

Pasados los veinte años, la donación a tercero es título perfecto *

Por **Carlos Nicolás Gattari**

Para realizar afirmación tan rotunda me fundamento en la doctrina “CERÁVOLO” que el académico Francisco Cerávolo propuso con motivo de su incorporación como miembro de número de la Academia Nacional del Notariado en sesión pública del 3 de diciembre de 2001. Expuso entonces sobre la usucapión como excepción a la acción real prevista en el artículo 3955 del Código Civil (*RdN* 869-02-102).

Primero habré de colocar cierta casuística reducida –para no repetir– con algunas notas explicativas que muestren el razonamiento jurídico sustento de la doctrina; luego me referiré a la prescripción como especial modo de excepción y, por fin, a la excepción en sí. Intento mostrar que no tiene cabida ningún juicio, salvo por interés equivocado del posible agraviado por ignorancia de lo que claramente afirman los artículos sobre prescripción civil (4015/16 y otros).

De tal manera procuraré llegar a la conclusión de que, dadas dichas circunstancias legales, el título de donación a tercero es, pasados los veinte años, perfecto, al modo que otro título cualquiera que siguiendo los distintos pasos durante los veinte años por transmisiones, no cabe pensar que carezca de la fuerza suficiente para rechazar cualquier objeción ni que haya diferencias entre unos y otros.

* Especial para *Revista del Notariado*.

1. Casuística que incluye también donación de sociedad

Voy a presentar tres casos que tienen dificultades en progresión, el último del expediente 16-00154-06, despachado –con gran fundamento en Cerávolo– por el notario Diego M. Martí, que no se publicó y me sirve para la tesis que sostengo. El primer caso es un solo antecedente porque la compra fue hecha hace más de veinte años, pero lo pongo por la contradicción entre el 3953 y 3961 estando la razón jurídica por el último; del mismo modo será el segundo caso, aunque a mayor distancia.

I. Compra hace veinte años en 1987 y antecedente de donación en 1986.

Títulos. La actual vendedora hubo así: 1) Berenice compró el bien a Aristón el 13 de junio de 1987 ante el notario Atenógenes al folio 345 del registro porteño 120.

2) Aristón hubo por donación que le hiciera Diana ante el mismo Atenógenes el 17 de octubre de 1986 al folio 567 del citado registro.

El antecedente es perfecto. Han pasado más de veinte años desde la donación, por lo cual ha prescrito toda acción reivindicatoria (3955, 4015/16 y 3961). No se puede oponer excepción por ser el título de donación de 1986 liberatorio, siendo de fe pública su fecha, más el tiempo de la posesión que aquel supone (4003).

Este antecedente se comprende rápido: han pasado más de veinte años de la primera compra de Berenice, luego se halla fuera del plazo veintañal de la posible acción reivindicatoria de Agapito; es título perfecto. Lo que pasa es que la madre de Agapito, Diana, murió en 1996, es decir que recién entonces habría nacido la acción de Agapito, diez años después de la donación.

El art. 3953 dice que “los derechos [...] cuyo ejercicio está subordinado a una opción que no puede tener lugar sino después de la muerte de la persona que los ha conferido, no son prescriptibles, sino desde la apertura de la sucesión sobre la cual deben ejercerse”. La apertura se produjo diez años luego de la donación en 1996 y todavía no han pasado los veinte años.

Empero el 3961 deshace esa opción al decir que “*la prescripción de las acciones reales a favor de un tercero, tenedor de la cosa, comienza a correr desde el día de la adquisición de la posesión [...], aunque la persona contra la cual corriese, se encontrase, por razón de una condición aún no cumplida o por un término aún no vencido, en la imposibilidad del ejercicio efectivo de sus derechos*”.

Berenice compró en junio de 1987 y desde entonces corre la posesión, es decir, veinte años, no siendo interrumpida por la muerte de Diana en 1996, cuyo heredero es Agapito.

II. Donación hace 22 años, venta 16 años luego y nueva venta en 2007.

Este caso tiene similitud con el anterior, lo pongo para acentuar el derecho de prescripción que elimina toda necesidad de juicio al haber pasado veintidós años de la donación, con venta este año, precedida por otra durante la cual

habría sido posible la acción reivindicatoria, que ha caducado simplemente por el trascurso del tiempo máximo.

Títulos. La vendedora hubo así: 1) el 20 de julio de 1985 ante el Trasíbulo al folio 567 del registro porteño 2003, Selene hubo por donación del inmueble que le hizo Apolo.

2) Selene vendió el bien a Helena el 16 de mayo de 2001 ante Euclides al folio 456 del registro porteño 500.

3) El 13 de junio de 2007 ante Ajax al folio 890 del registro porteño 1000 Helena vendió el inmueble a Paris.

El antecedente es perfecto... puede seguir el mismo texto de la escritura anterior o bien...

El título es perfecto y no puede sufrir acción reipersecutoria por vencimiento del plazo máximo de los veinte años de la donación, que produce la caducidad de aquella. La prescripción citada es el máximo recurso que puede fundar la excepción inmediata contra el posible actor que pretendiera operar sin fundamento ninguno. Los artículos 4015/16 y 3961 son bastantes para rechazar la acción, desde el momento en que, en este caso, existe un título suficiente como es el de la donación y la posesión de veintidós años acreditada por ese título que perfecciona el antecedente (4003).

En 1985 existe una donación que, si no es justo título, porque contiene una donación que puede caer ante el 3955, es título suficiente para probar el tiempo transcurrido y el de la posesión continua, pública, pacífica, con ánimo de dueño que presupone el 4003. El titular poseedor actual no debe abrir ningún expediente judicial, sino retener los tres títulos, si posible, para probar con fe pública la fecha de iniciación de la prescripción, dado que ellos acreditan eficazmente el tiempo de la posesión del titular actual, que sobrepasa el plazo máximo de la prescripción que trae caducidad.

III. Donación a una Asociación y de esta a una Fundación cultural (Exped. 16-00154-06).

Los antecedentes son:

Títulos. La vendedora hubo así: 1) Z donó a Y, quien concurre como gestor de la Asociación A, una finca sita en esta ciudad. 25-2-82

2) La Asociación A aceptó la donación 11-2-87

3) La misma Asociación donó el inmueble a una Fundación cultural F 11-2-87

4) La Fundación cultural F vendió el bien a X 4-3-91

5) X vendió el inmueble a V ante el consultante 4-10-91

El antecedente es perfecto. Primero, porque han transcurrido más de veinte años de la primera donación de 1982, con lo cual ha caducado la acción reipersecutoria, produciendo la prescripción citada el perfeccionamiento del título suficiente con oponibilidad contra todo tercero sin oposición registral dentro del plazo veintañal. En cuanto a la donación de la Asociación a la Fundación, siendo entes societarios no es de aplicación el 3955 porque aquellas carecen de

herederos. Además, la donación se hizo por acta asamblearia unánime, de modo que cualquier reclamo que pudieran presentar algún o algunos socios irían contra acto propio y se resolvería en una cuestión interna de la sociedad que mantiene intocable la perfección del título sin necesidad del trascurso de un decenio.

Se trata, pues, de dos donaciones, una de un particular a otro y la segunda, de una Asociación a una Fundación cultural. Aunque nada se dice en la consulta, creo que la donación de la Asociación a la Fundación se hizo con un acta de Asamblea Extraordinaria con ese único propósito, precisamente por tratarse de ese acto gratuito y por unanimidad de todos los socios.

El despacho de Diego M. Martí, muy ilustrado con opiniones de diversos autores, entre ellos, Cerávolo, llega a las siguientes conclusiones que el Consejo del Colegio hace suyas:

“No resulta observable el título de donación a terceros traído en consulta, por haber transcurrido un plazo de más de veinte años de efectuada.

“No resulta observable el título en cuanto a la donación efectuada por una persona jurídica, en virtud de que, habiendo transcurrido ya más de diez años de efectuado, no habría posibilidad de ejercicio de acción en su contra.

“En ambos casos, en consideración a que se trata de bienes inmuebles, para considerar que la prescripción ha sido suspendida o interrumpida, se requiere de publicidad registral”.

La segunda conclusión de la prescripción decenal, para el caso planteado en la hipótesis de aprobación por unanimidad, me parece que no es aplicable. En efecto, tal como se lee en el comentario dentro de la escritura, si todos han aprobado, responden del acto propio: en consecuencia no podrían negarlo ni modificarlo. Quizá podría pensarse en la prescripción decenal del 4023 si la aprobación no fuera unánime y algunos de los que se negaron pudieran aducir algún delito o cuasidelito, tal como indica la nota al 4023. Pero es cierta la razón que aduce el consultante al expresar que la sociedad no tiene herederos y, por ende, no puede aplicarse el 3955.

Para un mayor y mejor desarrollo de las ideas sobre el tema, me remito al volumen 13 de *Práctica Notarial* sobre donaciones, especialmente en los párrafos 32 y 33 en que discurren Norberto Rafael Benseñor y Oscar Cesaretti sobre el punto dando argumentos de peso en forma tal que con todos los elementos y procedimientos que indican cualquier donación de un particular o de una sociedad a otra sociedad con determinados fines es perfecta siempre que se cumpla lo previsto.

Para completar el esquema que presento siempre, la fórmula razonada, me falta completar esta segunda parte en la cual me referiré brevemente a la prescripción, a la excepción aunque aquella sea una de las especies y principales de esta y, para el caso que tratamos, de la innecesidad de remitirse y de realizar ningún expediente judicial, en forma tal que el título en sus propios elementos y condiciones es perfecto.

2. Prescripción

Algunos artículos del Código Civil se refieren directamente a ella, de los cuales selecciono los siguientes:

3948. La prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley.

3999. El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años (prescripción breve).

4015. Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles [...] 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... (prescripción larga).

4016. Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta del título ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión.

a) *Clases.* Dos son, pues, las prescripciones. Menciono la *corta* del 3999 para reproducir parte de la nota al 4010, que dice: “Cuando se exige justo título no es un acto que emane del verdadero propietario, puesto que es *contra él* que la ley autoriza la prescripción. Precisamente el vicio resultante de la falta de todo derecho de propiedad en el autor de la trasmisión, es lo que la prescripción tiene por objeto cubrir”.

Adviértase que el transmitente en la prescripción corta no es el verdadero dueño de la cosa; del mismo modo, aunque quizá con el doble de tiempo, el hijo del donante en la prescripción de veinte años nunca fue verdadero propietario de la cosa, ya que esta fue donada por su causante en vida y su derecho nace luego de la defunción de aquel.

Del texto de la *prescripción larga* se concluye que por la posesión pública, continua, ininterrumpida, con ánimo de dueño y por el plazo de veinte años, el poseedor se convierte en dueño de la cosa, cesando al respecto toda acción o excepción de terceros. De otro lado, los arts. 2474/76 y 4004/05 admiten las posesiones de los sucesores del poseedor.

Cotejando a las dos: quien dispone en la prescripción corta no es el verdadero propietario, mientras que en la prescripción larga el titular tiene ánimo de verdadero y único propietario.

Además, la prescripción corta exige justo título y buena fe y en la prescripción larga no se exigen ni justo título ni buena fe. La prescripción larga de la donación carece, por lógica, de buena fe pues el donatario conoce o debe conocer el 3955, pero tiene título suficiente, que es la escritura de donación, cuyos defectos depura el tiempo hasta perfeccionar ese título.

b) *¿Qué es, pues, la prescripción?* Ossorio en su *Diccionario* opina que en derecho civil es un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el trascurso del tiempo que la ley determina, y que es variable según se trate de bienes muebles e inmuebles y según también se posean, o no, de buena fe y con justo título.

La prescripción se llama adquisitiva cuando sirve para adquirir un derecho; es liberatoria cuando impide el ejercicio de la acción para exigir el

cumplimiento de una obligación. Estos plazos liberatorios son muy variables, conforme a la acción que se trate de ejercitar.

El *Diccionario* de la Academia –continúa– define con acierto esta institución cuando dice que es la acción y efecto de prescribir o de adquirir una cosa o derecho por la virtud jurídica de su posesión, continuada durante el tiempo que la ley señala, o caduca un derecho por lapso señalado también a efectos para los diversos casos.

3. Prescripción veinteñal común y por donación

Si bien se hallan relacionadas, sobre todo por el plazo de posesión, no son iguales ni tampoco les compete el mismo trámite, ya que mientras a la primera le cabe la prueba, la segunda, en mi juicio, no la precisa.

La prueba es un concepto procesal; en consecuencia, su ámbito propio es el expediente judicial porque en él se debe dirimir una contradicción. *La prescripción veinteñal común* no deja de ser un juicio que el poseedor, sin título ni buena fe, pero con posesión veinteñal en condiciones, debe desarrollar contra quien aparece como titular del inmueble para adquirir él el título único.

Las normas civiles y procesales indican las diversas clases de prueba que se deben desarrollar, documentales, pericias, testimonios y otras que acreditan el ánimo de dueño y las características con extensión veinteñal. En consecuencia, la prescripción veinteñal común se desarrolla en las distintas etapas del proceso hasta llegar a la sentencia que adjudica la titularidad del inmueble al actor.

Mientras tanto *la prescripción veinteñal por donación* comienza ya por tener un título; aunque objetable, suficiente, que no deja de ser un título y es precisamente el que va a servir para justificar en forma perfecta, si es que conlleva las condiciones y modalidades de tiempo, posesión pacífica, etc. Precisamente el 4003 presume la posesión desde la fecha del título traslativo de propiedad, o desde la inscripción.

De ese título se concluyen dos cosas: primero, la fecha cierta y fedante que permite bajar la guillotina el día en que se cumplen veinte años; segundo, la presunción de la posesión sin molestia de ningún tercero, dividiendo el campo del historial en dos sectores. Uno, el precedente y, pasados los veinte años, el dos, que no admite ni acepta ya contradicción, es decir, ya se perdió el tiempo útil para exigir la prueba y el juicio contradictorio.

Esta es una gran diferencia con la prescripción veinteñal común que, justamente al cumplirse los veinte años, necesita una demostración judicial de pruebas para llegar a la sentencia que da título al poseedor. Mientras tanto, el poseedor veinteñal a título de donación no debe hacer nada, ni juicio ni no juicio, no debe probar nada, sino sólo exhibir el título con el que se muestra el plazo y la posesión. Es decir, no se requiere de ninguna intervención judicial.

En efecto, Cerávolo explica muy bien que, transcurridos los veinte años en el caso de la donación, es absurdo pensar que el titular poseedor deba desarrollar un juicio que únicamente podría ser contra sí mismo (¡). Es un enfoque totalmente equivocado. Aquí el titular poseedor se cruza de brazos; quien

puede atacarlo es el heredero del donante si cree que todavía tiene tiempo; de lo contrario, lo pierde miserablemente.

Sólo en este caso activo se utilizará la donación como prueba única, por la simple razón de que existe contradicción entre el poseedor y el heredero del donante y entonces son necesarias las pruebas por tratarse de un juicio. Ahora bien ¿qué debe hacer el poseedor? Presentar su título, los certificados, etc. sin la cantidad de pruebas en el veinteñal común porque él posee título suficiente que ahora, vencidos los veinte años, se justifica como perfecto ante la justicia, pero porque lo es sin necesidad de otra prueba que el título y la posesión.

4. Excepción prescriptiva

Así, pues, en la prescripción por donación se da una doble circunstancia: al poseedor veinteñal, donatario o sucesor de uno, le basta con el trascurso pasivo del tiempo; no debe realizar ninguna actividad judicial, pues su título se ha convertido en justo al no tener objeciones oportunas, vencido el plazo de veinte años. Para él no se precisa del pleito.

Quien, en cambio, puede activar la acción por reivindicación es el heredero del donante, si todavía no han transcurrido los veinte años o, aun pasados, tuviera alguna pretensión contra el titular actual. En el último caso es necesario que éste oponga a la acción del heredero la excepción de prescripción, que es una de las principales.

¿Qué es *excepción*? Según el *Diccionario* de Manuel Ossorio, *excepción*: “en sentido lato equivale a la oposición del demandado frente a la demanda. Es la contraparte de la acción. En sentido restringido constituye la oposición que, sin negar el fundamento de la demanda, trata de impedir la prosecución del juicio paralizándolo momentáneamente o extinguiéndolo definitivamente según se trate de excepción dilatoria o perentoria”.

En la dilatoria se reclama ante el tribunal la suspensión del procedimiento. Son excepciones dilatorias la incompetencia de jurisdicción, la de defecto legal en la forma de proponer la demanda, la de litispendencia y la de falta de personalidad en el demandante, el demandado o sus apoderados.

Perentoria es la defensa mediante la cual el demandado se opone a la pretensión del actor, por razones inherentes a su contenido, o sea, la que extingue el derecho del actor o la que destruye o enerva la acción principal, lo que pone fin al litigio. Son la cosa juzgada, la prescripción y la transacción.

Se advierte que la que interesa es la última, esto es, la excepción perentoria, entre las cuales se aplica al caso en estudio la prescripción, que rechaza la acción reivindicatoria de plano, en forma tal que el heredero del donante ve cerradas sus pretensiones al haber dejado transcurrir el plazo hábil que tenía para justificarlas siendo rechazadas por la sentencia.

Según Cerávolo, la adquisición por usucapión se agrega a la hecha a título de donación en el sentido de completarla y quitar su imperfección. El título suficiente se ha convertido en justo título y la falta de buena fe queda suplida con la usucapión que origina la posesión con los caracteres señalados “independientemente de toda declaración judicial”.

Martí, de su parte, afirma que a la adquisición por usucapión se agrega la hecha antes a título de donación en el sentido de completarlo y quitar su imperfección. De no mediar demanda oportuna y, en consecuencia, decisión judicial, se producirá igualmente la bonificación del título, o sea, la consolidación del dominio adquirido por donación que lo pone al abrigo de toda acción de reivindicación, por aplicación analógica de la doctrina del 3999, de su nota y de nuestros tratadistas.

Vélez, en la nota al 4015/16, resume: “el que tiene durante veinte años una posesión pacífica, pública y continua, y la conserva sólo en su interés propio: 1) no tiene ya cosa alguna que probar para usar del beneficio de la prescripción, 2) [...] no tiene que alegar título alguno y con más razón no tiene que temer las excepciones que se alegaren contra los vicios de su título...”.

Resumiendo: el donatario, o sus sucesores singulares o universales, que han poseído durante veinte años el inmueble donado según un título de donación, que no ha padecido ninguna injuria en la posesión oportunamente recibida y continuada, pacífica, etc. tiene plenos derechos de dominio, pues acredita facultades suficientes para su goce, sin ningún planteo judicial.

5. Actitud del notario frente al caso

A pesar de que han transcurrido algunos años desde que Cerávolo presentó su tesis y de diversas monografías apoyándola, todavía no se advierte una mentalidad segura en los notarios. Es tal el terror al título de donación que, aun con todos los argumentos más que sólidos, pocos se le atreven a un título en esas condiciones. Hay temor de una observación a ese título, precisamente por otros notarios. Total, la cuestión es nuestra. Y la lástima es que quienes niegan se limitan a decirlo sin probar nada. Es un solitario y temeroso “no”.

Sin embargo, es casi seguro que se han dado poquísimos casos, pero están apareciendo porque a distancia de veinte años, cuando una tesis sostuvo que la donación daba derecho a una acción personal y no real, hubo muchas donaciones celebradas incluso hasta por razones impositivas. La seguridad que ofrece el título de que tratamos: donación de más de veinte años sin contradicciones, es real; se autoriza la escritura luego de los veinte años, cuando no quedan acciones posibles de reivindicación porque el plazo ha vencido automáticamente. Lo dice Vélez.

Va un último ejemplo real, que fue la compra de un notario de Mar del Plata para su oficina.

30 (TREINTA). *Venta Aristóbulo S. A. a Artemis. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a veinte de julio de dos mil siete, comparecen ante mí, Rolandino Tabelión, titular del registro dos mil, Aristóbulo y Artemis, mayores de edad, quienes justifican su identidad con sus respectivos DNI 34567 y 45678, documentos que considero idóneos. Aristóbulo concurre como presidente de Aristóbulo, S. A. con domicilio en la calle tal, número tal, de esta ciudad.*

I. *Exposición. La sociedad es titular de un inmueble ubicado en la ciudad de*

Mar del Plata, partido de General Pueyrredón, provincia de Buenos Aires, calle... entre las de...

II. *Estipulación. Aristóbulo, S. A., a título de VENTA TRASFIERE a ARTEMIS el inmueble descrito por la suma de U\$\$. pagaderos... Artemis declara que tiene la posesión del bien...*

III. *Declaraciones complementarias... comprador... vendedor... datos personales...*

Legitimaciones notariales.

IV. *Títulos. Aristóbulo S. A. hubo por donación que le hiciera Aristóbulo, con el consentimiento de su cónyuge Ariana, quien fue presidente entonces y ahora, el 18 de mayo de 1984 ante la notaria Berenice al folio 345 del registro 300 del partido de General Pueyrredón.*

V. *Registraciones... VI. Impuestos*

VI. *Personería: Aristóbulo la justifica: a) con el estatuto que obra en escritura tal... modificado en fecha posterior... inscrito... b) Acta de asamblea y de directorio, ambas del 22 de mayo de 2007, en las cuales fueron electos directores y designado presidente; c) Acta de directorio del 20 de mayo de 2007 en la cual se resolvió el contrato de compraventa que se celebra.*

VII. *Justificación de la bondad del título. La sociedad adquirió por donación hace más de veinte años en un acto que pudo dar origen a una acción de reivindicación en los términos del 3955. Empero los herederos del donante nada han hecho durante ese lapso, que ha vencido sin promoverse ninguna clase de juicio. Luego se halla caduca la acción reivindicatoria y no puede llevarse a cabo ninguna impugnación al título que ha cumplido los términos del 4015/16 y 3961 y sus notas, aplicados por analogía a este caso de donación. El trascurso de la posesión durante las dos décadas en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida la ha legitimado y aquellas han sido probadas por el título (4003), que con todos los adjuntos se ha convertido en perfecto.*

LEO esta escritura a los otorgantes, quienes omiten verificarla directamente, y la otorgan y firman de acuerdo con sus voluntades.

ARISTÓBULO

ARTEMIS

sello

ROLANDINO TABELIÓN

Se trata de una escritura de venta. Una sociedad, cuyo presidente le había donado el inmueble, en 1984, es decir, hace más de veinte años, enajena el bien a Artemis. Toda la primera parte en que obran los sujetos son comunes, salvo la referencia a la nueva justificación de la identidad de los comparecientes, quienes exhiben los DNI, que el notario considera "documentos idóneos". Los demás datos personales están en el capítulo III, declaraciones complementarias.

En cuanto a las legitimaciones notariales también son las comunes, destacando la personería con el estatuto y sus modificaciones, las actas de elección de directorio y de presidente y, por fin, el acta de directorio del 20 de mayo de 2007 que se prefirió fuera tal por carencia de objeto inmobiliario.

Por fin, viene el último capítulo “justificación de la bondad del título”. Sabemos que es una donación y que han pasado veinte años desde su adquisición. Este capítulo puede llamar la atención y, para algunos, quizá sobra. En efecto, a quien está convencido de su perfección no le haría falta que se lo explicaran. Pero hay muchos que, sin esas explicaciones, es probable que rápidamente y sin pensar, lo observaran por su origen en una donación.

Este capítulo es el relevante para lograr convencer de la bondad del título. Para ello proceden varios pasos: a) informe de la objeción reivindicatoria posible; b) los herederos dejaron pasar el tiempo sin ningún juicio; c) luego la acción está caduca por vencimiento del plazo, razón por la cual ya no es posible impugnar el título; d) así surge de la analogía con la usucapión común citando artículos y notas; e) por fin, el trascurso del tiempo en la posesión con tales características ha justificado el título convirtiéndolo en perfecto.

Estas expresiones levantan la perdiz en el sentido de que el título ha merecido objeción, pero a través del tiempo y a mérito de normas legales, se ha convertido en título perfecto. También estas expresiones deben hacer pensar al notario que las verifica que debe destruir la veracidad de la argumentación para sostener la tesis de la objeción si quiere mantenerla. Y, al contrario, por si no se hubiera dado cuenta, le informan que todo se ha solucionado, o sea, esta escritura en su último capítulo es el despacho de una pequeña consulta verificando la perfección del título.

6. La analogía entre la usucapión común y la usucapión por donación

Ambas tienen semejanzas y también diferencias; por ello es posible aplicar el 4015/16 al 3955; por las semejanzas es posible considerar a la segunda encuadrada en la primera. Para verificarlo trato de conceptualizar ambas figuras, informando que lo hago en cuatro elementos, de los cuales los dos primeros son comunes, pero los dos últimos son diferentes sin que impidan la aplicación.

La usucapión común es: a) la que realiza el titular de un derecho real, v. g. dominio; b) a causa de la posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida, con ánimo de dueño, de un inmueble durante el plazo de veinte años; c) obtenida por ocupación, usurpación e incluso por latrocinio; d) para convertirse en propietario indiscutido en el juicio respectivo.

La usucapión por donación es: a) la que realiza el titular de un derecho real, v. g. dominio; b) a causa de la posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida, con ánimo de dueño, de un inmueble durante el plazo de veinte años; c) obtenida por donación como acto voluntario y gratuito de entrega y aceptación; d) para convertirse en propietario indiscutido por el vencimiento del plazo de veinte años.

Los dos elementos primeros son comunes: quien intenta la usucapión es el titular del dominio que falta declarar o indicar, siendo su fundamento la posesión con determinados caracteres durante veinte años. Los caracteres de la posesión con ánimo de dueño son iguales: pública, pacífica, continua, inin-

terrumpida y el trascurso del tiempo veintañal es esencial y automático, salvo las diferencias.

La primera diferencia de la usucapión común es que esta opera por ocupación, usurpación y aun latrocinio: “Usucapio” es un verbo latino que significa captar o conseguir por el uso y este uso o posesión con determinadas cualidades tiene origen en una simple ocupación, en una usurpación y aun por latrocinio, es decir, puede existir un forzamiento inicial no rechazado.

Mientras tanto, la usucapión por donación comienza su uso en el título gratuito y voluntario que se origina en un acto característico y propio de la autonomía, es decir, de una escritura notarial firmada libremente por las partes ante el oficial público, que han elegido en forma espontánea. No constituye para nada una ocupación, una usurpación y menos un latrocinio.

El último carácter diferencial es que en la usucapión común el titular asume el carácter de actor en un juicio contradictorio que debe llevar contra quien aparece como titular del inmueble, a diferencia de la escritura, acto de autonomía notarial diverso del juicio heterónomo y de la intervención de un juez que dicta sentencia.

En cambio, en la usucapión por donación lo único que interesa es el trascurso del tiempo. Si el heredero lo hace dentro del plazo, antes del vencimiento de los veinte años, inicia juicio de reivindicación contra el donatario, quien deberá transferir voluntariamente o bien en el juicio contradictorio conseguir sentencia que le adjudica el inmueble. Si no lo hace, el tiempo automático juega en favor del titular donatario, quien puede disponer libremente conviniendo que el notario ponga las notas respectivas discurriendo sobre la situación.