

## Usucapion Inmueble

JURISPRUDENCIA

Usucapion. Inmueble Se hace lugar a la demanda por prescripción adquisitiva de un inmueble. Mendoza, 5 de abril de 2018. Y VISTOS: Los precedentemente intitulados, llamados para resolver a fs. 118 de los que, RESULTA: I) Que a fs. 5/7 se presenta el Dr. Juan Felix Bonilla, en nombre y representación del Sr. Pablo César Cabello, y promueve demanda por prescripción adquisitiva y título supletorio respecto del inmueble que identifica. Relata que el actor habita el inmueble pretendido desde hace más de treinta años, detentando la posesión pública, pacífica, ininterrumpida, ostensible y continua del inmueble. Sostiene que se ha encargado del pago de diversos impuestos y ha realizado múltiples actos posesorios tales como instalación de servicios, habitación del inmueble, colocación de cercos, mantenimiento y mejoramiento de la vivienda, y la explotación del predio. Luego de referirse en general a los requisitos de procedencia de la acción, ofrece pruebas y funda en derecho. II) Que corrido el traslado de la demanda, y- previa información sumaria- habiéndose declarado al titular registral, DEMACO S.A. como persona jurídica de ignorado domicilio, se publican edictos y luego toma intervención por dicha parte, la Sra. Defensora Oficial a fs. 815. III) Que a fs. 793, 808 y 818 se presentan la Municipalidad de Maipú, el Poder Ejecutivo y Fiscalía de Estado, respectivamente, expresando que no se encuentran afectados intereses del municipio o del fisco. VI) Que producida la prueba no desistida, alegan las partes, que-dando la causa en estado de resolver, y CONSIDERANDO: I) Que, antes de ingresar en el tratamiento del fondo de la cuestión planeada, corresponde fijar la normativa que se aplicará al caso de autos, en tanto que el accionante ha señalado haber comenzado a poseer el inmueble treinta años atrás, es decir, durante la vigencia del Código Civil, que fue derogado por la sanción de la ley 26.994. Por ello, entiendo necesario, que brevemente, se determine la cuestión acerca de lo que se ha llamado "conflicto temporal de la ley?". Así, a los fines de la solución de dicho conflicto, tenemos que estar a lo reglado por el art. artículo 7 del C.C.C.N que en su parte pertinente dispone que: "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales.(?)". Surge entonces, de la norma citada, que para determinar si al momento de sentenciar se debe aplicar la nueva normativa, o el Código Civil, debe primero estipularse si la situación o relación jurídica en juego tiene efectos pendientes o no. En el caso en análisis, la parte actora pretende adquirir el dominio del inmueble mediante el instituto de la prescripción adquisitiva. Tal adquisición se habría operado en el año 2001, puesto que la posesión habría iniciado -según el relato de actora- en el año 1981. Es preciso recordar que la sentencia en el juicio por título supletorio no constituye derechos sino que se limita a declarar la adquisición del dominio a la fecha del cumplimiento del plazo veinteañal y a contar desde el inicio de la posesión pública, pacífica e ininterrumpida. Por tanto, y siendo que la adquisición del dominio se habría operado bajo la vigencia del Código Civil de Vélez Sarsfield-según el relato del propio actor-, en consecuencia corresponde aplicar las normas allí contenidas para el tratamiento del caso. Ello, de conformidad con lo dicho por el máximo Tribunal de la Provincia cuando afirma que: "El art. 2537 del Código Civil y Comercial de la Nación es una norma cuyo objeto es solucionar la transición entre los dos regímenes que prevén distintos plazos de prescripción para una acción o adquisición de un derecho real. De conformidad al mismo, cuando el plazo se inicia y cumple bajo el régimen anterior, por tratarse de una situación jurídica agotada en ese régimen, el caso debe juzgarse por éste último?". (SCJM - Sala 1 - Expte.: 13021513762 - Olivares Juan y ots en J° 120019/13710 Olivares Juan y Ots c/ Ugarte María Rosario y Ots p/ Prescripción Adquisitiva p/ Recurso Ext. de Inconstitucionalidad - Fecha: 23/03/2016). Por todo lo expuesto, el presente caso será analizado y juzgado bajo la luz de las disposiciones contenidas en el Código Civil. II) Que sabido es que la prescripción es un modo de adquisición de dominio que se produce por la posesión continuada de una cosa, durante los plazos establecidos por la ley; el solo efecto, entonces, de esta posesión durante el lapso legal, da lugar al nacimiento del derecho de propiedad, y esto ocurre cuando la posesión de la cosa es a título de dueño (con animus domini), continua y pacífica. El Código Civil consagra dos clases de prescripciones adquisitivas: la de 10 años o "brevi manu" y la de 20 años o "longa manu". Esta última, que es la invocada en autos, es la que se opera por la posesión continuada de una cosa con ánimo de tenerla como propia durante el tiempo preseñalado, al cabo del cual se considera al poseedor como propietario, aún cuando no exista buena fe de su parte y su posesión sea ilegítima. Dada la excepcionalidad de la manera adquisitiva de que se trata, es criterio unánime que los extremos que tiendan a acreditarla se deben comprobar de manera insospechable, clara y convincente (CNFed. Civ. y Com. Sala I, 30/6/98, L.L. 1990 L 1386). En este sentido se ha resuelto que la procedencia de la acción de usucapion debe condicionarse a una prueba clara e indubitable, que produzca en el espíritu del juez la convicción de hallarse frente a una situación de hecho que no ofrezca dudas, y que la actitud del presunto poseedor no aparezca

como incierta o equívoca, y que sea abarcativa de los dos aspectos de la posesión, el ?animus? y el ?corpus? (cfr. Cám.Civ. y Com. Rosario, 31/5/91, Rep. Zeus, 9 1299). Ahora bien, de conformidad a lo establecido por la ley 14.159 el procedimiento prescripto para la usucapión de bienes inmuebles es de naturaleza contradictoria debiendo trabarse la litis con el titular del dominio. Sin perjuicio de ello en el presente proceso se ha puesto la demanda en conocimiento del Estado Provincial, del Municipio al que corresponde el inmueble y de los posibles interesados, no habiéndose formalizado oposición alguna a la pretensión ejercida por la actora. En cuanto a los requisitos sustanciales de procedencia de la acción el actor debe probar, tal como ya se esbozara, los siguientes extremos: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño; b) que la posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y c) que la posesión con todos estos caracteres ha durado el tiempo exigido por la ley. Pasando al caso de autos, entiendo que el primero de los requisitos antes enunciados esto es, la posesión a título de dueño por parte del accionante ha sido debidamente acreditado. Indica la parte actora que posee el inmueble pretendido desde hace más de treinta años, habiendo abonado tasas, impuesto y servicios desde el año 1981 en adelante, realizado mejoras y plantaciones en el bien. Tales circunstancias han sido acreditadas a través de la prueba instrumental acompañada con la demanda y corroborada a través de la prueba testimonial (fs. 64, 65, 90 y 91) y la inspección ocular, cuya acta obra a fs. 106. En efecto, los testigos declarantes en autos coinciden en afirmar que el actor ha vivido en el inmueble por más de treinta años, ha realizado mejoras y construcciones en el inmueble, ha instalado servicios, ha realizado plantaciones, comportándose públicamente como dueño. Por su parte, de las constancias de fs. 106, surge que el inmueble se encuentra cerrado, con construcciones antiguas y nuevas, el mismo posee electricidad, agua corriente, gas envasado, pozo séptico y línea telefónica. Asimismo se constata la existencia de plantaciones de olivos, higueras y otros frutales, surcos de chacra y se aclara que el predio tiene derecho a riego. En consecuencia, considero que se encuentra cumplido y acreditado el primer requisito para la procedencia de la usucapión. Es que la posesión con ánimo de tener la cosa para sí, requerida por el art. 4015 del Código Civil, no implica otra cosa que la intención de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad (art. 2351), en otras palabras, no reconocer en otras personas un señorío superior. Y no podría ser de otra manera, pues lógico es que sólo la posesión en el sentido técnico de la expresión, sirva de base para prescribir, ya que si su prolongación a lo largo del tiempo conduce al derecho de propiedad, ella debe ser la expresión de una aspiración a ese derecho. La ley consolida la posesión, precisamente porque el poseedor se ha comportado como si fuera el propietario. Ahora bien, en relación al segundo requisito para la procedencia de esta acción, esto es, que la posesión haya sido pública, pacífica e ininterrumpida, entiendo que el mismo ha sido acreditado a través de la documental referida y de la testimonial de donde no surge que el actor hubiera sido turbado en el ejercicio de la posesión, ocupando el inmueble desde hace más de veinte años. Lo mismo se corrobora con los vecinos de la zona al momento de practicarse la inspección ocular. Por lo demás, no ha existido oposición ni se han producido pruebas en contrario, por lo que cabe tener por cierto lo acreditado mediante las constancias obrantes en autos. La extensión en que la actora ha poseído surge del plano que glosa a fs. 2 de estos obrados. Finalmente y respecto del requisito del transcurso del tiempo, necesario para la procedencia de la prescripción adquisitiva, entiendo que el mismo ha sido acreditado con la prueba testimonial y la inspección ocular de la que surge claramente que el actor ha poseído el inmueble objeto del presente proceso durante más de 20 años. En consecuencia, habiéndose acreditado el cumplimiento de los requisitos sustanciales para la procedencia de la presente acción, y no mediando oposición expresa por parte del demandado, corresponde hacer lugar a la misma, ordenando que una vez firme la presente se proceda a la protocolización de la presente resolución. III) Que por el modo en que se resuelve la cuestión corresponde que las costas sean impuestas a la parte demandada (arts. 35 y 36 del C.P.C.). Por lo expuesto y normas legales citadas, RESUELVO: I) Hacer lugar a la demanda interpuesta y en consecuencia otorgar título supletorio de dominio a favor del Sr. PABLO CESAR CABELLO sobre el inmueble ubicado en calle Lavalle n°..., Distrito Algarrobal, Las Heras, Mendoza, no inscripto en la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de Mendoza y con una superficie según mensura de 5.047,80 m2, linderos y demás especificaciones indicadas en el plano obrante a fs. 2, fijando como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción, el día 15/05/2001 (Art. 1.905 del código Civil y Comercial de la Nación). II) Imponer las costas al demandado por resultar vencido (arts. 35 y 36 del C.P.C.). III) Ordenar que firme y ejecutoriada la presente resolución se proceda a su protocolización a cuyo efecto deberá oficiarse a las reparticiones del Estado que correspondan con remisión de estos autos, previo pago de los impuestos pertinentes y conformidad profesional. IV) Diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan elementos para calcularla. REGISTRESE. NOTIFIQUESE. Fdo: Dra. Alicia Boromei - Juez

027327E