



# ACADEMIA NACIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES DE CÓRDOBA

## **ALGUNAS PRECISIONES SOBRE EL JUSTO TÍTULO**

(NOTA A FALLO: Cámara Civil – Sala J en autos GRA Y OTRO C/ LJC  
Y OTRO S/ Prescripción Adquisitiva – 03/08/2021)

Publicado en “El Derecho” (Revista Virtual)

Cita Digital: ED-MMDCXLIII-128

Por Gabriel B. Ventura\*

### **I- INTRODUCCIÓN**

La prescripción adquisitiva, tanto la decenal como la veinteñal, son modos de adquirir los derechos reales que se ejercen por la posesión. Esto es así, tanto en el Código Civil de Vélez como en el nuevo CCC. En ambas legislaciones la prescripción es definida como un modo de adquirir. Pero corresponde aclarar que los nuevos dispositivos (en especial el art. 1892 CCC) al procurar circunscribir la exigencia del título y modo solo a los modos derivados<sup>1</sup>, contribuye a enmarañar un tanto la dinámica constitutiva de los derechos reales.

---

\* Profesor Titular de Derechos Reales y de Derecho Notarial de la Universidad Nacional de Córdoba. Profesor Titular de Derecho Notarial de la Universidad Nacional de Córdoba y de la Universidad Católica de Córdoba. Académico de Número de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba y de la Academia Nacional del Notariado.

<sup>1</sup> En el art. 1892 del CCC advertimos que se intenta suprimir, cuando los modos son originarios, la natural dinámica adquisitiva de los derechos reales con sus dos elementos: el título y el modo. El primer párrafo del art. 1892 expresa que “*La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modos suficientes*”, lo que claramente sugiere que cuando el modo es originario no se exigen dichos elementos. De nuestra parte tenemos escrito y demostrado que no es así, y que también cuando el modo es originario se advierten ambos elementos. Ver nuestro “Dinámica de la constitución de los derechos reales y su repercusión registral” en Anuario de Derecho Civil, Ed. Alveroni, Córdoba 1994, pág. 187 a 207; también en la página web de la Academia Nacional de Derecho de Córdoba “<http://secretarias.unc.edu.ar/acaderc/dinamica-de-la-constitucion-de-los-derechos-reales-y-su-repercucion-registral>”. VENTURA, Gabriel B. “Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias”, Obra colectiva dirigida por Alberto J. Bueres, Tomo 4<sup>a</sup>, Ed. Hammura-

Remarcamos, no obstante, que ni el propio CCC pudo eludir la expresión técnica “modo” en el artículo 1897, que es la norma que nos aproxima al concepto de prescripción adquisitiva. En dicho dispositivo directamente se califica la prescripción como “modo”, a pesar de tratarse de uno originario, respecto del cual, siguiendo el criterio de los legisladores, no sería dable efectuar distinción entre ambos elementos. Así leemos en dicha norma: *“La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por ley”*.

No deberíamos ahondar demasiado en ese fascinante debate, pero al estar relacionado indirectamente con el tema que aquí nos proponemos analizar (el justo título), corresponde destacar que en un sistema causalista, como en el que nos encontramos inmersos (arts. 281, 282, 726, 1012, 1013 y 1014 CCC, entre otros), es obvio que todo derecho exigirá una causa generadora que le de nacimiento y que resulta ser el título. Los derechos pues, sean reales o personales, no nacen espontáneamente por sí mismos; un acto jurídico o directamente la ley que atribuye a un hecho la función de causa, está siempre presente en su génesis. Si a esta lógica le agregamos el pronunciamiento legal del art. 1897 al cual aludimos más arriba, que califica de “modo” la prescripción, surge más que manifiesto que también en los originarios será necesario acudir a la teoría del título y modo.

López de Zavalía explica maravillosamente el tema que venimos exponiendo cuando dice; *“Todos los modos, sin excepción alguna, tienen en este sentido título. Para algunos modos, como la tradición, el*

---

bi, Bs.As.2017. También en “Parte General de los Derechos Reales – (exégesis de los arts. 1882 a 1894 del CCC)” en Academia Nacional de Derecho y C. Sociales de Córdoba. <http://secretarias.unc.edu.ar/acaderc/doctrina/parte-general-de-los-derechos-reales-en-el-ccc-exegesis-de-los-articulos-1882-a-1894>

*título consiste en un negocio jurídico, para otros como la apropiación, (el título) reside en la ley (...)*<sup>2</sup>.

Por otra parte es menester aclarar que un efecto típico del sistema causal en el que nos hallamos inmersos, es que el título acompañe durante toda su vida al derecho que hizo nacer. En efecto, por oposición a lo que acontece en un sistema abstracto, como el alemán, en nuestro entorno jurídico los derechos no se independizan jamás de sus causas; éstas estarán presentes, no solo en su nacimiento, sino que también acompañaran permanentemente su vida, su destino y su muerte. Constantemente, una y otra vez, será menester volver a los títulos causas, sea para determinar si se trata de un bien propio o ganancial en los supuestos de disolución de la sociedad conyugal (Art. 464 y 465 del CCC), sea para distribuir los bienes de la herencia, y también para analizar sus bondades o falencias en los casos de conflictos jurídicos al elaborar un estudio de títulos (art. 2256 CCC), etc.<sup>3</sup>.

Cabe reconocer, sin embargo, que aunque la consideramos incorrecta, la postura que sostiene que la aplicación de la teoría de título y modo solo corresponde en el modo derivado ha sido la opinión mayoritaria en la doctrina de nuestros tiempos. Así, leemos por ejemplo en la brillante Tesis de Clerc, refiriéndose a la dicha teoría, que “...a nuestro

---

<sup>2</sup> LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J.; “Derechos Reales”, Ed. Zavalía, Bs.As. 1983, Tomo I, pág. 265 (Lo entre paréntesis es nuestro, la frase original del Maestro Tucumano por error de tipeado, consigna “*el modo*”). Justo en una cuestión tan importante el tipógrafo de la editorial le jugó esta mala pasada. Tuvimos oportunidad de dialogar personalmente sobre el asunto con el Dr. López de Zavalía, en el momento de evaluar nuestra tesis doctoral (año 2005) en la Universidad Nacional de Córdoba, y él admitió el error y lo atribuyó al tipógrafo; por eso nuestro atrevimiento al cambiar la palabra.

<sup>3</sup> A este respecto disintimos con Highton cuando expresa que “(...) *En tanto los derechos personales continúan vinculados al contrato que es su causa generadora, los derechos reales se independizan del acontecimiento que los hace adquirir*”. HIGHTON, Elena; “Lineamientos de Derechos Reales”, Ed. Ad-hoc, Bs.As. 1991, pág. 39. Si bien es cierto que no hay una norma equivalente al 726 en materia de derechos reales, eso se debe a la subrogación del artículo 2505 del Código de Vélez por ley 17711 (sugerimos la lectura del 2505 originario de Vélez). La errada supresión de esa norma se vio reflejada también en el nuevo CCC, que se mantiene en deuda con la coherencia del sistema.

*entender su campo de aplicación se circunscribe al único modo suficiente que es la tradición”<sup>4</sup>.*

Según nuestra investigación sobre el tema, la idea de aplicar la teoría del título y modo solo a los modos derivados, proviene de la ilustrada doctrina del Maestro Gatti; pero éste en verdad se refería a que no era conveniente distinguir dichos elementos en las adquisiciones originarias, porque en ellas, tanto el título como el modo se designaban con la misma palabra. Gatti jamás negó la existencia del título y del modo en los originarios; sólo le restó utilidad práctica. Así, explicaba el prestigioso autor que el título “apropiación” sería también el modo apropiación; el modo “usucapión” da lugar al título con el mismo nombre, etc.

Una lectura de la bellísima Tesis de Edmundo Gatti nos ilustra adecuadamente sobre la evolución conceptual de este asunto del título y modo. Dice Gatti, luego de concluir que la citada teoría está hoy totalmente desprestigiada, que respecto de los modos originarios “(...) *no hay distinción que hacer entre título y modo, que son aquí una misma cosa, pudiendo utilizarse, indistintamente, cualesquiera de esas palabras para indicar la causa de la adquisición del derecho*”.<sup>5</sup> Es por este motivo, porque se confunden por las mismas palabras que los designan, que el autor argumenta que carece de sentido aludir a esa teoría respecto de los modos originarios.

Ahora bien, mientras el tema quedara en el ámbito puramente doctrinario, la cuestión no hubiera merecido mayores reproches de nuestra parte; pero que un dispositivo legal pretenda poner fin al debate, enmarañar la lógica del sistema, y nos vede la posibilidad de teorizar sobre el mecanismo constitutivo de los derechos reales, eso ya no

---

<sup>4</sup> CLERC, Carlos M.; “El Derecho de Dominio y sus modos de adquisición”, Ed. Ábaco, Bs.As. 1982, en pág. 122.

<sup>5</sup> GATTI, Edmundo; “Derechos Reales – Teoría General”, Ed. Lajouane, Bs.As. 2006, pág. 242. VENTURA, Gabriel B. “Código Civil y Comercial...” Ob.cit, nota al art. 1892, pág. 75.

puede admitirse. Como solemos expresar con frecuencia: el legislador no puede ordenarle al mar que deje de agitar sus olas ni al viento que deje de soplar. Sin dudas, contundentemente expresamos que la teoría del título y modo en los derechos reales que se ejercen por la posesión, no solo conserva toda su vigencia, sino que encaja perfectamente en la dinámica adquisitiva del nuevo Código Civil y Comercial, a pesar de que el art. 1892 pareciera “ordenar” lo contrario.

## **II- LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR**

El caso que nos proponemos analizar justamente pone en juego toda la doctrina jurídica relacionada con el justo título y la buena fe, elementos básicos de la prescripción breve que motivó la acción.

La prescripción siempre ha resultado una figura fascinante para la doctrina, no solo la que apunta a lo pragmático, sino también aquella que desentraña la esencia y ontología de las instituciones, como lo son la que aportan los filósofos del derecho. Hemos advertido igualmente, que el efecto jurídico de la usucapión, sobre todo cuando resulta un modo originario; es decir cuando se trata de una adquisición “a non domino”, desde los más remotos tiempos ha tenido algunos rasgos de indecencia si se nos permite la expresión<sup>6</sup>; y aún hoy existe cierto recelo en la aplicación de la figura. La usucapión larga por ejemplo, en la que un poseedor, aun de mala fe, resulta amparado por el derecho luego de cierto lapso, y hasta llegue a premiárselo generándole un dominio a su favor, no resulta de fácil comprensión, sobre todo para los legos, a la par que aparece como rozando los principios éticos. Viene bien recordar, a esos efectos, el pronunciamiento de Justiniano, cuan-

---

<sup>6</sup> Hemos advertido que hasta los notarios se manifiestan incómodos al elaborar las llamadas “cesiones de derechos posesorios”, que constituyen actos legítimos y permitidos por el sistema de manera expresa en el art. 1616 del CCC. Ver a este respecto nuestro “La Cesión de Derechos Posesorios” en Abeledo Perrot, Córdoba, 2008, Doctrina pág. 839.

do aludiendo a la prescripción la calificaba de *“impío amparo de los hombres inicuos”*.

Sin embargo, a decir de Fernández Galeano, el derecho, a través de la figura de la usucapión, acordando ese especial poder legitimador y consolidador al tiempo, no hace más que cumplir con una de sus específicas finalidades: brindar seguridad jurídica, suprimiendo toda situación dudosa o imprecisa y sustituyéndolas por realidades netas y definidas<sup>7</sup>.

En tal sentido no deja dudas el carácter de institución de orden público que reviste la usucapión<sup>8</sup>. Bigot-Preameneu manifestaba que *“(...) los intereses particulares deben ceder frente a la necesidad de mantener el orden social y éste, sin duda alguna, es el verdadero fundamento de la prescripción”*<sup>9</sup>.

## II- EL CASO

En el caso analizado se ponen de resalto algunas de estas reflexiones que venimos efectuando, pues los camaristas dejan bien en claro que la prescripción debe aplicarse con suma prudencia dado el carácter de excepción a la natural perpetuidad del dominio (art. 2510 del C. de Vélez y 1942 del CCC)<sup>10</sup>. El resolutivo niega, correctamente

---

<sup>7</sup> FERNÁNDEZ GALIANO, Antonio, “Introducción a la Filosofía del derecho”, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1963, pág. 142.

<sup>8</sup> LAFAILLE, Héctor; “Tratado de los Derechos Reales”, Tomo I, N° 766, pág. 582, Ed. Ediar, Buenos Aires, 1943; remarcando el interés público de la usucapión dice: *“Pocas figuras jurídicas han contribuido en el mundo, y más aún entre nosotros, a la tranquilidad y el orden social, evitando pleitos y pendencies (...)”*.

<sup>9</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Luis; “Interrupción de la prescripción por demanda”, pág. 10, Ed. del autor, Córdoba, 1968.

<sup>10</sup> Tenemos expresado, junto con Moisset de Espanés, que la perpetuidad del dominio no debe interpretarse como que dura para siempre, lo que se daría de bruces con la realidad, sino que no se pierde por el no uso. Por otra parte debe tenerse presente que la perpetuidad no es un carácter esencial del dominio, sino natural. Hasta hemos propuesto la posibilidad de regular un dominio caducable a los fines de facilitar el saneamiento de títulos. Ver a ese respecto VENTURA, Gabriel B. y MOISSET DE ESPANÉS, Luis “El dominio caducable: Solución al problema del saneamiento de títulos”, en J.A. Fasc. 6257, Bs.As. 01/08/2001, pág. 2. Sobre la perpe-

en nuestra opinión, la aplicación de la prescripción breve incoada por la parte actora. En verdad en el caso bajo análisis no solo no hay justo título, sino que, como veremos, tampoco hay buena fe técnicamente hablando. Desde ya adelantamos nuestra posición favorable a la doctrina sentada en el fallo, que nos motiva para efectuar algunas reflexiones.

El actor aduce en su demanda que mediante una maniobra dolosa, el vendedor de un inmueble lo indujo a suscribir junto con la escritura que instrumentaba la venta, un poder para vender el mismo inmueble que estaba adquiriendo. De esta forma, a pesar de habersele entregado la posesión previamente al suscribirse un boleto de compraventa, el entonces vendedor pudo a su vez, en nombre del actor, transferir el inmueble a una tercera persona, que es el demandado en los autos. Con la acción entablada el actor procura salvar la situación y obtener el recupero de la titularidad dominial, tanto real como registral, porque la posesión todavía la tiene en el momento de incoar la acción. El demandado, en cambio, resulta ser titular registral, pero no habría obtenido nunca la posesión sobre el bien.

### **III- EL JUSTO TÍTULO**

La prescripción decenal exige que el adquirente tenga un justo título, que es el que presenta todas las formalidades exigidas legalmente para el acto adquisitivo, en nuestro caso por tratarse de inmuebles, que haya sido instrumentado en escritura pública (art. 1017 del CCC) y que tenga la idoneidad traslativa (*“causa idonea ad transferendum dominium”*); es decir que en lo sustancial, a pesar de su defecto en cuan-

---

titud del dominio ver igualmente GATTI, Edmundo, “Propiedad y Dominio”, Ed. Abeledo-Perrot, pág. 76, 77.

to a la falta de legitimación del transmitente o su incapacidad, tenga la vocación de transferir el dominio.

Con elogiado tecnicismo afronta el concepto preceptual de justo título el art. 1902, primer párrafo, del CCC que pone de resalto que habrá justo título cuando el transmitente no es capaz o no está legitimado para el acto<sup>11</sup>. Pero, además, como ya expresáramos, deberá ser causa idónea, es decir tener la aptitud ontológica para generar el derecho de que se trate. En este sentido son causas aptas para ello la compraventa, la donación, la permuta, aporte de capital, acuerdo transaccional y cuantos más contratos, nominados o no, tengan como efecto jurídico la adquisición de derechos reales (art. 259 CCC).

Ahora bien, un tema que siempre nos ha inquietado respecto al concepto de justo título, y en el que la doctrina en general no ha puesto demasiado empeño, es la diferencia ontológica que existe entre los dos supuestos: 1) que el transmitente no tenga la capacidad para transferir, o 2) que no tenga el derecho que pretenda transmitir.

Hablamos de “diferencia ontológica” porque, a nuestro parecer, hay una gran diferencia entre cada uno de los supuestos. Ello a tal punto que estimamos que quizás hubieran merecido un tratamiento más diferenciado. En efecto adviértase que, mientras el primer supuesto configura un caso de adquisición “*a domino*”, el segundo, en cambio, es claramente una adquisición “*a non domino*”. De ello se deriva igualmente que el caso de falta de capacidad del transmitente, a pesar de ser una prescripción adquisitiva, constituirá un modo de adquirir derivado, ya que, no obstante su falta de capacidad, es el dueño mismo quien intenta transferir y se adquiere el derecho de quien realmente lo tiene. Estimamos que solo a este caso apunta la nota de Vélez al art. 3999 de

---

<sup>11</sup> En nuestras clases, vigente el Código de Vélez, solíamos remarcar la simpleza y didáctica de la nota al art. 4010, cuando refiriéndose a uno de los supuestos dice: “*Es pues, justo título todo acontecimiento que hubiese investido del derecho al poseedor, si el que lo ha dado hubiese sido señor de la cosa*”.

su Código, en donde expresa que *“La prescripción que determina el artículo no es rigurosamente de adquirir: la cosa está ya adquirida con título y buena fe. La prescripción en tal caso no hace más que consolidar la adquisición hecha, poniendo al que la ha obtenido al abrigo de toda acción de reivindicación”*.

Cuando falta la legitimación, en cambio, estaremos en presencia de un modo originario, aquí no hay transmisión alguna puesto que nada puede transferir el que nada tiene, según queda sentado en el art. 399 del CCC (*“nemo dat quod non habet”*), y necesariamente debería ingresar también en el conflicto el interés del *“verus dominus”* que, sin embargo, brilla por su ausencia en la regulación del supuesto.

Tenemos expresado que “Un modo es originario cuando frente al supuesto fáctico que lo erige en tal, el derecho se constituyó con independencia de toda titularidad anterior sobre la cosa. En definitiva, es originario porque allí nace, sin detenernos siquiera a analizar si la cosa tuvo o no un propietario o titular anterior<sup>12</sup>.

Volviendo al caso analizado, el actor considera que tiene un justo título, que sería la compraventa en escritura pública por la que él adquirió. Esto resulta todo un desacierto, ya que al haberse transferido el inmueble a su vez a una tercera persona, que es el demandado en la acción, el título del actor si bien no deviene nulo, ha perdido toda efica-

---

<sup>12</sup> VENTURA, Gabriel B. “Dinámica de la constitución de los derechos reales y su repercusión registral”, Anuario de Derecho Civil, Alveroni, Córdoba, 1994, pág. 197.

cia funcional. Hemos nominado esta causal de ineficacia “agotamiento”<sup>13</sup>.

Adviértase que en principio un justo título es un título nulo en cualquiera de los supuestos previstos por la ley (art. 1902 CCC); pues bien, en este sentido, el título esgrimido por el actor lejos de ser un justo título es, todo lo contrario, un título suficiente, pero ya agotado, puesto que el derecho instrumentado ya se ejecutó en la compraventa a favor del demandado.

#### **IV- LA BUENA FE**

Como ya hemos expresado, en ambos supuestos de justo título el acto es nulo. Sin embargo, mientras haya buena fe en el poseedor, es decir que crea “sin duda alguna” ser el exclusivo señor de la cosa, como expresaba Vélez en el art. 4006 de su Código, el tiempo y demás condiciones legales pueden llegar a consolidar su derecho y hacer que se transforme en propietario, a pesar de la nulidad de su causa. Adviértase, dicho sea de paso, que a la expresión técnica “buena fe” el Primer Codificador en la norma expresada, asumiendo la excepcionalidad de este modo de adquirir en la que pone énfasis también el resolutive anotado, le agrega que la creencia debe ser “sin duda alguna”. Hoy, el CCC en su artículo 1902 segundo párrafo, reforzando aún más ese

---

<sup>13</sup> Designamos “agotamiento” a la ineficacia funcional generada por haber sido ejecutado el derecho instrumentado. VENTURA, Gabriel B. “Ineficacia y Nulidad de los Actos Jurídicos” en <https://www.acaderc.org.ar/wp-content/blogs.dir/55/files/sites/55/2020/07/Ineficacia-y-Nulidad-de-los-Actos-Juridicos-GabrielBventura.pdf>. Decíamos ahí que “... cuando un propietario transfiere su dominio... su título pierde toda eficacia ejecutiva, pero no su validez, que se mantendrá sine die a los fines de sostener el encadenamiento del tracto sucesivo. Para ello es menester recordar una vez más que estamos inmersos en un sistema causal, en el que los títulos no se desprenden jamás del derecho que han hecho nacer y reflejarán, tanto en lo sustancial, como en lo registral un perfecto encadenamiento o tracto sucesivo. (arts. 281, 282, 726 y 1013 del CCC y art. 15 y 16 de la ley 17.801)”. En este sentido, el art. 380 inc. a) y 1329 inc. b) contienen perfectos ejemplos de ineficacia funcional por agotamiento.

requerimiento de Vélez, exige que, amén de no haber conocido la falta o falencia del título, tampoco la haya podido conocer. Propone pues la necesidad de una especial diligencia en el poseedor. Más aún, cuando la cosa es registrable, por la presunción de conocimiento de los asientos de cualquier tercer interesado, niega la buena fe creencia si el asiento pregonaba la situación. Es lo que surge del tercer párrafo del art. 1902 del CCC.

En el caso objeto de nuestro estudio el asiento publicita realmente la titularidad del demandado, puesto que él tiene a su favor un título, más allá del hecho de haber existido un vicio de dolo, según lo expresa el actor y surge de su relación de los hechos. Es también ese el motivo por el que, con todo acierto se le reprocha, en ambas instancias, no haber impugnado en su momento la supuesta actitud dolosa del dueño anterior, así como la del tercer adquirente a quien debió resultarle toda una rareza la ocupación del inmueble por el actor. Remarcamos a ese respecto que al adquirente no pudo efectuársele tradición de la cosa, salvo por la modalidad “por indicación” prevista en el art. 1892 tercer párrafo del CCC.

Si tomamos por ciertas las afirmaciones del demandante, su voluntad, en el momento de la suscripción del poder de venta conferido, ha estado viciada por dolo, en los términos del art. 931 del Código de Vélez y 271 del CCC, en razón de lo cual, de haberse planteado oportunamente esa patología en el apoderamiento, probablemente hubiera logrado realizar su pretensión y recuperar su derecho, puesto que dicho vicio causa la nulidad del acto (Arts. 932 del Código de Vélez y 272 CCC).

No podemos dejar de resaltar que, por tratarse de un contrato instrumentado en escritura pública, el notario interviniente ha debido leer y explicar acabadamente la naturaleza del acto y sus efectos jurídicos (art. 305 inc. d del CCC), lo que autorizaría *prima facie* a presu-

mir la insinceridad de los dichos del actor en cuanto al desconocimiento de lo que estaba suscribiendo.

Si el acto no ha sido leído, es nulo por inexistencia de consentimiento. Se trata de una nulidad sustancial que se manifiesta en el proceso como la “*exceptio de shaedula non lecta*”. Y como bien expresa Núñez Lagos, “Notarialmente no hay más consentimiento que el que cubre la lectura...”<sup>14</sup>. Pues bien, justamente la intervención del notario asegura la efectiva lectura y explicación de los efectos jurídicos del acto instrumentado (la llamada “*cercioratio*”)<sup>15</sup>.

## **V- APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA USUCAPIÓN VEINTEAÑAL**

El actor reclama igualmente en sus agravios que el juez *a quo* desoyó su pretensión de hacer aplicable supletoriamente en subsidio la usucapión larga (art. 4015 del Código de Vélez y art. 1899 del CCC), lo que es respondido, también acertadamente por la cámara no haciendo lugar. Más allá de la sola mención de la usucapión larga, el actor solo delimitó su petición a la prescripción adquisitiva breve, por lo que el demandado en su contestación también se limitó a responder a esa pretensión. El “*thema decidendum*” pues, concluyen los camaristas, habría quedado delimitado a esa manifestación. No podría en la segunda instancia abrirse una nueva etapa probatoria invitando a las partes a acreditar sus derechos en el marco de una usucapión larga.

Todo pronunciamiento judicial, tanto en primera como en segunda instancia, debe limitarse al “*thema decidendum*” que surge tanto de las pretensiones del actor y sus aportes probatorios, como de la contestación y pruebas de la contraria. La sola invocación de una institu-

---

<sup>14</sup> NÚÑEZ LAGOS, Rafael; “Los esquemas conceptuales del instrumento público”, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, Madrid, 1953, pág. 96, 97.

<sup>15</sup> VENTURA, Gabriel B.; “Código Civil y Comercial de la Nación y Normas Complementarias” Dirigido por Alberto Bueres. Ed. Hammurabi, Bs.As. 2016, Nuestra nota al art. 305 del CCC, pág. 292.

ción no puede alterar estos principios; toda la actividad procesal debe haberse encaminado a probarla en el proceso contradictorio.

Salirse de esta regla implica igualmente vulnerar el llamado principio de congruencia que, según la doctrina constituye una de las más importantes reglas de juzgamiento<sup>16</sup>. Bajo una denominación más abarcativa este principio se explica como la correspondencia entre lo pretendido y lo juzgado. “La resolución que emite la autoridad judicial debe guardar estricta conformidad con lo pretendido (...)”<sup>17</sup>. En efecto, el art. 34 inc. 4º del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, impone la obligación a los jueces de fundar toda sentencia definitiva o interlocutoria, bajo pena de nulidad, respetando la jerarquía de las normas vigentes y el principio de congruencia. Otro tanto surge de los recaudos exigidos para las sentencias en concreto (arts. 163 y 164 del CPC y C de la Nación).

---

<sup>16</sup> VENTURA, Gabriel B.; “El *thema decidendum* en el recurso registral judicial” en <http://secretarias.unc.edu.ar/acaderc/doctrina/articulos/la-observacion-registral-y-los-recursos>

<sup>17</sup> ALVARADO VELLOSO, Adolfo; “El Debido Proceso de la Garantía Constitucional”, Zeus, Rosario 2003, pág. 286 y ss.