

DEPARTAMENTO DE INFORMÁTICA JURISPRUDENCIAL

MEJORAS-BENEFICIARIO DE LAS MEJORAS-INDEMNIZACIÓN : RÉGIMEN JURÍDICO; ALCANCES; EFECTOS

Contemplan los arts. 2588 y 2589 del Cód. Civ. respectivamente, los casos de edificación con materiales propios en terreno ajeno, ya sea que quien ejecute esos actos lo haga de buena o mala fe. Mediando mala fe del edificante, deviene aplicable el art. 2589 del Cód. Civ., de modo entonces, el propietario del terreno puede pedir la demolición de las obras o su reposición al estado anterior, a costa del edificante, o tiene la opción para conservar lo hecho pagando el mayor valor adquirido por el inmueble, pues debe evitarse, en definitiva un enriquecimiento sin causa (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Matanza-Sala I- “Luna Oscar c. Cáceres Pedro s/cobro sumario de dinero” -28/08/2015-Cita Online: AR/JUR/30146/2015). Entonces, la regla general siempre es la misma: el dueño del terreno hace suyo todo lo edificado, de acuerdo al principio de que lo accesorio sigue la suerte del principal, y el dueño de la obra tiene derecho a una indemnización, porque en definitiva lo que se trata de evitar es que el dueño del terreno se enriquezca sin causa (art. 1071 CC), aún en los casos de mala fe, si éste conserva la cosa.

Causa: “Zorrilla, Enrique Cresencio c/Albarenga, Mirta Esther y/u otros s/Juicio ordinario” -Fallo 339/17- de fecha 26/06/17 -Juzgado Civil y Comercial N° 6-; firmante: Dra. Graciela Patricia Lugo.

MEJORAS-BUENA FE DEL POSEEDOR : RÉGIMEN JURÍDICO

La ocupación del predio por parte del cedente extendida en el tiempo conforme describen los testigos de manera concordante, la existencia del plano de Mensura para usucapión del año 2007, y la falta de reclamo por parte de los propietarios, pudo generar razonablemente la creencia de la legitimidad de la posesión cedida, resultando verosímil que por ignorancia o error de hecho el actor obrarse persuadido de su legitimidad (art. 2356 CC), lo que explica la realización de la vivienda construida. Es que, la buena fe “Existe cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho excusable (arts. 923 a 929 Cód. Civ.) se persuadiere sin duda alguna de la legitimidad de su posesión, es decir, crea sin ningún género de vacilaciones, que el que le transmitió la posesión era titular del derecho o tenía capacidad para constituirlo o transmitirlo (art. 4006 y nota Cód. Civ.).

Causa: “Zorrilla, Enrique Cresencio c/Albarenga, Mirta Esther y/u otros s/Juicio ordinario” -Fallo 339/17- de fecha 26/06/17 -Juzgado Civil y Comercial N° 6-; firmante: Dra. Graciela Patricia Lugo.