

Nulidad Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

Nulidad. Prescripción adquisitiva

Se declara la nulidad de la

sentencia que hizo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva pues la adquisición del dominio por usucapión es incompatible con los actos jurídicos declarados nulos, pues si estos fueran válidos u oponibles al demandante, la pretensión actoral sería improcedente, porque no se podría cancelar el dominio basado en esos actos, como lo exige el art. 682 del Código Procesal.

En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a diecisiete de noviembre de 2015, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala II de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Doctores Abelardo A. Pilotti y Leopoldo L. Peralta Mariscal (la tercera vocalía se encuentra vacante), para dictar sentencia en los autos caratulados ?Zunini, Fabian Omar contra Machain, Juan Manuel sobre usucapión? (expediente número 145.119), y practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debe tener lugar en el siguiente orden: Doctores Peralta Mariscal y Pilotti, resolviéndose plantear las siguientes CUESTIONES 1) ¿Es válida la sentencia apelada, dictada a fs. 1252/1257? 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DR. PERALTA MARISCAL DIJO: I. La sentencia en crisis hizo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva "Promovida por Fabián Omar Zunini" (en rigor, articulada por Samuel Durán Palomo a fs. 280 el 9/6/2003, aunque por auto de fs. 346 del 27/12/2004 se tuvo a Fabián Omar Zunini por subrogado en sus derechos) y declaró adquirido por usucapión a su favor el dominio del inmueble inscripto en la matrícula ... de Bahía Blanca, "quedando por lo tanto sin efecto los asientos registrales... y decretando por tanto la pérdida del dominio que ostentaron sucesivamente los demandados Pereyra, Machain y el matrimonio Müller-Ranieri respecto del bien". Sin decirlo en la parte dispositiva, aunque sí -y de manera contundente- en los "considerandos", anuló "las ventas posteriores del inmueble, quedando sin efecto los asientos registrales ... a ... de la matrícula correspondiente y debiendo las partes intervinientes en los respectivos instrumentos reintegrar lo abonado.- A tal efecto ofíciase a los notarios Guillermo César Cura y Osvaldo Walter Gelardi a fin de que como corresponda procedan a anular las escrituras de venta n° ... y n° ... a través de las cuales se instrumentaron las ventas del inmueble objeto de estos autos efectuadas por Pedro Pereyra a favor de Juan Manuel Machain y de este último a favor de Úrsula Lorena Müller y Gustavo Ariel Ranieri". II. Antes de ir al nudo del asunto, trataré de describir sucintamente la compleja trama fáctica que subyace en autos. Samuel Durán Polanco se dijo poseedor del inmueble objeto de esta litis por más de veinte años y promovió demanda de usucapión el 9/6/2003 (fs. 280) contra el entonces titular dominical, Pedro Pereyra, quien por vicisitudes posteriores jamás tomó intervención en el proceso. El entonces actor cedió sus derechos a Fabián Omar Zunini, única persona que actualmente reviste el rol activo en este proceso. Se presentó en autos el 19/12/2004 (fs. 311). El 27/12/2004 (fs. 346) se lo tuvo por parte y por subrogado en los derechos del demandante. Dado que el titular dominical originario, Pedro Pereyra, vendió el inmueble a Juan Manuel Machain (primero lo hizo por boleto de compraventa fechado el 16/4/2009; luego a través de la escritura pública del 3/08/2009 que la sentencia en crisis mandó a anular), por auto de fs. 432 se tuvo al adquirente por demandado. En tal condición fue citado y se presentó el 31/3/2010 contestando el traslado de la demanda y oponiendo excepciones. Denunció que el 14/12/2009 vendió por título suficiente el inmueble a favor de Úrsula Lorena Müller y Gustavo Ariel Ranieri, quienes fueron citados como terceros al proceso y al presentarse invocaron ser subadquirentes de buena fe y a título oneroso del inmueble, por lo que la demanda no podría prosperar en su contra. III. Los últimos adquirentes del inmueble, es decir el matrimonio Müller-Ranieri, apelaron la sentencia a fs. 1258, recurso que se les otorgó libremente a fs. 1259. Expresaron agravios a fs. 1336/1350, en presentación que fue objeto de la réplica actoral que luce a fs. 1352/1359. Los apelantes se duelen del éxito de la demanda y de la declaración de nulidad de su adquisición, pidiendo que se "haga lugar al derecho de mis mandantes declarando válida la adquisición del dominio de mis mandantes...", remarcando su condición de subadquirentes de buena fe a título oneroso en los términos del art. 1051 del Código Civil. Cuestionan también la legitimación que la sentencia dio a Fabián Omar Zunini, sosteniendo que el documento en que basa sus derechos por cesión de Samuel Durán Polanco no es suficiente. Finalmente, critican la posesión por veinte años que la sentencia reconoce en cabeza de Durán Polanco, para lo cual transcriben las declaraciones de los testigos en que se basó la jueza de primera instancia para decidir. Denuncian que "la sentencia atenta contra la seguridad jurídica, la buena fe, el derecho de propiedad y de defensa en juicio" de su parte. IV. Esta litis debe resolverse bajo el marco normativo del derogado Código Civil. Se trata de la adquisición de un dominio por usucapión que habría operado durante su vigencia, y de la nulidad de actos jurídicos celebrados también mientras regía. Es decir que todo versa sobre situaciones jurídicas consolidadas al amparo de la ley anterior, por lo que aplicar el Código Civil y Comercial implicaría una inadmisibles retroactividad de la ley civil (art. 7°, Código Civil y Comercial). V. La sentencia en crisis es

insanablemente nula. Solo en dos cosas estoy de acuerdo con lo fallado en origen: 1) Ha quedado resuelto por providencia firme de fs. 346 que Fabián Omar Zunini tiene suficiente legitimación para actuar en autos por haber sido subrogado en los derechos del poseedor y demandante originario, Samuel Durán Palomo, cuestión que por lo tanto no puede cuestionarse a esta altura. 2) Hay prueba suficiente de que el actor originario ha poseído el inmueble objeto de esta litis durante por lo menos veinte años antes de la promoción de la demanda, reuniendo los requisitos exigidos por el art. 4015 del Código Civil para usucapir. Nótese que los apelantes ni siquiera atacan seriamente esa posesión, limitándose a transcribir las pruebas en que se basó la jueza para decidir el punto, lo que obviamente no constituye una crítica concreta y razonada a la sentencia en los términos del art. 260 del Código Procesal. En verdad, hay una tercera coincidencia con la sentencia, pero solo parcial. Conuerdo con la jueza de primera instancia en lo que dijo implícitamente en su fallo: la adquisición del dominio por usucapión de Fabián Omar Zunini no puede hacerse efectiva si existen actos jurídicos incompatibles, como son las compras efectuadas por el demandado Juan Manuel Machain el 3/08/2009, y por los terceros citados Úrsula Lorena Müller y Gustavo Ariel Ranieri el 14/12/2009. Ciertamente, mal podría disponerse la cancelación de la inscripción dominical anterior, como ordena el art. 682 del Código Procesal, si no la hay, pues existe una posterior (en rigor -y para peor- dos). Pero aquí terminan los acuerdos con lo fallado. Por mucho que las adquisiciones de dominio de Juan Manuel Machain primero, y de Úrsula Lorena Müller y Gustavo Ariel Ranieri después, sean un obstáculo insalvable para que llegue a buen término la prescripción veinteañal del actor, no quedó habilitada la jueza sin más a declarar la nulidad de esos actos jurídicos cuando nadie lo pidió, violando de manera grosera el principio de congruencia (arts. 34 inc. 4° y 163 inc. 6° del Código Procesal) y, para colmo, el derecho de defensa en juicio de Pedro Pereyra, a quien se obligó a restituir el precio recibido, anulando una venta inmobiliaria que efectuara, sin siquiera haber tenido participación en este proceso. Es tan grosero el vicio de la sentencia de primer grado que no son necesarias más consideraciones. Basta decir que declaró la nulidad de dos actos jurídicos cuando nadie lo pidió en este proceso, comprometiendo severamente los derechos de quien jamás fue citado a juicio (si bien Pedro Pereyra fue el demandado originario, nunca llegó a ser citado) y quebrando insalvablemente el debido proceso legal y el derecho de defensa en juicio (art. 18 de la Constitución Nacional). Voto por la negativa (art. 169, 2° párrafo, Código Procesal).

A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: Adhiero al voto del Dr. Leopoldo L. Peralta Mariscal.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PERALTA MARISCAL DIJO: Más allá de la insanable nulidad de la sentencia que propongo declarar, es necesario que este tribunal ordene los pasos a seguir en esta muy atípica trama fáctico jurídica (art. 36 inc. 2° del ordenamiento adjetivo). Como dijo implícitamente la sentencia de primera instancia, punto con el que ya manifesté mi acuerdo, la adquisición del dominio por usucapión es incompatible con los actos jurídicos cuya nulidad declaró. Si estos fueran válidos u oponibles al demandante, la pretensión actoral sería improcedente, porque no se podría cancelar el dominio basado en esos actos, como lo exige el art. 682 del Código Procesal. No procediendo analizar la validez u oponibilidad de esos negocios en este proceso (se discute otra cuestión, además de no estar integrado el litisconsorcio pasivo necesario que conlleva el pedido de nulidad o inoponibilidad de los actos jurídicos), deberá la parte actora manifestar dentro del plazo de 5 días de quedar notificada esta sentencia si ha de promover o no una acción de nulidad o inoponibilidad de los actos jurídicos que promiscuamente invalidó la jueza de primera instancia en autos, bajo apercibimiento de tenerla por desistida del proceso. En caso de que se expida positivamente, deberá promover la consiguiente demanda dentro de los noventa días subsiguientes, bajo el mismo apercibimiento. La acción respectiva se acumulará a las presentes actuaciones, debiendo el juez disponer el trámite que recibirá, y en ambas se dictará una sentencia única en primera instancia, a través de un magistrado que no haya emitido opinión (art. 188 del Código Procesal). Dado el modo en que se resuelve, propongo imponer las costas de ambas instancias en el orden causado -incluso si se hace efectivo el apercibimiento de desistimiento-, aclarando que este aspecto de la decisión queda sujeto a la condición resolutoria consistente en que el actor promueva la acción referida en el párrafo anterior, en cuyo caso se impondrán las costas de ambos procesos como corresponda, al momento de dictarse la correspondiente sentencia única (arts. 36 inc. 2° 68, 172, 174, 188 y concordantes del Código Procesal). Tal es mi voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: Adhiero al voto del Dr. Leopoldo L. Peralta Mariscal. Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el acuerdo que antecede ha quedado resuelto que la sentencia de primera instancia es insanablemente nula, y que es necesario encauzar los pasos procesales a seguir. Por ello, el tribunal RESUELVE: 1) Declarar la nulidad de la sentencia apelada, debiendo dictarse un nuevo pronunciamiento por un juez hábil, de la manera que corresponda según las vicisitudes que se susciten a partir de lo dispuesto en el punto siguiente de este fallo. 2) Intimar a la parte actora para que dentro del plazo de 5 días de quedar notificada esta sentencia manifieste si ha de promover o no una acción de nulidad o inoponibilidad de los actos jurídicos que promiscuamente invalidó la jueza de primera instancia en estos autos, bajo apercibimiento de tenerla por desistida del proceso. En caso de que se expida positivamente, deberá promover la consiguiente demanda dentro de los noventa días subsiguientes, bajo el mismo apercibimiento. La acción respectiva se acumulará a las presentes actuaciones,

debiendo el juez disponer el trámite que recibirá, y en ambas se dictará una sentencia única en primera instancia a través de un magistrado que no haya emitido opinión. 3) Imponer las costas de ambas instancias en el orden causado, incluso si se tuviere al actor por desistido del proceso, aclarando que esta decisión está sujeta a la condición resolutoria consistente en que el demandante promueva la acción de nulidad referida en el párrafo anterior, en cuyo caso se impondrán las costas de ambos procesos como corresponda, al momento de dictarse sentencia única. Hágase saber y devuélvase. Correlaciones:

Panizo, María F. - Juicio de usucapión - Compendio Jurídico - Marzo de 2009 - .

004580E