

Usucapion Construccion De Dos Casas En El Mismo Lote

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Construcción de dos casas en el mismo lote

Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por usucapión y la reconvención por reivindicación, por entender que no se encuentran reunidos los requisitos exigidos por el artículo 4016 del Código Civil. En Lomas de Zamora, a los 1 días del mes de Abril de 2015, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, de este Departamento Judicial, doctores: Guillermo Fabián Rabino y Luis Adalberto Conti, con la presencia del Secretario del Tribunal, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa n° 44248 caratulada: "BURGOS DE BAGARI DORA RAQUEL C/ BAIGORRIA NELIDA AMELIA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1°) ¿Es justa la sentencia apelada? 2°) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263 in fine del C.P.C.C), dio el siguiente orden de votación: Dr. Luis Adalberto Conti y Dr. Guillermo Fabián Rabino. VOTACION: A la primera cuestión el Dr. Luis A. Conti dijo: I- El Sr. Magistrado Titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 4 Departamental, dictó sentencia en estos actuados, rechazando la demanda por usucapión interpuesta por DORA RAQUEL BURGOS de BAGARI contra NELIDA AMELIA BAIGORRIA. Con costas a la accionante. Asimismo, rechazó la reconvención por reivindicación promovida por NELIDA AMELIA BAIGORRIA contra DORA RAQUEL BURGOS de BAGARI. Con costas a la demandada reconviniente. Postergando la regulación de honorarios para la oportunidad procesal correspondiente. II- Ambas partes apelaron el decisorio, siéndoles concedidos los recursos libremente a fs. 548 y fs. 554. Mediante las piezas de fs. 580/588 y fs. 589/592 la actora y demandada fundaron sus discrepancias respectivamente, las que merecieron las réplicas de fs. 595/598 y fs. 599/605. III- La accionante se agravia de la sentencia dictada en autos, en torno al rechazo de la acción por usucapión, alegando que el Juzgador no ha advertido la maniobra real de la demandada que sabiendo que ella poseía una parte y la actora otra desde antes que la accionada, consiguió que el estado le escriturara la totalidad del inmueble, pretendiendo de esa forma apropiarse inclusive de la parte que posee la actora. Detalla toda la prueba rendida en autos y afirma que el judicante ha valorado erróneamente la misma. Sostiene que el Magistrado se ha equivocado al concluir que la demanda no puede prosperar por considerar que el lote de terreno donde habitan ambas partes en este proceso es un todo indivisible y por lo tanto no habría existido abandono o falta de posesión por parte de la demandada. Alega que son dos casas individuales y separadas en una misma parcela de terreno e incluso con sus muros medianeros y números de chapa municipal distintos. Con relación a la manifestación del a-quo en torno a que la parcela generada carece de capacidad edificatoria, argumenta que el plano de mensura agregado es un reconocimiento del Estado Provincial de que el terreno que se intenta prescribir es apto como tal. Caso contrario el plano hubiese sido desaprobado y rechazado. En este caso puntual la falta de capacidad edificatoria hace referencia a la imposibilidad de ampliar la construcción existente en la porción del lote que se pretende prescribir, es decir que las dimensiones del inmueble construido por la parte actora- superficie cubierta- resta toda posibilidad de nueva construcción. Considera que todo el hilo argumental desarrollado por el magistrado es erróneo, porque las presentes actuaciones no versan sobre casas habitacionales indivisibles sino de dos casas perfectamente delimitadas, con chapas municipales individuales, muros medianeros que las separan y con plano de mensura para prescribir aprobado por todos los organismos provinciales. Finalmente y con relación a la reconvención por reivindicación rechazada, y si bien no tiene obligación de apelar la parte de la sentencia que le es favorable, cuestiona que el a-quo no ha advertido que el derecho de la demandada de poseer es posterior a la posesión ejercida por la actora. Al adquirir la demandada el título, jamás recibió ni pudo recibir la posesión ficta de la parte del lote de terreno que ocupa la actora y su familia, por lo que jamás se perfeccionó la transmisión de dominio a favor de la demandada. A fs. 606/607 se rechaza el replanteo de prueba formulado en esta instancia. IV- A su turno la demandada se agravia del rechazo de la reconvención efectuada, alegando que con el título glosado a fs. 65/67 y el informe de dominio obrante a fs. 436/437 donde consta en el asiento nro 1 como titular de dominio la Provincia de Buenos Aires desde el día 13 de Julio de 1949 y como asiento nro. 2 la venta efectuada a la demandada, entiende que a contrario de lo sostenido por el Magistrado con estas dos pruebas se encontraría acreditada la titularidad del inmueble a su nombre y de su antecesor, ya que ella es anterior a la posesión de la reconviniente, lo que hace de aplicación la norma del art. 2790 del Código Civil. Cita jurisprudencia y concluye que se encuentra demostrada en autos que la posesión de la demandada-reconviniente sobre el inmueble de autos reconoce un origen anterior a la ostentada por la reivindicada, en tanto es la continuación de la posesión ejercida por su antecesor en el dominio la Provincia de Buenos Aires, y de la antecesora de ésta, Doña Hermelinda Zabaleta y Aramburu. Considera que el sentenciante ha omitido valorar esta situación y las

probanzas obrantes en autos, y esta omisión ha llevado a rechazar la reconvencción. Por lo que solicita se revoque la misma. V- Liminarmente, y a modo de introducción, he de efectuar algunas precisiones vinculadas con los elementos que conforman el núcleo de la materia de la acción principal que aquí se discute. Ello propendrá, según entiendo, a una mejor comprensión de ulteriores desarrollos, aproximando, al mismo tiempo, el criterio que ha de seguirse a la hora de apreciar la legitimidad del planteo prescriptivo. En esa inteligencia no parece ocioso recordar que en la posesión se advierten dos elementos: el "corpus" y el "animus". El primero es el poder físico, la potestad de hecho sobre la cosa, que se advierte- como dice el art. 2351 del Código Civil- cuando una persona tenga una cosa bajo su poder. En la configuración del corpus, según Savigny, existen tres tramos conceptuales: a) la relación del contacto físico con la cosa, b) la posibilidad física de este contacto y c) el ingreso de la cosa en la "custodia" del poseedor. A su vez, el "animus domini" o ánimo de dueño, cuya presencia sumada al corpus conduce a la posesión, implica el comportarse como lo haría el propietario, sin reconocer el derecho de propiedad en otro. Ese "animus domini", no apunta a la mera voluntad íntima del poseedor, sino a la intención exteriorizada, o sea traducida en hechos exteriores (arts. 913 del Código Civil). generalmente el "animus" se expresa a través del "corpus" y es por ello que el art. 2384 del ordenamiento citado enuncia diversos supuestos de "actos posesorios" en los cuales la materialidad de la relación con la cosa ("corpus") lleva a inferir el "animus" lo que, en definitiva, conduce a presumir la posesión (Lafaille, Héctor, "Tratado de Derechos Reales", ed. 1943, vol. I, pags. 109, 130 y 132, v. asimismo; Llambias-Alterini, Código Civil Anotado, T. IV A, pags. 70/72 y 123/124). Es decir, que en tanto la prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los medios de adquisición de la propiedad enumerados por el art. 2524 inc. 7 del Código Civil, la condición requerida para ello es que la posesión durante un lapso de veinte años, sea a título de dueño, continua, ininterrumpida, pública y pacífica. VI- Ahora bien, en este particular caso, el magistrado de la instancia primigenia, ha entendido que resulta incuestionable atento las expresiones de las partes en el proceso, que tanto la actora y la aquí demandada han construido sus casas en el mismo lote, siendo ambas ocupaciones de larga data, lo que ha sido a mi juicio corroborado con las declaraciones testimoniales de fs. 279/280, 281/282, 283, 298, 369, 429, 430, 431, y 432. (art. 384 del C.P.C.C.)

Y concluye rechazando la demanda de usucapión, alegando como fundamento que no se encontrarían cumplidos los requisitos que hacen a la viabilidad de la presente acción (art.4016 del Código Civil), es decir poseer durante veinte años a título de dueño, en forma pacífica e ininterrumpida. Argumenta que no se encuentra demostrado el abandono por parte del propietario del inmueble, como así también que no se ha logrado cumplir con la prueba compuesta requerida por la ley 14159, pues la documentación acompañada (deudas municipales y facturas) datan de fecha posterior al año 1992. Rechaza la postura sostenida por la actora al contestar la reconvencción en cuanto a que la parcela que pretende prescribir coincide en forma solo parcial con la de la escritura presentada por la demandada, pues considera que la posesión alegada por el actor ha sido interrumpida con la inscripción registral efectuada por la demandada. Observa que de acuerdo al título acompañado por el reconviniente (expte. N°2416-4812 del año 1988 Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Pcia. de Buenos Aires), éste figura como adjudicatario del inmueble en su totalidad (conf. escritura N° 7286 otorgada el día 6 de Octubre de 1999 ante la Escribanía General de Gobierno) Sostiene que el reconocimiento del poseedor interrumpe la prescripción adquisitiva cuando ha sido efectuado mientras ésta se encontraba en curso, en cambio en el supuesto de una prescripción cumplida con anterioridad a la demanda por usucapión, el valor que podía tener un reconocimiento posterior no sería el de la interrupción sino el de la renuncia a la prescripción ya ganada. Y a todo ello agrega que la posesión idónea para usucapir debe ser exclusiva y excluyente sobre todo el inmueble correspondiente, toda vez que no pueden coexistir dos posesiones sobre una cosa indivisible, salvo el supuesto de condominio, ni tampoco se puede poseer la parte incierta de una cosa. Ello así, y teniendo en cuenta los términos vertidos en la expresión de agravios que fijan el límite de la tarea revisora, considero que dichas conclusiones no lograron ser rebatidas con eficiencia, es decir que las manifestaciones y discrepancias ensayadas a fs. 580/588, no aparecen como suficientes para fundar el desacierto atribuido en la sentencia cuestionada (art. 246 del C.P.C.C), pues la maniobra de fraude endilgada a la demandada, resulta una cuestión que excede a las pretensiones de las partes deducidas en el presente litigio, que debieron ser canalizadas en el marco adecuado, por ello resulta insuficiente para torcer lo decidido. Asimismo, el argumento relativo a la interrupción de la posesión, ni siquiera ha sido refutado, limitándose a detallar la prueba tendiente a demostrar el transcurso del plazo de ley y afirmar que la vivienda de la actora y de la demandada son dos unidades separadas, lo que sella la suerte del recurso. Cabe aclarar, que no han de tenerse en cuenta los nuevos argumentos vertidos al contestar la expresión de agravios de su contrincante, la que se circunscribe al rechazo de la acción de reivindicación, pues ello vulneraría el derecho de defensa el juicio, el debido proceso y el principio de congruencia. Finalmente, y teniendo en cuenta que en materia probatoria, la ley establece que la testimonial por sí sola no es suficiente (arts. 679 del C.P.C.C. y 24 de la ley 14159) lo cual no implica descalificar tal medio probatorio, ya que normalmente es la más importante y convincente, pero dada la naturaleza de los hechos que se pretenden justificar, es preciso que no sea la única aportada por la accionante, debiendo corroborarse con los restantes medios probatorios y que formen así la llamada prueba compuesta. Si bien no es forzoso que tales evidencias

versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el período de prescripción, sí es necesario que exterioricen la existencia de la posesión durante una buena parte de ese período, posibilitando así junto con éstos aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión veinteañal (SCBA, Ac. y Sent. 1966-522; art. 24 inc. c) de la ley 14159). Teniendo en cuenta ello y la escasa documentación acompañada la que se encuentra detallada a fs. 26 punto B y fs. 128 punto 2, y que datan de periodos posteriores al año 1990, entiendo que no ha quedado estructurada una compacta evidencia que conforme a mi juicio la prueba compuesta requerida la la ley, razón por la cual la sentencia debe ser confirmada.

VII- Tocante a la reconvenición rechazada, liminarmente he de señalar que el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere justificar, por un lado el título que da derecho a la cosa, por otro, la pérdida de la posesión y la posesión actual del reivindicado (art. 2758 del Código Civil, S.J.B.a., Ac. 33885 de 09/11/84, D.J.B.A., 02/05/85). También que el vocablo título que refiere el artículo 2789 del Código Civil no debe entenderse en sentido documental sino a la causa en que se funda el derecho de dominio (S.C.B.a., Ac. y Sent. 1970-II-23 y Ac. 36459 del 12-VIII-86) exigencia que se halla referida al medio por el cual se adquiere el derecho real de dominio, debiendo acreditarse en tal sentido la prueba efectiva de la adquisición con arreglo a las prescripciones establecidas por la ley. Así, el título a que se refieren los artículos 2789 a 2792 del Código Civil, es aquel que teniendo por objeto la transmisión de un derecho de propiedad se halla revestido de las solemnidades exigidas para su validez, si bien no es propiamente el instrumento en que consta la existencia del derecho, si debe ser el acto jurídico que sirve de causa a la adquisición de la cosa (S.C.B.A. Ac. 35851 del 24-4-90). También que quien demanda por reivindicación la restitución de la cosa contra el poseedor, debe justificar la titularidad del derecho respectivo, porque la reivindicación es una acción que nace del dominio sobre cosas particulares- art.2758 del Código Civil- y porque el poseedor no está obligado a producir título alguno en apoyo de su posesión- posee porque posee: art. 2363 del Código Civil- de donde, en el caso de que el actor no justifique su derecho sobre la cosa, si el poseedor no invoca título o justifique uno mejor, en el caso de que éste también lo invoque resultará perdidoso, puesto que in pari causa conditio, posidendi mellior est: en igualdad de condiciones triunfa el poseedor. (Mariani de Vidal, Marina: "Curso de Derechos Reales" T.º3 pág. 216). Asimismo, el art. 2789 del Código Civil establece que si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa, fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque éste no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda.

VIII- En los presentes obrados el sentenciante rechaza la acción reivindicatoria con fundamento que el reconviniente además de acompañar el título que hace a su derecho de propiedad, debió demostrar que ha perdido la posesión y que la misma es anterior a la detentada por la actora reconvenida, circunstancia que no ocurriera porque el título es posterior a la posesión de ésta. El recurrente centra su queja en que el a-quo no habría tenido en cuenta la solución dispuesta en el art. 2790 del Código Civil y que el título de su antecesor es decir la Provincia de Buenos Aires data del año 1949, por ende anterior a la posesión de la reconvenida. Ahora bien, y sin perjuicio que al iniciar la reivindicación el apelante no ha invocado el título de su antecesor dominial, lo cierto es que además dicha circunstancia no ha sido demostrada. Es decir que el reivindicante puede hacer valer los títulos de los antecesores para dar con los que sean anteriores a la posesión del demandado y debe probar que el del causahabiente inmediato o mediato es de fecha anterior a esa posesión. Si no lo hace, es improcedente la reivindicación (Conf. CNCiv., Sala C, 23/3793, LL 1993-E, 508). En autos, además de que el recurrente no ha apoyado su acción en el título anterior, tampoco lo ha demostrado. Es que el certificado registral es insuficiente para demostrar el derecho de propiedad del antecesor del demandante (CS Tucumán, Sala Civil y Penal, 13/5/96, LL, 1996-E-490, citado en Bueres-Higthon "Código Civil comentado"...T. 5B, pág.605). En tal sentido, se ha resuelto que el dominio se acredita con las respectivas escrituras o testimonios auténticos, careciendo de entidad a tales efectos un informe o certificado registral. (Conf. CC0201 LP 90413 RSD-68-2 S 25/04/2002 autos:"Cesarani Alberto y otros c/Casteli Oscar Alberto s/Reivindicación"). En síntesis: la carga de la prueba al decir de Eisner, vendría ser el imperativo que pesa sobre cada uno de los litigantes de suministrar la prueba del hecho controvertido mediante su propia actividad, si quiere evitar la pérdida del proceso. Es la carga, es el peso, que recae sobre los litigantes, de probar sus respectivas afirmaciones (Eisner, "La prueba en el proceso, pág.54), por lo cual y en virtud que ha quedado demostrado en autos que la posesión de la actora reconvenida es anterior al título del reconviniente, resultaba a cargo del mismo acompañar el título de su antecesor dominial, circunstancia que no ha ocurrido, por lo que la sentencia de la anterior instancia deberá confirmarse. (arts. 375, 384 y concls. del C.P.C.C, 2789 y 2790 del Código Civil.) Como natural desenlace, VOTO POR LA AFIRMATIVA. A la primera cuestión, el Dr. Guillermo F. Rabino dijo que por compartir los mismos fundamentos que el Dr. Luis A. Conti: VOTA EN IGUAL SENTIDO. A la segunda cuestión el Dr. Luis A. Conti expresó: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar la apelada sentencia de fs. 540/546. Las costas de Alzada habrán de imponerse a los recurrentes (art. 68 del C.P.C.C). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales hasta tanto se practiquen las correspondientes determinación en la instancia de origen. ASI LO VOTO. A la segunda cuestión, el Dr. Rabino expresó que por compartir los mismos fundamentos que el Dr. Conti: VOTA EN IGUAL SENTIDO. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA. Y VISTOS: CONSIDERANDO:

Que en el Acuerdo celebrado se dejó establecido: 1°) Que la sentencia de fs. 540/546 debe confirmarse. 2°) Que las costas de Alzada deben imponerse a los recurrentes. POR ELLO: y fundamentos consignados en el Acuerdo, confírmase la apelada sentencia de fs. 540/546. Impónense las costas de Alzada a los recurrentes. Difiérase la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad señalada al tratar la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese y consentida e ejecutoriada la presente, devuélvase las actuaciones al Juzgado de origen. 001387E