

La usucapión fuente de enriquecimiento ilícito

Emma Nogales de Santivañez

La usucapión como modo de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo fue establecida en el Derecho Romano desde los primeros tiempos, en efecto, tanto la Ley de las XII Tablas, como el Derecho de Justiniano reconocían a la usucapión como un modo de adquirir la propiedad que sólo podía ser invocado por los ciudadanos romanos y siempre que concurrieran los siguientes requisitos: Posesión, Transcurso del tiempo, Justo Título y Buena Fe.

La posesión para poder alegar usucapión debía ser perfecta, animo domini, vale decir, el poseedor debía tener los dos elementos constitutivos de la posesión: el corpus y el animus, debía también ser una posesión pacífica, pública y continua.

El transcurso del tiempo era otro requisito, o sea que, la persona que alegaba la usucapión en su favor debía probar haber estado en posesión de la cosa por un tiempo determinado, así la Ley de las XII Tablas exigía un año para cosas muebles y dos para cosas inmuebles. Este período de tiempo varió en el derecho de Justiniano, que exigía 3 años para cosas muebles y 10 años entre presentes y 20 entre ausentes, para cosas inmuebles.

El Justo Título, que era el negocio jurídico apto para transferir la propiedad de las cosas (ejemplo: venta, donación, etc) era indispensable y la Buena Fe, como

la convicción que tenía el usucapiente de que no se hallaba dañando derechos ajenos, era otro requisito exigido por Ley.

Lo anteriormente expuesto demuestra que el Derecho Romano sólo daba lugar a la usucapición siempre que se cumplieran los requisitos señalados, aparte de que sólo se la podía usar por vía de excepción, cuando el propietario o el poseedor con justo título y buena fe era perturbado en su propiedad o posesión. No se podía invocar la usucapición por vía de acción como sucede en los tiempos actuales, donde una persona con solo demandar a cualquier tercero cómplice y demostrar que ha estado 10 años en posesión continuada, **sin justo título ni buena fe** adquiere la propiedad de las cosas.

El Código civil actual, no solo ha reducido el tiempo necesario para la usucapición (Cinco años, con justo título y buena fe y 10 años sin que concurren estos requisitos), sino que permite utilizar la figura por vía de acción y por vía de excepción. En la Práctica se la vienen utilizando con mucha más frecuencia por vía de acción, sobre todo por los numerosos loteadores que se han dado a la tarea de apoderarse de las tierras que pertenecen al Estado y a los Municipios y que por falta de inscripción en un registro de bienes públicos, son presa fácil de los usucapientes, quienes en complicidad con algunos jueces y con sólo la prueba de testigos (que es la menos idónea) logran sentencias adquisitivas sobre cuantiosas extensiones de tierras y las inscriben como de propiedad particular en la oficina de Derechos Reales. En efecto, se dio un caso en la Alcaldía de La Paz, donde un particular presentó títulos de propiedad sobre 200 hectáreas ubicadas en Alto Seguencoma logrados por Usucapión.

No olvidemos que cuantiosas extensiones de tierras fueron revertidas al Estado con motivo de la Reforma Agraria del año 1953. El Instituto de Reforma Agraria no ha tenido ni tiene un detalle exacto de todas las tierras revertidas, muchas de las cuales han ingresado a áreas urbanizadas y se hallan por tanto dentro de las jurisdicciones municipales. Si se aplica lo dispuesto por la Ley Orgánica de Municipalidades en sus Arts. 58 al 61, estas tierras estarían en calidad de tierras baldías por tanto pertenecientes a los Municipios como bienes del dominio público; pero como no se hallan registradas en el INRA, en las Alcaldías y menos en Derechos Reales, los hábiles loteadores, han visto la manera fácil de resultar propietarios de estas tierras por usucapión.

Esta forma de apoderamiento de las tierras del Estado y Municipales genera enriquecimientos ilícitos que tienen que ser cortados, aparte de que en los tiempos actuales no sólo la propiedad pública esta en riesgo, sino también la propiedad de los particulares. Por ello, se impone la necesidad de que el Instituto de Reforma Agraria, en colaboración con las Alcaldías y con la

oficina de Derechos Reales, con los pocos antecedentes que posee, levante un detalle de todo lo que fue revertido el año 1953, para establecer cuantas de estas tierras se hallan actualmente en áreas urbanas, dado el crecimiento de las ciudades y se hace preciso crear en la Oficina de Derechos Reales un Registro de Bienes en Dominio Público, donde los Municipios puedan registrar todos los bienes inmuebles de Dominio Público, así como los ríos, lechos y aires del río, calles, plazas, taludes, en suma todo, lo que la Ley Orgánica de Municipalidades considera bienes en dominio público, sino se quiere aparecer a futuro con que todos estos bienes ya han pasado a propiedad particular gracias a la figura de la usucapión.

Finalmente se hace indispensable una revisión del capítulo correspondiente a la usucapión en el Código Civil actual, tal vez reviviendo la normativa existente en el derecho romano.