DERECHOS POSESORIOS
PRESCRIPCIÓN VEINTEAÑAL

Introducción

"Creo que es una cosa más que importante, es una cosa histórica. Porque una que nunca se entregó la tierra sin conflicto. Este ha sido un acuerdo pacífico que se ha hecho, más allá de todo lo mal que hayamos podido trabajar, pero la gente no se ha peleado. Porque vos sabés la historia...Y la historia te demuestra que nunca se hizo una entrega sin que no haya problemas. Siempre ha sido una cosa muy conflictiva porque el tema de la tierra es una cosa muy conflictiva para todos."

La temática central de esta publicación es los derechos posesorios sobre la tierra pero no sólo en sus generalidades sino en la problemática particular que adquirió en la zona. Y para dar a conocer aspectos de la historia protagonizada por pobladores y técnicos en la búsqueda de soluciones a la tenencia de la tierra les ofrecemos a continuación una sintética pero ilustrativa introducción.

Fundapaz comienza su trabajo en la zona de Los Blancos (Chaco semiárido) en 1981, cuando las hermanas del Sagrado Corazón solicitan asistencia técnica y apoyo económico a la fundación para el trabajo con las comunidades; de esta manera, miembros de la Fundación viajan, por primera vez, a la zona. Inmediatamente después se decide brindar apoyo a las actividades con las comunidades aborígenes en capacitación y fortalecimiento de las organizaciones, tenencia de la tierra, preservación de los recursos naturales y búsqueda de alternativas productivas.

Los rasgos característicos de tenencia de la tierra en la zona son el predominio de tierras fiscales, por un lado, y la existencia de grandes fincas abandonadas, por otro. En ambos casos estas tierras han sido ocupadas por pobladores criollos que desarrollan una actividad ganadera orientada a la subsistencia del grupo familiar. Estas explotaciones carecen de delimitación física, siendo excepcional la presencia de alambrados perimetrales. Las fincas privadas fueron adquiridas por sus propietarios como monte virgen después de la llegada del ferrocarril para explotar los recursos forestales. En general, fueron abandonadas cuando este recurso comenzó a ser escaso debido a la devastación propia de esta actividad extractiva.

En tierras fiscales se encuentran asentadas varias familias de criollos con una residencia en mayoría veinteañal; en otras fincas abandonadas existen ocupantes de hecho, que nunca han pagado pastaje por el uso de la

tierra (frecuente en la zona). También hay presencia de grupos aborígenes cuyas ocupaciones comunitarias se encuentran dentro de los lotes fiscales, territorios en los que habitan también población criolla.

La Ley Provincial 6570/89, denominada de ordenamiento territorial, es la que da el marco jurídico para la adjudicación de tierras fiscales en la provincia de Salta. Las actividades iniciadas a partir de la promulgación de la ley 6570, basadas en una metodología participativa, estuvieron orientadas a dar a conocer esta ley y discutir sus alcances con los propios beneficiarios, establecer un acuerdo de división de las parcelas por fiscal y realizar la presentación de la solicitud de pedido de la tierra, acompañada por una propuesta productiva. Este trabajo se realizó en todos los fiscales, tanto con los criollos como con los aborígenes.

En este contexto de trabajo junto a FUNDAPAZ, también fueron sancionadas las siguientes leyes:
La Ley Nacional 23302/85.
La Ley Provincial 6373/86.
Ley Provincial 6469/87 y Decreto 1467/90: de adjudicación del Lote fiscal 55 a sus ocupantes.

En 1991 se entregaron las carpetas a la Comisión de Tierras junto con la propuesta de subdivisión. La Dirección General de Inmuebles aprobó los planos para las mensuras de los lotes fiscales Nº 15, 16, 17, 19 y 23 del departamento Rivadavia, cuyos trabajos fueron realizados con fondos aportados por la Fundapaz. En octubre de 1997, el gobernador Juan Carlos Romero entregó las escrituras a las comunidades aborígenes y a las familias criollas. A fin de acordar la forma en que se compartirían las áreas de uso común (aguadas naturales, pasteaderos, algarrobales, zonas de caza, extracción de madera, etc.) se elaboraron “Acuerdos de Convivencia”, una serie de puntos entre las familias criollas y las comunidades aborígenes destinados a evitar posibles conflictos.

La entrega de tierras fue posible y una de las múltiples herramientas para lograrlo fue la capacitación sobre los derechos civiles. Al comienzo pudo parecer enorme la tarea por lo compleja pero finalmente dio resultados concretos; en esas reuniones aprendimos a tomar actitudes y responsabilidades a partir de nuevos conocimientos. Una parte de este proceso se ha registrado en esta publicación para compartirlo con todos los lectores involucrados en la temática “tierras”.

1. La propiedad, la posesión y la tenencia

EL CÓDIGO CIVIL ARGENTINO DEFINE A LA POSESIÓN EN SU ARTÍCULO 2351.

Habrá posesión de las cosas cuando una persona, por sí o por otro tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

Existen distintas maneras de ocupar las tierras según la Ley en nuestro país. Algunos son propietarios, otros poseedores y también existen tenedores.

El propietario: es aquel que tiene escritura sobre el inmueble (las tierras), independientemente del uso que les dé a las mismas. El derecho de propiedad es el mejor derecho que se puede tener sobre una cosa, pero no es el único.

El poseedor: es aquel que no tiene escritura sobre el inmueble (las tierras) que ocupa, pero se comporta como si fuera el único y real propietario de ellas. También se encuentra protegido por las leyes argentinas.

El tenedor: es aquel que ocupa el inmueble, pero reconociendo que otra persona es la propietaria de dichas tierras, y por lo tanto puede ser desalojado en el momento en que lo decida el titular registral de dicho inmueble. Como ejemplo de simple tenedores podemos citar a aquellas personas que tienen contratos de arrendamiento, de pastaje o firmaron algún tipo de contrato de comodato.

El tema que vamos a desarrollar en profundidad es el de la POSESIÓN, regulada en nuestro CÓDIGO CIVIL, que rige todos nuestros derechos personales y privados a nivel nacional.

La posesión tiene dos elementos que la conforman: el cuerpo y el alma. Los dos elementos deben estar presentes para que haya posesión.

El cuerpo de la posesión es el hecho de tener el terreno en nuestro poder y realizar en ese terreno las actividades y trabajos que son parte de la vida cotidiana o sea de todos los días. Como ejemplo en estas zonas: la cría de ganado, hacer represas, pozos de agua, trojas, realizar cercos de madera o ramadas, etc.

El alma de la posesión es el comportamiento de la familia respecto de ese terreno como si fuese realmente la dueña, o sea tener ánimo de dueño: realizar todos los trabajos nombrados

anteriormente, no reconociendo en otro la propiedad y defendiéndola de cualquier otra persona.

Se puede decir que el que tiene los títulos sobre las tierras no es el único que tiene derechos sobre ellas. El poseedor también tiene derechos reconocidos por nuestra ley cuando cumple determinados requisitos, como son tener el cuerpo y el alma de la posesión.

2. Posesión y actos posesorios

En el punto 1. dijimos que para ser poseedora del terreno, la familia debe tener el cuerpo y el alma de la posesión.

El alma o el ánimo de dueño es no reconocer en otro la propiedad, sino considerarse el único dueño y así aparecer ante todos.

El cuerpo de la posesión en las familias campesinas se demuestra por las actividades que normalmente acostumbran a realizar.

La Ley les da un nombre a esas actividades: actos posesorios.

La Ley reconoce como acto posesorio toda ocupación del terreno, de cualquier modo que se realice. Es decir, sea que se lo ocupe como vivienda, como huerta, como deposito de cosas, como corral para animales, como chacra, o de cualquier otra manera. Pero debe existir una verdadera ocupación.

Algunos actos posesorios son:

- El cultivo o labranza de la tierra y la obtención de frutos.

- El deslinde del terreno, es decir el cercado, el alambrado, el tapiado. No importa si el cerco es de ramas o de alambre, siempre que sirva para hacer ver que hasta allí llega la ocupación del poseedor.

CÓDIGO CIVIL ARGENTINO
ARTÍCULO 2384.

"Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, su percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes ".

☒las construcciones que se hagan en el terreno que pueden ser viviendas, habitaciones, depósitos, pozos para sacar agua, un baño, corrales y toda otra construcción.

La Ley llama a estas actividades actos posesorios, porque dejan ver la actividad del poseedor y su comportamiento como si fuera el real y único dueño.

El pastaje de ganado también configura un acto posesorio y en consecuencia el área de terreno ocupada para pastoreo puede ser reclamada o amparada por el derecho de posesión. Si está delimitada por cerco o alambres es mucho mejor porque favorece la prueba de la posesión, pero no es esencial.

3. Derechos derivados de la posesión

El poseedor tiene reconocidos por la Ley una serie de derechos que enumeramos a continuación:

⌦Este artículo nos avala como poseedores a realizar las denuncias penales ante la policía del lugar del hecho y la fiscalía, si por algún motivo la policía no pudiera tomarla. Todo esto más allá del reclamo ante la justicia civil que se haya realizado.

⌦Esta autodefensa tiene que cumplir con ciertas condiciones: debe hacerse sólo cuando la ayuda de la justicia o de la policía llegaría demasiado tarde. A su vez la resistencia no debe ser excesiva. Hay que reaccionar de manera suficiente para impedir que al poseedor le quiten el terreno.

Nuestro código penal establece con respecto a la posesión:

⌦Este artículo nos da derecho a presentarnos ante la policía del lugar o ante un juez del crimen para denunciar a las personas que molestan en la posesión o han quitado una

CÓDIGO CIVIL ARGENTINO
ARTÍCULO 2469.

“ La posesión cualquiera sea su naturaleza, y la tenencia, no pueden ser turbadas arbitrariamente. Si ello ocurriere, el afectado (poseedor) tendrá acción judicial para ser mantenido en ellas, la que tramitará sumariamente en la forma que determinan las leyes procesales”.

CÓDIGO CIVIL ARGENTINO
ARTÍCULO 2470.

“ Derecho a auto defenderse, esto significa que el poseedor está autorizado a defenderse para el caso de que alguien venga por la fuerza a despojarle, a quitarle un pedazo de tierra. En otras palabras, el poseedor se defiende ante la agresión que está sufriendo”.

parte o toda la posesión .

Nuestra ley también reconoce como un derecho derivado de la posesión el poder adquirir las tierras, el poder llegar a ser reconocido como dueño legítimo de ellas a través de lo que la ley llama el juicio de usucapión o más conocido como prescripción veinteañal.

Este artículo expresa que para la ley argentina el derecho de propiedad sobre un inmueble se pierde por la posesión continua durante veinte años de otra persona .

La posesión puede ser ejercida en cualquier tipo de inmuebles, sean de particulares, sociedades (empresas) o fiscales.-

4. El juicio de prescripción veinteañal

Miles de familias en la Argentina tienen el sueño de la tierra propia. Abuelos, padres, hijos y nietos sueñan con tener el título real de la tierra en la que trabajaron y vivieron durante años, con tanto amor y tantos sueños depositados en ella.

En nuestra región muchas familias campesinas realizan en sus campos actividades productivas como cría de ganado, sembrados, cercos, aguadas, construcciones, considerándose ellas como únicas propietarias de esa tierra, sin reconocer la propiedad en otro. Son poseedores con ánimo de dueño.

Esta posesión, como ya dijimos, genera muchos derechos para el campesino poseedor. Pero además si esa posesión se prolonga durante muchos años, la posesión puede dar lugar a que el poseedor pase a ser dueño del terreno con todos los papeles que lo acreditan como tal.

Según lo establece nuestro código civil, el poseedor gana el derecho de propiedad y pasa a ser dueño del terreno que habita, si lo ha poseído con ánimo de dueño por un período de veinte años.

CÓDIGO CIVIL ARGENTINO
ARTÍCULO 181.

“ Será reprimido con prisión de 6 meses a 3 años:
1)El que por violencia, amenazas, engaños, abuso de confianza o clandestinidad despojase a otro total o parcialmente de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real constituido sobre él, sea que el despojo se produzca invadiendo el inmueble, manteniéndose en él o expulsando a sus ocupantes.
2)El que para apoderarse de todo o parte de un inmueble, destruyere o alterare los términos o límites del mismo.
3)El que con violencia o amenazas turbare la posesión o tenencia de un inmueble ”.

CÓDIGO CIVIL ARGENTINO
ARTÍCULO 4015.

“Prescribiese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título”.

Para conseguir la documentación (sentencia judicial) que diga que el poseedor en realidad es dueño, se debe hacer un juicio. Es el juicio de prescripción veinteñal.

Este juicio se inicia cuando el poseedor se presenta ante un juez en el fuero civil y le pide que declare que él ha pasado a ser dueño de ese terreno por haberlo poseído por más de veinte años, usándolo como si fuera el real dueño y sin reconocer en otro la propiedad.

Por supuesto que el campesino tiene que demostrar, de manera que al juez no le queden dudas, que cumple los requisitos que la Ley exige para otorgar el derecho de propiedad a un poseedor respecto de la casa o campo que ocupa. La prueba debe acreditar en un 100% el derecho posesorio invocado; por ejemplo :

☒ El uso que dio al inmueble (el campo) es conocido por todos los que viven en la zona. Es decir es un hecho público.

☒ El uso ha sido realizado en forma continua, o sea sin interrupción durante todo el plazo marcado por la Ley. Posesión ininterrumpida.

☒ El uso del terreno que se ha ocupado por 20 años ha sido pacífico, tranquilo y sin violencias. Posesión pacífica.

De esta forma, la Ley da validez y seguridad a una situación de hecho prolongada a lo largo de veinte años o más.

La Ley convierte en propietario perfecto (que es aquel que tiene los títulos y la posesión de un inmueble) a quien ejerció la posesión como dueño durante muchos años. Con eso, el poseedor sabe que el bien es suyo para siempre y puede disfrutarlo sin temor a ser desalojado.

El derecho de ser dueño de una posesión vale aún en el caso de fallecimiento del titular. Porque sus herederos, esposa e hijos, continúan con la posesión del fallecido. No es necesario empezar a contar de nuevo el plazo de prescripción. Como los derechos posesorios integran el patrimonio de una persona, pueden

ser trasmitidos por sucesión universal (a los herederos) o particular (cuando se vende/cede el derecho a otro). Así dispone el Código Civil.

El juicio debe iniciarlo el poseedor contra el que figura como titular del derecho de propiedad en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Si el inmueble pertenece a la Nación, a la Provincia o a una Municipalidad, serán ellas las demandadas.

Es muy importante saber que para iniciar un juicio de prescripción veinteañal, un ingeniero agrimensor debe hacer un plano de la posesión, que debe ser aprobado por la Dirección de Inmueble.
Es lo que se denomina la mensura.

Esto es muy importante e indispensable para el juicio, no se puede dar inicio al juicio sin tener el plano correspondiente. Allí aparecen marcados con claridad: el inmueble (el terreno) que se quiere prescribir, hasta donde llega la ocupación del campesino, su superficie, sus medidas, sus linderos y su ubicación en la zona.

En el juicio, el campesino debe probar que desde hace más de veinte años es poseedor con ánimo de dueño del terreno que quiere prescribir. Para probar este hecho, se aceptan toda clase de pruebas: las que se puede clasificar en documentales, periciales, testimoniales, confesorias, oculares, etc.

La Ley dice que la sentencia no podrá basarse sólo en la declaración de testigos. O sea que los testigos no serán la única prueba del juicio, sino que deben acompañarse además con otras pruebas.

En materia de pruebas, la Ley dice que se considera en forma especial el pago de los impuestos o tasas sobre el inmueble poseído, por parte del dueño, pero si no se realizó puede demostrar su posesión de otra manera.

Hay muchos documentos que permiten probar que el poseedor ocupó el terreno y vivió en él durante el período que marca la Ley o sea veinte años.

Entre los documentos que pueden presentarse están las actas de nacimiento de sus hijos donde figura el lugar en que nacieron y el año, las constancias escolares de los hijos y carnets de vacunación. Es muy importante, debido a la zona donde están viviendo y al ser ganaderos la mayoría de los campesinos, presentar las constancias de vacunación de los animales, como así también las guías de marcas y señales de los mismos.

Se debe tener en claro que todo tipo de documentos o cartas personales donde figuren el puesto en el que viven y la fecha sirven para probar la posesión y el ánimo de dueño y de esta manera poder adquirir la propiedad sobre las tierras ocupadas.

A veces es conveniente pedir que se realice una pericia para establecer la antigüedad de las mejoras.

La pericia es un estudio técnico, realizado por especialistas, en el cual se opina sobre algún punto que puede resultar importante para el juicio. Por ejemplo, demostrar la antigüedad en la posesión a través de la antigüedad en las mejoras, como ser los cercos, los corrales, etc.

Termina el juicio con una sentencia del juez: allí declara que el poseedor ha adquirido el inmueble por prescripción, debido que pudo demostrar a través de las distintas pruebas su posesión durante veinte años o más. Y ordena inscribir el terreno a nombre del poseedor en Registro de la Propiedad Inmueble.

En caso de que se reclame una extensión de tierra ocupada habitualmente para el pastaje de los animales, debe probarse mediante prueba documental la existencia del ganado en el lugar/puesto, mediante el registro de marcas y señales, las actas de vacunación y las guías de venta. De estos registros oficiales saldrá la cantidad y especie de animales del puesto, información importantísima para poder demostrar la superficie ocupada, ya que existen estudios técnicos que indican, de acuerdo a la zona, la cantidad de hectáreas que se necesitan para mantener determinadas especies de ganado.

Por ejemplo en algunas zonas cercanas a Los Blancos se necesitan 20 hectáreas aproximadamente para sostener

alimentariamente a una vaca; puede variar conforme las particularidades ambientales propias de cada lugar. Es decir, si se prueba mediante documentación oficial que un criollo tiene 10 vacas promedio en un período de 20 años en el mismo lugar, podría reclamar alrededor de 200 hectáreas.-

5. Juicio de reivindicación

Puede suceder que en algún momento el propietario, es decir la persona que tiene escritura a su favor sobre el inmueble (las tierras) pero no la posesión (propietario imperfecto), inicie un juicio para conseguir que el poseedor devuelva el inmueble que está ocupando.

Esta demanda judicial se llama juicio de reivindicación. Y puede hacerla con éxito siempre que el poseedor no haya cumplido los veinte años de posesión y los requisitos que establece la Ley para proteger al poseedor.

La demanda de reivindicación interrumpe el plazo de prescripción que estaba corriendo a favor del poseedor. Si ese plazo no ha alcanzado los veinte años, todo vuelve a cero, y el plazo de prescripción debe comenzar a contarse nuevamente. En este juicio el propietario debe justificar su actuar con el título de propiedad del inmueble.

Ahora bien, en caso en que el poseedor pierda el juicio y deba devolver el inmueble, puede reclamar el cobro de las mejoras necesarias y útiles que realizó en ese terreno o campo. Una mejora necesaria es un desagüe imprescindible para evitar que el campo se inunde; una mejora útil sería el desmonte de una porción para incorporarlo a tareas de cultivo o un pozo para dar de beber a la hacienda o el alambrado del inmueble. Son mejoras útiles las que aumentan el valor de la cosa en la cual se realizan.

El poseedor tiene el derecho de retener el inmueble hasta que se le pague el valor de las mejoras útiles y necesarias que haya realizado, es decir, tiene derecho a no entregar el inmueble.

De todas maneras se debe recordar que el poseedor con ánimo de dueño, con una posesión de veinte años o más y cumpliendo los requisitos que la Ley establece, puede ganar el juicio de reivindicación y no ser desalojado. Pero siempre conviene, y es la oportunidad para hacerlo, no sólo defenderse contestando la demanda reivindicatoria del propietario formal, sino que hay que contrademandar (reconvenir) en el mismo juicio para reclamar los títulos de la tierra. Entonces, si prospera la defensa y la contrademanda, el juicio concluye con una sentencia que rechaza el pedido del titular y hace lugar en consecuencia a la contrademanda (total o parcialmente) del poseedor y el juez ordena que los títulos pasen a nombre de éste último.

Es fundamental no firmar papel alguno que se acerque al poseedor hasta tener el asesoramiento conveniente. Ha ocurrido en más de un caso que se hizo firmar al poseedor determinados papeles sin que éste entendiera qué estaba firmando y normalmente eran contratos de comodato o préstamos de uso, o algún tipo de arriendo del campo y de esta manera los poseedores perdían todos los derechos adquiridos por veinte años o más, ya que de esta manera se reconoce en otro la propiedad.

Al reconocer la propiedad en otra persona, pasa de ser poseedor a ser un simple tenedor, es decir, que tiene el inmueble a nombre de otro.

6. Relación del poseedor con los profesionales

En los casos en que el poseedor quiere conseguir su título de propiedad a través de un juicio de prescripción o que necesita defenderse porque está sufriendo ataques en su posesión, tendrá que ponerse en relación con distintos profesionales universitarios. Deberá recurrir a escribanos, abogados, ingenieros agrimensores y contratar sus servicios.

Escribano: se suele necesitar sus servicios porque es necesario darle a nuestro abogado un poder para que nos represente en el juicio y eso lo realiza solamente el escribano. También se

puede llegar a necesitar que realice un acta de constatación, esto significa que el escribano va a llegar hasta nuestro puesto y comprobar que los actos posesorios son de determinada antigüedad y también tomar testimonio a los vecinos.

Ingeniero agrimensor: es un profesional que se dedica especialmente a la medición de los terrenos. Todo aquel que va a iniciar un juicio de prescripción veinteañal necesita contratarlo para realizar la correspondiente mensura.

Abogados: son necesarios los profesionales del derecho pues son quienes representarán a los poseedores en los respectivos juicios.

7. Reflexiones finales

A pesar de que el derecho de posesión existe a través de la prescripción veinteñal, los pobladores del Chaco Salteño que son ocupantes de tierras, no tienen los medios económicos necesarios para hacerlo valer y lograr los títulos y la escrituración de la propiedad.

Hoy se trabaja en la zona de Pilcomayo para regularizar la situación de tierras de un total aproximado de 600 familias criollas distribuidas en unos 320 parajes. Aproximadamente el 60% de las familias habitan en el Lote Fiscal 55 y el 40% en el Lote Fiscal 14. En cuanto al tiempo de ocupación de las familias el promedio es de 43,8 años.-

Las familias criollas tienen que intervenir de manera directa y efectiva en el proceso de adjudicación de tierras en iguales condiciones y garantías a las de las comunidades indígenas buscando el equilibrio entre familias y comunidades.

Con la pérdida de la tierra se pierde un bien productivo y se produce la migración de pobladores hacia las ciudades, de esta forma, las familias campesinas pierden sus vínculos de contención comunitaria y de pertenencia.

Las familias soportan una situación de inseguridad jurídica que los convierte en habitantes erráticos en su territorio; son víctimas de una justicia vidriosa que les impide acceder a la seguridad física que todo habitante debe exigir al estado .

Fundapaz ha acercado nuevamente la colaboración y asistencia técnica y económica a esta zona pero hoy cuenta con toda la experiencia del proceso de tierras en Los Blancos .