**Requisitos para iniciar el juicio de usucapión: (Provincia de Córdoba)**

1) Un plano de mensura del inmueble poseído del que surja, si sepudiere determinar, que inmuebles resultan afectados en todo o enparte, confeccionado al efecto por profesional autorizado y visado por la repartición catastral de la Provincia, con una antelación nomayor de un año.

2) Un estudio de los antecedentes sobre la titularidad del dominio y la condición catastral de los inmuebles afectados, suscripto por profesional competente.

3) La prueba de que haya de servirse el titular y que acredite el tiempo de posesión: testigos, pago de impuestos, realización de mejoras, etc.

Iniciado el trámite, se solicitan informes a distintas reparticiones públicas, se ordena la publicación de edictos, y se coloca un cartel en la propiedad con las referencias necesarias acerca de la existencia del juicio, en lugar del inmueble visible desde el principal camino de acceso.

Se debe señalar que la adquisición de la propiedad se realiza por el solo transcurso del tiempo de la posesión, el juicio de [usucapión](https://www.esderecho.com.ar/requisitos-para-la-usucapion-o-prescripcion-adquisitiva-de-inmuebles/) tiene efectos declarativos y tiene como fin poder inscribir la titularidad del inmueble a nombre del poseedor.

<https://www.esderecho.com.ar/tramites-en-tierras-para-el-futuro-registro-de-poseedores-de-cordoba/>

**Para saber los costos**

**ABOGADO**

<http://alterdata.com.ar/gastos-y-aportes-judiciales/>

Al 05/2023

**Medidas Preparatorias para Usucapión** **($21.043,37)**

Tasa: $8953,37

Caja: $7440

Colegio: $4650

**Usucapión**

Tasa: 2% del valor del bien/bienes denunciados en Medidas preparatorias según valor de Rentas. Compensa con aportes iniciales de dicha boleta (Ej: 2% son $10.000, pero se pagaron de aportes iniciales $2.300, por lo que la boleta se genera por $7.700)

Caja: 2% del valor del bien/bienes denunciados en Medidas Preparatorias según valor de Rentas. Compensa con aportes iniciales de dicha boleta (Ej: 1% son $5.000, pero se pagaron de aportes iniciales $2.000, por lo que la boleta se genera por $3.000)

Colegio: –

Una página publica valores

http://estudiolhl.com.ar/honorarios/

**AGRIMENSOR**

https://www.estudiosaletti.com.ar/

En nuestro estudio, el Dr. Gustavo Saletti especializado en derechos posesorios, lo asesorará.

WhatsApp 3541616705

**INFORMES DE DOMINIO**

<https://www.gestionescentro.com.ar/informes.php>

**PÁGINA DEL GOBIERNO OFICIAL (para Usucapión)**

**Informes**

<https://www.catastrocordoba.gob.ar/ca/gestiones-web/>

<https://www.catastrocordoba.gob.ar/informe-para-usucapion/>

**Iniciar trámite para mejorar la usucapión**

<https://www.cba.gov.ar/unidad-ejecutora-para-el-saneamiento-de-titulos/>

ESTUDIO

Doctor Roberto xxx

Trabaja en el juzgado civico comercial 7

Derecho procesal y sustancial. Establecer alcances de la pretención, que es lo que tengo que probar y que derechos puedo llegar a adquirir.

Usucapion: Transformar un estado de hecho (tener o poseer un bien o cosa durante el tiempo que determine la ley) a un estado de derecho (ser titular del bien o cosa).

Es un proceso contencioso (implica contradicción, es decir, hay intereses contrapuestos, alguien que demanda y alguien que es demandado). Tiene como finalidad el dictado de una sentencia de caracter declarativo. Declara que se adquirio o no ese derecho pretendido.

La usucapión es una acción REAL o NO. El art. 2247 la deja a fuera de las acciones reales ya que la usucapión no es un ataque a un ejercicio que impida un derecho real, lo que busque es que de clare que soy titular del derecho real.

Sirve para que se fomente el trabajo y el mejoramiento de la cosa.

Leyes a leer:

ley nacional de 1952, número 14159. Ordenamiento de las pretensiones judiciales para prescribir un inmueble. Artículo culo 24: posibilidad de defensa al titular registral. Pasivos de la acción. Presentación con la demanda del informe de dominio (legítimo pasivo) a quien voy a demandar.

Plano de mensura, para individualizar la cosa demandada.

Codigo civil y comercial:

Libro 4, derechos reales, el título 1, disposiciones generales para los derechos reales, todo capitulo 2, adquisición , transmisión, extinción y oponibilidad desde los articulos 1897 al 1907.

Título 2 del libro 4, posesión y diferencia, capitulo 1 de los articulos 1908 al 1921 y el capitulo 2, del 1922 al 1931 y el capitulo 3 desde el 1932 al 1940.

Libro 6, prescripción y caducidad. Capitulo 1 articulos del 2532 al 2553 y articulo 265 que nos manda al 1897.

Normas procesales del codigo civil y comercial de la provincia de córdoba.

Articulo 24 de la ley 3659: Lo mejor es la vía sumaria y no la ordinaria.

* CERTIFICADO OTORGADO POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DONDE CONSTE LA CONDICIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE. Titularidad, gravámenes, afectaciones, medidas linderos del mismo, porción de titulares.
* PLANO DE MENSURA FIRMADO POR UN AGRIMENSOR MATRICULADO Y VISADO POR EL ORGANISMO TÉCNICO ADMINISTRATIVO QUE CORRESPONDA.
* Pruebas: No puede ser solo testifical, es decir, debe ser una prueba compuesta.

Para preparar la demanda, hay que ver si se va a plantear la prescripción corta o la prescripción larga. Cambian los requisitos de admisibilidad.

CORTA (Ordinaria): es de 10 años. Debo acreditar posesión, tiempo, JUSTO TÍTULO Y BUENA FE. Boleto de compra venta, no es justo título.

Justo título: Negocio jurídico que es idoneo para transferir un derecho de propiedad, pero en el caso concreto, es ineficaz, porque le falta la legitimación o la capacidad al enajenante. El que me está transfiriendo el derecho no tiene un derecho o no tiene la capacidad para transferirlo. El JUSTO TITULO no es el instrumento, no es la escritura, sino que es el acto jurídico. Ej: un contrato de compraventa, una donación, permuta, un aporte a la sociedad, una dación en pago, un legado hasta la compra de un remate judicial. Ej: en la enajenación de inmuebles, necesito la escritura pública. El boleto de compraventa no es la manera idónea de transferir derechos reales, aunque esté ante escribano público.

BUENA FE: Creencia de que es propietario. Estoy seguro que soy el propietario.

Ley Pierri: 24374, régimen de regularización dominial. Trámite administrativo. Posesión pública, pacífica y continua durante 3 años con anterioridad al 1 de enero de 1992.

Articulo 1909, comportarse como un propietario, te da posesión.

LARGA (extraordinaria) es de 20 años. Solo necesito posesión más tiempo. Hay actos que no sirven, los de simple tolerancia. Pasar a pastar animales. poner cosas en la propiedad, etc. Publica, pacífica, continua e ininterrumpida.

Pública: se exterioriza (parquizar el terreno) y sin estar en clandestinidad.

Pacífica: Se ejerce sin violencia.

Continua: Actividades según la cosa, primero parquice, luego construí, etc. No debe haber un tercero que me usurpe durante más de 1 año mi posesión, interrumpe la posesión.

Excepción de posesiones o union de posesiones, CCC articulo 1901. Sucesión a título particular. Si la posesión de mi causante es de buena fe, entonces yo soy de buena fe.

Sesión de derechos posesorios. Probar los actos de posesión anterior no se prueban con la presentación de contrato de cesión, sino que hay que probar la posesión del poseedor anterior. Se puede utilizar cualquier medio probatorio.

La sesion de derechos posesorios articulo 1618 se hace por escrito, no se necesita escritura pública.

Actos posesorios:

Articulo 1911: se presume que es poseedor quien controla la cosa. Le pruebo al juez que soy poseedor.

Intervertir el titulo, significa pasar de tenedor a poseedor una cosa, entonces hay que manifestar por actos exteriores e indubitables la intencion de privar al poseedor de disponer de la cosa (como parquizarlo dentro del terreno). Exteriorizar mi voluntad.

Hay que probar al juez que soy poseedor:

articulo 1928. La cultura, la percepción de frutos, el amojonamiento, el poner límites, señales, la impresión con signos materiales, la mejora, excluir a terceros.

Articulo 1930, Si demuestro posesión desde hace 20 años y ahora, se cumple el período.

El pago de impuestos sirve para corroborar el animus, la construccion sirve para corroborar el corpus. El corte debe ser CIVIL y COMERCIAL DE CORDOBA. No hay mediación porque está comprometido el orden público. El objeto de la causa es la usucapión, pero lo mejor es que a la USUCAPIÓN NO SE LA CARATULE COMO USUCAPIÓN SINO QUE ES MEJOR LA CARÁTULA COMO: “Materia a categorizar”, te evitas que el sistema reconozca como una causa mediable y te evitas que le designen mediador. Entonces, en los primeros apartados le tenes que pedir al juez que te exima del procedimiento de mediación y que ordene el traslado de la demanda.

Requisitos: Nombre y domicilio del demandante

Nombre y domicilio del demandado

La cosa demandada asignándole con total exactitud. De acuerdo al plano de mensura y de acuerdo al certificado de dominio, que designa el inmueble según el título y su nomenclatura catastral.

La designación que se haga según plano, va a ser distinta, se redacta que se pretende usucapir el inmueble que está registrado a nombre de TAL PERSONA bajo tal matricula y folio y los datos catastrales, pero a parte hay que decirles que ese inmueble que se pretende usucapir está designado como plano de mensura y en general los datos catastrales se mantienen todos menos la parcela.

Actos posesorios: Cuando se dicte sentencia, se le pide al juez que se declare que he usucapido el bien individualizado y poner la identificación según el plano de mensura, mandando a cancelar el dominio respecto del inmueble individualizado y ahi poner la individualización según el título, la que surge del informe de dominio. ESTO EN EL PETITORIO Y CLARAMENTE, para evitar problemas posteriores en la registración.

Necesito el informe de Dominio porque el legitimado pasivo es el que figura como titular si es inscripto en el registro de la propiedad.

Debo complementar de ser necesario el informe de dominio si no está matriculado, con el **informe de antecedentes dominiales,** para que el registro me mande una copia de todos los asientos que registró ese inmueble. Muchos juzgados no dan curso si el informe de dominio no está matriculado. No se puede dar curso a personas fallecidas, entonces hay que dirigir la acción contra los herederos del titular registral.

* I**nforme del dominio MATRICULADO**
* Informe de antecedentes nominiales si el dominio no está MATRICULADO

NOTA: en alguno de los 2 anteriores debe figurar el DNI del titular.

* Plano de mensura, confeccionado por agrimensor y aprobado por la oficina de auditoría correspondiente.Sistema de Información Territorial de la Provincia de Córdoba . Dirección General de Catastro.

Si el juez no lo ordena, debemos pedirle la ANOTACIÓN DEL LITIS, la comunicación al registro de la propiedad de que se ha iniciado al inmueble un juicio de usucapión.

Si no conocemos el paradero del titular de la propiedad o no conocemos a los herederos, la norma dice que se publique en EDICTOS y se DEBE INTERVENCIÓN AL DEFENSOR OFICIAL, el lo que genera los retrasos. Lo mejor, si el titular está fallecido, debemos presentar un certificado de defunción. Usar el número de documento para pedir una comunicación al RENAPER. Se puede con el DNI y el género. Si está viva, nos devuelve el domicilio de la persona, sinó, es porque está fallecida.=> Si es así, pedirle al JUEZ que se ordene el diligenciamiento de los oficios a los juzgados electorales. Si se desconoce el domicilio del titular dominial, hacer que se informe por secretaria consulta al renaper mediante el domicilio de la persona. Si no estamos seguros, con el dni pedir en RENAPER y que emitan el certificado de defunción o bien, hacer la consulta al registro de juicios universales, porque puede ser que no solamente esté fallecida y que además se haya promovido la sucesión, entonces eso me sirve para conocer el nombre y el domicilio de los herederos para poderlos citar. Para poder publicar edictos, hay que hacer una búsqueda razonable de de la búsqueda del titular dominial. Dicen que a veces piden los edictos igual, aunque cites a los dueños dominiales.

Es necesario en la demanda poner en que momento se empezó a poseer. Necesito pagos de impuestos para demostrar posesión.

La sentencia es declarativa. Para ser titular, necesito registrar en el registro de la propiedad.

¿Que pasa si me rechazan la demanda? Se debe iniciar 20 años otra vez. OJO!

Honorarios, se procede a la valuación fiscal para dicho caso y el abogado también debe manifestar percepción de honorarios. El Juez debe librar las comunicación al registro de la propiedad:

Oficio al registro de la propiedad para cancelar el dominio anterior. Se cancela segun el informe de dominio que se presenta con la demando.

También debo inscribir el nuevo dominio. Necesito Oficio y testimonio de la sentencia, de acuerdo al plano de mensura que se entregó en el juicio, osea se pide el desglose para que me lo entregue el juzgado.

LA CAPACIDAD PARA POSEER ES A PARTIR DE LOS 10 AÑOS, pasa que no estarías poseyendo por vos, sino por tu familia, tus padres. No importa tu edad, desde que estés poseyendo. Iniciar la causa como MATERIA A CATEGORIZAR para evitar que te designen mediación. Entonces haces la petición de que se exima de mediación por ser una materia no disponible y luego que el juez lo decidió poemas la recaratulación por prescripción adquisitiva.

Demostrar que se plantaron árboles, alambrado, facturas, compras de cosas.

## **Modelo de demanda de usucapión (la usucapión como acción)**

DEMANDA USUCAPIÓN

Señor Juez:

(…) Abogado, inscripto en la matrícula respectiva al folio (…) del tomo (…), con fianza vigente para el ejercicio de la procuración, constituyendo domicilio ad litem en la calle (…) Nº (…) de esta ciudad de (…), ante V.S. comparezco y digo:

I. Personería

Que tal como lo acredito con Poder Especial que acompaño, soy apoderado del Sr. (…), domiciliado en calle Nº (…) de la ciudad de (…) y cuyos demás datos obran en el referido instrumento y se dan aquí por reproducidos en honor a la brevedad.

II. Objeto

Siguiendo expresas instrucciones de mi mandante, vengo a promover Demanda de Prescripción Adquisitiva contra el Sr. (…), domiciliado en calle (…) Nº (…) de la ciudad de (…), Provincia de (…) y/o quienes resulten ser los propietarios del inmueble que a continuación se describirá, tendiente a que se declare adquirido el dominio por parte de mi poderdante respecto a este. Basando el mismo en las cuestiones de hecho y consideraciones de derecho que a continuación expongo:

III. Hechos

Mi mandante posee, animus domini, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida desde el día (…/…/…) el inmueble inscripto a nombre del demandado bajo el nº (…), al folio (…), tomo (…), Sección (…) del Registro General de la Propiedad de la ciudad de (…), tal como se acredita con el respectivo certificado expedido por el dicho registro.

Mi mandante viene poseyendo el inmueble aludido durante más de 20 años, desde la fecha señalada arriba viene realizando actos posesorios tales como cultivar la tierra frontal y realizar una huerta, reformas constructivas (…), instalación de gas natural, construcción de un galpón en el fondo, y una segunda planta y mejoramiento general del inmueble que se encontraba en total estado de deterioro y abandono como (…), y en definitiva una serie de actos posesorios con ánimo de dueño. Además de ello ha pagado todos los impuestos, tasas y contribuciones correspondientes al inmueble en cuestión.

Por otra parte se confeccionó por parte del Ing. (…) el Plano de Mensura que se acompaña y que se encuentra inscripto en (…). Del que surge que el inmueble descripto mide (…) y reconoce como linderos (…)

Mi mandante reúne todos los requisitos legales a los fines de la prescripción por posesión veinteñal (Arts. 1897 y 1899 del CCyC). La posesión ha sido pública, dando en todo momento la posibilidad al demandado de producir su interrupción ha sido pacífica, continua y siempre con ánimo de dueño y en forma ininterrumpida (Arts. 1900, 1909, 1928 del CCyC)

En síntesis y en consideración a los hechos expuestos mi representado pretende se declare judicialmente adquirido por prescripción el domino respecto del inmueble descripto arriba.

IV. Prueba

Instrumental:

Las fuentes documentales que se acompañan son las siguientes:

-Testimonio de Escritura (…) / Certificados otorgados por el Registro de la Propiedad (…)

-Plano de Mensura confeccionado y suscripto por el agrimensor (…) y registrado con el N° (…) (Art.24 inciso b, Ley 14.159)

Plano firmado por profesional matriculado, que determina el área, linderos y ubicación del bien, visado por el organismo técnico-administrativo.

-Recibos (…)

-Comprobantes de pagos ante la Dirección de Rentas, Tasas de la Municipalidad, respecto del inmueble (…)

-Comprobantes de pagos de luz, gas y agua respecto del inmueble (…)

– El permiso de edificación correspondiente al año (…)

Testimonial:

-Se citará para que depongan en la audiencia respectiva, a tenor del pliego que se adjuntará, a las siguientes personas (…)

Informativa:

Al Registro de la Propiedad para que se sirva informar con precisión y amplitud, todos los datos sobre el titular o titulares del dominio;

A la Municipalidad de (…): A fin de que informe sobre los siguientes puntos: a) si los (…) comprobantes de pago de tasa municipal que se agregaran son auténticos y si fueron recibidos los pagos allí indicados; b) si el inmueble correspondiente a la partida (…) se encuentra al día en el pago de servicios municipales que afectan al mismo; c) si la solicitud de pago en cuotas que se acompaña fue expedida por Ud., si son auténticos los sellos que en ella lucen y se efectivizaron los pagos que en ella se establecieron.

A la Dirección General de Rentas de (…) A fin de que informe sobre los siguientes puntos: a) autenticidad de los (…) comprobantes de pago de impuesto inmobiliario que se adjuntan; b) si los pagos allí indicados fueron percibidos por esa dirección y c) si el referido inmueble se encuentra con los pagos al día respecto del Impuesto Inmobiliario.

Al Registro General de las Personas: A fin de que infome el domicilio denunciado por el Sr. (…) al gestionar su Documento Nacional de Identidad.

Al Sr. (…): A fin de que informe si los recibos que se acompañan fueron confeccionados por él, y también firmados, e instrumentaban la deuda que por instalación tramitación y aprobación del plano Como así también si fue realizado por él el plano de instalación para gas natural que también se acompañará.

A la Empresa Provincial de la Energía Eléctrica: A fin de que informe si los recibos que se acompañaran fueron otorgados por esa empresa respecto del servicio de luz del mencionado inmueble.

A la Empresa de Gas (…): A fin de que informe el recibo que se acompañara fue otorgado por esa empresa al Sr (…) por la conexión de gas natural en su domicilio.

Confesional:

Se designe audiencia a fin de que el demandado absuelva posiciones y reconozca documentos a tenor del pliego que oportunamente se acompañará.

Inspección ocular:

A efectos de determinar el estado de ocupación por parte de mi mandante del inmueble motivo de autos, como así también inventariar el mismo, solicito que oportunamente el Sr. Actuario se constituya en el mismo y realice la inspección ocular correspondiente, informando posteriormente de dicha circunstancia a V.S

V. Derecho

Fundo la presente demanda en las normas de los arts. 1897; 1899; 1900; 1909 y concordantes del CCyC, normas citadas del mismo cuerpo legal, Arts. 24 y 25 de la Ley 14.159 y en los arts. 679 a 682 del Código Procesal Civil y Comercial de Buenos Aires (Decreto-Ley 7425/68)

VI. Petición

Por lo expuesto de V.S. solicito:

a) Me tenga por presentado, domiciliado y el carácter que invoco, se me acuerde la participación que por derecho corresponda.

b) Tenga S.S. iniciada la presente Demanda de Usucapión contra (…) a quien se correrá traslado de la demanda bajo apercibimientos de ley). Mediante las notificaciones por ley que correspondan –oficina de notificaciones- o según sea el domicilio del demandado, quedando autorizado para el diligenciamiento al Dr. (…).

c) Ordene su SS la Anotación de la Litis tal con relación al inmueble que se pretende usucapir, a fin de dar a conocer la pretensión como lo dispone el Art. 1905 del CCyC.

d) Se agregue la documental acompañada, reservándose en Secretaría los originales respectivos. Y téngase por ofrecida la restante.

e) Oportunamente, al dictar sentencia, se declare la prescripción y se otorgue el título correspondiente, librándose el oficio de estilo al Registro de la Propiedad para la inscripción respectiva. Se extienda testimonio de la resolución que se dicte

Proveer de conformidad.

SERÁ JUSTICIA.

## **Síntesis**

El juicio declarativo de prescripción adquisitiva tiene por objeto: la declaración de una prescripción adquisitiva que se afirme producida. Tramita por el procedimiento declarativo que corresponda.

Por consiguiente, la demanda contiene una pretensión meramente declarativa cuyo objeto es la declaración de que la prescripción adquisitiva (usucapión) ha ocurrido. La sentencia tiene autoridad de cosa juzgada