

## Subasta pública: judicial: adquirente; inoponibilidad de la transmisión de dominio operada por el fallecimiento del deudor \*

### Doctrina:

*La transmisión del dominio operada por el fallecimiento del primitivo deudor de expensas es materia extraña al eventual adquirente en subasta por ser un sujeto ajeno al cumplimiento de los recaudos impuestos por el ri-*

*tual e incluso del procedimiento sucesorio instado a causa del ya citado deceso.*

Cámara Nacional Civil, Sala I, octubre 31 de 2006. Autos “Cons. Esmeralda 846 c. Tosi, Delfor s/ ejecución de expensas”.

## Usucapión: concepto: fundamento; proceso de usucapión; requisitos; prueba; apreciación; pautas \*\*

### Doctrina:

1) *La usucapión, que es la denominada prescripción adquisitiva, es un modo de adquirir un derecho de propiedad u otros derechos reales (usufructo, uso, servidumbre) por el transcurso del tiempo. Tiene un fundamento de orden público, pues no ha sido regulada sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social, ya que estimula la producción y el trabajo de quien durante años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, frente a un propietario negligente que ha abandonado sus bienes.*

2) *El juicio de usucapión ha sido creado para reconocer como propietario de un inmueble a aquella persona que durante un cierto tiempo lo posee con ánimo de dueño. Se trata de un proceso de carácter contencioso, que debe*

*entenderse contra quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del catastro, y si no se pudiera establecer con precisión quién figura como titular al tiempo de promover la demanda, se procederá de la forma que determinan las normas del rito para la citación de personas desconocidas.*

3) *Los extremos requeridos para viabilizar la acción de usucapión están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, de señorío sobre una cosa; del animus, es decir, de la intención de mantener la cosa para sí y del mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por ley, en forma pública y pacífica.*

4) *En el proceso de usucapión, los extremos acreditorios deben*

\* Publicado en *El Derecho* del 18/4/2007, fallo 54.619.

\*\* Publicado en *El Derecho* del 7/3/2007, fallo 54.539.

concurrir a demostrar —en forma palmaria y convincente— que se han ejercido actos posesorios con ánimo de dueño, eficaces, con precisas referencias a la época y naturaleza de los mismos, siendo insuficientes los actos posesorios que son el ejercicio de simples facultades o que son actos de simple tolerancia.

- 5) Si bien en el juicio de usucapión se admite toda clase de pruebas, la testimonial es generalmente la de mayor incidencia, aunque el fallo no podrá basarse exclusivamente en la misma. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos, tasas y contribuciones, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión, pero dicho pago tiene un valor complementario que hace a la verosimilitud del derecho invocado, e inclusive la falta de tal circunstancia no empece a la viabilidad de la acción.
- 6) No es necesario que las evidencias presentadas en el juicio de usucapión abarquen todo el plazo de prescripción adquisitiva, pues

basta que exterioricen la existencia de la posesión durante una buena parte del lapso, al igual que en materia del pago de impuestos.

- 7) Cabe hacer lugar a la acción de usucapión intentada, pues de los medios de prueba obrantes en autos resulta fehacientemente demostrada la existencia sobre el inmueble que se intenta usucapir de una posesión exclusiva, pública y pacífica (corpus possessorio) mantenida con animus rem sibi habendi por más de veinte años. Ello es así, ya que la prueba testimonial rendida, de la cual surgen datos concretos que permiten establecer la efectiva ocupación del bien por los actores, se encuentra corroborada por la prueba documental, consistente en los recibos de pago de impuestos, tasas y servicios, cuyo pago temporáneo y regular favorece a los demandantes en su pretensión.

CApel. CC Lomas de Zamora, Sala I, junio 20 de 2006. Autos: “Tonani, Atilio Jorge y otro c. Capria, Pedro y otros s/ usucapión”.