



Expte. 9466. " DEL HOYO ENRIQUE CRUZ C/ CLUB DEPORTIVO Y SOCIAL HURACAN S/
HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951

La Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de Necochea, con fecha 11 de septiembre de 2013, revocó la sentencia de grado que denegó la homologación arribada en instancia de mediación sobre la prescripción adquisitiva de un inmueble.

(RGE:NE-4146-2012)

Expte. 9466; Reg. 145 (R) del 11/9/2013.

Petición: Apelacion en Subsidio
Peticionante: Peticionante (Dra. D'onofrio).

Necochea, de Septiembre de 2013

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I- El recurso de apelación en subsidio interpuesto a fs. 134/36 contra la resolución de fs. 132/33 que deniega la homologación del acuerdo arribado en la instancia de mediación, con fundamento en que la materia sometida a mediación -prescripción adquisitiva de un inmueble- resulta indisponible para las partes, atento estar comprometido el orden público cuando se trata de la adquisición de un derecho real.

En su memorial aduce el apelante que la ley 13.951 en su art. 4° crea la obligatoriedad de someterse a la etapa previa de mediación en materia de Usucapión o Prescripción Adquisitiva de dominio. Que la adquisición de la propiedad por intermedio de la posesión ininterrumpida del inmueble durante 20 años se vuelve una cuestión de orden público puesto que los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley quedando a un lado las convenciones privadas. Que esta característica genera en la parte pretensora de usucapir la obligación de acreditar los recaudos legales.



Expte. 9466. " DEL HOYO ENRIQUE CRUZ C/ CLUB DEPORTIVO Y SOCIAL HURACAN S/ HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951

En tal contexto, cuestiona el apelante "por qué no es reconocido el acuerdo homologado como parte de prueba del presente proceso conjuntamente con la totalidad de la prueba documental acompañada y reconocida por el demandado.

Que su parte transitó como la ley ordena la etapa previa de mediación y arribó a un acuerdo en el cual se tuvo en cuenta la característica del derecho real pretendido acompañando la prueba documental inserta en autos y el ofrecimiento de prueba subsidiaria, y que todo este dispendio de tiempo, de dinero y esfuerzo no cuenta si quiera como parte de prueba o como la abreviación de la primer etapa del proceso de usucapión, para pasar directamente a generar la prueba ofrecida.

II- Respecto del tema en debate, se ha dicho que "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 al 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 [FN30](#) (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



Expte. 9466. " DEL HOYO ENRIQUE CRUZ C/ CLUB DEPORTIVO Y SOCIAL HURACAN S/
HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951

dominio a quien ha ejercido la posesión durante el lapso requerido por la ley', actuación del juzgador que posibilitaría su acusación por mal desempeño de la función (arts. 53, 110 y 115, Const. Nacional)".

"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.Nac.)(conf. Galimberti, Héctor Rubén "Usucapión. Sentencia Homologatoria y Mediación" La Ley Sup. Act. 02/12/2010,1; v. también Causse, Federico "La Transacción, la Mediación y la Transmisión de Derechos Reales" Revista de Derecho Procesal T° 2010-2, págs. 201/12 pto. 7, jurisprud. allí cit.).

III- Teniendo en cuenta el marco legal descripto, la ley fondal que



Expte. 9466. " DEL HOYO ENRIQUE CRUZ C/ CLUB DEPORTIVO Y SOCIAL HURACAN S/
HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951

impide la transmisión de dominio por usucapión mediante acuerdo de partes y la ley local que no exime a tal materia del trámite prejudicial, y que en definitiva, las partes en el presente han transitado por el carril de la mediación arribando a un acuerdo sobre la cuestión dominial suscitada, cabe evaluar la posibilidad de que si bien el acuerdo celebrado no pueda considerarse como una solución radical a la controversia, sí resultaría viable considerándolo un acuerdo sobre cómo transitar la futura instancia judicial (conf. Sosa, Toribio "Especulaciones sobre la Ley de Mediación en la Provincia de Buenos Aires" Revista de Derecho Procesal T° 2010-2 págs. 261/67).

Y en ese camino, en aras de encontrar una solución de evidente justicia, posibilitando amalgamar los postulados de la legislación fondal en la materia y la procesal en aras de evitar mayores dispendios, aparece razonable reencauzar el presente trámite teniendo por superada la etapa introductoria, debiendo proceder a la apertura a prueba de la causa a fin de acreditar los extremos requeridos por la ley.

Con tales elementos, y de comprobarse por el juez interviniente la posesión continua y el plazo que exige la ley, podrá dictar la sentencia declarativa que edicta el art. 682 del ritual y ordenar la inscripción registral para su debida publicación erga omnes.

De tal forma, y a criterio de este tribunal, si bien la conformidad prestada en el trámite prejudicial por la entidad titular de dominio del bien a



Expte. 9466. " DEL HOYO ENRIQUE CRUZ C/ CLUB DEPORTIVO Y SOCIAL HURACAN S/
HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951

usucapir no resulta suficiente para tornar operativa la transferencia del dominio, dichas actuaciones aparecen útiles como facilitadoras de la construcción del plexo probatorio en el juicio que ha de iniciarse necesariamente para arribar a la sentencia declarativa de dominio. En ese carril, por un lado se procede respetando el orden público impuesto en la materia y sin afectación de la seguridad y el tráfico jurídico y por el otro, resguardando las garantías constitucionales del debido proceso y defensa en juicio, y priorizando los principios de celeridad y economía procesal, en tanto las partes a fin de hacer valer sus derechos se han visto obligadas a transitar por un trámite prejudicial obligatorio (arts. 14, 18 CN; art. 15 y concs. CP.; 21, 2506, 2524, 4015 y concs. Cód. Civ. ; arts. 1º, 4 "m" y concs. Ley 13.951).

IV- Por último, siendo inoficiosa la presentación de la Sra. Mediadora a fs. 148/53 en tanto no resulta parte en el presente, ni el traslado otorgado a fs. 137 la incluía, procédase por la instancia de origen a desglosar el mentado escrito, para su posterior entrega a la letrada presentante.

POR ELLO: se revoca la resolución de fs. 132/33, debiendo procederse por la instancia de origen en la forma ut supra señalada. Sin que corresponda imponer costas atento el modo en que quedó planteada la cuestión. Transcurrido el plazo del art. 267 del ritual, devuélvase.(Arts. 47/8 ley 5827).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Expte. 9466. " DEL HOYO ENRIQUE CRUZ C/ CLUB DEPORTIVO Y SOCIAL HURACAN S/
HOMOLOGACION MEDIACION LEY 13.951

Dr. Fabián M. Loiza

Dr. Oscar A. Capalbo

Juez de Cámara

Juez de Cámara

Dra. Daniela M. Pierresteguy

Secretaria