

Prescripcion Adquisitiva Usucapion Donacion Interes Publico

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Usucapión. Donación. Interés público

Se hace lugar a la demanda de usucapión debiendo otorgarse título a favor del actor respecto del inmueble en cuestión, y se rechaza lo peticionado por la Municipalidad de Luján de Cuyo -la donación por parte del actor a favor del municipio, donde acredite la afectación del inmueble para ensanche de calle-, ya que esto último excede el proceso de usucapión. En la Ciudad de Mendoza, a los treinta días del mes de junio, reunidas en la Sala de Acuerdos de la Primera Cámara Civil de Apelaciones las doctoras Alejandra Orbelli, Silvina Miquel -no así la doctora Marina Isuani, por encontrarse en uso de licencia- trajeron a deliberación para resolver en definitiva los autos N° 155.043/44.993 ?DI BETTA, ORLANDO C/ SEGURA GENARO P/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA?, originarios del Tercer Juzgado en lo Civil, Comercial y Minas de la primera circunscripción Judicial, venidos al Tribunal por la apelación de fs. 874, contra la sentencia de fs. 863/865. La causa quedó en estado de resolver a fs. 927. Practicado el sorteo de ley, se estableció el siguiente orden de estudio: Doctoras Orbelli, Miquel e Isuani. En cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 160 de la Constitución Provincial y 141 del C.P.C., se plantearon las siguientes cuestiones a resolver. Primera cuestión: ¿Es justa la sentencia apelada? Segunda cuestión: costas. Sobre la primera cuestión propuesta la doctora Alejandra Orbelli dijo: I. En la primera instancia el juez a quo hizo lugar a la demanda de usucapión interpuesta por el Sr. Orlando Di Betta y se otorgó en consecuencia título supletorio a su favor, respecto del inmueble ubicado calle Almirante Brown .../..., esquina San Martín, Mayor Drummond, Luján de Cuyo, Mendoza. Se dispuso que una vez firme la sentencia y previo a su inscripción, la parte actora dé cumplimiento a la donación requerida por la municipalidad de Luján de Cuyo, adjuntando la escritura que acredite la afectación del inmueble para ensanche de calle. Se impuso costas y se difirió la regulación de honorarios. Consideró demostrada la posesión pública y pacífica del bien a prescribir por un lapso mayor que el exigido por la ley de fondo. Tuvo en cuenta que no se encuentran afectados intereses fiscales y no se han presentado terceros interesados a deducir oposición. Apoyó su decisorio en la valoración de las testimoniales prestadas por los testigos Carlos Hubo Esquibel a fs. 778, Matilde Taca a fs. 789, Luisa Angélica Salinas a fs. 790, Francisco Luis Poletino a fs. 791, Mabel Antonia Arce, Cristian Alberto Santos a fs. 793 y Luis Antonio Girardeli. Tomó en cuenta también los comprobantes acompañados con la demanda y los documentos glosados a fs. 17/163, 228/290 y 297/54, para concluir que se ha probado el pago de impuestos y servicios durante más de veinte años, anteriores a la interposición de la acción, Determinó que previo a procederse a la inscripción registral pertinente, deberá cumplir la donación requerida por el estado municipal, adjuntando el respectivo instrumento a fin de que pueda autorizarse la inscripción dominial con la debida restricción, en orden a que la municipalidad de Luján de Cuyo, a fs. 385 ha expresado que en razón de que la propiedad referida es frentista a calle San Martín y Alte. Brown, con líneas de cierre a 15 m. del eje de calles, existe interés municipal en cuanto a la afectación del inmueble para ensanche de calle. II. A fs. 905/910 expresa agravios la apelante. Objeta el punto del resolutivo de la sentencia impugnada referido a la imposición a la actora del cumplimiento de la donación requerida por la municipalidad en forma previa a la inscripción registral. En primer lugar, sostiene que la magistrada de grado omitió considerar pruebas fundamentales que acreditan que el actor tiene la propiedad y posesión reconocidas por el Municipio, de un total de 322 m2, desde hace 40 años. Indica como omitido: el plano de construcción de casa - habitación del año 1.996 (fs. 14), los dos planos correspondientes al inmueble y lotes linderos entregados por los Sres. Segura para identificar el inmueble y sus dimensiones originales (fs. 17), el certificado de la municipalidad de Luján de Cuyo para ser presentado en D.G.R., de fecha 05/08/1977, el informe de la mMunicipalidad de Luján de Cuyo a fs. 756/763 precisando superficie de terreno de 322 m2 y superficie cubierta de 213 m2; y el informe de deuda de fecha 15/05/2011. Alega que la condición impuesta le causa perjuicio. Argumenta que la calle está ya con el ensanche efectuado. Precisa que en la demanda la superficie original era de 501 m2 según el plano de fs. 16 y que ya fue afectada a ensanche. Manifiesta que de 322 m2 que son los que tiene consignado el Municipio y sobre los cuales se pagan los impuestos, se solicitan ahora 264,08 m2 conforme al plano de mensura de fs. 3, apto para título supletorio. Relata que la construcción está a diez metros del eje de calle, con planos aprobados y con el cumplimiento de todos los requisitos solicitados por el municipio. Expresa que la condición impuesta por la sentencia afectará la superficie del inmueble donde se encuentra la construcción aprobada, que es su vivienda familiar. Aduce que es imposible donar parte de la construcción como se pide, porque quedaría ella dividida en dos y sería nociva para la cosa, como lo establece el Código Civil. Plantea que la municipalidad, en caso de querer afectar el inmueble a un posible de ensanche de calle, deberá expropiar los metros necesarios que pertenecen al actor. III. A fs. 917 contesta el traslado la Vigésima Defensoría Civil de Pobres y Ausentes, por los herederos de Genaro Segura, quedando las presentes actuaciones en estado de dictar sentencia. IV. La solución. Adelantando opinión debo decir que propiciaré hacer

lugar al recurso de apelación en trato en función de los argumentos que a continuación desarrollaré.- La acción de usucapión es considerada como declarativa, ya que se limita a declarar la existencia de una situación jurídica, con la cual queda satisfecho el interés del actor.- En efecto no es la sentencia la que hace adquirir el dominio al usucapiente. El derecho real nace en cabeza de aquél antes de promover la acción, pues es la conjunción de la posesión más el tiempo lo que determina la adquisición.- La sanción del decreto ley 5756/58 modificó en algunos aspectos el procedimiento creado por la ley 14.159 al reformar el art. 24 de la misma el cual quedó redactado de la siguiente manera: ? En el juicio de adquisición de dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (Art. 4015 y cc. del C.C.) se observarán las siguientes reglas: a) El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias de Catastro, Registro de la Propiedad.....d)En caso de haber interés fiscal comprometido el juicio se entenderá con el representante legal de la Nación, de la Provincia o de la Municipalidad a quien afecte la demanda.- Son partes en el juicio el poseedor que invoca la prescripción y el propietario según el Registro de la Propiedad Inmueble.- La norma citada ha dejado sin efecto como parte necesaria en todo proceso de usucapión al funcionario encargado de la defensa fiscal; sólo cuando el interés fiscal se halle comprometido será tenido como parte.- El artículo 214 del C.P.C. regula coordinadamente con la ley nacional 14.159 y reformas del dec. Ley 5756/58 el procedimiento a seguir para que el poseedor obtenga por vía de acción la declaración de haber adquirido el dominio por usucapión. Dispone que se citará a la municipalidad o a la provincia según la ubicación del inmueble y en razón de lo dispuesto por el Art. 2342 inc 1º del C.C., atento a que el bien raíz puede constituir un bien privado del Estado. En caso de haber interés fiscal comprometido el juicio se entenderá con el representante legal de la nación, provincia o municipio a quien afecte la demanda.- En las presentes actuaciones teniendo en cuenta la ubicación del inmueble se le da la intervención al municipio de Luján quien se presenta a fs. 375/385 y expresa que no existe interés municipal sobre el inmueble, pero que por ser frentista el inmueble sí existe interés municipal en cuanto a la afectación del inmueble para el ensanche de la calle.- Ajustándonos al objeto de la acción planteada en autos el municipio claramente dice que no tiene interés sobre el inmueble, es por ello que entiendo que el interés alegado por el mismo -afectación- excede el marco de la demanda por usucapión.- Reitero que la sentencia dictada en este tipo de procesos es declarativa ya que no modifica la situación jurídica preexistente, pone de manifiesto que el dominio ya se encuentra incorporado al patrimonio del poseedor, por ello considero que el resolutive segundo de la misma excede el presente proceso y corresponde hacer lugar a la apelación del actor.- Sólo resta destacar que tanto el municipio como Fiscalía de Estado están debidamente notificados del memorial de agravios del actor, sin que ninguno de ellos haya opuesto reparos a los argumentos vertidos por el mismo.- Por ello, en definitiva, si mi opinión es compartida, corresponde hacer lugar al recurso incoado y modificar la sentencia en crisis dejando sin efecto el resolutive segundo de la misma.- Así voto: La Señora Juez de Cámara Silvina Miquel adhiere, por sus fundamentos, al voto que antecede. Sobre la segunda cuestión la Señora Juez de Cámara Alejandra Orbelli dijo: Las costas correspondientes a la alzada deberán ser impuestas en el orden causado.- Así voto: La doctora Silvina Miquel adhiere, por sus fundamentos, al voto que antecede. Con lo que terminó el acto, procediéndose a dictar la sentencia que a continuación se inserta:
SENTENCIA: Mendoza, 30 de junio de 2015.- Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal
RESUELVE: 1º.- Hacer lugar al recurso de apelación de fs. 874 y en tal virtud modificar la sentencia de fs. 863/865 la que quedará redactada de la siguiente manera: ?I.- Hacer lugar a la demanda de usucapión promovida por Orlando Di Betta en contra de María Elena Segura, Justo Alberto Segura y Genaro Segura y en consecuencia otorgar título supletorio a su favor, respecto del inmueble ubicado calle Almirante Brown .../..., esquina San Martín, Mayor Drummond, Luján de Cuyo, Mendoza, constante de una superficie de 264,08 metros cuadrados según mensura e inscripto en la 1º Inscripción Marginal de fs. 383 Tomo 42 - D, fecha 20/09/42 y Marginal de fs. 262 Tomo 45 - D, fecha 12/12/66 de Luján de Cuyo.- II.- No hacer lugar a lo peticionado por Municipalidad de Luján de Cuyo.- III.- Imponer las costas del proceso en el orden causado. IV.- Diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta tanto existan en autos los elementos que permitan practicar dicha regulación. ?- 2º.- Costas en la alzada en el orden causado.- 3º.- Diferir la regulación de honorarios hasta que los mismos sean regulados en primera instancia.- NOTIFÍQUESE Y BAJEN. Dra. Alejandra Orbelli Juez de Cámara Dra. Silvina Miquel Juez de Cámara SE DEJA CONSTANCIA QUE LA PRESENTE RESOLUCIÓN ES FIRMADA POR DOS MAGISTRADAS POR ENCONTRARSE EN USO DE LICENCIA LA DRA. MARINA ISUANI (ART. 88 INC. III del C.P.C. LEY 3.800) Dr. Marcelo Olivera Secretario 002651E