

Promueve Demanda de Usucapión Breve

Promueve demanda de usucapión breve

Señor Juez:

... por derecho propio, con domicilio real en... de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el patrocinio letrado del Dr..., constituyendo domicilio legal en... de la misma Ciudad a V.S. me presento y respetuosamente digo:

I. OBJETO

Que vengo por el presente a promover formal demanda de ADQUISICIÓN DE DOMINIO POR USUCAPIÓN BREVE contra... quien figura como titular registral en el asiento registral N° ... del certificado de dominio que antecede al asiento N° ... en el que consta que el inmueble ubicado en... en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, individualizado según datos de catastro como Circunscripción Sección..., Manzana..., Parcela..., Partida Inmobiliaria..., con una superficie de... m2 se encuentra inscripto a mi nombre. En mérito a la documentación que se adjunta y se glosara en autos, prueba que se producirá, el derecho invocado y hechos que se acreditaran, solicito se haga lugar a esta demanda en todas sus partes.

II. ANTECEDENTES DE DOMINIO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN

De acuerdo al título el inmueble se designa como parcela... de la manzana... con frente a la calle... entre las calles... y... de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; mide ... metros de frente a la calle, por metros de fondo, o sea una superficie total de ... metros cuadrados. De acuerdo con el certificado de dominio que se adjunta la titularidad del inmueble se encuentra a nombre de doña... desde El inmueble se encuentra perfectamente deslindado y medido en el plano de posesión que realizara por intermedio del agrimensor Oscar... que está identificado con el número que se adjunta al presente.

III. HECHOS QUE ACREDITAN LA POSESIÓN CON ÁNIMO DE DUEÑO

El inmueble objeto de este juicio lo ocupé animus domini desde el mismo momento de la toma de la posesión que fue materializada el día en que se celebró el acto escriturario de compraventa, tal como consta en la escritura número ...autorizada por el Escribano, mat.de esta ciudad, basta para ello con remitirse a la cláusula sexta. Desde el añovivo en el mencionado inmueble conjuntamente con mi familia. Al momento de la compra del inmueble aboné el precio en el momento mismo del acto escriturario en las oficinas del Banco Santander Río, lugar elegido por el vendedor -por razones de seguridad- para que se realizara la operación y a la que concurrió el escribano mencionado con el libro de protocolo correspondiente, estando totalmente persuadido de que la venta era legal y que el vendedor era el titular registral. En tal sentido debo señalar que el escribano interviniente constató mediante los certificados correspondientes la situación dominial del inmueble.

Resulta evidente que toda la operación reunía los requisitos legales por cuanto la escritura se pudo inscribir a mi nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble, tal como surge del certificado de dominio que acompaño en los presentes.

Tres años después de celebrada la compraventa tomo conocimiento al ser citado como testigo en el Juzgado Penal N° ..., que la persona que había vendido el inmueble Sr... era un sobrino del titular de dominio y que falsificando instrumentos públicos se hizo pasar por su tío y me transmitió el dominio, circunstancia que quedó plenamente demostrada en sede penal con sentencia firme en virtud de la cual se condenó al Sr...

En razón de lo expuesto surge con meridiana claridad que el título de adquisición de dominio que tengo en mi poder no es un ?título suficiente? sino un ?justo título? y que por lo tanto frente al verdadero propietario no adquirí el dominio por no reunirse los requisitos del título y modos que requiere la ley a los fines de transmitir el derecho real de dominio.

Es por ello que al reunir los requisitos previstos en la ley, es decir, ser un poseedor de buena fe, mediando justo título y con más de 10 años de poseer el mencionado inmueble solicito que se haga lugar a la acción de usucapión breve al solo efecto de subsanar el título viciado.

IV. CUMPLIMIENTO DE LOS RECAUDOS DEL ARTÍCULO 679 DEL CÓDIGO PROCESAL

Con el plano confeccionado por el agrimensor... Oscar y registrado con el N°... se ha dado cumplimiento al requisito exigido por el inc. 3°, art. 679, CPCC. En lo que atañe al informe requerido por el inciso 2° se acompaña certificado expedido por el Registro de la Propiedad de la Capital Federal, en el que pese a haberse solicitado para el juicio de usucapión y lo determinado por la norma procesal pertinente, no informa sobre los datos personales de los titulares de dominio. A efectos de suplir la deficiencia informativa apuntada, como así también para cumplir con la norma legal citada, solicito se ordene oficio al Registro de la Propiedad de la Capital Federal, para que informe sobre los datos que omitió proporcionar.

V. PRUEBA

Como prueba de los hechos invocados ofrezco las siguientes medidas:

a) DOCUMENTAL: Se acompaña la siguiente documentación: Escritura N°autorizada por el escribano Adriano..., certificado de dominio, plano de mensura, facturas de servicios de gas, electricidad, telefonía, agua a nombre de mi mandante todos ellos abonados a la fecha. Impuesto de alumbrado, barrido y limpieza y expensas.

b) INFORMATIVA: Se libren los siguientes oficios de pedidos de informes:

1. Al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Dirección General de Rentas.
2. Aguas Argentinas SA.
3. Metrogas SA.
4. Segba, Edesur SA.
5. Telefónica de Argentina SA.
6. Escribanía a cargo de Adriano...

Explicitar en cada supuesto a qué fin se requieren los informes solicitados, detallando en forma expresa el motivo de lo que se debe informar.

c) CONFESIONAL: Se designe audiencia a fin de que el demandado absuelva posiciones a tenor del pliego que oportunamente se acompañara.

d) TESTIMONIAL: Se cite a prestar declaración testimonial a las siguientes personas quienes depondrán en base a los interrogatorios que oportunamente se acompañaran.

Mencionar el nombre, apellido, documento nacional de identidad y el domicilio de cada uno de los testigos.

En cumplimiento del requisito previsto en el art. 333 in fine, CPCC:

Se solicitan todos estos testimonios a fin de poder demostrar en las presentes actuaciones el tiempo que lleva mi mandante en el uso público, pacífico e ininterrumpido del inmueble y los actos que sobre el mismo ha realizado en ese período.

VI. DERECHO

Fundo mi derecho en las disposiciones establecidas en los arts. 1897, 1898, 1902, 1903 y cc. Código Civil y Comercial; Ley 14159, y art. 679 y 680 y ss. y cc., Código Procesal Civil y Comercial, Doctrina y Jurisprudencia del fuero en la materia.

VII. PETITORIO

Por todo lo expuesto a V.S. respetuosamente solicito:

1. Me tenga por presentado, por parte y con el domicilio legal constituido.
2. Por iniciada la presente demanda y ofrecida la prueba pertinente.
3. En su oportunidad se haga lugar a la demanda instaurada en todas sus partes, con costas a la demandada.

Quiera V.S. proveer de conformidad que:

SERÁ JUSTICIA.