

ANTONIO MARTÍN GRILLI

Los conflictos de la publicidad posesoria

CONFLICTOS
DE DERECHOS REALES **2**

VIGENCIA DE LA PUBLICIDAD
POSESORIA. IMPORTANCIA DE LA
POSIBILIDAD DE REGISTRACIÓN.
ANÁLISIS TRIALISTA



Antecedentes de la posesión. Antecedentes de la publicidad
Usucapiones administrativas. Vacancia administrativa
Regularización dominial. Registración de la posesión
La publicidad en la defensa de la posesión

EN ANEXO SELECCIÓN DE JURISPRUDENCIA

h
hammurabi
JOSE LUIS DEPALMA EDITOR

ÍNDICE GENERAL

PALABRAS PREVIAS	9
ABREVIATURAS	21

CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

§ 1. La problemática involucrada	23
§ 2. El derecho de vivienda	28
a) Acerca de los derechos de segunda generación	28
b) Positividad de los derechos de segunda generación	29
c) La positividad en el derecho argentino	31
d) Derecho de una vivienda digna y adecuada	31
e) La protección de la vivienda en el Código Civil argentino	32
§ 3. Concepción del método	33
§ 4. La metodología efectivamente empleada	34
§ 5. Técnicas de investigación	36

CAPÍTULO II

LA POSESIÓN INMOBILIARIA.

SU PUBLICIDAD

§ 6. Referencias generales	37
§ 7. Antecedentes históricos	38
a) Necesidad del estudio histórico	38
b) Roma	38
1. Postura negadora	39
2. Postura a favor	40
c) La publicidad en otros pueblos	40
1. Mesopotamia	40

2. Grecia	41
3. Egipto	42
d) Postura autoral	42
§ 8. Lo que se publicitaba realmente en la antigüedad	44
§ 9. Aparente insuficiencia de la publicidad posesoria	47
§ 10. Trascendencia del tráfico de derechos y acciones posesorios	48
§ 11. Los derechos posesorios en el derecho comparado	51
a) Chile	51
b) Colombia	52
c) Perú	52
d) Paraguay	53
e) España	53
1. El concepto de posesión	53
2. Registración de la posesión	53

CAPÍTULO III

LA PUBLICIDAD POSESORIA

§ 12. Publicidad posesoria	57
a) Concepto de publicidad	57
b) Publicidad posesoria	58
1. Concepto	58
2. Acerca de la publicidad en la tradición	59
3. Opinión autoral	60
§ 13. Necesidad de la publicidad posesoria	60
a) Consideraciones preliminares	60
b) La publicidad posesoria y el anacronismo registral	61
§ 14. Acerca de la eficiencia de la publicidad posesoria	61
a) Aclaraciones	61
b) La registración de la posesión en la Argentina	63
1. La experiencia cordobesa	63
2. Críticas realizadas	64
3. Respuesta a las críticas	66
4. Posibilidades de un cambio	67
I. Estado de la situación actual	67
II. Posibilidad de mejora del sistema cordobés	68
§ 15. Publicidad registral y/o posesoria	69
a) El caso del art. 1170 del CCCN	69
b) Supuestos de alertas registrales de situaciones posesorias	70
1. La anotación de litis	70
I. Inconvenientes frecuentes	71
II. Acerca de la posibilidad de traba autónoma	72
III. El tratamiento en distintos ordenamientos	73
2. Publicidad registral de la posesión en el derecho comparado	74
I. El derecho español	74

II. Derecho alemán	75
III. Chile	75
IV. Derecho brasileiro	75
V. Perú	76
VI. Derecho colombiano	77
c) Confrontación de conflictos posesorios con un régimen de publicidad posesoria registral	78
1. En cuanto a la faz sociológica	78
2. La faz valorativa	79
d) El registro posesorio cordobés como una muestra de mejor concreción	80

CAPÍTULO IV

LAS USUCAPIONES ADMINISTRATIVAS

§ 16. Aproximación al tema	83
a) Qué es la usucapion administrativa. Su utilización	83
b) Marco normativo	85
§ 17. Marco histórico	85
a) Los primeros antecedentes	86
b) Un primer paso hacia la incorporación al erario	88
c) El caso de inmuebles que estaban fuera del registro	89
1. Los primeros registros	89
2. El Departamento de Topografía bonaerense	90
§ 18. Análisis jurídico del instituto	91
a) Diferencias con la expropiación	91
b) Deficiencias jurídicas de la operatoria	93
1. No se asegura la intervención del titular	93
2. No se asegura imparcialidad en el procedimiento	93
c) Las necesidades de los municipios como justificativos	93
d) Inconsistencias con el derecho de fondo y garantías constitucionales	94
1. Contradicciones con el derecho de fondo	94
2. Afectación de la garantía de imparcialidad	96
§ 19. La usucapion administrativa confrontada con la seguridad jurídica	97
a) Delimitación del entroito	97
b) Evidencias sobre la inseguridad jurídica reflejada	98
1. Opinión de especialistas	98
2. Evidencia jurisprudencial	99
c) La cuestión en el derecho civil nacional	101
1. En relación con la nulidad y/o anulabilidad del acto administrativo	101
2. Con base en otro tipo de ataques impugnativos	102
3. Nuevamente la anotación de litis como anoticiamiento de una situación posesoria	105
§ 20. Una demostración de la necesidad y utilidad de la publicidad posesoria	105

CAPÍTULO V

LA VACANCIA ADMINISTRATIVA

§ 21. Aproximación al tema	109
a) Marco normativo	109
b) Con relación a los inmuebles	110
1. Concepto de «abandono»	110
2. Extensión conceptual indebida	112
§ 22. La vacancia administrativa en las legislaciones locales	113
a) Normas municipales	113
1. Municipio de General Madariaga	113
I. Ordenanza municipal	113
II. Aciertos y errores	116
III. Incidencia del orden público inmobiliario. Inconstitucionalidad	118
2. Municipalidad de Escobar	121
I. Ordenanza municipal	121
II. Operatividad	121
3. Municipio de San Benito, Entre Ríos	121
4. Municipalidad de General Pueyrredón	122
b) Conclusiones sobre la operatividad	122
§ 23. La renuncia implícita o tácita del derecho de dominio	123
a) Concepto de renuncia de derecho real	123
b) Concepto de abandono	124
c) Naturaleza jurídica. Corolario	125
§ 24. El inmueble abandonado y las pretensiones cruzadas entre el Estado y el particular	127
a) Horizonte de posibles casos	127
b) Injerencia de la usucapción	128
1. Diferencias entre usucapción y vacancia administrativa	128
2. Posible colisión con simples poseedores	130

CAPÍTULO VI

LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL: ¿UNA MUESTRA DE APLICACIÓN DE PUBLICIDAD POSESORIA?

§ 25. Sobre el instituto de la regularización	133
a) Origen y desarrollo	133
b) El informalismo inmobiliario	133
c) Surgimiento de las políticas de regularización	135
d) Antecedentes nacionales	136
1. Constitución Nacional	136
2. Fenómenos sociales argentinos	137
§ 26. La regularización dominial en la Argentina	139
a) Conceptualización	139
1. Diferencias con la usucapción y vacancia administrativa	140
2. La regularización confrontada al justo título	141

b) Naturaleza jurídica del instituto	142
1. Los conceptos que acarrear la confusión	142
2. Posición del autor	143
§ 27. La experiencia brasilera	144
a) El contexto brasilero. Antecedentes	144
b) Actualidad	145
1. Clases de usucapción	145
2. Mecanismo para la regularización	146
c) Incidencia del antecedente brasilero en la naturaleza jurídica	147
§ 28. Dinámica del procedimiento argentino	147
a) Ámbito de aplicación y legitimados	147
1. Ámbito bonaerense	147
2. Ciudad Autónoma de Buenos Aires	148
b) Cedibilidad del procedimiento. Cuestionamientos	149
c) Posible intervención del titular registral	150
1. Búsqueda y citación	150
2. Ausencia de oposición del titular	151
3. Oposición del titular. Ilícitud de la posesión	151
d) Consolidación del dominio. Incidencia del aviso registral previo	152
1. Un aviso que deja afuera a otros posibles interesados	152
2. Nuevamente, la insuficiencia de las llamadas alertas registrales	153
3. El aspecto valorativo de la cuestión	153
§ 29. Ventajas e inconvenientes de la regularización dominial	154
a) Sinopsis	154
b) Ventajas de la regularización administrativa del dominio	154
c) La contracara en la usucapción vicinal	155
d) Inconvenientes en relación con zonas rurales	155
1. Viviendas y unidades familiares de producción agropecuaria	155
2. Los trabajadores agropecuarios «golondrinas»	156
3. Sobre la licitud de la causa	156
4. La diferencia temporal	157
§ 30. Otro caso de conflicto de publicidad de la posesión	158

CAPÍTULO VII

LA PERFECTIBILIDAD DE LA PROTECCIÓN DE LA POSESIÓN

§ 31. La protección posesoria	161
a) Delimitación del tema	161
b) Problemática de la prueba de la relación de poder	162
§ 32. Antecedentes históricos	164
a) El derecho romano	164
1. Diversas clases de interdictos	165
I. «Adipiscendae possessionis»	165

II. «Interdictos tam adipiscendae quam recuperandae possessionis»	166
III. «Interdicta retinendae possessionis»	166
IV. «Interdictos recuperandae possessionis»	167
2. Acciones reales	167
b) El derecho español	169
c) Antecedentes de otros sistemas	170
1. Edad media	170
2. Sistema alemán	171
I. Diferencia en la transmisión del dominio	171
II. Regulación de la posesión	172
III. Procedimiento de defensa posesoria	172
IV. Diferencias principales de la posesión	173
3. Sistema sajón	173
I. Panorama del símil de nuestros derechos reales inmobiliarios	173
II. Principales diferencias	174
III. La prueba en el sistema sajón	176
4. El caso de Colombia	176
§ 33. Ventajas y desventajas de los diversos sistemas	178
a) Nuevamente, el problema del informalismo inmobiliario	178
b) Conclusiones	180
§ 34. La defensa posesoria en el sistema nacional	181
a) Dinámica del sistema de protección posesoria	181
b) La prueba de la legitimación activa. Presunciones legales	182
c) El valor probatorio de situaciones posesorias registradas	184

CAPÍTULO VIII

EL ORDEN PÚBLICO EN LA TRANSMISIÓN INMOBILIARIA Y LAS POSIBLES SITUACIONES POSESORIAS ABUSIVAS

§ 35. Acerca del orden público inmobiliario	189
a) Concepto	189
b) Dinámica del orden público	190
c) Incidencia del orden público inmobiliario en los procesos de usucapión. Descontextualización	192
d) Otras incidencias del orden público inmobiliario. Críticas	195
§ 36. Las posibles situaciones abusivas entre poseedores escindidos y titulares registrales	200
a) Delimitación del problema	200
b) La necesidad de seguridad jurídica	201
c) El derecho de reembolso de mejoras al poseedor	202
d) Crítica de las soluciones legales. Incidencia del derecho de retención	204
§ 37. Incidencia de la publicidad como una mejor solución. Principio de ostensibilidad objetiva	206
§ 38. El orden público inmobiliario como limitante de situaciones abusivas	208
a) Incidencia en las relaciones de poder	208
b) La incidencia del orden público en las situaciones abusivas	209

CAPÍTULO IX

FUNDAMENTO FILOSÓFICO. CONCLUSIONES FINALES

§ 39. La estructura del mundo	213
§ 40. El determinismo tridimensional	214
§ 41. El mundo jurídico tridimensional	217
§ 42. Derivaciones de la tridimensionalidad	219
§ 43. Incidencia de la tridimensionalidad de la posesión	220

ANEXO

JURISPRUDENCIA SELECCIONADA

1. Perspectiva de derecho constitucional a la vivienda	225
2. Protección de la vivienda y acciones posesorias	231
3. Virtualidad y validez de la cesión de derechos posesorios	241
4. Anotación de litis autónoma	245
5. La prueba de la posesión en la usucapión	247
6. Inmuebles vacantes y abandonados	248
7. La posesión en bienes del dominio público	256
8. Turbación de la posesión	258
9. Posesión viciosa-desposesión	264
10. La prueba de la posesión en la usucapión-publicidad posesoria	271
11. Adquirente por boleto-publicidad posesoria	278
12. El valor probatorio del boleto sobre la posesión	294
13. Valoración de la prueba de la posesión	299
14. Innecesariedad de mediación previa en juicios de usucapión	306

BIBLIOGRAFÍA GENERAL	313
----------------------	-----