

# QUÉ SE NECESITA PARA ADQUIRIR POR USUCAPIÓN UN INMUEBLE

EDUARDO MOLINA QUIROGA

*La Ley, 2011-B, 494*

**SUMARIO:** I. Usucapión o prescripción adquisitiva. II. Posesión “*animus domini*” o inequívoca. III. Posesión pública. IV. Posesión pacífica. V. Posesión continua. VI. Posesión ininterrumpida. VII. El tiempo. VIII. Legitimación activa. IX. Legitimación pasiva. X. Acción declarativa de usucapión. XI. Valoración del pago de impuesto. XII. Conclusión.

La sala J de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil confirma el rechazo de una acción por usucapión, desplegando un acertado y completo conjunto de argumentos que describen con precisión en qué consiste la usucapión y cuáles son los fundamentos que la justifican, como los requisitos que deben reunirse para que la misma proceda.

En casos como éste resulta difícil agregar en el comentario algún elemento de interés, por lo que procuraremos enfatizar algunos aspectos —claramente señalados en el fallo— que no siempre son comprendidos por quienes intentan o pretenden adquirir el dominio de un inmueble por esta vía.

## **I. Usucapión o prescripción adquisitiva**

La usucapión, también conocida como prescripción adquisitiva, es un modo de adquisición de derechos reales que se ejercen por la posesión, por el transcurso del tiempo (art. 3947, parte 2ª, Cód. Civil).

También podemos describirla como el medio por el cual, en ciertas condiciones, el transcurso del tiempo opera la adquisición o modificación sustancial de un derecho. (1)

Es un instituto en virtud del cual una persona adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (dominio, condominio, propiedad horizontal, usufructo, uso, habitación, y aún las servidum-

(1) HIGHTON DE NOLASCO, Elena Inés, “Derechos reales. Dominio y usucapión”, Hammurabi, vol. 2-II, p. 132.

bres activas), como resultado de haber permanecido en la posesión de esa cosa durante todo el tiempo fijado por la ley. (2)

Los dos elementos esenciales de la prescripción adquisitiva son la posesión y el tiempo fijado por la ley. Ambos son necesarios e inescindibles para que se declare adquirido el dominio (u otro derecho real) por este modo.

La relación del sujeto que pretenda usucapir, con la cosa, debe ser una posesión inequívoca, pública, pacífica, continua e ininterrumpida. Repasemos que significa cada uno estos requisitos.

## II. Posesión “*animus domini*” o inequívoca

El poseedor debe tener la cosa bajo su poder con ánimo de dueño (art. 2351, Cód.Civ), o sea, sin reconocer en otro un señorío superior sobre la cosa.

Algunos autores añaden que la posesión debe ser inequívoca. (3) Ello significa que debe exteriorizarse esta condición posesoria ejerciendo actos idóneos, tales como los enunciados en el art. 2384 del Cód. Civil.

Aunque en términos teóricos es la intención del poseedor lo que dará los alcances de “*animus*” posesorio y el derecho a adquirir (dominio, usufructo, servidumbre), lo concreto es que ese “*animus*” o intención es además presupuesto necesario para la existencia de la posesión, porque si él faltara no habría posesión sino tenencia (art. 2352, Cód. Civil). Vale la pena recordar que este aspecto subjetivo (el ánimo) —como dijimos— debe exteriorizarse en forma inequívoca, para no ser susceptible de ser calificado como la conducta que podría desarrollar un tenedor, o la consecuencia de actos de tolerancia por parte del titular de dominio.

No es necesario que el poseedor tenga la convicción de ser el propietario para que exista *animus domini*, sino que actúe en relación a la cosa como lo haría el dueño. (4)

Los actos de mera voluntad o simple tolerancia no permiten fundar una usucapición. (5)

(2) PAPAÑO, Ricardo José; KIPER, Claudio Marcelo; DILLON, Gregorio Alberto y CAUSSE, Jorge Raúl, “Derechos reales”, Depalma, t. III, p. 34.

(3) HIGHTON, ob. citado

(4) HIGHTON, ob. cit. p. 158.

(5) Así lo dispone expresamente el Código Civil francés (art. 2232: “Los actos de pura facultad y los de simple tolerancia no pueden fundar ni posesión ni prescripción”).

El propietario tiene, por ejemplo, la facultad de edificar en su terreno (art. 2513), pero si él no lo hubiera hecho, por más años que transcurran, no pierde su derecho, ni aun en el caso de que su vecino tuviera desde hace más de veinte años una hermosa vista a través de su terreno. El ejercicio de su facultad de edificar no le puede ser restringido aunque le prive a su vecino de esa ventaja o comodidad (art. 2514, Cód. Civil). De ahí que su mera abstención, aunque haya durado tantos años, no ha hecho nacer en favor de su vecino ninguna servidumbre de vista o de no edificar. (6)

Lo mismo sucederá en el supuesto de que alguien haya introducido algo en su predio sin su permiso. El puede tolerar que la cosa permanezca ahí por mucho tiempo, pero el transcurso de más de veinte años no le da al dueño de la cosa derecho alguno sobre el predio, porque el propietario del terreno puede removerla en cualquier tiempo (art. 2517, Cód. Civil). De ahí también que si el vecino tiene un árbol a menor distancia que la requerida legalmente (art. 2628, Cód. Civil), por más años que pasen el propietario lindero podrá pedir su remoción, siempre que el ejercicio de su derecho no sea abusivo (art. 1071, Cód. Civil) (7)

Aunque parezca redundante, no olvidemos que nadie puede cambiar por sí mismo la causa de su posesión. Ergo, para que se mute esta circunstancia y pueda servir para que se constituye un nuevo derecho —el del usucapiente— es menester que haya existido una interversión del título, cuando la relación inicial no fue posesoria, y que la actitud posterior sea claramente de señorío, de ánimo o intención de ser el dueño de la cosa.

*Asimismo, resultan insuficientes para acreditar la posesión animus domini requerida para la procedencia de la adquisición del dominio de un inmueble por prescripción, las declaraciones efectuadas en el contrato privado de compraventa por la cual el vendedor manifestó que detentaba la posesión y la transmitía al cesionario.* (8)

### III. Posesión pública

La posesión debe ser ejercida de modo que pueda ser conocida por los titulares del derecho real a usucapir, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. El usucapiente es siempre un contradictor del propietario o del poseedor anterior.

(6) PAPAÑO, ob. citado.

(7) PAPAÑO, ob. cit., y HIGHTON, ob. cit. p. 158, nota 565, citando la opinión de Aubry y Rau.

(8) C1a Civ. y Com., Minas, Paz y Trib., SanRafael, 12/05/2009, "Lillo, Manuel J. c. Muzzia, Víctor E.," La Ley Online.

Recordemos que el dominio es perpetuo. Sólo si los titulares del dominio —o de otro derecho real— pudieron conocer que otro estaba ejerciendo posesión sobre la cosa durante todo el tiempo que duró y no hicieron nada para que cesara, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida.

Que la posesión para la usucapición debe ser pública significa que haya podido ser conocida por el propietario o poseedor anterior, porque éstos son los únicos que tienen derecho a oponerse a ella.

Lo contrario a la posesión pública es la posesión clandestina, como ocurre cuando la posesión se ha tomado por medio de trabajos subterráneos o por actos posesorios ejecutados de noche (nota del art. 2479, parte final, Cód. Civil). Es clandestina cuando se han tomado precauciones para sustraerla al conocimiento de quienes tenían derecho de oponerse (art. 2369, Cód. Civil)

#### **IV. Posesión pacífica**

El ordenamiento jurídico inhibe las vías de hecho y sólo excepcionalmente las admite. En materia posesoria, el principio está consagrado en el art. 2468 del Código Civil y demás disposiciones que regulan las acciones posesorias. La excepción está prevista en el art. 2470 del Código Civil, en casos asimilables a la legítima defensa.

Una posesión adquirida o mantenida por todo el tiempo de la prescripción por medio de la fuerza o la violencia no puede habilitar la adquisición del derecho (art. 3959, Cód. Civil, *a contrario sensu*).

La violencia comprende no sólo las vías de hecho sino también la violencia moral (art. 2365, Cód. Civil y nota del art. 2478, Cód. Civil)

La prescripción adquisitiva de cosas poseídas por la fuerza o por la violencia no comienza sino desde el día en que se hubiese purgado el vicio de la posesión (art. 3959, Cód. Civil), lo que acontece al año de haber cesado la fuerza o la violencia, porque es sólo al cabo de ese tiempo que el poseedor vicioso no tendrá contradictor en su posesión, al haber perdido el despojado la acción posesoria que le hubiera permitido recuperar la cosa (art. 4038, Cód. Civil) (9)

#### **V. Posesión continua**

La posesión para usucapir debe ser continua (arts. 3999, 4015 y 4016 bis, Cód. Civil), porque ha de ser demostrativa de la voluntad del usuca-

(9) PAPAÑO, ob. cit.; HIGHTON, ob. cit., p. 162 y vol. I; MARIANI DE VIDAL, Marina.

piente de adquirir el derecho que se propone (dominio, usufructo, servidumbre, etcétera).

Esto no significa que sea necesario que se realicen permanentemente actos posesorios sobre la cosa, porque la voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria (art. 2445, Cód. Civil).

La continuidad en la posesión es la concatenación o encadenamiento de los actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictor alguno, durante todo el tiempo exigido por la ley para la prescripción. (10)

### VI. Posesión ininterrumpida

El art. 4016 del Código Civil dice que la posesión tiene que ser sin interrupción alguna. Al contrario de lo que sucede con el requisito de la continuidad, en la interrupción no hay una omisión del poseedor, sino un acto positivo, que puede ser realizado por el propietario o por un tercero (por ejemplo, si lo desposeen), y aun ese acto puede emanar del propio poseedor, como cuando reconoce el derecho del propietario sobre la cosa (v. nota del art. 2481, Cód. Civil) (11)

### VII. El tiempo

De acuerdo al sistema del Código Civil, hay dos tipos de usucapión. La denominada usucapión breve o corta es aquella que está revestida de justo título y buena fe. Para este caso, la posesión debe haber durado diez años. En rigor, es un caso de convalidación o saneamiento del título que adolecía del defecto de legitimación o capacidad en el transmitente (art. 4010, Cód. Civil)

Cuando no hay título se necesitan veinte años de posesión no viciosa, continua e ininterrumpida. Es la conocida como usucapión larga, que a nuestro juicio es realmente el modo de adquirir el dominio.

En ciertos casos el usucapiente puede unir su posesión a la que tenía su autor. Se requiere en tales supuestos que sea un sucesor particular y que haya adquirido por actos entre vivos (compraventa, cesión, donación, etc.). Pero para que pueda unir el tiempo de su posesión a la de su autor, las dos posesiones deben ser legales (art. 4005, in fine), es decir, no deben ser viciosas (arts. 2364 y 2365, Cód. Civil). Si su autor era de mala fe y él es de buena fe, puede adquirir por prescripción de diez años (arts. 3999 y 4005, Cód. Civil), uniendo su posesión a la de aquél. Pero si él es de mala

(10) PAPAÑO, ob. citado.

(11) PAPAÑO, ob. citado.

fe, la buena fe de su autor no lo autoriza para adquirir por prescripción de diez años (la del art. 3999, Cód. Civil), pero sí para adquirir por la prescripción de veinte años (la de los arts. 4015 y 4016, Cód. Civil) (12)

*Para que proceda la usucapión es necesario acreditar la posesión animus domini que del bien tuviera el vendedor no titular de dominio, además de la ejercida con posterioridad a la celebración del boleto de compraventa por parte del usucapiente, pues resulta menester unir ambas posesiones para cumplir el plazo prescriptivo de veinte años.* (13)

El tiempo de la prescripción adquisitiva comienza a computarse desde el día en que se ejerció el primer acto posesorio sobre la cosa que se pretende usucapir, siempre que posteriormente se continúe ejerciendo esta relación con la cosa (art. 4015) sin interrupción alguna (art. 4016, Cód. Civil). Así, por ejemplo, se ha entendido *procedente: Es procedente rechazar la excepción de prescripción adquisitiva interpuesta por los demandados en el marco de la acción de reivindicación de un inmueble, pues a la fecha de interposición de la defensa no se había cumplido el plazo veinteñal requerido por la ley, desde que los coaccionados produjeron la interversión del título posesorio mediante la construcción de un cerco que interfirió efectivamente en el derecho de propiedad de los actores.* (14)

Lo que el fallo en comentario pone de resalto, entre otros aspectos, para no hacer lugar a la usucapión intentada, es que no se acreditó en el juicio que hubiera transcurrido el tiempo necesario, o sea veinte años, en el ejercicio de una conducta de poseedor.

### VIII. Legitimación activa

Pensamos que la usucapión larga es un modo originario de adquisición del dominio o de los otros derechos reales citados, por lo que no es necesaria la capacidad requerida para adquirir por tradición sino la requerida para adquirir la posesión, lo que significa que no se exige la plena capacidad (art. 2392, Cód. Civil) (15)

Todos aquellos que pueden adquirir pueden prescribir (art. 3950, Cód. Civil), y el Estado, las provincias y todas las personas de existencia visible o ideal están también sometidos a las mismas prescripciones que los particulares, en cuanto a sus derechos y a sus bienes suscepti-

(12) PAPAÑO, ob. citado.

(13) C1a Civ. y Com., Minas, Paz y Trib., SanRafael, 12/05/2009, "Lillo, Manuel J. c. Muzzia, Víctor E.," La Ley Online

(14) C1aCivComMinasPazyTribMendoza, 12/05/2009, Ferrer de Viotti, Catalina Miriam y ots. c. Ferrer, José Pedro y ots., La Ley Online; Cita Online: AR/JUR/10575/200

(15) PAPAÑO, ob. cit.; HIGHTON, ob. cit., p. 138.

bles de ser propiedad privada, pudiendo igualmente oponer la prescripción (art. 3951, Cód. Civil).

Pueden adquirir por prescripción, entonces, los menores de diez a catorce años y los menores adultos (art. 127, Cód. Civil), pues el art. 2392 del Código Civil sólo dice que son incapaces de adquirir la posesión por sí mismos los menores de diez años: "a contrario sensu", los demás pueden adquirir por prescripción. (16)

### **IX. Legitimación pasiva**

Los mismos sujetos que están legitimados activamente para la usucapión pueden ser sujetos pasivos. Corre también contra los incapaces que tuvieren representantes legales, y si carecieren de representación se aplicará lo dispuesto por el art. 3980 (art. 3966)

Cuando la usucapión fue comenzada contra el causante, sigue corriendo después contra sus herederos y legatarios. Contra los herederos, porque ellos continúan la persona del difunto y lo suceden tanto en la propiedad como en la posesión (arts. 3417 y 3418), y contra los legatarios, porque éstos reciben la cosa con todas sus cargas y sus vicios y en el estado en que se halle (arts. 3755, 3761 y 3775, Cód. Civil).

También la prescripción adquisitiva corre contra el Estado y las provincias (art. 3951, Cód. Civil), pero sólo en cuanto a ciertos bienes privados (p. ej., art. 2342, incs. 1 y 3, Cód. Civil), y también contra las Municipalidades y las Iglesias si son cosas que pueden ser enajenadas (arts. 2344, 2345 y 2346, Cód. Civil).

### **X. Acción declarativa de usucapión**

La ley 14.159 (ley de catastro-B.O. 10/10/52) (Adla, XII-A, 24), introdujo en su art. 24 una serie de requisitos para reemplazar al desvalorizado procedimiento de las informaciones sumarias que había regido hasta entonces en el ámbito de la usucapión. Sobradamente se ha dicho que por esta vía se cometieron innumerables abusos.

El trámite es de carácter contencioso y debe entenderse con quien resulte titular del dominio, de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble. Luego de la reforma al Código Civil por la ley 17.711, y la sanción de la ley 17.801 (Adla, XXVIII-B, 1810; XXVIII-B, 1929), el registro es el de la Propiedad Inmueble, y el informe que éste expida es la constancia que debe acompañarse con la demanda.

(16) PAPAÑO, ob. citado.

También se exige la presentación de un plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción.

Si bien se admite toda clase de pruebas, se prohíbe basar la resolución judicial exclusivamente en la testimonial. Asimismo, se adjudica especial importancia al pago por parte del poseedor de los impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre del poseedor.

Como las cosas inmuebles sin dueño son bienes privados del Estado (art. 2342, inc. 1º, Cód. Civil), aun cuando se establezca que la citación al representante del Estado nacional, provincial o municipal, o en el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a la Procuración General, procede cuando hay interés fiscal comprometido, es práctica casi habitual su convocatoria.

Tanto la prescripción larga como la corta puede hacérselas valer en juicio por vía de excepción.

Cuando el propietario es desconocido, o su domicilio es ignorado, debe procederse como lo establezcan los códigos procesales locales. En tal caso, procede la designación del defensor oficial.

En estos casos, normalmente el juez libra oficios a la Cámara Federal Electoral, o a la Secretaría Electoral, si se conoce el nombre del titular, para que informen su domicilio, o a la Policía del lugar, o al Registro Público de Comercio si la titular es una sociedad, etc. En Capital Federal, el libramiento de oficios a Policía Federal y a la Secretaría Electoral es de práctica.

Ante el fracaso de las gestiones para localizar al demandado, procede la citación publicando edictos en la forma que determine el juez.

Si el demandado no puede ser localizado, interviene en la defensa de sus intereses el defensor oficial.

Si no comparece el demandado, debidamente citado, se declarará su rebeldía (art. 59, Cód. Procesal).

La sentencia que se dicte, declarando adquirido por usucapión el dominio, o el derecho real cuya adquisición por prescripción se haya petitionado, se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble, y su testimonio constituye el título-instrumento que acreditará el respectivo derecho real.

La inscripción de la sentencia declarativa implica la automática cancelación del asiento registral en el que figuraba el vencido en el juicio.



## XI. Valoración del pago de impuestos

a) La ley 14.159, cuyos artículos 24 y 25 integraban la Ley Nacional de Catastro, luego reemplazada por otros textos legales, estableció que *será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.*

Que el pago de impuestos sea *especialmente considerado* no significa convertir al acto de extinguir una obligación fiscal en un acto posesorio.

Es muy frecuente advertir que muchas personas creen —erróneamente— que la usucapión procede en la medida que hayan pagado los impuestos que gravan el inmueble, sin caer en la cuenta que lo que da fundamento a la interrupción del principio emanado del art. 3270 del Código Civil es la realización de actos posesorios sobre la cosa que autorizan a presumir una suerte de abandono del propietario, por un lado, y una especie de recompensa a quien le da un destino productivo al inmueble que está ocupando. El pago de impuestos se toma especialmente en cuenta, porque el Fisco le interesa que alguien se haga cargo de dicho gravamen y basta compulsar la mayoría de los códigos, ordenanzas o leyes fiscales provinciales, que son los cuerpos legales en los que se regula el impuesto inmobiliario, o contribuciones similares, para verificar que el sujeto obligado no es solamente el titular dominial, sino también los poseedores.

Sin perjuicio de ello, la jurisprudencia es cada vez más exigente en requerir un cumplimiento secuenciado y ordenado de las obligaciones tributarias, porque se torna más creíble el animo de propietario del poseedor que ha estado pagando regularmente, que quien lo ha efectuado en fecha cercana al inicio del juicio de usucapión, o ha pagado en un solo acto, entre otras posibilidades.

Así se ha resuelto que *no puede acogerse la demanda de usucapión en base a la sola prueba del pago de algunos períodos del impuesto inmobiliario, pues si bien la exhibición de comprobantes de pago de los distintos impuestos durante un cierto período, en forma más o menos regular, constituye un elemento de importante valor a fin de cumplimentar los requisitos establecidos para adquirir un inmueble mediante una acción por usucapión, no configura por sí solo un acto posesorio, debiendo corroborarse la posesión con otros medios probatorios.* (17) Y en el mismo precedente se

(17) C2a Civ. y Com., Paraná, sala I, 02/07/2010, Mancini, Irma Argentina c. Zabala de Gómez, Rosa, LLLitoral 2010 (diciembre), 1260, Cita Online: AR/JUR/54315/2010. Ver también CCiv. y Comercial Común Tucumán, sala III, 23/04/2009, "Viscido, Edmundo Luis", LLNOA 2009 (julio), 593, AR/JUR/8796/2009; CCiv. y Com., 2a Nom., Santiago del Estero, 05/09/2008, "Corvalán, Segundo Hilario c. Salónica S.A.C.I. y

dijo: *No puede acogerse la demanda de usucapión en base a la sola prueba del pago de algunos períodos del impuesto inmobiliario, pues si bien la exhibición de comprobantes de pago de los distintos impuestos durante un cierto período, en forma más o menos regular, constituye un elemento de importante valor a fin de cumplimentar los requisitos establecidos para adquirir un inmueble mediante una acción por usucapión, no configura por sí solo un acto posesorio, debiendo corroborarse la posesión con otros medios probatorios.* (18)

Más aun, también se ha decidido que *el pago de impuestos y tasas tributarias, si ha sido más o menos regular, es una prueba que debe completarse con otras en relación a la posesión. Si bien la exhibición de comprobantes de pago de los distintos impuestos durante un cierto período, en forma más o menos regular, constituye un elemento de importante valor a fin de cumplimentar los requisitos establecidos para adquirir un inmueble mediante una acción por usucapión, no configura por sí solo un acto posesorio, debiendo corroborarse la posesión con otros medios probatorios.* (19)

Por supuesto que *debe hacerse lugar a la demanda de usucapión promovida respecto de un inmueble, si el actor ocupa el mismo desde hace más de veinte años, pagó los impuestos, servicios y expensas durante todo ese lapso y se condujo como si fuera el titular en las reuniones de consorcio, máxime cuando la titular registral y su heredera no se ocuparon del mantenimiento del aludido inmueble, dado que la ley toma en cuenta cuando otorga especial relevancia al pago de tributos por parte del poseedor, el "animus domini" que ellos denotan, el tiempo de la detentación material con el mismo y su permanencia en ella que la fecha de los primeros pagos hace presumir.* (20)

A. y/u otros", La Ley Online, AR/JUR/19577/2008; CCiv. y Com., Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, "Rabbit S.A. c. Bale, Elías y otros s/usucapión", LLBA, 2008-232, con nota de Miriam Smayevsky; Marcela A. Penna, AR/JUR/9472/2007; CCiv. y Com., Común Tucumán, sala I, 21/04/2006, "Ruiz, Roberto O.", LLNOA 2006 (julio), 693, AR/JUR/1078/2006.

(18) Ver también CNCiv., sala H, 24/04/2008, "Lucero S.A. c. López Vidal, Antonia y otros", DJ 08/10/2008, 1631-AR/JUR/2742/2008; CCiv. y Com., Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, "Rabbit S.A. c. Bale, Elías y otros s/usucapión", LLBA, 2008-232, con nota de Miriam Smayevsky; Marcela A. Penna, AR/JUR/9472/2007; CCiv. y Com., Salta, sala IV, 10/08/2005, "Jovanovich, Juan y otros c. Beltrami, Raúl J. y/o sucesores", LLONA, 2006-175.

(19) CNCiv., sala H, "Lucero S.A. c. López Vidal, Antonia y Otros", www.laleyonline, AR/JUR/2742/2008; DJ 08/10/2008, 1631, sala A, "Muñoz, Juan Carlos c. Cafruni, Julio", 15/05/2007, DJ, 2007-III-687, entre otros.

(20) CNCiv., sala H, 15/03/2010, "Chelotti, Martha Inés c. Ezquiaga y Laclau, Susana Amelia y otros", La Ley Online, Cita Online: AR/JUR/8297/2010.

## XII. Conclusión

En resumen, la sentencia aplica correctamente los criterios predominantes en la materia, al exigir que se acrediten actos posesorios, del perfil de los enunciados en el art. 2384, Cód. Civil, valora adecuadamente la incidencia del pago de impuestos, lo mismo que el momento desde el que se debe iniciar el cómputo del tiempo necesario para que se produzca la adquisición del dominio por posesión veinteañal.