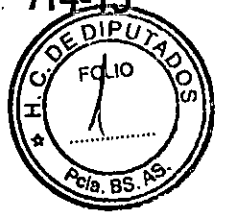




Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



PROYECTO DE LEY

**EL SENADO Y LA CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE**


LEY

Artículo 1º: Modifíquese el artículo que 4º de la ley 13.951, que quedará redactado de la siguiente manera:

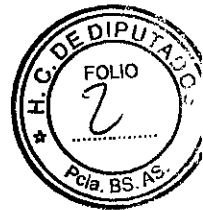
ARTÍCULO 4º: Quedan exceptuados de la Mediación:

1. Causas Penales, excepto las sometidas a Mediación voluntaria de acuerdo a lo establecido en la Ley 13.433.
2. Acciones de separación personal y divorcio, nulidad de matrimonio, filiación y patria potestad, alimentos, guardas y adopciones.
3. Procesos de declaración de incapacidad y de rehabilitación.
4. Causas en las que el Estado Nacional, Provincial, Municipal o los Entes Descentralizados sean parte.
5. Amparo, Habeas Corpus e interdictos.
6. Medidas cautelares hasta que se encuentren firmes.
7. Las diligencias preliminares y prueba anticipada.
8. Juicios sucesorios y voluntarios.
9. Concursos preventivos y quiebras.
10. Las acciones promovidas por menores que requieran la intervención del Ministerio Público.
11. Causas que tramiten ante los Tribunales Laborales.
12. Causas que tramiten ante los Juzgados de Paz Letrados.
13. Juicios de usucapión.

Artículo 2º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.


RITA LIEMPE
Diputada
Bloque Unidad Popular
H.C. Diputados Prov. Bs. As.

FUNDAMENTOS



El Código Civil Argentino, en su Libro Cuarto "De los derechos reales y personales", Sección Tercera, "De la adquisición y pérdida de los derechos reales y personales por el transcurso del tiempo", establece:

Artículo 3947.

Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho, o de libertarse de una obligación por el transcurso del tiempo.

Artículo 3948.

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, durante el tiempo fijado por la ley.

Artículo 3949.

La prescripción liberatoria es una excepción para repeler una acción por el solo hecho que el que la entabla, ha dejado durante un lapso de tiempo de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere.

De la norma precedentemente transcrita podemos decir 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.

En este marco, el conf. Hector Ruben Galimberti, expone en su trabajo "*Usucapión. Sentencia homologatoria y mediación*", publicado en Sup. Act. 02/12/2010, Revista La Ley, lo siguiente:

"Se ha definido al derecho real diciendo que "es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas, sustancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa determinada (objeto) una relación inmediata que, previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al ius persequendi y al ius preferendi" (Cfr. Allende, Guillermo en "Panorama de derechos reales", La Ley, Buenos Aires, 1967, pág. 19.)..."


"... Los derechos subjetivos patrimoniales reales o de cosas (Cfr. Díez Picazo, Fundamentos, I, p. 58.), que por su oponibilidad frente a los demás -erga omnes- revisten carácter absoluto (Cfr. Areán, Beatriz A., "Derechos Reales", Hammurabi-2008, T. 1, pág. 35.), están contenidos y enumerados taxativamente en los artículos 2502 a 2505 del Cód. Civil, normas generales en las que se ponen de relieve a la ley como única creadora de los mismos -a diferencia de los derechos personales o creditorios, en los que en su génesis impera la autonomía de la voluntad- y, por tanto, la impotencia de las convenciones privadas -art. 1197, Cód. Civil- para concebirlos, importando esto último asentar tales prerrogativas en el orden público civil (Cfr. Areán, Beatriz, ob. cit., Hammurabi-2008, pág. 64; LLambías, Jorge Joaquín-Alterini, Jorge H., "Codigo Civil Anotado", Abeledo-Perrot-1981, Tomo IV-A, pág. 279.)..."

"... El aspecto de "orden público" de los derechos reales, hace referencia, por un lado, al número cerrado -numerus clausus- de derechos reales creados por ley -de ahí su limitación nacional: art. 75, inc. 12, Const. Nacional- (Código Civil: dominio, condominio, usufructo, uso y habitación, servidumbre activa, hipoteca, prenda, anticresis; Ley 25.509 (Adla, LXII-A, 18); Superficie Forestal; Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal, Adla, VIII-254) y, por el otro, a que los privados, cuando constituyan derechos reales, no deben apartarse de las normas que los regulan, es decir, a la tipicidad legal (Cfr. Salvat, Raymundo M.- Argañarás, Manuel, "Tratado de derecho civil argentino, Derechos reales", t. I, n° 7, pág. 6, ed. TEA, Bs. As., 1962; Laquis, Manuel A., "Derechos Reales", Depalma-1975, Tomo I, págs. 116/117; Kiper, Claudio M., "El Orden Público y los Derechos Reales", Revista de Derecho Privado y Comunitario", Rubinzal-Culzoni-Editores, 2007-3, págs. 122 y 129.)

Aplicando lo preexpuesto al tema que nos ocupa, tenemos que la estructura reglada por nuestro ordenamiento positivo para la adquisición -y consecuente pérdida- del derecho real de dominio de bienes inmuebles que tiene por causa fáctica la posesión continuada de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí -art. 4015, Cód. Civil-, y jurídica la prescripción adquisitiva larga o veintañal, art. 2524, inc. 7., Cód. Civil..." "...modo originario de adquisición del dominio, art. 3947, párrafo 2°, Cód. Civil y técnica jurídica generada por la ley para aplicar a los derechos reales que se ejercen y se obtienen por la posesión, **implicando ésta un acto jurídico unilateral**: art. 3948, Cód. Civil, requiere del cumplimiento ineludible de normas imperativas de fuente legal y, como tales, de orden público (1), como ser -en lo que en este trabajo interesa- 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° 14.159 (Adla, XII-A, 24), 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° 14.159), los presupuestos de hecho contemplados por el orden jurídico (2) (arts. 2373, 3948, 4015 y 4016 del Cód. Civil), requisitos que no pueden ser suplidos por la libertad convencional de los litigantes -el prescribiente y el propietario de la cosa prescripta-, desde que la convención no constituye ninguno de los modos tasados previstos por la ley (art. 2524, Cód. Civil) -en forma incompleta según algunos escritores (3) - para adquirir el dominio (art. 2524, Cód. Civil) y, por ello, inhábil para sustituir la declaración del juez del derecho real respectivo (4) y neutralizar lo dispuesto por la preceptiva legal con asidero en razones de orden público (5) (art. 21, Cód. Civil)..."

"... La Corte Federal, con relación a la materia bajo análisis, dijo que "dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7°, del Código Civil (art. 4025 del mismo), la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente (Cfr. Fallos: 300:651; 308:1699; 316:2297.); es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (Cfr. Fallos: 326:2048.).

Así las cosas, el juez no puede ni debe homologar el convenio por el que, en el juicio de usucapión y sin producción de prueba o con ello pero sin evaluarlo sentencia mediante, se transfiera a la usucapiente la propiedad objeto de la acción; aun cuando la voluntad individual haga alusión a la celebración de una transacción, ya que ésta es, en estas condiciones, un contrato prohibido por ser indisponible su objeto (arts. 844 y 2502, primer párrafo, Cód. Civil). De hacerlo, la sentencia homologatoria resultaría nula (arts. 953, 1044, 1047, 1050 a 1054, Cód. Civil) y violatoria del derecho de propiedad consagrado por la Constitución Nacional (Cfr. Laquis, Manuel A, ob. cit., Tomo I, pág. 119.-) (art. 17), al permitir la eliminación de tal prerrogativa real por la mera expresión de voluntad del titular del dominio que se despoja de él sustituyendo indebidamente "la declaración estatal de otorgamiento del dominio a quien ha ejercido la posesión durante el lapso requerido por la ley" (Cfr. CNCiv., Sala D, 08-04-74, LL, 155-26.), actuación del juzgador que posibilitaría su acusación por mal desempeño de la función (arts. 53, 110 y 115, Const. Nacional) (Cfr. Estrada, José M., "Curso de Derecho Constitucional", Buenos Aires, 1902, t. III, p. 270; C.S.J.N., Fallos: 310:2845.). Los motivos antedichos que impiden a la judicatura aprobar un acuerdo de partes en el juicio de usucapión, tornan, asimismo, errónea la disposición procesal local que somete a la mediación - medio alternativo de solución de conflictos- las controversias que giran alrededor de la usucapión, puesto que nada podrá acordarse válidamente en esa instancia extrajudicial entre los involucrados y, si así sucede, no resulta viable legalmente su inscripción en el Registro de la Propiedad inmueble pertinente (arts. 2 y 3, Ley N° 17.801) como modo de adquirir el dominio, ni tampoco podrá recibir posterior homologación judicial a los mismos efectos, de manera que disposiciones rituales de ese tenor facilitan la confusión, retardan el ejercicio de la acción -entorpeciendo el acceso a la justicia- y generan gastos innecesarios -los honorarios de la mediación- a los justiciables, consecuencias indeseables que vulneran los derechos constitucionales de peticionar a las autoridades y al debido proceso adjetivo (arts. 14 y 18, Const. Nacional)". Es por esto que creemos necesario que se agregue el punto "Juicios por usucapión" a las excepciones de la Ley de Mediación Obligatoria de la provincia de Buenos Aires. - Por todo lo expuesto, solicito a mis pares tengan a bien acompañar el presente proyecto. -


 RITA LEMPE
 Diputada
 Bloque Unidad Popular
 H.C. Diputados Prov. Bs. A.

(1) Cfr. Gatti, Edmundo, "en BUERES, Alberto (dir.) y HIGHTON, Elena (coord.), Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, Hammurabi, Buenos Aires, 1997, t. 5, p. 298; Kemelmajer de Carlucci, Aída- Kiper, Claudio M. - Puerta de Chacón, Alicia, en Zannoni, Eduardo A. (dir.) y Kemelmajer de Carlucci, Aída (coord.), Astrea-2005, T. 10, pág. 629; Arean, Beatriz en "Juicio de Usucapión", Hammurabi-1992, pág. 280; CNCivil, Sala C, 12-08-1997, in re "Maceda, Graciela y otro c/ Palacios, Venancio A. y Cárdenas de Palacios, Pastora c/ Municipalidad de Buenos Aires", La Ley 1997-F, 904, Colección de Análisis Jurisprudencial - Derechos Reales - Director: Marina Mariani de Vidal, Editorial LA LEY, 2002, 412; CNCivil, sala A, 06-06-2008, autos caratulados "Quiroga, Luis Angel c/ Rivazzoli, Roberto y otros, DJ 2008-II, 2079; CNCivil, sala H, 21-02-2007, autos "S., J.A. c/ R. de C., O.G., LA LEY, 07-05-2007, LA LEY 2007-C, 228.
 (2) Cfr. Areán, Beatriz, ob. cit., Hammurabi-2008, pág. 413; Arean, Beatriz en "Juicio de Usucapión", Hammurabi-1992, págs. 280 y 282; CNCiv., Sala B, 14-06-83, ED, 107-120. En contra: Levitán, José, ob. cit., Astrea-1977, 2da. edición actualizada, pág. 223.
 (3) Cfr. Lafaille, Héctor, "Tratado de los Derechos Reales", vol. I, n° 568, pág. 446, Ediar-Bs. As., 1943; Mariani de Vidal, Marina, "Curso de Derechos Reales", vol. I., pág. 235, Zabalia-1973; Garrido, Roque y Andorno, Luis, "Código Civil Anotado", tomo 2, pág. 92, Zabalia-1974; Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil Derechos Reales", t. I, n° 286, pág. 257, Perrot-1975.
 (4) Cfr. C1ra. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, 25-10-88, Rep.LL, XLIX-1989-J-Z-1377.
 (5) Cfr. CNCiv., Sala D, 08-04-74, LL, 155-26; CApet., CC Morón, Sala II, 09-04-81, ED, 94-228.