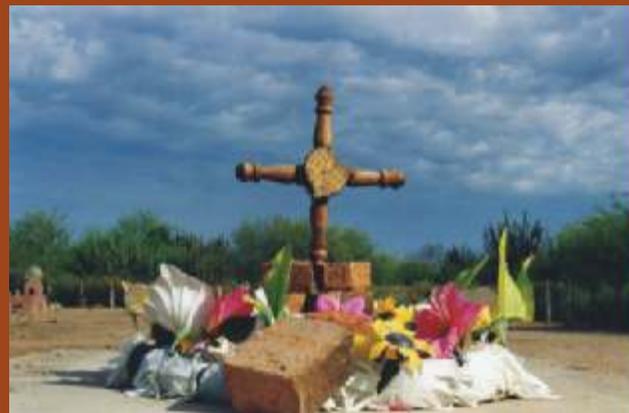


Derechos posesorios



Revista de capacitación

# DERECHOS POSESORIOS

Prescripción veinteñal



FUNDAPAZ



Revista de capacitación

# Derechos posesorios

Prescripción veinteñal

## Índice

Introducción	1
1. La propiedad, la posesión y la tenencia.	3
2. Posesión y actos posesorios.	4
3. Derechos derivados de la posesión.	5
4. El juicio de prescripción veinteñal.	6
5. Juicio de reivindicación.	11
6. Relación del poseedor con los profesionales.	13
7. Reflexiones finales.	14
Anexo.	
a) Acuerdo de convivencia.	15
b) Cédula parcelaria.	16



Publicación de



# FUNDAPAZ

FUNDACION PARA  
EL DESARROLLO  
EN JUSTICIA Y PAZ

La Fundación tiene por objeto la promoción humana y el desarrollo solidario de las comunidades rurales pobres del Norte argentino. La promoción que se propone alentar se fundamenta en una visión evangélica del hombre adecuada a los tiempos históricos.

Argentina  
Junio de 2008  
1° edición

Moreno 1958 - (3550) Vera - Santa Fe  
Tel/fax: (54-3483) 421037  
santafe@fundapaz.org.ar

Belgrano s/n, Forres (4312)  
Santiago del Estero  
Tel/fax: (54-385) 4902011  
sgodelester@fundapaz.org.ar

España 1587 - (4400) - Salta  
Tel/fax (54-387) 4213064  
salta@fundapaz.org.ar

(4554) Los Blancos - Salta

20 de febrero 649 - (4550)  
Embarcación - Salta  
Tel/fax: (54-3878) 471712  
bermejo@fundapaz.org.ar

Calle Belgrano s/n. (4561)  
Santa Victoria Este- Salta  
Tel/fax: (54-3875) 490105  
pilcomayo@fundapaz.org.ar

Castelli 12 - 2° A (1031)- Buenos Aires  
Tel/fax (54-11) 4864-8587 y 4861-6509  
buenosaires@fundapaz.org.ar

Autora:  
Procuradora Rebeca del Valle Russo.

Colaboradores: Abogado Jorge Tejerina.  
Veterinario Pablo Frere.

Director responsable:  
Juan Luis Díaz.

Fotos: Raquel Bordelois.

Diseño y compaginación:  
Daniela Peña.

Impreso en Stampa Impresiones.  
Pueyrredón 692. Salta.  
Tel: 0387- 4223570  
Tirada: 1000 ejemplares.

# DERECHOS POSESORIOS

Prescripción veinteñal



# FUNDAPAZ

 **FUNDAPAZ**  
FUNDACION PARA  
EL DESARROLLO  
EN JUSTICIA Y PAZ

# DERECHOS POSESORIOS PRESCRIPCIÓN VEINTEÑAL

## Introducción

“Creo que es una cosa más que importante, es una cosa histórica. Éste ha sido un acuerdo pacífico que se ha hecho... la gente no se ha peleado. Porque vos sabés la historia... Nunca se entregó la tierra sin conflicto”. (Lázaro Brizuela, técnico del equipo criollo, FUNDAPAZ)

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

Cabe aclarar que el marco jurídico que vamos a utilizar es aplicable para la población campesina de pequeños productores. En el caso de los Pueblos Indígenas, existe una legislación específica que será tratada en otra publicación.

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 una comunidad indígena de esa localidad; 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, ocupación de la tierra, preservación de los recursos naturales y búsqueda de alternativas productivas.

La propiedad de la tierra en la zona se caracterizaba por el predominio de tierras fiscales provinciales, por un lado, y la existencia de grandes fincas privadas, por otro. Históricamente, en ambos casos estas tierras estaban ocupadas por las familias extensas del Pueblo Wichí, aunque, desde fines del 1800, también se asentaron allí pobladores criollos. Hoy éstos últimos, practican una ganadería orientada a la subsistencia del grupo familiar, mientras que las comunidades wichí hacen un uso de la tierra de acuerdo a su tradición cazadora-recolectora. Estas explotaciones carecen de delimitación física, siendo excepcional la presencia de alambrados perimetrales.

Las fincas privadas fueron adquiridas por sus propietarios como monte virgen para la explotación de los recursos forestales, luego de la llegada del ferrocarril. Pero un tiempo después cuando este recurso comenzó a ser escaso debido a la devastación que esta actividad provocaba, en general fueron abandonadas. Recién volvieron a tomar valor a partir de la expansión de la frontera agropecuaria.

Fundapaz para poder solucionar los problemas territoriales de las comunidades indígenas comprende que debe trabajar con familias criollas que están en la misma situación que los indígenas.

La Ley Provincial 6570, sancionada en 1989 de reordenamiento 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 dicha ley, basadas en una metodología participativa, estuvieron orientadas a dar a conocer la ley, discutir sus alcances con los propios beneficiarios (criollos y aborígenes), establecer un acuerdo de subdivisión de las parcelas para cada lote fiscal y realizar la presentación de la solicitud de pedido de la tierra, acompañada por una propuesta productiva. Este trabajo se realizó en los fiscales N° 15, 16, 17, 19 y 23 de la zona de Los Blancos, Departamento Rivadavia, con fondos aportados por FUNDAPAZ y el Obispado de Orán.

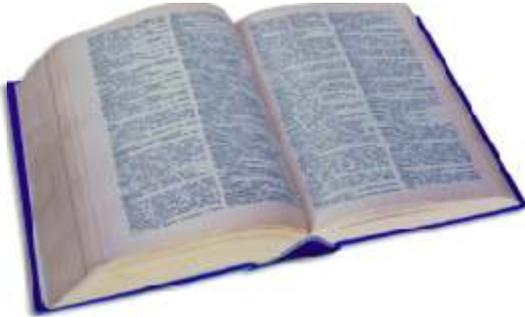
En 1991 se entregó toda la documentación de las familias criollas que demostraban la posesión veinteñal a la Comisión de Tierras junto con la propuesta de subdivisión. La Dirección General de Inmuebles aprobó los planos para las mensuras de los lotes fiscales en cuestión. En octubre de 1993, todo lo acordado fue ratificado por decreto del Gobernador Ulloa, quien, dos años después, firmó las escrituras junto a los beneficiarios. Y finalmente, en 1997, el gobernador Juan Carlos Romero entregó las escrituras a las comunidades aborígenes y a las familias criollas.

Sobre la base de que los límites de las parcelas familiares o comunitarias no podrían ser alambradas por mucho tiempo y, a fin de acordar la forma en que se compartirían las áreas de uso común (aguadas naturales, pastaderos, algarrobales, zonas de caza, extracción de madera, etc.), se elaboraron, luego de mucho trabajo en terreno, los “Acuerdos de Convivencia” (ver página 15), una serie de puntos entre las familias criollas y las comunidades aborígenes que apuntaban a evitar posibles conflictos entre los grupos. Hoy, a más de 10 años, esos acuerdos siguen teniendo vigencia entre las familias.

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 su complejidad, 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.

# 1.La propiedad, la posesión y la tenencia

Existen distintas maneras de ocupar las tierras según el ordenamiento jurídico vigente en nuestro país: los propietarios, los poseedores y los tenedores.



El propietario: es el titular registral, es decir aquel que tiene escritura del inmueble (la tierra) a su nombre independientemente del uso que les dé a las mismas. El derecho de propiedad (también llamado de dominio) 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 que ocupa, pero se comporta como si fuera el único y real propietario de ellas ejerciendo actos posesorios. También se encuentra protegido por las leyes argentinas.

El tenedor: es aquel que ocupa el inmueble, pero reconoce que otra persona es la propietaria de dichas tierras, y por lo tanto, puede ser desalojado por vencimiento o alguna causa de incumplimiento del convenio que lo habilitó a ingresar al mismo. 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 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.”



Vamos a desarrollar en profundidad el tema de la POSESIÓN, regulada en nuestro CÓDIGO CIVIL en el Título Segundo de los derechos reales.

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 es el elemento objetivo de la posesión y consiste en el hecho de tener la tierra bajo nuestro poder y realizar en ese inmueble las actividades y trabajos que son parte de la vida cotidiana, o sea de todos los días. Estos hechos configuran los actos

posesorios; veamos algunos ejemplos de actos posesorios en estas zonas: la cría de ganado, hacer represas, pozos de agua, trojas, realizar cercos de alambre, madera o ramadas, etc.

El alma es el elemento subjetivo de la posesión y consiste en tener la voluntad de ser el único propietario de la tierra que ocupa a pesar de no tener la escritura a su nombre. Esto quiere decir tener ánimo de dueño: realizar todos los trabajos nombrados anteriormente sin pedir permiso, no reconociendo en otro la propiedad (inclusive al titular registral) y defendiéndola de cualquier otra persona que quiera ocuparla.



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.

## El poseedor

## 2. Posesión y actos posesorios

Dijimos que para ser poseedor del terreno, la familia o cualquier ocupante individual 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 a las que la Ley llama actos posesorios. Éstos demuestran que existe actividad del poseedor en la tierra que ocupa y que actúa como si fuera el real y único dueño.

La Ley reconoce como actos posesorios toda ocupación del terreno, de cualquier modo que se realice. Es decir, sea que se lo ocupe como vivienda, como huerta, como

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”.



depósito 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.

✦ Las construcciones que se hagan en el terreno que pueden ser viviendas, habitaciones, depósitos, pozos para sacar agua, un baño, corrales y otros.

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.

El pago de los impuestos que gravan al inmueble es un acto posesorio importante y una prueba judicial destacada, pero no puede ser la única prueba que se aporte para un reclamo judicial y por sí sola no es suficiente para demostrar la posesión; por ejemplo, puede ocurrir el caso de que una persona pague los impuestos de un inmueble y nunca haya ocupado realmente el lugar. Al contrario, una persona que no ha pagado impuesto a la tierra, puede con otras pruebas, ejercer el derecho posesorio.

CÓDIGO CIVIL ARGENTINO  
ARTÍCULO 2470.



“El hecho de la posesión da el derecho de protegerse en la posesión propia, y repulsar la fuerza con el empleo de una fuerza suficiente, en los casos en que los auxilios de la justicia llegarían demasiado tarde; y el que fuese desposeído podrá recobrarla de propia autoridad sin intervalo de tiempo, con tal que no exceda los límites de la propia fuerza.”

### 3. Derechos derivados de la posesión

El poseedor tiene reconocidos por la ley una serie de derechos lo que permite, ante el caso de que la tierra que ocupamos como poseedores sea alterada en su situación cotidiana por otras personas (inclusive el

titular registral), a pedir la protección de la justicia, ya sea mediante denuncias penales ante la policía del lugar o la fiscalía, si por algún motivo la policía no pudiera tomar la denuncia y realizar el reclamo ante la justicia civil.

La ley nos permite recurrir a la autodefensa con ciertas condiciones: debe hacerse sólo en casos de urgencia cuando la ayuda de la justicia o de la policía llegase demasiado tarde. La resistencia no debe ser excesiva. Hay que reaccionar de manera suficiente para impedir que al poseedor le quiten el terreno.

Nuestra ley también reconoce como un derecho derivado de la posesión el poder reclamar que el título de la tierra pase de nombre del titular registral a nombre del poseedor actual, es decir llegar a tener la escritura del inmueble que se ocupa (o posee) a nombre del poseedor y en consecuencia ser reconocido como el único dueño legítimo.

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

## 4.El juicio de prescripción veinteañal

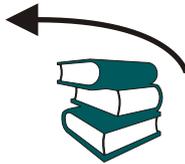
Miles de familias en Argentina tienen el sueño de la tierra propia. Abuelos, padres, hijos y nietos sueñan con tener el título real de la tierra en la que trabajan y viven desde hace años.

En nuestra región muchas familias campesinas realizan en los campos abandonados por los propietarios, actividades productivas como cría de ganado, sembrados, cercos, aguadas, construcciones y consideran que ellas son las únicas propietarias de esa tierra, sin reconocer la propiedad en otro. Son poseedores con ánimo de dueño.

### 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”.

### CÓDIGO PENAL 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.



“Prescribese 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”.



Esta posesión, como ya dijimos, genera muchos derechos para el campesino. Pero además si se prolonga durante muchos años, 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 el código civil de nuestro país, 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 mínimo de veinte años. Esto es aplicable tanto en el caso de tierras fiscales como privadas.

En el caso de los poseedores de tierras privadas para obtener los títulos de las tierras que ocupan y de esta manera ser los dueños registrales o sea con títulos, deben iniciar un juicio que se denominan juicio de Prescripción Veinteñal o Usucapión.

Este juicio se inicia cuando el poseedor se presenta ante un juez en el fuero civil y hace una demanda pidiendo que la justicia lo declare como dueño de ese terreno por haberlo poseído por más de veinte años, usándolo como si fuera el real propietario 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 con todos los requisitos que la ley exige para otorgar el derecho de propiedad a un poseedor. La prueba debe acreditar en un 100% el derecho posesorio invocado. Veamos:

La posesión debe ser pública, es decir que tanto el uso que se dio al inmueble (el campo) como la voluntad de comportarse como un verdadero dueño deben ser conocidos por todos (o la mayoría) los que viven en la zona. En este caso, los vecinos tendrán que declarar como testigos en el juicio.

El uso ha sido realizado en forma continua, o sea sin interrupción durante todo el plazo marcado por la ley (un mínimo de 20 años). Esto no significa que el ocupante no pueda salir nunca del campo, puede ausentarse (aún sin dejar a nadie a cargo) por



intervalos de tiempos cortos (incluso algunos meses) siempre que no configure un abandono. También puede ejercer su posesión por medio de otra persona, por ejemplo, si se tiene que ausentar durante un período relativamente largo (un año o más), puede dejar algún encargado o familiar que cuide el campo en su representación, inclusive lo puede arrendar a otro tal como lo haría un verdadero propietario.



☒ No deben ejercerse actos violentos ni amenazas en el uso y el ingreso al terreno que se ha ocupado por 20 años, es decir que tiene que ser una posesión pacífica de la tierra.

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 un inmueble vale aún en el caso de fallecimiento del primer poseedor del inmueble. 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 transmitidos 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 propietario. Si el inmueble pertenece al gobierno nacional, provincial o municipal, serán ellos los demandados.

Para iniciar un juicio de prescripción veintañal, un ingeniero agrimensor debe hacer un plano que muestre claramente la

En nuestro país se alcanza la mayoría de edad a los 21 años, y también se establece que una persona puede adquirir bienes recién a la mayoría de edad. Por lo tanto, se puede tener posesión sobre un inmueble de 20 años al cumplir los 41 años de edad.

Sólo se puede adquirir con menor edad si se hereda la posesión.

ubicación y los límites 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 (el que se reclama), hasta dónde 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 que se pueden clasificar en documentales, periciales, testimoniales, confesorias, oculares, etc.

La ley dice que la sentencia no podrá basarse sólo en la declaración de testigos. Los testigos no son la única prueba del juicio, se los debe acompañar 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. Tampoco el comprobante de pago de los impuestos sirve como única prueba para demostrar la posesión.

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 o más.

Entre los documentos que pueden presentarse están las actas de nacimiento de los hijos donde figura el lugar en que nacieron y el año, las constancias escolares propias, de los padres, de los hijos y carnets de vacunación. Es muy importante, debido a la zona donde están viviendo, que los ganaderos presenten las constancias de vacunación de los animales, como así también los registros oficiales de marcas y



## Tipos de pruebas

Documentales: son las pruebas que constan en documentos que pueden ser públicos o sea emitidos por instituciones o funcionarios públicos y privados como por ejemplo una carta que prueba que posee el inmueble desde hace veinte años ya que figura en la misma la fecha y el domicilio del inmueble que ocupa.

Confesorias: se trata de un pliego de preguntas que realiza el abogado de la parte contraria al poseedor para que confiese su verdadera situación sobre las tierras que ocupa.

Oculares: mediante esta prueba se pide que el juez concurra al lugar del conflicto -en este caso las tierras o el puesto- para comprobar en qué estado se encuentra y si existe una posesión y si es nueva o cumple los veinte años (que se logra mediante la observación de las construcciones existentes).

señales de los mismos (todos, aún aquellos que estén vencidos, ya que acreditan la antigüedad de la ocupación).

Se debe tener en claro que todo tipo de documentos como boletas de compra venta de bienes o animales o cartas personales donde figuren el puesto en el que viven y la fecha sirven para probar la posesión y el ánimo de dueño; de esta manera se podrá 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 brinda una opinión profesional sobre algún punto que puede resultar importante para el juicio. Por ejemplo, demostrar la antigüedad en la posesión a través del tiempo de construidas las mejoras, como ser los cercos, los corrales y los cementerios, entre otros.

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 o 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; esto puede variar conforme a 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.

## Derecho Civil

Función reparadora: obligación de indemnizar. El juez actúa a instancia de parte: si un poseedor inicia una demanda por posesión veintañal y decide detener el proceso puede hacerlo y el juez no continúa con el juicio.

Defiende intereses privados: los intereses entre dos o mas personas.



## Derecho Penal

Función sancionadora: aplicación de una pena. El juez puede actuar de oficio y/o a instancia de parte. Un individuo puede iniciar una demanda o denuncia por un delito grave por ejemplo homicidio y luego decide detener el proceso judicial, el juez debe seguirlo por tratarse de un delito público que afecta al bien común.

Defiende intereses públicos: los intereses de todos.



Los tipos de pruebas que se mencionan como “testimoniales, confesionales, oculares” son importantes ya que deben guardarse con anticipación.

El juicio termina 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 el Registro de la Propiedad Inmueble.

## 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. Por ejemplo, un propietario que hace un juicio contra un criollo que tiene un puesto en sus tierras.

Esta demanda judicial se llama juicio de reivindicación. Y puede hacerla con éxito siempre que el poseedor no haya cumplido con los veinte años de posesión y con 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 en el caso de que éste no haya alcanzado los 20 años de ocupación. Todo vuelve a cero y el plazo de prescripción debe comenzar a contarse nuevamente. En este juicio el propietario debe justificar su actuación con el título de propiedad del inmueble y tiene que demostrar que el poseedor no cumple con los 20 años o que lo hizo como pastajero o arrendatario.

Ahora bien, en caso en que el poseedor pierda el juicio y deba devolver o desalojar el inmueble, tiene el derecho a 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 desmante de una porción para incorporarlo a tareas de cultivo, un pozo para dar de beber a la hacienda o el alambrado del inmueble.

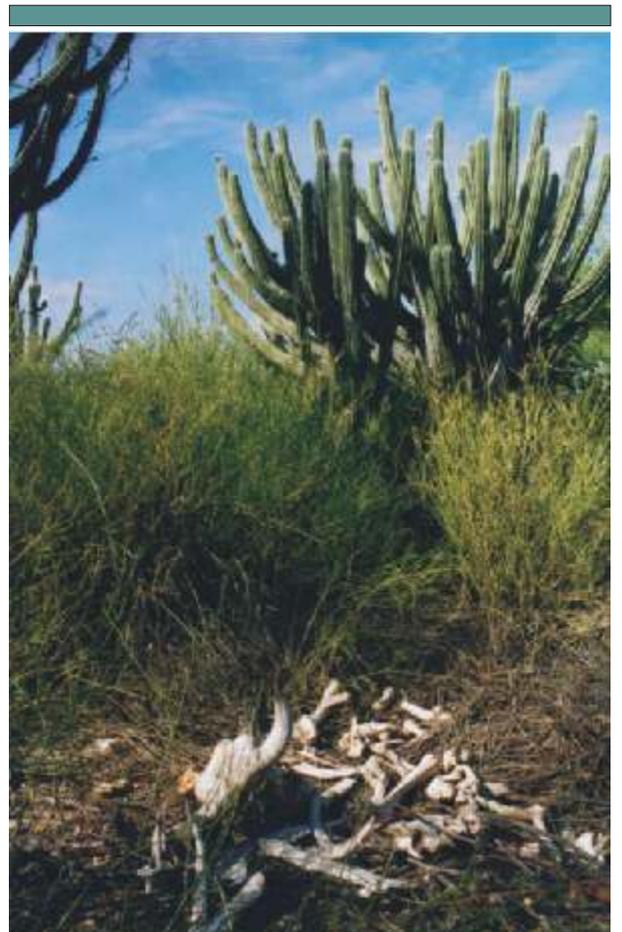
El poseedor tiene el derecho de retener el inmueble hasta que se le pague el valor de las mejoras útiles y necesarias que haya realizado, es decir, tiene derecho a no entregar el inmueble.

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.

Siempre conviene no sólo defenderse contestando la demanda reivindicatoria del propietario formal, sino que hay que contra demandar (reconvenir) en el mismo juicio para reclamar los títulos de la tierra. Entonces, si prospera la defensa y la contra demanda, el juicio concluye con una sentencia que rechaza el pedido del titular y hace lugar a la contra demanda (total o parcialmente) del poseedor. En consecuencia, el juez ordena que los títulos pasen a nombre de éste último.

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



*Nadie puede obligar a las familias a firmar papeles o documentos sin el asesoramiento adecuado. Ante una situación así, antes de firmar, hay que exigir que primero se entregue una copia de los papeles y llevarlos para que los analicen los abogados o asesores.*



## 6. Relación del poseedor con los profesionales

En los casos en que el poseedor quiera conseguir su título de propiedad a través de un juicio de prescripción o necesite defenderse porque está sufriendo ataques en su posesión, tendrá que relacionarse con distintos profesionales universitarios. Deberá contratar los servicios de escribanos, abogados e ingenieros agrimensores.

Abogados: son quienes representarán a los poseedores en los respectivos juicios. Deben ser personas de su confianza a quienes debemos contar todo y dar toda la documentación para que ellos nos indiquen cuáles son los pasos más adecuados a seguir. FUNDAPAZ brinda ese servicio de asesoría ante presencia de supuestos titulares, entre otros.



Escribano: son necesarios sus servicios porque hay que 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, para esto el escribano se traslada hasta nuestro puesto y comprueba la antigüedad de los actos posesorios y toma 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 veinteñal necesita contratarlo para realizar el correspondiente plano de mensura.

## 7. Reflexiones finales

La precariedad de la ocupación de la tierra en el Gran Chaco es un problema histórico que se ha visto agravado en los últimos años con el avance de la frontera agrícola y las obras de infraestructura regional.

Hoy FUNDAPAZ trabaja en la regularización de la propiedad de la tierra en los departamentos Rivadavia (Ruta 53, Ruta 81, Los Blancos, La Unión) y San Martín (Santa Victoria Este) en la provincia de Salta y en las demás provincias del Gran Chaco donde desarrolla su acción: Santa Fe y Santiago del Estero.

Los pobladores chaqueños ocupantes de tierras desde hace más de veinte años carecen de los medios económicos necesarios para hacer valer su derecho de posesión y lograr los títulos y la escrituración de su propiedad. Soportan una situación de inseguridad jurídica que los convierte en habitantes erráticos en su territorio.

Esta realidad desalienta a las familias a realizar mejoras, incorporar tecnología y hacer inversiones con una mirada a largo plazo, lo que impacta en los rendimientos productivos. Al perder sus vínculos de contención comunitaria y su sentido de pertenencia, en muchas oportunidades no encuentran más salida que migrar hacia las ciudades.

En esta cartilla hemos volcado los conceptos básicos del derecho que asiste a las familias campesinas que son poseedoras de las tierras en las que viven.

*La obtención de la propiedad legal de la tierra constituye la base de un desarrollo sustentable y en paz. Por eso, las familias criollas y las comunidades indígenas deben intervenir de manera directa y efectiva en el proceso de adjudicación de tierras en iguales condiciones y garantías, ya sea en el caso de tierras fiscales como privadas.*



## Anexo a) Acuerdo de convivencia

1-Se reconoce a las personas dueñas de los lotes en sus dimensiones y por donde pasan los deslindes que dividen su propiedad de las otras.

2-Se reconoce a la tierra de las comunidades aborígenes como tierra comunitaria para todos los aborígenes que viven en una comunidad y que la comunidad acepte como nuevos habitantes o integrantes de esa comunidad aborígen.

3-Se reconoce también que los lotes, tanto criollos como la tierra aborígen, no son iguales; estas diferencias son en pasturas, en monte, algunos tienen agua en cañadas durante todo el año, otros tienen agua en madrejones que puede durar hasta mayo, junio y julio y, en algunos casos, hasta setiembre. Esto significa que los animales seguirán comiendo y tomando agua donde anteriormente lo hacían.

4-No se puede cortar madera. Como también los lotes son diferentes, algunos tienen más madera que otros, pero queda totalmente prohibido cortar madera de un lote ajeno, en caso de no tener madera en su lote y de tener necesidad, debe comprarse o ver formas de arreglo con el dueño de la madera.

5-Casos de traslado de familias: como algunas familias se deben trasladar a lotes nuevos, se deja en claro que esas familias podrán hacer su asentamiento definitivo cuando tengan las comodidades necesarias y sus animales estén acostumbrados en su nuevo lote. Por lo tanto, seguirán viviendo en lotes ajenos y con conocimiento de sus dueños.

6-En caso de que en un lote esté viviendo una familia que se tiene que correr a otro lote, es importante que se llegue a un arreglo con el nuevo dueño para no deshacer las mejoras que la familia tenga como corrales, casa, etc. En caso de no hacerse ese arreglo, la familia puede llevar toda la madera que tenga en los corrales, en sus casas, etc., pero no puede cortar madera para llevar.

7-En caso de dejar plantas no tradicionales como naranjos, mangos u otras, el dueño del lote debe reponer estas plantas a través de nuevos plantines.

8-En caso de dejar huertos, el nuevo dueño debe colaborar para que el otro también lo tenga.

9-En caso de dejar cercos con pasturas, también el nuevo dueño debe arreglar o ver formas de ayudar para que el que se va a otro lote, también lo tenga.

10-Cuando alguien busque animales en lotes ajenos, debe avisar al dueño para campear sus animales.

11-Cuando el dueño del lote vea animales ajenos debe avisar a sus dueños.

12-Cuando se encuentren animales lejanos a los lotes vecinos, se debe atar al animal y procurar avisar a los dueños y, en caso de ser desconocidos, hacer correr la voz de que ese animal se encuentra allí.

13-Cuando los animales de algún vecino entren a algún potrero o cerco y produzcan daños, debe el dueño del animal ver formas de recompensar al dueño.

14-Se deben mantener los deslindes limpios y los mojones bien visibles.

15-Cada dueño de lote tiene la obligación de limpiar los deslindes con cada vecino, en partes iguales.

16-Las cañadas o fuentes de agua naturales deben ser compartidas, pero no así las hechas con sentido comunitario para determinadas familias, ni mucho menos las propias de una o dos familias.

17-Se deben mantener los caminos limpios, es también trabajo de todos.

18-De acuerdo a la Ley de adjudicación de tierras, los lotes no se pueden vender, arrendar, alquilar, dar para explotación forestal a otras personas. Las personas que cometieron este error deben avisar a la comisión del lote.

19-Como es sabido, la tierra no puede abandonarse.

20-La caza y la pesca serán libres para todos; salvo que los cazadores sean criollos o aborígenes, deben en lo posible pedir permiso para entrar a lotes ajenos.

21-También se compartirá la leña que se usa para uso de la casa, quedando totalmente prohibido sacar leña para hacer carbón o vender a otros lados; si se lo deseara hacer, debe solamente sacar de su propio lote.

22-Las mujeres aborígenes pueden sacar el chaguar de lotes ajenos para hacer artesanías.

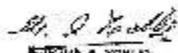
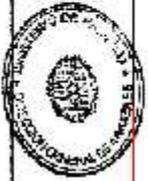
23-Queda abierta también la recolección de frutas del monte, como es la algarroba, el mistol, chañar, etc., pero cuando esto se produzca, se debe acordar con el dueño del lote para no provocar daños a unos y a otros no.

24-Los aborígenes pueden sacar madera de palo santo de árboles caídos para sus artesanías, no pueden cortarlas para estas cosas.

25-Los caminos naturales que hasta hoy la gente usa y que atraviesan lotes de distintos dueños, seguirán siendo de uso vecindario para el paso de todos, no por esto se debe quemar el monte o hacer desvíos sin el conocimiento del dueño del lote.

26-Se recuerda a todos que la renta de la tierra debe empezar a pagarse después de los 5 años de gracia que por ley corresponde y que corre a partir del 1 de setiembre de 1991.

b) Cédula parcelaria.

DIRECCION GENERAL DE INMUEBLES				CEDULA PARCELARIA RURAL		PROVINCIA DE SALTA	
DIFER. ALBERGUE: SAN MARTIN -33      PARCIBO: GUADALUPE      MATRICULA: 21.555				RESERVIAS			
DESCRIPCION DEL BIEN:				PLAZO: 1010			
Lote 2-a con "Dragones"				No. de Cédula: 16.787			
EXT.: Polígono irregular que del pto. 10 al 16 abda: 8.208,32 m.				No. de Cédula: 16.787			
" " " " 16 al 15 " : 1.793,09 m.				No. de Cédula: 16.787			
" " " " 15 al 1 " : 8.455,66 m.				No. de Cédula: 16.787			
" " " " 1 al 2 " : 501,10 m.				No. de Cédula: 16.787			
" " " " 2 al 16 " : 1.259,38 m.				No. de Cédula: 16.787			
SUP.: 1.502 Hec. 6.165,52 Ha.				No. de Cédula: 16.787			
LIM.: N.: Lote C-3 Mat. 16.409 Prop. José Uvalde Bertolotto y otros. N-E: Vía P.P.C.C. y Ruta Nacional Nº 8. S.: Camino. E.: Lote 2-a Mat. 21.607 Pto. "Dragones" Prop. Miguel Luciano Elchale, separada por cédula. O.: Lote 3 Mat. 16.788 Pto. "Dragones" Prop. Salvador Carlos Reyes Ulanse y otros.				No. de Cédula: 16.787			
 MARIANA A. POBLETE Jefe de Inscripción				No. de Cédula: 16.787			
				ASIGNACIONES FUNDIALES			
				UFR		FUR	
				CÉDULA PARCELARIA		FUR	
				VALORES			
				FOLIO		VALOR	
							
				20 SEP 2007			

