

Demanda de Usucapión Larga

SUMARIO:

Actores:

Demandando:

Materia: Usucapion (prescripción adquisitiva)

Documentación: Un (1) Plano provisorio del inmueble en cuestión; una (1) Valuación fiscal del inmueble; un (1) Informe de dominio del inmueble en cuestión, recibos dispares del año 1985 hasta la fecha del impuesto inmobiliario; varios comprobantes de pago de la tasa de alumbrado, limpieza y conservación de la via publica de impuesto municipal; una (1) Fotocopia de DNI de cada actor, dos (2) Ius previsional, dos (2) Bono Ley 8480; Tasa y sobre tasa de justicia.

PROMUEVE DEMANDA POR USUCAPION (prescripción adquisitiva)

Señor Juez:

-----por derecho propio con domicilio real en la calle Doctor
-----de la localidad de Moreno, partido de Moreno, Pcia. de Bs. As., constituyendo domicilio procesal conjuntamente con mi letrado patrocinante Dr. -----Tª --- Fª --- CAM, leg. previsional ----- Monotributista CUIT (-----), constituyendo domicilio electrónico en -----@notificaciones.scba.gov.ar con domicilio procesal en ----- 10401 de la localidad de Moreno, partido de Moreno, Pcia. de BS. AS. a V.S. respetuosamente me presento y digo:

I) OBJETO:

Que vengo a promover demanda por prescripción adquisitiva por el transcurso de más de veinte años de posesión continua, publica, pacífica e ininterrumpida, a título de dueño del inmueble, sito en la calle ----- localidad y partido de Moreno, Pcia. de BS. AS., contra -----Por el 100% del dominio conforme surge del certificado del registro de la propiedad inmueble que se adjunta a la presente y/o contra quien resulte de tal situación o pretendiera derecho sobre los mismos solicitando desde ya y merito a los hechos y el derecho que invoco se haga lugar a la demanda en todas sus partes.

II) PLANO DE MENSURA

Se acompaña plano de mensura provisorio firmado por profesional competente, en el que consta la exacta ubicación del inmueble que se pretende usucapir, cuyos datos que surgen del título son: Nota: el folio ----- cita erróneamente medidas y rumbo al SO y linderos al SE siendo lo correcto 146,00 de frente al NE linda con calle -----4,24 m en su ochava al E 352,49 m, en su otro frente al SE, linda con superficie ocupada por calle sin afectar 3,96 m en su ochava al S 169,90 m en su otro frente al SO, linda con calle ----- 339,24 m, en su costado al NO, linda con remanente sin afectar. Superficie total 5 Has 19As 72 Cas 0718cm.cuadrados. De acuerdo a plano 74-219-49, cuya titularidad corresponde a ----- N° de inscripción folio -----.

III) SOLICITO EXIMICION DE MEDIACION

Solicito se me exima de la mediación previa por considerar que la misma no resulta aplicable al régimen de mediación previa obligatoria en materia de usucapión, ya que la misma no tendría como resultado un acuerdo entre las partes que pueda ser homologado judicialmente, sumado ello a los costos que las partes tendrían que asumir (honorarios de abogados y mediadores) para un sistema que de antemano se sabe que va a fracasar, tal como se expresa en el fallo ?MARKOVSKY ADRIANA MARCELA VS BRUNELIERE JUAN Y OTRO S/ MATERIA A CATEGORIZAR CCC SALA 1 LA MATANZA, BUENOS AIRES 03/06/2014? al establecer el mismo que ?No resulta aplicable el régimen de mediación previa obligatoria a los juicios de usucapión, pues el objeto de la prescripción adquisitiva resulta ser indisponible para los particulares, motivo por el cual un acuerdo establecido en la materia, entre los particulares, no resulta susceptible de ser homologado judicialmente. Ello, conlleva a que no se pueda cumplir con la finalidad práctica y propia de la mediación, que es llegar a un acuerdo que traiga aparejada la solución del conflicto. Si bien es cierto que entre los supuestos de excepción enumerados en los incs. 1 a 12, art. 4, Ley 13951 de la Provincia de Buenos Aires, no se encuentra el juicio de usucapión, del análisis interpretativo de la ley, se llega a la convicción judicial de que tal enumeración legal no resulta ser taxativa; pues la atenta lectura del art. 1, da lugar a más supuestos, y el art. 1, Decreto Reglamentario 2530/2010 de la Provincia de Buenos Aires, establece que la mediación será de aplicación en los conflictos cuyo objeto sea materia disponible. Una solución contraria a la que aquí se plantea, no solo retardaría el ejercicio de la acción -entorpeciendo el acceso a la justicia-, sino que obligaría a los justiciables a asumir costos -honorarios de los abogados, del mediador, etc.- devengados por un sistema, del cual de antemano, se sabe que va a fracasar, al no poder homologarse un acuerdo conforme lo establece el art. 19, Ley 13951 de la Provincia de Buenos Aires, trayendo ello aparejado la vulneración de preceptos constitucionales como lo son el derecho de propiedad y el de acceso a la tutela judicial efectiva. En autos, se admite el recurso de apelación y se revoca la decisión de grado que mantuvo la aplicación de la mediación previa y obligatoria al presente juicio de usucapión, debiendo proseguir los autos según su estado.?, y en

el fallo L.J.C. VS C.A. DE T DEL N. L. S/DILIGENCIAS PRELIMINARES C 1ª CC SALA 1 SAN ISIDRO 09/04/2015, el cual hace lugar a la exención de la mediación previa (A fs. 33 el Juez de Primera Instancia dispuso que, toda vez que el Decreto n° 2530/2010, que reglamenta la Ley 13051, establece la mediación prejudicial obligatoria para los juicios cuyo objeto sea la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, no corresponde hacer lugar a la exención de mediación pretendida.

Esta resolución fue apelada por el actor. Manifiesta que la adquisición del dominio por usucapión no es una cuestión disponible para las partes. Al respecto, sostiene que el caso de autos requiere del cumplimiento ineludible de normas imperativas de fuente legal y, como tales, de orden público, que deberán verificarse a través de un proceso judicial de carácter contencioso.

Por otra parte, el artículo 1 de la mencionada ley establece que "... la mediación se caracteriza por los principios de neutralidad, imparcialidad, confidencialidad y consentimiento informado..." y que "... el estado proveerá la capacitación, utilización, promoción, difusión y desarrollo de la misma como método de resolución de conflictos, cuyo objeto sea materia disponible por los particulares. En efecto, realizando un análisis completo de la totalidad de la normativa que regula estas cuestiones, podemos concluir que estos casos se encuentran abarcados dentro de la excepción general que se desprende del artículo 1°, en cuanto no se verán comprendidas las cuestiones indisponibles para las partes.

Al respecto, se ha resuelto que, siendo que la técnica jurídica generada por la ley para aplicar a los derechos reales que se ejercen y se obtienen por la posesión, requiere del cumplimiento ineludible de normas imperativas de fuente legal y, como tales, de orden público, como ser aquellas según las cuales ambas formas de modificar ese derecho en las cosas debe provenir de un proceso judicial de carácter contencioso (art. 24, inc. "a", Ley N° 14159, texto según Decreto ley N° 5756/58) en el que se acredite, por ante el juez que entiende en el pleito y con cierta severidad y preferencia en los medios probatorios que se produzcan (art. 24, inc. "c", Ley N° 14159).

Corresponde resaltar que, la normativa procesal que no excepcione a este instituto de la mediación, estaría en franco desajuste con la directriz de los artículos 31 y 75, inciso 12, de la Carta Magna, por cuanto la ley ritual local posibilitaría la adquisición y extinción de derechos reales mediante modos prohibidos por la ley sustancial, materia ésta sobre la cual tiene plena autonomía el Congreso de la Nación y no las legislaturas provinciales (Galimberti, Héctor Rubén, "Usucapión. Sentencia homologatoria y mediación", Sup. Act. 2/12/2010, L. L. Online AR/DOC/7262/2010).

Conforme a todo lo expresado, entendemos que deberá revocarse el párrafo tercero de la resolución apelada y hacer lugar a la exención de mediación previa obligatoria solicitada por el actor.

III. Por lo expuesto, este Tribunal Resuelve:

- a. Revocar la resolución apelada, haciéndose lugar a la petición de exención de mediación previa obligatoria.
- b. No imponer costas atento a la naturaleza de la cuestión tratada.

Regístrese y devuélvase.

Carlos Enrique Ribera - Hugo O. H. Llobera.)

En concordancia con esta línea doctrinaria solicito a V.S, se me exima de la mediación previa.

IV) HECHOS

Aproximadamente en Julio de 1985 -----, cuya dirección está en la calle .----- 4237 CABA, era titular registral del terreno que se pretende usucapir.

En el año 1985 es el momento en que aparecemos nosotros como cuidadores de dicho inmueble, a partir de ese año la firma

----- Hnos deja de ejercer acciones posesorias quedando nosotros desde ese momento como poseedores del inmueble.

Desde ese mismo año nos hemos hecho cargo del pago de todos los impuestos tanto municipales como provinciales con lo cual reunimos más de 30 años de posesión continua, publica, pacífica e ininterrumpida lo cual supera el requisito legal para la prescripción adquisitiva.

V) ACTOS POSESORIOS- OCUPACION EFECTIVA DEL INMUEBLE

Cuando comenzamos con la posesión del inmueble en el año 1985 decidimos construir una vivienda cercado la misma con un muro.

La ocupación efectiva del inmueble surge manifiesta de la utilización de servicios esenciales como son luz eléctrica y aguas.

Todo ello lo acreditamos con los recibos de pagos de los servicios y de los materiales para la construcción realizada, los servicios fueron pagados durante estos 30 años, lo cual lo acreditamos con los recibos de pagos de los mismos.

Mencionamos que hay materiales en el inmueble porque es nuestra intención continuar con las mejoras en el mismo, en la medida en que la economía del país lo permita.

Se puede decir que lo antes mencionado constituye actos posesorios aptos según jurisprudencia como el de autos ?DOLAGARAY DE DALPONTE, MANUELA Y OTROS C/TREJO BROGLIO S/ REINVINDICACION? que dice: ?la lógica y el sentido común

indican que quien ha sembrado, plantado árboles, cercado alambrado, construir una vivienda, persistiendo en esa conducta por mas de 30 años en forma publica y pacifica lo ha hecho con animo de tener la cosa para si?.

PAGO DE IMPUESTO INMOBILIARIO-RENTAS: he abonado el impuesto inmobiliario territorial en la Pcia. de Buenos Aires correspondiente a la partida inmobiliaria ----- la nomenclatura catastral de dicho inmueble es circunscripción -----
Todo ello lo acreditamos con recibo de pago de dicho impuesto.

PAGO IMPUESTO MUNICIPAL: también hemos abonado el impuesto municipal de alumbrado, limpieza y consevacion de la via publica con número identifiador de partida.

De lo redactado ut supra surge que en los últimos 20 años cumplimos con las tareas pertinentes al propietario del inmueble, realizando pagos y por ende cumpliendo con mis obligaciones y deberes como esta prescripto en la ley.

VI) CARÁCTER DE LA POSESION

La posesión que detento ha sido notoria y publica, mi carácter de poseedor es conocido por todos los entes públicos y privados todo lo cual justificamos con la documentación detallada en los puntos precedentes, la misma ha sido ejercida desde el año 1985 hasta la fecha y ha tenido en todo momento el carácter de publica, pacifica, continua e ininterrumpida.

La posesión es de buena fe y a titulo de dueño, en virtud de la ley 14159 con las modificaciones del decreto ley 5756 del año 1958 y de los artículos del código civil que en capitulo respectivo se citan surge a favor de los suscriptos, por estar poseyendo a titulo de dueño y con las exigencias legales doctrinarias y jurisprudenciales exigidas por un termino superior a los veinte años, el derecho a promover la siguiente acción que iniciamos con la finalidad de regularizar la situación jurídica del bien poseído a fin de obtener a nuestro favor la titularidad del dominio mediante la sentencia a dictarse con efectos constitutivos.

VII) DERECHO

Invoco a mi favor, en virtud de haber poseído en forma continua, pacifica, ininterrumpida y publica y a titulo de dueño por más de 20 años, con animo de tener la cosa, las normas legales que a continuación cito a fin de obtener el reconocimiento judicial de la titularidad del dominio: Ley 14.519 con las modificaciones del decreto Ley 5756/58; artículos 3947, 3948, 2351, 2355 infine, 2384, 2445, 2606, 4015, 4016, 3950 y 3952 del código civil, y artículos 679, y siguientes del CPCC.

VIII) PRUEBA

VIII.A) Documental: se acompañan un (1) informe de dominio, un (1) plano provisorio, recibos dispares del año 1985 a la fecha del impuesto inmobiliario y de la tasa de alumbrado, limpieza y conservación de la via publica impuesto municipal, facturas de material de construcción, dos (2) fotocopias de DNI.

VIII.B) Testimonial: se cite a prestar declaración testimonial a las siguientes personas:

- 1- -----
- 2- -----

VIII.C) Informativa: se libren los siguientes oficios en caso que se desconozca la documental acompañada.

1- Oficio supletorio a la municipalidad de Moreno, a fin de que informe la autenticidad de los pagos correspondientes desde el año 1985 hasta la fecha del impuesto municipal por alumbrado, limpieza y conservación de la via publica, con n° identificador de partida provincial.

2- Oficio supletorio a la dirección de Rentas a la Pcia. de Buenos Aires, a fin que informe la autenticidad de los pagos del impuesto inmobiliario desde el año 1985 hasta la fecha del inmueble cuyo n° partida inmobiliaria es -----

IX) RECONOCIMIENTO JUDICIAL

Se solicita la realización por V.S de una inspección ocular de la propiedad cuya titularidad se peticona por el presente, a efecto de constatar las diferentes construcciones y mejoras que han sido descriptos.

X) COMPETENCIA

V.S resulta competente para intervenir en las presentes actuaciones en virtud de lo normado en articulo 5 inc. 1 del CPCC.

XI) AUTORIZACION

Queda autorizada para correr con el diligenciamiento, desglosar documentación, diligenciar oficios, cédulas, mandamientos, etc, extraer fotocopia, retirar expediente en préstamo y demás diligencias la Sra. -----

XII) PETITORIO

En virtud de lo expuesto solicito a VS

- 1- Se me tenga por presentado, por parte y por constituido el domicilio legal indicado.
- 2- Se corra el traslado de la presente demanda por el termino y bajo apercibimiento de ley.
- 3- Se agregue la documental.
- 4- Se reserve en la caja fuerte del juzgado la documentación original que se adjunta a la presente.

5- Se tenga presente la autorización del punto XI.

6- Oportunamente se haga lugar a la demanda en todas sus partes, considerando adquirido el dominio del lote de terreno motivo de esta Litis a nuestro favor, ordenando la cancelación del dominio anterior y la inscripción de la sentencia a dictarse a nuestro nombre.

PROVEER DE CONFORMIDAD

SERA JUSTICIA