

Prescripcion Adquisitiva Usucapion Posesion Prueba Plazo Requisitos Procedimiento

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Usucapión. Posesión. Prueba. Plazo.

Requisitos. Procedimiento Se hace lugar a la demanda por usucapión interpuesta por el actor, dado que acreditó la posesión ostensible y continua del inmueble objeto de la Litis por el plazo de ley (20 años). General Alvear, Mza., Septiembre 04 de 2.015. AUTOS Y VISTOS: Estos autos N° 32.673 caratulados ?ROMERO, ALBERTO ENRIQUE C/ SÁNCHEZ, CARMEN Y OTRAS P/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA?, de los que: RESULTA: a) A fs. 22/25 de autos, se presenta el señor ALBERTO ENRIQUE ROMERO, promoviendo formal demanda sumaria de título supletorio tendiente a la obtención del dominio por usucapión del inmueble urbano sito en calle Maipú y Manuel A. Sáez, del Distrito de Alvear Oeste, Departamento de General Alvear, Provincia de Mendoza, contra las señoras CARMEN SÁNCHEZ, FORTUNATA SÁNCHEZ y VISITACIÓN DE LA CRUZ GIL. Señala que obtuvo la posesión del inmueble por cesión de derechos y acciones de fecha 10.03.1995 que le hiciera su madre, la señora ADELINA BURGOS. La misma obtuvo la posesión del inmueble por la posesión por más de 25 años del mismo. Refiere que el inmueble sobre el cual se solicita el título supletorio tiene las siguientes características: superficie según mensura de 1200,00 m2 y según título de 1200,00 m2. Padrón de Rentas: ... y Padrón Municipal: Derecho de riego: No tiene. No tiene pozo. Corresponde al plano archivado en la Dirección Provincial de Catastro Delegación Zona Sur al N° El inmueble se encuentra inscripto como ...° inscripción, N° ..., fs. 103, T° 24 ?C? de General Alvear, el 01.09.1947 a nombre de CARMEN SÁNCHEZ, FORTUNATA SÁNCHEZ y VISITACIÓN DE LA CRUZ GIL. Ofrece prueba, funda en derecho y solicita que al dictar sentencia haga lugar a la demanda otorgando el título supletorio al señor ALBERTO ENRIQUE ROMERO. b) A fs. 35 de autos se ordena librar oficio a la Dirección Provincial de Catastro quien contesta a fs. 45 comunicando que ha tomado nota de la iniciación de la demanda por título supletorio e informa que con el plano 18/15540 se superpone la manzana ?...?, lotes N° ... y N° ... del plano archivado bajo el N° Posteriormente, a fs. 68, informa que el plano visado y archivado bajo el N° 18/243 Bis no corresponde a una mensura para título supletorio, sino que pertenece al plano que dio origen al Distrito Alvear Oeste, y se refiere a un plano de loteo, el cual consta de muchas propiedades. También se ordena librar oficio al Registro Público de la Propiedad y Archivo Judicial de la ciudad de San Rafael, quien contesta a fs. 53/58 informando que el inmueble se registra a nombre de CARMEN SÁNCHEZ, FORTUNATA SÁNCHEZ y VISITACIÓN DE LA CRUZ GIL y se encuentra afectado por un embargo preventivo en autos N° 119.087 caratulados ?MUNICIPALIDAD DE GENERAL ALVEAR C/SÁNCHEZ, FORTUNATA P/ APREMIO? por la suma de PESOS ... (\$...) con más ... /// (\$...) tramitados por ante el Juzgado de Paz Letrado y Tributario de General Alvear, que se anotó a fs. 25, T° 48 de Embargos de General Alvear, el 16.12.2008. Posteriormente, en fecha 11.09.2009, se convierte en DEFINITIVO reg. fs. 182, T° 19 de aclaraciones. c) A fs. 103 y vta. de autos, luego de rendida la información sumaria correspondiente, se ordena correr traslado de la demanda a las señoras CARMEN SÁNCHEZ y FORTUNATA SÁNCHEZ y/o sus sucesores universales o particulares mediante edictos. Asimismo, a fs. 159 y vta. de autos, luego de rendida la información sumaria correspondiente, se ordena correr traslado de la demanda a VISITACIÓN DE LA CRUZ GIL y/o sus sucesores universales o particulares mediante edictos. d) A fs. 103 y vta. de autos, se cita a la Provincia de Mendoza en la persona del Gobernador, al Fiscal de Estado y a la Municipalidad de General Alvear en la persona del Intendente Municipal contestando, a fs. 121 de autos, Fiscalía de Estado, informando que no se afectan los intereses del fisco provincial por lo que no formula oposición a la demanda. A fs. 131 comparece la Municipalidad de General Alvear informando que no se opone a la procedencia del título supletorio peticionado. Asimismo el Poder Ejecutivo de la Provincia se hace parte a fs. 192 de autos, informando que carece de interés en el proceso por cuanto no afecta intereses fiscales por lo que no formula objeción a la procedencia de la acción. e) A fs. 213 de autos se ordena correr traslado al Defensor Oficial en representación de las demandadas y/o sus sucesores universales o particulares y de los posibles interesados ausentes quien contesta a fs. 214 de autos. f) Ordenada la sustanciación de las pruebas (auto de fs. 217), a fs. 4/22 y 30/33 de autos, obra la documental allegada a la demanda y a fs. 232/236 y 258/259 se sustancian las restantes pruebas. g) Puestos los autos a la oficina para alegar (decreto de fs. 267) a fs. 286/294 de autos alega la actora y a fs. 270 lo cumplimenta el Defensor Oficial. Queda así la causa en estado de dictar sentencia, según llamamiento firme de fs. 301 de autos. Y, CONSIDERANDO: I) Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la posesión continuada durante todo el tiempo fijado por la ley . Es un medio excepcional de adquirir el dominio, por cuanto importa la extinción del derecho de propiedad en cabeza de su anterior titular y, por ello, resulta necesario que quién pretende tal adquisición, acredite la posesión continua del inmueble durante 20 años, a título

de dueño, con sujeción a las condiciones legales correspondientes. La usucapión se justifica en diversas razones. Por un lado se considera la presunción de abandono de la cosa por parte de su propietario. Si bien el dominio es perpetuo y no se extingue por el no uso (Art. 2.510), la ley le adjudica la propiedad al nuevo poseedor cuando el dueño permanece inactivo y deja que otro aproveche de la cosa con la intención de adquirirla. Por otro lado hay razones económicas, ya que la ley se inclina por aquel que durante un tiempo importante la explotó económicamente, la hizo rendir, en desmedro de quien no mostró interés en la explotación. Esto interesa a toda la sociedad, si se recuerda que la propiedad tiene una función social.

I.a) **NORMATIVA APLICABLE.** El art. 2565 del Código Civil 'PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. REGLA GENERAL' establece: 'Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes' (Artículo 1889 del Código Civil 'DERECHOS REALES PRINCIPALES Y ACCESORIOS': Los derechos reales son principales, excepto los accesorios de un crédito en función de garantía. Son accesorios la hipoteca, la anticresis y la prenda). Asimismo, el art. 1897 del Código Civil 'PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA' expresa: 'La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley'. El artículo 1.891 del Código Civil 'EJERCICIO POR LA POSESIÓN O POR ACTOS POSESORIOS': 'Todos los derechos reales regulados en este Código se ejercen por la posesión, excepto las servidumbres y la hipoteca'. A su vez, el art. 1899, 1º y 2º párrafo del Código Civil 'PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA' (que es la que resulta aplicable al caso en estudio) dice: 'Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión...', aclarando el art. 1900 del mismo cuerpo legal 'POSESIÓN EXIGIBLE' que 'La posesión para prescribir debe ser ostensible y continua'.

II) Existe posesión toda vez que una persona, por sí o por otro, tiene una cosa bajo su poder, con la intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad. Para que el poseedor pueda adquirir el derecho real en perjuicio de quien hasta ese momento era su dueño, debe probar su posesión. La prueba se concreta, esencialmente, en la demostración de haber realizado actos posesorios en el inmueble durante el tiempo requerido. La jurisprudencia es estricta en la valoración de la prueba si se tiene en cuenta que esta en juego el derecho de propiedad de quien hasta ese momento es el dueño.

II.a) En relación a la posesión, nuestro código establece: artículo 1908 del Código Civil 'ENUMERACIÓN': 'Las relaciones de poder del sujeto con una cosa son la posesión y la tenencia'. Más específicamente el artículo 1909 'POSESIÓN' es claro en establecer que: 'Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no'. Del análisis de estas disposiciones y concordantes surgen los elementos necesarios para que se configure la posesión requerida en la prescripción adquisitiva: 1) 'corpus y ánimos domini', o sea, comportándose como titular de un derecho real, (en los términos del art. 1909 del Cód. Civ.). 2) continua (art. 1900 del Cód. Civ.): esto es, la realización de actos posesorios en forma sucesiva y continuada. 3) Ostensible (art. 1900 del Cód. Civ.): o sea, conocida y 4) Transcurso del tiempo exigido por ley. El artículo 1900 del Código Civil exige que la posesión para prescribir deba ser ostensible y continua. Al respecto Alberto Bueres dice que 'la calificación de la posesión como ostensible en lugar de pública, impone que la posesión sea conocida o pueda ser conocida por todos los terceros, o sea, también por los terceros interesados de buena fe'.

II.b) **ACTOS POSESORIOS.** El art. 1928 del Código Civil designa como actos posesorios sobre la cosa 'su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga'. Se trata de una enumeración -meramente enunciativa, no taxativa- de actos sobre cosas inmuebles que el Código llama 'posesorios', ya que lo esencial para que uno o varios hechos puedan ser considerados tales es que hayan sido ejercidos con 'ánimos domini', haberse mantenido en forma ostensible y continua por el término que preceptúa la ley de fondo, es decir, que en la prescripción extraordinaria se necesita al menos veinte años, pudiendo ser mayor si la posesión fue suspendida o interrumpida por alguna causa.

III) El proceso sumario de prescripción adquisitiva de inmueble, tiene por objeto el logro de una declaración judicial que reconozca operada a favor del accionante la adquisición del dominio del bien en cuestión, como uno de los modos que la ley de fondo estatuye para adquirir el dominio de los inmuebles por la posesión continua de veinte años, con el ánimo de tener la cosa para sí, como así que ella reúna todos los caracteres que la ley exige. A las reglas establecidas en los puntos anteriores, se suman otras de orden procedimental, que fluyen de la normativa específica que rige en la materia. Me refiero con esto a las disposiciones contenidas en los arts. 22 y cc. de la ley 14.159 y 214 del C.P.C., que prevén los recaudos necesarios para el proceso que nos ocupa.

III.a) **LA LEY 14.159.** Esta ley impone que el juicio en el que se persigue la adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos, se sustancie mediante contradictorio con el titular registral del inmueble cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda, a la que también se sumará el plano de mensura suscripto por profesional, autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva y que en caso de que haya 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. En lo relativo a la materia probatoria, el art. 22 de dicha ley, en su inc. c), establece que se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial y que será especialmente considerado el pago, por parte del

poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. En la interpretación del precepto en lo que refiere a la prueba testimonial, la doctrina y jurisprudencia no presentan fisuras. Así, por ejemplo, son reiterados los pronunciamientos que sostienen que "la prueba de la posesión a los fines de la adquisición del dominio por prescripción no puede fundarse exclusivamente en declaraciones testimoniales, pues es necesario que éstas se encuentren corroboradas por otras evidencias que formen con aquella una prueba compuesta" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, sala I, "Santamaría, Miguel A.", 26.05.1998, LLLitoral, 1999-112. Véase en este mismo sentido, en jurisprudencia local: Segunda Cámara de Apelaciones, autos N° 31.999 "Contardi Alicia Gladis c/ Amaya Avelino Reinaldo p/ prescripción adquisitiva", 19.09.2007; Quinta Cámara de Apelaciones, autos N° 10.523, "Sánchez, Jorge Ramón c/ Gob. de la Pcia. p/ prescripción adquisitiva", 04.06.2008; Tercera Cámara de Apelaciones, autos N° 26.749 "Buligovich, María Josefina Suc. Juan Crisóstomo Oviedo Bustos y o/s. p/ prescripción adquisitiva", 17.10.2002. SCJM, autos N° 78.223, caratulados; "Patiri, Tito José en J. 35.108 Reconst. Expte. 93.454 Patiri, Tito y ot. p/ Título Supletorio s/ Inc. Cas.", fecha 30.05.2005. En doctrina: Alterini, Jorge Horacio, "La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapión de inmuebles?", La Ley 02.07.08).

IV) El artículo 1905 'SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA' del Código Civil prescribe: "La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión?".

V) La jurisprudencia es coincidente al establecer que el pretensor debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continúa e ininterrumpida y que todos esos caracteres han durado el tiempo exigido por la ley. Estos extremos deben acreditarse por el usucapiente mediante el aporte de una prueba plena y acabada. Quién prescribe es propietario desde el momento que cumplió la posesión veinteañal, a diferencia del caso de la tradición o de actos "inter vivos" donde el dominio se adquiere desde la concurrencia de título y modo (escritura traslativa de dominio y tradición) y se perfecciona con la inscripción registral" (C.Fed. Mendoza, Sala A, 19.09.00, LA LEY Cuyo, 2001-452, citado en Highton, Elena I. y Areán, Beatriz A. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T. 2, Ed. Hammurabi Bs. As., 2004, pág. 460).

VI) EL CASO DE AUTOS. La ley 14.159 impone que el juicio en el que se persigue la adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos, se sustancie mediante contradictorio con el titular registral del inmueble. Este requisito ha quedado cumplido en el caso de marras, dado que el inmueble que se pretende usucapir se encuentra inscripto a nombre de las señoras CARMEN SÁNCHEZ, FORTUNATA SÁNCHEZ y VISITACIÓN DE LA CRUZ GIL. Se verifican también cumplidos los demás requisitos que exige la ley para esta clase de juicios, dado que se encuentra agregado en autos el plano de mensura correspondiente, aprobado por la Dirección de Catastro (fs. 04), además del informe de dominio correspondiente al bien de que se trata, según ya ha sido relacionado en autos (art. 22 inc. b) de la ley 14.159), a fs. 53/58 de autos.

Definido lo precedente, llega el turno de analizar si surgen acreditados los requisitos legales para poder usucapir, es decir, si ha probado, conforme la ley lo requiere, haber ejercido por sí o como continuadores de sus antecesores la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, a título de dueño, durante el plazo legal correspondiente, sobre el inmueble que pretenden usucapir (Primera Cámara de Apelaciones, autos N° 79.613, caratulados "Lucero de Martínez, Blanca p/ prescripción adquisitiva?", 20.09.06). A fs. 21 de autos obra copia de la Cesión de Derechos y Acciones posesorios a título gratuito de fecha 10.03.1995 de ADELINA BURGOS a favor del señor ALBERTO ENRIQUE ROMERO, del cual surge, en la cláusula segunda que: "El cesionario toma a partir de la suscripción del presente, formal y total posesión del inmueble objeto de esta cesión, libre de toda ocupación e intruso, en el estado en que hoy se encuentra que declara conocer y aceptar?". A fs. 232/236 y 258/259 de autos testifican los señores Oscar Santiago RUFO, Victoria Elsa NOGUEROL, Vito Gualberto ALCARAZ y María Luisa Montañez. Además existen en posesión del actor comprobantes de la Municipalidad de General Alvear de fechas 20.07.1984, 17.11.1986 y 11.09.1990, ausencia de presentación de interesados en el inmueble pretendido, falta de oposición de la Fiscalía de Estado, del Poder Ejecutivo de la Provincia de Mendoza y de la Municipalidad de General Alvear, que acreditan la posesión ostensible y continua por más de veinte años, lo cual lleva al acogimiento de la demanda de título supletorio sobre el inmueble pretendido. En efecto, este juzgador debe pronunciarse sobre la procedencia o no de la pretensión del actora y dictar sentencia declarativa sobre la prescripción adquisitiva cumplida. Consecuentemente, por lo supra expuesto, y lo pautado por los arts. 1889, 1891, 1897, 1899, 1900, 1905, 1908, 1909, 1928 y 2565 del Código Civil, Ley 14.159, 214 y ccs. del C.P.C., surge que corresponde hacer lugar a la presente demanda.

VII) EMBARGO: en autos resulta del informe del Registro de Propiedad del Inmueble la anotación de un embargo que pesa sobre el inmueble de autos, por lo que la misma deberá ser mantenida en tanto no haya sido modificada la situación que le dio origen.

VIII) COSTAS: las costas se imponen por su orden (art. 36 del C.P.C.).

IX) HONORARIOS: la regulación de honorarios se difiere hasta tanto se cuente con pautas económicas suficientes a tal

fin. Por todo lo expuesto y normas legales citadas: RESUELVO: 1º) Hacer lugar a la demanda interpuesta por la actora a fs. 22/25 de autos, en consecuencia, declarar operada a favor del señor ALBERTO ENRIQUE ROMERO la prescripción adquisitiva del inmueble sito en calle Maipú y Manuel A. Sáez, del Distrito de Alvear Oeste, Departamento de General Alvear, Provincia de Mendoza al día 10.03.2015, constante de una superficie según mensura de 1200,00 m2 y según título de 1200,00 m2. Padrón de Rentas: ... y Padrón Municipal: Derecho de riego: No tiene. No tiene pozo. Corresponde al plano archivado en la Dirección Provincial de Catastro Delegación Zona Sur al N° El inmueble se encuentra inscripto como ...º inscripción, N° ..., fs. 103, T° 24 ?C? de General Alvear, el 01.09.1947 a nombre de CARMEN SÁNCHEZ, FORTUNATA SÁNCHEZ y VISITACIÓN DE LA CRUZ GIL. 2º) Otorgar, en consecuencia, el título supletorio solicitado, dejando a salvo los derechos que pudieren corresponder a terceros. Oportunamente, inscribise el dominio a nombre del actora, ALBERTO ENRIQUE ROMERO, oficiándose al Registro Público y Archivo Judicial para que proceda a tomar nota marginal de la sentencia recaída en autos, manteniendo el embargo anotado dispuesto por el Juzgado de Paz Letrado y Tributario de General Alvear, en autos N° 119.087 caratulados ?MUNICIPALIDAD DE GENERAL ALVEAR C/SÁNCHEZ, FORTUNATA P/ APREMIO?. 3º) Previo a la inscripción ordenada precedentemente y modificación del estado de la matrícula, acredítese en autos el pago de la totalidad de los tributos que gravan el inmueble, cuya determinación habrá de liquidarse en las reparticiones respectivas. 4º) Notifíquese la presente resolución mediante edictos, que se publicarán durante UN DIA, en el Boletín Oficial y Diario ?LOS ANDES? de la Provincia de Mendoza. 5º) Imponer las costas en el orden causado. 6º) Omitir la regulación de honorarios. NOTIFIQUESE POR CEDULA EN EL EXPEDIENTE AL DEFENSOR OFICIAL POR EDICTOS Y CUMPLIDO OFICIESE Fdo: Dr. José Saponara - Juez Correlaciones: Laschera, Jorge y otro c/Dandru de Moreno, Carmen s/usucapión - Cám. Civ. y Com. Rosario Sala II- 10/04/2012. Rodríguez Saiach, Luis A. - La adquisición del dominio por usucapión. Pinceladas sustanciales y procesales - Compendio Jurídico - Tomo 19, Pág. 151 -Junio de 2008 - . Nota: (*) Nota de la redacción: Se advierte al suscriptor que por tratarse de un fallo de primera instancia, el mismo podría no encontrarse firme al momento de su publicación. 003747E