

REIVINDICACION Y USUCAPION DE BALDIOS

Pedro Nikken B.

*Profesor en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
de la Universidad Central de Venezuela*

El caso planteado ante la Corte Suprema de Justicia, y decidido en sentencia de 25 de febrero de 1986 *, fue el de una acción reivindicatoria intentada por la Procuraduría General de la República sobre un lote de terrenos baldíos situados en el Estado Barinas, contra las personas que se encontraban en posesión de los mismos para el momento de proponerse la acción. En el curso del procedimiento fue propuesta una demanda en tercería. Tanto las excepciones de los demandados como los alegatos de los demandantes en tercería fueron declarados sin fundamento y la acción fue resuelta a favor de la Nación, todo lo cual no merecería un especial comentario de no ser porque la sentencia, bajo la fundamentada ponencia del Magistrado Luis Henrique Farías Mata, a pesar de lo decidido en la parte dispositiva, desechó también buena parte de la fundamentación invocada por la reivindicante para su pretensión. Con base en anterior jurisprudencia la posición de la actora gozaba de mayor comodidad: no tenía por qué probar que era propietaria, pues los terrenos se presumen *iuris tantum* baldíos; tampoco tenía por qué descalificar la posesión de los demandados, pues los baldíos son inusucapibles. La sentencia no admitió esa argumentación y acogió una nueva doctrina sobre la usucapibilidad de las tierras baldías, sustancialmente distinta de la que previamente había orientado las decisiones de la misma Corte Suprema de Justicia y que había sido atinadamente censurada por la doctrina (Cfr. Lagrange Socorro, Enrique: "Notas sobre Enajenación y Usucapición de Tierras Baldías" Caracas, 1980). Teniendo en cuenta esa particularidad de la presente especie, que la convierte en una verdadera sentencia de principio, este comentario será dividido en dos partes. La primera se referirá al caso mismo y al examen de los títulos invocados por las partes. La segunda se concretará exclusivamente a la nueva doctrina acogida por el Supremo Tribunal, según la cual los baldíos, como bienes del dominio privado, sí pueden ser adquiridos por usucapición.

I. LOS TITULOS INVOCADOS

La resolución de un caso como el planteado depende de que se establezca o no en derecho de propiedad particular sobre los terrenos discutidos, puesto que, según las disposiciones esencialmente concordantes del artículo 542 del Código Civil y de los artículos 1º y 2º de la Ley de Tierras Baldías y Ejidos, las tierras que no tienen otro dueño son baldías y pertenecen al dominio privado de la Nación *. En ausencia de otra propiedad sobre determinadas tierras, éstas pertenecen, por *vacantia*, a la República, de tal modo que no hay *res nullius* en la esfera inmobiliaria.

En ese contexto surgen dos tipos de cuestiones que deben resolverse para decidir casos como el que nos ocupa. Las primeras son de carácter general, y pueden formu-

* Comentario de la sentencia del 25-2-86 de la Sala Político-Administrativa de la CSJ.

o de los Estados si se encuentran en territorio de éstos. A los efectos del presente comentario no tomaremos en cuenta esta distinción y consideraremos, en general, que las tierras que no tienen otro dueño, pertenecen a la República.

larse respecto de toda reivindicación propuesta por la República pues atañen a la posición procesal de ésta. ¿Puede considerarse que existe en nuestro ordenamiento jurídico una presunción de *vacantia* que reconoce a la República la propiedad sobre cualesquiera tierras ubicadas dentro de sus límites mientras no se demuestre que éstas pertenecen a otro dueño? ¿Cuál es el título que fundamenta la posición de la República como reivindicante de baldíos? En segundo lugar cabe preguntarse, ya en el ámbito particular de una especie donde se debata el derecho preeminente de "otro dueño" frente a la República, sobre el valor de los alegatos de éste para acreditar su condición de propietario de las tierras discutidas. Ambas cuestiones serán comentadas sucesivamente.

1. *El título de la República como reivindicante de baldíos*

La posición de la República como reivindicante de baldíos ofrece particularidades importantes, que habían sido objeto de una interpretación en verdad deformante; pero que han sido puestas en su adecuada dimensión por la sentencia que comentamos.

Partamos de que la República no puede escapar, en general, a un principio válido respecto de todo el que pretenda hacer valer judicialmente un derecho, quien debe soportar la carga de establecer y demostrar los fundamentos de esa pretensión. Si el demandante carece de título para basar su acción, el juicio, en general, deberá resolverse en su contra.

Sin embargo, el título de la República sobre los baldíos es un título subsidiario y virtual. Ella no se hace propietaria de los baldíos a través de un determinado acto de adquisición ni como consecuencia del ejercicio del dominio material sobre el bien (como ocurre con la usucapión o la ocupación), sino por medio de un modo de adquirir *sui generis* de origen legal, como es la *vacantia*: la República tendrá títulos como propietaria de un determinado inmueble en la medida en que ninguna otra persona natural o jurídica los tenga.

Ahora bien, como lo subraya la sentencia comentada, la demostración de que un determinado terreno no tiene otro dueño representa, dentro de nuestro ordenamiento jurídico y nuestro sistema registral, la prueba de un hecho negativo indefinido, que es, como tal, imposible. No tendría sentido acordar a la República la propiedad de los baldíos e incluso imponerle el deber de reivindicarlos (L.T.B. y E, art. 10) si la efectividad de la acción estuviera sujeta a la producción de una prueba imposible. En tal sentido, resulta lógico que la distribución de la carga de la prueba en semejantes procesos deje al demandado la de establecer su condición de dueño de los terrenos reivindicados y la consiguiente inexistencia del supuesto que haría propietaria a la República, como es la *vacantia*.

Para fundamentar ese resultado, nuestra jurisprudencia había acudido a una tesis, que fue justificadamente censurada y descartada por la sentencia que comentamos, según la cual el artículo 1º de la Ley de Tierras Baldías y Ejidos envuelve la presunción de que todos los terrenos ubicados en el territorio nacional son baldíos, salvo que "otro dueño" acredite su titularidad sobre los mismos. Tal interpretación es, en primer lugar, especiosa, ya que, como lo dice la Corte, el lenguaje utilizado por el mencionado artículo, de ninguna manera autoriza tal conclusión, puesto que no utiliza el término "presunción" ni hay en su formulación nada que autorice a considerarla implícitamente consagrada. En segundo término, como también lo subraya la sentencia, es una interpretación incoherente, pues de existir tal presunción, habría que concluir que la misma es irrefragable, puesto que, desde el momento en que la ley no admite expresamente la prueba en contrario, caería dentro del supuesto general del artículo 1398 del Código Civil.

Por último, podría añadirse, es una interpretación que conduce a resultados absurdos e inconvenientes. Primero, porque al agregar a dicha supuesta presunción la contenida en el artículo 555 del Código Civil habría que concluir que también se presume que toda construcción, siembra, plantación u otra obra sobre o debajo de cualquier porción del territorio nacional, se presume hecha por la República, a sus expensas y que le pertenece, mientras no se demuestre lo contrario, lo que constituye, fuera de toda duda, una penetración estatal en la propiedad inmobiliaria que ni el más recalcitrante colectivista habría imaginado encontrar en nuestro ordenamiento jurídico, y menos aún en nuestro napoleónico Código Civil. Además, porque si tal presunción existe, sus efectos no se detendrían en la posición procesal de la República como reivindicante, sino que alcanzarían la totalidad de las relaciones jurídicas en que está envuelto el propietario, incluyendo las cargas y responsabilidades que se vinculan con la titularidad del dominio. Por consiguiente, en toda ocasión en que el ordenamiento jurídico hace responsable al propietario de un inmueble de una determinada infracción o daño, habría que concluir que tal responsabilidad recaería sobre la República, a menos que se establezca que el terreno involucrado pertenece a "otro dueño", de tal manera que, si le corresponde actuar como propietaria-demandada, la República se encontraría, por obra de esa "presunción", en una situación análoga a que supuestamente se estaría tratando de remediar cuando su posición es la de reivindicante. En efecto, si suministrar la prueba absoluta del propio dominio ha sido conceptualizado como una prueba diabólica a causa, básicamente, de las deficiencias de nuestro sistema inmobiliario, peor aún sería demostrar la titularidad de la propiedad en cabeza ajena, como medio para deshacerse de los efectos de tan embarazosa presunción.

Como lo señala la Corte, no es necesario acudir a ese infundado recurso interpretativo para resolver adecuadamente el problema de la posición procesal de la República como reivindicante. Nada obsta para admitir que, por obra de lo dispuesto por los artículos 1º y 2º de la Ley de Tierras Baldías y Ejidos y del artículo 542 del Código Civil, *la República tiene siempre interés procesal en proponer la acción reivindicatoria* de tierras que pretenda baldías, aun si su título como propietaria no está enteramente establecido para el momento en que se propone la acción.

El título de la República es, como se dijo, virtual y subsidiario, de manera que no puede valorarse *a priori* y con independencia del juicio en que, en principio, es parte un tercer poseedor que actúa sobre el bien discutido con el comportamiento externo del dueño. La consolidación de ese título y, en consecuencia, la suerte de la acción reivindicatoria en ese caso concreto, dependerá de si ha conseguido establecerse o no en el juicio que las tierras reivindicadas tienen "otro dueño", es decir, si el poseedor-demandado es el *verus dominus* o un ocupante sin título.

De allí se deduce la particularidad que tiene la reivindicación intentada por la República contra el poseedor de un terreno que aquélla pretenda baldío. En el proceso reivindicatorio entre particulares, si el demandante no prueba ser propietario la acción será declarada sin lugar, aun si el demandado tampoco acredita ningún derecho, por obra del principio según el cual en igualdad de circunstancias es mejor la condición del que posee (C. C., art. 775). Cuando la República actúa como reivindicante, en cambio, la prueba de su mejor derecho en el caso concreto, será la consecuencia de que el demandado no consiga acreditar su dominio sobre el bien reclamado. Por ello la República nunca está *in pari causae* con el poseedor demandado en reivindicación y tiene una posición procesal verdaderamente privilegiada en tales juicios.

Ello no autoriza, sin embargo, a deducir la ya criticada presunción general. Por ello, como señala bien la Corte, en los juicios de reivindicación incoados por la República, el debate se tramará alrededor de los alegatos del demandado para acreditar su titularidad y los de la actora para demostrar la inidoneidad de tales títulos. Del mismo modo, si el mejor derecho del poseedor demandado no resulta establecido en el juicio

habrá nacido, a lo sumo, una presunción simple, basada en el artículo 1.399 del Código Civil, que favorece su posición en el caso concreto y que fundamenta que la reivindicación se resuelva a su favor. Esa circunstancia, sin embargo, no modifica los efectos relativos de la cosa juzgada ni impide que un tercero extraño a aquel proceso, y que se considere con títulos suficientes, pueda demandar posteriormente a la República y obtener una decisión favorable, si consigue demostrar su condición de *verus dominus*.

La argumentación alrededor de la idoneidad de los títulos del demandado, en los términos que hemos señalado, constituyó lo esencial del debate en el juicio que comentamos.

2. Los títulos del "otro dueño"

Tanto los demandados, como los terceristas, alegaron ser los verdaderos dueños de las tierras reivindicadas fundados sobre una cadena de títulos demostrativa de ser sucesores de quienes habían adquirido dichos bienes a título particular.

Por su lado, los demandados en reivindicación alegaron también "la prescripción decenal, veintenal, treintenar y aun cincuentenal" cumplida a su favor sobre las tierras demandadas.

La Corte desestimó ambos alegatos, que serán examinados brevemente a continuación.

A. El valor de los títulos traslativos

Los demandados alegaron ser propietarios, por ser sucesores mortis-causa * de XXX, quien aparece como adquirente, por contratos sucesivos celebrados en 1907 y 1913, de derechos de copropiedad sobre el inmueble reivindicado, en proporción de 10/12. Poco importaba, según ellos, que posteriormente XXX hubiera enajenado a ZZZ (causante de los terceristas) puesto que en esa enajenación el *tradens* se reservó parte del inmueble. La Corte estimó, adecuadamente, que la cadena de títulos no podía fundar la propiedad de quienes la invocaban, por varias razones:

a) En primer lugar, porque los títulos exhibidos presentaban tal indefinición y contradicción en cuanto a linderos que no era posible asegurar que los mismos se refirieran al mismo inmueble ni identificar éste con el reivindicado. El título inicial de la cadena (1853) no expresaba linderos; más tarde, en otros títulos, se señalaron unos límites que inexplicablemente fueron modificados en otra enajenación posterior; finalmente, un documento aclaratorio suscrito 40 años después del título que pretendía aclarar, señalaba como lindero oriental al mismo caño que en otros documentos aparecía como confín norte. Para colmo, el nombre atribuido al fundo también fue modificado en las sucesivas enajenaciones. En esas condiciones la Corte apreció, con razón, que existía incertidumbre absoluta sobre el inmueble objeto del derecho registrado, lo que acarrea la invalidez del tracto sucesivo registral, al tenor del artículo 1918 del Código Civil. Este vicio afectaba la posición de los demandantes como la de los terceristas, pues era idéntica, hasta su penúltimo punto, la cadena de títulos.

b) No existía, por otro lado, fundamento de hecho para presumir que cuando XXX cedió sus derechos a ZZZ, ni cuando éste los transmitió a un tercero, se hubieran reservado una parte del inmueble ni que ésta se identificara con las tierras reivindicadas. Por el contrario, más bien parece evidente la intención de hacer una enajenación total. Por tanto ni los sucesores de XXX ni los de ZZZ pudieron recibir de ellos una propiedad que ya había salido del patrimonio del causante. Por lo demás, ni el causahabiente de ZZZ ni sus sucesores se hicieron presentes en el juicio.

* Tal circunstancia no está expresamente dicha en la sentencia, pero parece evidenciarse claramente de su contexto.

c) Finalmente, XXX era sólo copropietario del bien cuando enajenó sus derechos a ZZZ. Como tal, tenía plena disposición sobre su "cuota", es decir, su participación en la relación jurídica comunitaria; pero no podía disponer material o jurídicamente del bien en su conjunto. Esa limitación del poder de disposición sobre el bien, que tienen los comuneros, individualmente les impide reservarse una parte de la cosa misma a la hora de una enajenación parcial. No habiéndose reservado tampoco XXX una parte de sus derechos (o de su "cuota"), es evidente que los transmitió todos a ZZZ, quien más tarde también —recordémoslo— se desprendió de ellos.

Así, pues, la cadena de títulos resultó manifiestamente insuficiente para que los poseedores-demandados o los terceristas pudieran acreditarse como "otro dueño" de los terrenos que la actora pretendía baldíos y, en consecuencia, de su propiedad. Queda por examinar la invocada usucapión.

B. La usucapión

La Corte se apartó de la anterior doctrina del mismo Tribunal, según la cual los baldíos son inusucapibles, y entró a considerar si de los autos podía desprenderse que se habían cumplido los requisitos de la usucapión a favor de los poseedores demandados. Nos ocuparemos de este último análisis por el momento, pues la cuestión doctrinaria más general será el objeto de la parte final de este comentario.

Para usucapir es necesario haber poseído continua e ininterrumpidamente un bien por el tiempo establecido por la ley, sin que tal posesión haya estado afectada por los vicios que la misma ley tipifica. Desde luego, corresponde a quien invoca la usucapión comprobar que se han cumplido los extremos requeridos. La regla general, enunciada por el artículo 1.977 del Código Civil, fija el lapso de la usucapión en veinte años. Sin embargo, el artículo 28 de la Ley Orgánica de la Hacienda Pública Nacional, que creemos aplicable a la usucapión de baldíos (Cfr. Lagrange, *op. cit.*, pp. 225-227), dispone el lapso general de cincuenta años.

Existen asimismo los términos de usucapión abreviada, previstos por el artículo 1.979 del Código Civil para quien posea de buena fe en virtud de un título registrado que no esté viciado de forma; y por el artículo 28 de la Ley Orgánica de la Hacienda Pública Nacional para quien posea con justo título y buena fe. No nos detendremos a analizar, como en verdad creemos, si tal "justo título" hace referencia a los mismos elementos del artículo 1.979 del Código Civil, pues esa materia es irrelevante en el caso planteado. Lo decisivo fue, más bien, que los demandados no demostraron posesión idónea para usucapir.

El presente es un caso característico en que el título, a pesar de ser en general irrelevante en la esfera posesoria, sirve para "colorear" la posesión. En efecto, desde el momento en que los demandados identificaron el inmueble poseído por ellos con el que aparecía como objeto de la cadena de títulos, trasladaron a la relación posesoria la extremada confusión que, sobre tal objeto, se desprendía de esos títulos. Para usucapir es necesario *haber poseído continuamente la misma cosa* durante todo el tiempo requerido por la ley. La indeterminación del bien al cual la posesión de los demandados se refería impedía la usucapión, al menos por dos razones: primera, porque no permite establecer la posesión continua sobre el mismo bien; segunda, porque vicia la posesión de equivocidad, entendida esta noción en sentido amplio, referida no sólo a la existencia de dudas sobre el concepto posesorio y el *animus rem sibi habendi*, sino también sobre el objeto poseído.

Tampoco aportaron los demandados prueba de haber poseído durante determinado lapso. No podían aprovecharse de la presunción de posesión desde la fecha del título hasta la posesión actual, consagrada en el artículo 780 del Código Civil, habida cuenta de la inidoneidad absoluta de los mismos títulos. No olvidemos que, habiendo

recibido la posesión a título universal, no tuvieron la opción de escoger entre unir o no su posesión con la de su causante, sino que continuaron la de éste con todos sus vicios y características, según lo disponen los artículos 781 y 1.961 del propio Código. Del mismo modo, como no demostraron en ningún momento actuación posesoria material cumplida por ellos mismos o por su causante en un tiempo anterior, no podían tampoco valerse de la presunción de posesión en el tiempo intermedio establecida en el artículo 779 del Código Civil.

Por último, aunque dentro de la perspectiva descrita casi sobra decirlo, menos aún podían invocar la prescripción abreviada, habida cuenta de la ineficacia registral del título por las razones ya apuntadas.

Así, pues, a falta de prueba de la usucapión, así como de la adquisición a título derivativo, carecían los demandados y los terceristas de todo fundamento para sustentar su pretensión de ser propietarios de las tierras reivindicadas.

El mérito principal de la sentencia, aparte de los ya comentados, no radica, sin embargo, en este resultado que parecía inevitable a la luz de lo alegado y probado en autos por la parte demandada. Está más bien en que la conclusión de la Corte, aunque coincide con el *petitum* de la actora, descartó sus alegatos en lo que se refiere al tema de la usucapión y se apartó de lo que había sido la doctrina reiterada del mismo Supremo Tribunal sobre la insucapibilidad de los baldíos.

II. LA USUCAPIBILIDAD DE LOS BALDIOS

La lectura de las disposiciones pertinentes de la ley nos indicaría, a primera vista, que la posibilidad de que los particulares adquirieran baldíos por usucapión está fuera de duda. Según el artículo 542 del Código Civil y el 2º de la Ley de Tierras Baldías y Ejidos, los baldíos son bienes del dominio privado; el artículo 1.960 del mismo Código señala, por su parte, que el Estado, por sus bienes patrimoniales, está sujeto a la prescripción como los particulares; en el mismo sentido, el artículo 28 de la Ley Orgánica de la Hacienda Pública Nacional dispone que los bienes nacionales podrán ser adquiridos por prescripción, y no excluye a los baldíos, a pesar de que sí consagra una excepción expresa a ese enunciado general.

Sin embargo, no obstante esas disposiciones, nuestra jurisprudencia había venido sosteniendo que los baldíos son insucapibles. El más relevante de esos fallos es el del 11 de agosto de 1966, que fue expresamente invocado por los abogados de la actora.

Un precedente de la mayor relevancia para la decisión objeto del presente comentario fue la publicación, en 1980, del excelente y extenso estudio del Profesor Enrique Lagrange, titulado "Notas sobre la Enajenación y Usucapión de Tierras Baldías", que ya hemos citado. Dicha obra fue laureada por la Universidad Central de Venezuela y recibió el Premio Luis Sanojo.

El trabajo, que comprende un completo estudio de la evolución de la cuestión en nuestro Derecho, destruye con una sólida argumentación las bases conceptuales sobre las que pretendía fundamentarse la mencionada posición jurisprudencial. Poco, relativamente, tardó esta tesis doctrinal en ser acogida por la Corte Suprema de Justicia, en una sentencia que exhibe una extraordinaria calidad doctrinaria y hace mérito al profesor Lagrange, cuya obra es expresa y extensamente citada en la sentencia. Se trata, pues, de una elaboración doctrinal recogida por la jurisprudencia, cuyo comentario es aquella obra mejor expresión, sin duda, que las consideraciones que siguen:

La sentencia que comentamos centró su argumentación sobre este punto en la crítica de los fundamentos de la anterior jurisprudencia, crítica que, en sí misma, basta para cimentar una conclusión favorable a la usucapibilidad de los baldíos. Creemos, también, desde un punto de vista positivo, que puedan invocarse razones concretas para justificarla. Comentaremos ambos extremos en seguida.

1. *La falta de solidez de los argumentos que han sostenido la inusucapibilidad de los baldíos*

La mencionada sentencia de 1966 fundó su conclusión sobre tres argumentos fundamentales. En primer lugar, respecto de los baldíos inalienables, estimó la Corte que la prohibición legal de enajenar comporta implícitamente la inusucapibilidad. En segundo lugar, también en relación con los mismos baldíos inalienables, se consideró que la declaratoria legal, según la cual la ocupación de los mismos es ilícita, los excluye del ámbito de la posesión legítima y, por ende, de la usucapición. Por último, respecto de todo tipo de baldíos, se concluyó que, al no poder considerárselos objeto de actividad mercantil, caen dentro del alcance de la disposición del artículo 1.959 del Código Civil, según la cual la prescripción no tiene efecto respecto de las cosas que no están en el comercio.

La decisión que ahora comentamos descartó enteramente dicha argumentación, la cual, en realidad, expresa una profunda confusión terminológica, reveladora a su vez de una confusión conceptual. Veamos.

A. *Confusión entre inalienabilidad e inusucapibilidad*

Sobre este aspecto del asunto la sentencia revela la influencia decisiva del notable trabajo del profesor Lagrange, que desarrolló este punto con el mayor acierto. La enajenación y la usucapición son dos institutos jurídicos enteramente distintos. La primera resulta de una transferencia de un bien de un patrimonio a otro por un negocio jurídico eficaz para producir ese efecto. A través de la enajenación, la propiedad y demás derechos reales se adquieren a título derivativo, por lo cual el *accipiens* soporta, en general, todos los vicios que afectaban la titularidad del *tradens*. La usucapición, en cambio, resulta del apoderamiento prolongado de un bien por una persona (o por varias sucesivamente) de tal manera que la adquisición del dominio resulta exclusivamente de la relación de hecho entre el sujeto adquirente y el objeto adquirido; y no es la consecuencia de negocio jurídico alguno. Es un modo de adquirir originario, que no depende de la voluntad de ningún titular anterior, la extinción de cuyo derecho es la consecuencia, y no la causa, del nacimiento de la titularidad en cabeza del nuevo dueño.

¿Debe considerarse, sin más, que una disposición legal que excluya la adquisición de la propiedad de un bien por efecto de los contratos debe extenderse a los demás modos de adquirir? La prohibición legal de transferir la propiedad de un bien mediante negocio jurídico, ¿significa forzosamente que el dominio no puede adquirirse por ningún medio? ¿Es, acaso, idéntica la noción de bienes inalienables y de bienes cuya propiedad no puede adquirirse? La respuesta a todas esas preguntas no puede ser sino negativa. Conceptualmente el asunto es más bien sencillo: No existe ninguna razón convincente para extender a ciertos modos de adquirir las limitaciones que han sido establecidas para otros, de modo que, siendo la enajenación uno de los medios para adquirir los derechos, no se ve por qué las restricciones que se imponen a su operatividad respecto de ciertos tipos de bienes deban extenderse *ipso jure* a los demás modos de adquirir.

Pueden darse, además, numerosos argumentos de texto sobre la distinción entre enajenación y usucapición, pues son numerosas las ocasiones en que disposiciones expresas de la ley, y de la misma Constitución, señalan que un bien es "inalienable e imprescriptible", lo que sería una tautología si la primera noción envolviese a la segunda. Otras, en cambio, señalan solamente que un determinado bien es "inalienable", contraste que pone de relieve la distinción legal entre ambos conceptos. La misma Ley de Tierras Baldías y Ejidos, como bien señala Lagrange, en varias disposiciones menciona expresamente la usucapición referida a los baldíos (artículos 6, 11, 152 y 157),

mientras que en otras se refiere a la inalienabilidad de ciertos baldíos, sin mención alguna a su supuesta ineptitud para ser adquiridos por usucapión. A ese contexto se agrega, en la materia que nos interesa, que nuestro ordenamiento jurídico contempla expresamente la posibilidad de adquirir por usucapión bienes dentro de cuyo género entran los baldíos. Estos son bienes del dominio privado (C.C. art. 542; L.T.B. y E., art. 2º) y el Estado está sujeto a prescripción por sus bienes patrimoniales, como los particulares (C.C., art. 1.960); también son bienes nacionales, pues son bienes que no tienen otro dueño (L.O.H.P.N., art. 19-2) y la propiedad y derechos reales sobre los bienes nacionales puede ser adquirida por usucapión (L.O.H.P.N., art. 28). ¿Qué bases hay, entonces, para presumir que donde la ley prohíbe la transferencia de derechos sobre los baldíos, está también vedando su adquisición por usucapión?

La posición que identifica la inalienabilidad con la inusucapibilidad parte, en el fondo, de una petición de principios consistente en identificar, a su vez, los bienes inalienables con los bienes cuya propiedad no puede adquirirse.

Estas dos nociones son distintas, porque si bien las cosas cuya propiedad no puede adquirirse, son, en general, inalienables, no es cierto que ninguna cosa inalienable pueda ser objeto de propiedad. Los baldíos inalienables son un buen ejemplo para demostrarlo. Tales terrenos son inalienables en la medida en que son baldíos y lo son porque no tienen otro dueño, esto es, porque no habiendo ningún obstáculo jurídico para que tengan un propietario, de hecho no lo tienen. La interpretación que criticamos invierte, a nuestro juicio sin fundamento, el sentido de la formulación legal. Ya no se trataría, en efecto, de afirmar que, porque no tiene otro dueño un terreno es baldío, sino que por el solo hecho de ser baldío no puede tener otro dueño. Se define así un régimen de irreversibilidad estatal sobre la propiedad inmobiliaria que, a pesar de no estar establecida en ningún texto legal, no puede ser vencida ni siquiera por la acción concertada del ciudadano que trabaja la tierra y de la desidia de quien está obligado a recuperarla. Una conclusión inaceptable en el plano de la legalidad como en el plano de la justicia.

B. *Confusión entre posesión legítima y ocupación lícita*

La tesis abandonada por la sentencia que comentamos sostiene que como la ocupación de los baldíos inalienables es ilícita (arg.: L.T.B. y E., art. 52) no puede servir de asiento a la posesión legítima, que es el presupuesto necesario de la usucapión.

Como bien lo señala la sentencia, ello supone, en primer término, confundir las figuras del ocupante y el poseedor, las cuales, si bien pueden coincidir no se corresponden necesariamente. Pero aun si se admitiera alguna aproximación entre esas figuras, no sería válido confundir legitimidad con licitud en materia posesoria.

Una característica esencial de la posesión como institución jurídica es que ella produce sus efectos con independencia de si quien la ejerce es o no el verdadero dueño de la cosa poseída. La protección posesoria y la usucapión favorecen al titular que al mismo tiempo posee, pues le suministran medios adicionales para defender sus derechos y probar su titularidad; pero también protegen al usurpador, quien podrá invocar la tutela posesoria para defenderse de la perturbación o el despojo, incluso frente al propietario; o valerse de la usucapión para arrebatarse finalmente su derecho. Para encontrar la razón de ser de este postulado, tendríamos que detenernos en la enorme y trillada discusión sobre la fundamentación de la posesión y su protección, cuestión que estaría fuera de lugar. Nos limitaremos, pues, a retener la independencia entre los efectos posesorios y la titularidad del derecho con el cual la posesión se corresponde.

Aun cuando parezca una *contradictio in terminis* la posesión legítima puede ser ilícita. Ello ocurre, en general, cuando el poseedor legítimo no tiene derecho a poseer. Es precisamente cuando se establece judicialmente esa ilicitud por el ejercicio efectivo de la acción reivindicatoria, que la posesión cesa y la cosa retorna a las manos del *verus dominus*; pero si éste no actúa a tiempo, el poseedor la adquirirá por usucapión.

Hay que reconocer, es cierto, que la expresión "posesión legítima", no es feliz. La así llamada es pura y simplemente la posesión a secas, sin vicios y con prescindencia de la buena o mala fe del poseedor. No es posible definir sus elementos (continua, no interrumpida, pacífica pública no equívoca y con intención de tener la cosa como suya propia) sino negativamente. No puede distinguirse entre posesión continua y posesión no interrumpida, pero, en cambio, sí son discernibles discontinuidad e interrupción. Del mismo modo, la posesión será pacífica cuando no está viciada de violencias; pública, cuando no está viciada de clandestinidad; inequívoca, cuando no está viciada de equivocidad; con intención de tener la cosa como propia, cuando no está afectada por la precariedad. Es, en realidad, la expresión actual de la posesión *nec vi nec clam nec precario* del Derecho Romano.

La llamada posesión legítima confunde, además, elementos y vicios de la posesión. Si la posesión se discontinúa o se interrumpe no es que pierda su "legitimidad", sino que desaparece radicalmente por pérdida del *corpus*; y si se reanuda, será un nuevo ejercicio posesorio, independiente del anterior. Asimismo, si no se tiene *animus domini*, no se tiene posesión propiamente hablando (legítima o no) sine detentación. Por su lado, la posesión pública, pacífica y no equívoca no es otra cosa que la posesión sin vicios. La "posesión legítima" es pues una categoría inútil y confusa. Inútil, porque sus llamados elementos son los requeridos por la posesión a secas, sin vicios. Confusa, porque califica especialmente lo que no representa más que la normalidad y lo hace, además, en tales términos que conduce a despropósitos verbales y aparentes contradicciones en los términos, considerados en su sentido corriente, desde luego que es posible que exista una posesión legítima a pesar de ser ilícita y de mala fe.

Creemos, por eso, que sería deseable, de *lege ferenda*, suprimir esa categoría como lo hizo el Código Italiano del 42. En lo que no es posible convenir es en que la confusión alcance al juzgador y en que una sentencia como la de 1966, se funde sobre cierta supuesta sinonimia entre posesión legítima y ocupación lícita.

Hay, en realidad, casos en que ciertas formas de ilicitud pueden impedir que la posesión produzca efectos jurídicos. El más relevante, en el Código Civil es el de la posesión ejercida sobre las cosas cuya propiedad no puede adquirirse (art. 778). En tal caso no es, en verdad, la ilicitud lo que priva de efectos jurídicos a la actuación posesoria, sino la circunstancia de que ésta recae sobre un bien radicalmente inepto, por sí mismo o por su afectación actual y específica a un fin determinado, para ser objeto de un derecho poseíble, por lo cual no existe, *prima facie*, posibilidad alguna de que dicha actuación exprese un poder jurídico. Ese no es el caso de los baldíos: de modo que si dicha disposición se invocara en este contexto, nos conduciría de nuevo a la ya criticada petición de principios según la cual los baldíos inalienables no pueden adquirirse por usucapión, porque su posesión es ilícita; pero su posesión es ilícita porque se trata de bienes cuya propiedad no puede adquirirse.

C. Confusión entre tráfico jurídico y actividad mercantil

Este es el punto en que parece llegar a su extremo la confusión conceptual que ha fundamentado la tesis de la inusucapibilidad de los baldíos. Partiendo de la idea que los baldíos están regidos por el derecho administrativo y no por el derecho mercantil, se los conceptúa como cosas fuera del comercio y, por consiguiente, inusucapibles en los términos del artículo 1959 del Código Civil. Esta conclusión alcanza tanto a los baldíos enajenables como a los que no lo son.

Semejante aserto, como bien lo dice la sentencia comentada, "se afina en una noción de bienes comerciales que ningún tratadista recoge". Podría quizás añadirse que tampoco ninguna otra jurisprudencia.

Las cosas no pueden usucapirse porque no están en el comercio, nada tienen que ver con la actividad mercantil o el derecho que les es aplicable. Se trata de la misma noción de *res extra commercium* del Derecho Romano, que históricamente aparece antes de que se imaginara siquiera que la actividad mercantil sería el objeto de una regulación y de una disciplina específica. Son cosas fuera del comercio las que no pueden ser objeto de tráfico patrimonial o de derechos patrimoniales de los particulares, comerciantes o no.

En verdad, la circunstancia de que se haya recurrido a este género de argumento para sacar a los baldíos del ámbito de la usucapición e imponerles a como diera lugar la naturaleza de cosas fuera del comercio, lo que hace, más bien, es poner en evidencia la debilidad de la posición que se pretende defender.

2. *La justificación de la usucapibilidad de los baldíos*

Las consideraciones anteriores en realidad bastan para sustentar que, no habiendo argumentos para excluir a los baldíos, en general, de la esfera de la usucapición, éstos se pueden adquirir por ese medio si se los posee durante el tiempo requerido por la ley. Puede agregarse, no obstante, que en la misma dirección apunta tanto la interpretación desprevendida del significado de la expresión "otro dueño" utilizada por la Ley de Tierras Baldías y Ejidos y por el Código Civil, como el análisis de los fundamentos comúnmente invocados para justificar la usucapición, si los mismos se plantean de cara a los baldíos.

A) La condición de baldío no es inherente a un determinado bien, sino que depende de la exclusiva circunstancia de no tener "otro dueño". Que una cosa tenga o no dueño es una contingencia. No hay base para atribuir a la Ley de Tierras Baldías y Ejidos la definición de los baldíos como aquellos terrenos que no tenían otro dueño para el momento de entrar en vigencia la Ley, y que, por esa sola circunstancia, jamás podrán llegar a tenerlo. Por el contrario, la interpretación lógica de la definición de baldíos indica que, si en el momento en que la República intenta la reivindicación, el juicio demuestra que las tierras disputadas tienen otro dueño que las adquirió por usucapición, la acción debe ser declarada sin lugar porque las tierras no son baldíos. "Otro dueño" es quien adquiere el dominio, por cualquiera de los modos de adquirir, y en cualquier tiempo. Por obra de la Ley de Tierras Baldías y Ejidos y de la Ley de Reforma Agraria (art. 15) es cierto que la alienación de baldíos está seriamente restringida, por lo cual la condición de "otro dueño" no podrá ser alcanzada por enajenación, del mismo modo que la adquisición por ocupación de los baldíos está radicalmente excluida. Ninguna disposición legal, como hemos visto, se opone a que el "otro dueño" llegue a serlo por usucapición.

En verdad, la tesis que propugna la imprescriptibilidad de los baldíos en el fondo proclama que las tierras que no han tenido otro dueño en principio, no podrán tenerlo nunca y pertenecen al Estado para el cumplimiento de sus fines, de tal manera que el dominio sólo podrá ser atribuido a otra persona para propósitos de interés público definidos por la ley, como ocurre en el caso de la reforma agraria. Ahora bien, un principio como el enunciado, con prescindencia del juicio de valor que pueda tenerse sobre su mérito, no puede presumirse ni extraerse de interpretaciones desprovistas de rigor conceptual; y la verdad es que no existe en nuestro ordenamiento jurídico disposición alguna que sustente semejante principio.

B) Por otro lado, en el caso de los baldíos se ponen de relieve y parecen cobrar mayor vigor los fundamentos sobre los que generalmente la doctrina justifica la usucapión como institución jurídica.

La usucapión representa, en primer término, un medio para dar certeza a una situación de hecho que se prolonga durante largo tiempo. No debemos olvidar que esta idea es válida partiendo de una contradicción entre la posesión y la titularidad, aun si ésta resulta de un acto jurídico registrado. Cabe entonces preguntarse: si la oposición entre posesión y titularidad registrada crea, al prolongarse mucho tiempo, una incertidumbre que debe resolverse a favor de la primera, ¿no resulta más lógico consolidar la certeza de una relación de hecho que no se opone a ningún título tangible?

En segundo lugar, la usucapión sanciona de alguna manera la incuria o el desinterés del propietario, cuya inercia contribuye a prolongar la apariencia que se deriva de la actuación posesoria. Con mayor razón, pensamos, debe sancionarse la dejadez de la administración, cuyo descuido en intentar la acción reivindicatoria no sólo desatiende el interés patrimonial de la República, sino que constituye la inobservancia del deber de reivindicar que pone a su cargo el artículo 10 de la Ley de Tierras Baldías y Ejidos.

La usucapión cumple, por último, una importantísima función a los efectos de la prueba de la propiedad. Como se sabe, en el contexto de nuestro sistema registral, que produce efectos meramente preclusivos y negativos, el simple registro de un título de adquisición derivativo del dominio no basta para demostrar su titularidad, pues no hay base para presumir que el enajenante era el verdadero dueño, de manera que se requiere remontar la cadena de titularidades hasta encontrar al adquirente originario. Si a esto se agrega las dobles cadenas de títulos, lamentablemente no insólitas entre nosotros, se encuentra la justificación de la consideración de la prueba de la propiedad como una prueba diabólica. De allí que la usucapión, como modo de adquirir que es a título originario, permita solventar la situación del propietario que posee, si demuestra que su actuación posesoria, unida si fuera el caso con las de sus causantes, se prolongó por el tiempo necesario para usucapir. La usucapión confirma y prueba la propiedad. Como bien lo dice la Corte, "a fin de cuentas, ésta tiene su último y más firme cimiento en la usucapión".

Ahora bien, si incluso en presencia de título derivativo que señala a quien invoca la usucapión como propietario ésta cumple esa importante función probatoria, ¿no resulta más valedero reconocerle el mismo cometido respecto de inmuebles cuya propiedad se está adquiriendo de modo verdaderamente originario? La usucapión es en tales casos la única vía para acreditar la propiedad.

La Corte en esta importante decisión, ha dejado solventadas muy relevantes cuestiones de principios. Es una sentencia estimulante para la doctrina nacional, pues ha demostrado cómo un trabajo de investigación de excepcional calidad, como es el del profesor Lagrange, puede influir en la evolución de la jurisprudencia e incluso cambiar radicalmente su orientación.

La sentencia deja, con todo, algunas cuestiones pendientes, como la de las disposiciones aplicables al plazo útil para usucapir baldíos; o la más compleja, y en verdad ya sobrevenida, como es la del valor de los principios asentados por la decisión frente a la acción declarativa de prescripción prevista en los artículos 690 y siguientes del nuevo Código de Procedimiento Civil. ¿Podrá demandarse a la República cuando el Registrador no está en capacidad de certificar quién aparece en el Registro como propietario del inmueble al cual la acción declarativa se refiere? La respuesta a esta pregunta será probablemente decisiva sobre la eficacia práctica de dicha acción, pues la inexistencia del folio real en la organización de nuestro registro inmobiliario dificultará

tará, seguramente, el cumplimiento de la función asignada al Registrador por el artículo 691 del nuevo Código de Procedimiento Civil. Dejamos planteada la cuestión.

No olvidemos, por último, que, en el caso comentado, si bien se modificó la orientación jurisprudencial y no se aprobaron los argumentos sobre los que la República fundamentó su acción, ésta fue, de todos modos, declarada con lugar, porque, en la especie, los demandados no pudieron demostrar el cumplimiento de la usucapión. El caso, sí, ha sido un triunfo de la doctrina y, aunque lo haya ganado el Estado, también una victoria sobre el estatismo desmesurado.

El desarrollo de esta nueva jurisprudencia puede representar un importante paso en el camino de superar la inseguridad jurídica y la incertidumbre en la tenencia de la tierra que existen en Venezuela. Por ahora, sólo los principios han sido puestos en su lugar. Esperemos razonablemente que también las cosas ocupen su sitio.