

**FW: Usucapion y mediacion ( fallo ) 27/08/2012**

Organismo: Juzgado En Lo Civil Y Comercial N° 14 - Mar Del Plata  
Carátula:Ghermek Bruno Humberto Y Otro/A C/ Gianelli Osvaldo Atilio  
S/Homologacion Mediacion Ley 13.951  
Expediente N°: 17054  
Objeto: Se presenta. Solicita homologación de convenio.  
Peticionario: Dra. Mariana Di Tulio (Apoderada Parte Requirente)

-----

Mar del Plata, 1 de agosto de 2012 (Dp)

AUTOS Y VISTOS: Los presentes actuados traídos a despacho a los fines de analizar los alcances del acuerdo arribado por las partes en la instancia de mediación obligatoria prevista por la ley 13.951;

Y CONSIDERANDO: I. Que conforme surge del formulario acompañado obrante a fs. 18, la materia sometida a mediación por las partes resulta ser la de prescripción adquisitiva o usucapión.

Sentado ello, adelanto que en virtud del objeto del acuerdo traído a estudio, la homologación pretendida debe ser desestimada.

En primer lugar cabe señalar que el Código Civil contiene una definición de la prescripción adquisitiva, estableciendo que "la prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión drante el plazo fijado por la ley" (art. 3948 del Cód. Civil). De la norma precedentemente transcrita surge con toda claridad que el objeto de la acción de usucapión está orientada a adquirir un derecho real -en el caso dominio- por el transcurso de un tiempo determinado por la ley en el cual ha ejercido actos posesorios en forma pacífica e ininterrumpida.

Ahora bien, los derechos subjetivos patrimoniales o de cosas están contenidos y enumerados taxativamente en los artículos 2502 a 2505 del Cód. Civil, normas generales en las que se pone de relieve a la ley como única creadora de los mismos, a diferencia de los derechos personales, en los que en su génesis impera la autonomía de la voluntad, y por tanto la impotencia de las convenciones privadas en los primeros, importando esto asentar tales prerrogativas en el orden público civil, el que -a su vez- ingresa al orden público vigente mediante cláusulas imperativas o indisponibles (arts. 21, 2502, 2505, 2510, 2611 a 2660, 2693 y concs. del Cód. Civil; conf. Galimberti, Hector Ruben "Usucapión. Sentencia homologatoria y mediación", publicado en Sup. Act. 02/12/2010, Revista La Ley).

II. Llevado lo precedentemente expuesto al supuesto bajo examen, debo decir que de acuerdo a la estructura reglada por el ordenamiento positivo para la adquisición del derecho real de dominio de bienes inmuebles que tiene por causa la posesión continuada de veinte años con ánimo de tener la cosa para sí, se requiere el cumplimiento ineludible de normas imperativas de fuente legal, y como tales de orden público (arts. 2373, 3948, 4015, 4016 y concs. del Cód. Civil).

Es que el tránsito por los carriles de este especial modo de adquirir el dominio, tendiente a la acreditación de los recaudos legales (arts. 679, 681 del C.P.C. y 24 de la ley 14.159), deviene imperativo para el pretense poseedor, ya que ni el allanamiento expreso del propio titular alcanzaría para eximirlo de tal carga. El juicio de usucapión posee particulares características. En él no cabe el allanamiento con efectos conclusivos del proceso, ya que en los intereses socioeconómicos en juego se encuentra comprometido el orden público. En tal sentido, por tratarse, como dije, de una peculiar

forma de adquisición del dominio, debe acreditarse en forma insoslayable el cumplimiento de los requisitos que la ley impone para ello, lo que excluye el acuerdo de partes (conf. CPCB Art. 679; CPCB Art. 681 ; LEYB 14159 Art. 24; CPCB Art. 307; CC0202 LP 100657 RSD-245-3 S 9-10-2003, autos "Agrofarm S.A. c/ Instituto agrario de la Provincia de Buenos Aires y otros s/ Prescripción").

Y siendo así, aún instaurada la acción judicial y mediando allanamiento expreso del demandado o declaración de rebeldía, tales circunstancias carecen de entidad suficiente para liberar al actor de la carga de probar que ha poseído el inmueble durante todo el tiempo requerido por la ley.

En el marco de una mediación convocada de manera preliminar a un juicio por prescripción adquisitiva, el titular registral no podría reconocer la adquisición por esta vía y, sin más, ambas solicitar en sede civil la inscripción del acuerdo (conf. Causse, Federico "La Transacción, La Mediación y La Transmisión de Derechos Reales"; en Revista de Derecho Procesal; 2010-2 "Sistemas Alternativos de Solución de Conflictos" pág. 210).

En esta inteligencia se ha sostenido que la prescripción adquisitiva de dominio "es legal y no dependiente de la voluntad de los particulares. Cuando el órgano judicial competente comprueba la posesión continua, con los elementos y por el plazo que exige la ley dicta la sentencia declarativa y ordena la inscripción registral para su debida publicidad erga omnes. La conformidad de los titulares registrales no resulta suficiente para tornar operativa la transferencia del dominio sin o que sólo se yergue con una facilitadora de la construcción del plexo probatorio, en el que -junto con los restantes elementos de prueba que se aporten- el juez eventualmente basará una sentencia favorable. Por estas razones resulta inejecutable lo pactado en este sentido por las partes en el acuerdo de mediación y deviene innecesaria su homologación" (CNCiv., Sala H, 22-2-2008, expte. R. 498805, cit. por Causse, Federico, ob. cit. pág. 210).

Es por ello que cualquier fórmula conciliatoria que pueda proponer el mediador, de ser aceptada, sería violatoria de las normas públicas en juego cuando se trata de la adquisición de un derecho real, tal el supuesto de autos (v. Areán, Beatriz "Juicio de Usucapión; 4ta. Edición, Ed. Hamurabbi, pág. 262).

Es por todo lo expuesto anteriormente que, no obstante lo que surge del convenio arribado por las personas intervinientes en el mismo, considero que la homologación pretendida debe ser desestimada, lo que así se resuelve, ello sin perjuicio de posibilidad de instaurar la acción judicial correspondiente que ha quedado expedita para las partes a partir de la presente resolución (arts. 19, 20, 22 y concs. de la ley 13.951).

III. Honorarios del mediador y los letrados de las partes.

En atención a la conclusión arribada precedentemente, y ante el rechazo de la homologación pretendida **considero que a los fines de la determinación de los honorarios del mediador interviniente en el acuerdo -Dr. Alberto Marcelo Trionfetti-, resulta de aplicación analógicamente lo prescripto por el art. 27 última parte del Dec. 2530/10, razón por la cual los mismos se regularán oportunamente en el caso de iniciarse el juicio respectivo dentro de los sesenta días corridos de la fecha del acta, o -en su defecto- aquel tendrá derecho a la retribución de nueve jus arancelarios a cuenta de lo que correspondiese en el caso de iniciarse la acción (art. cit. Dec. 2530/10).**

**Respecto los honorarios de los letrados intervinientes en el convenio, siendo que desestimada la homologación queda expedita la vía judicial, a los fines de evitar una doble regulación por la misma causa, deberá solicitarse oportunamente la regulación respectiva en la instancia judicial correspondiente o en su defecto**

**ocurrir por las vías legales correspondientes (arts. 31 y 35 de la ley 13.951; art. 27 inc. 4° del Dec. 2530/10; art. 55 y concs. Dec. Ley 8904).**

Por ello, y lo dispuesto por los arts. 161 y concs. del CPCC; y los arts. 20 y concs. de la ley 13.951, RESUELVO: 1) Rechazar la homologación del acuerdo arribado por las partes en la instancia de mediación obligatoria y que obra a fs. 18/19 de los presentes obrados; 2) **Imponer las costas en el orden causado (art. 31 de la ley 13.951; art. 18 del Dec. 2530/10).** REGISTRESE. NOTIFIQUESE personalmente o por cédula.-  
FERNANDO JOSE MENDEZ ACOSTA  
JUEZ CIVIL Y COMERCIAL