

Prescripcion Adquisitiva Accesion De Posesiones Bien Del Acervo Hereditario Interversion Del Titulo

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Acceso de posesiones. Bien del acervo

hereditario. Intervención del título Se revoca la sentencia recurrida, haciendo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva, al haber acreditado los actores la accesión de una posesión previa a la suya actual, de modo de completar, mediante la unión de estas, el plazo legal exigido para la prescripción adquisitiva de dicho bien. JUNIN, a los 17 días del mes de Noviembre del año dos mil quince, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y JUAN JOSE GUARDIOLA en causa N° 7520-2009 caratulada: "BATTAIOLA VITAR ADALBERTO CARLOS Y OTRO/A C/ VITAR Y DIB ELIAS ANTONIO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA BICENAL DEL DOMINIO DE INMUEBLES", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Castro Durán, Guardiola.- La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor Castro Durán dijo: I- A fs. 871/879vta. la Sra. Juez de primera instancia, Dra. Laura J. Panizza, dictó sentencia, por la que rechazó la pretensión encaminada a la usucapión del bien inmueble identificado en la demanda, promovida por Adalberto Carlos Battaiola Bitar y Marcela Inés Bustos contra Elías Antonio Vitar, Miguel Vitar, Trella Vitar, Ayia Vitar, José Vitar, Solinda Vitar, Suria Vitar, María Vitar y Dibi Vitar, y posteriormente extendida a los herederos de Miguel Vitar, Claudia Mabel Vitar, Zulema Beatriz Vitar, Sandra Liliana Vitar, Juan Guillermo Vitar, Américo Eugenio Vitar, Marcelo José Vitar, Doris Catalina Vitar y Doris Mabel Cattelani. Impuso las costas en el orden causado y difirió la regulación de honorarios profesionales. Para adoptar tal decisión, la Dra. Panizza expuso que los accionantes, como cesionarios de Trella y Ayia Vitar, deben probar la existencia de actos posesorios ejecutados por sus antecesoras y por ellos mismos, de modo de completar, mediante accesión, el plazo legalmente requerido para la usucapión pretendida. Remarcó que del informe de dominio agregado en autos, surge que Trella y Ayia Vitar, los restantes demandados y Catalina Dib de Vitar, eran coherederos de la totalidad del bien inmueble que integra la porción cuya prescripción se pretende, y a la muerte de esta última, sus hijos, en carácter de herederos forzosos, recibieron los derechos posesorios de la misma, sin necesidad de intervención judicial alguna. Señaló que de esta situación se desprende la primera barrera que obstaculiza el éxito de la pretensión, ya que las cedentes de los derechos posesorios no eran poseedoras del inmueble objeto de litis, sino coposeedoras por causa de sucesión. Añadió que si bien no pudo tener a la vista el expediente donde tramitó la sucesión de Catalina Dib de Vitar, surge de autos que en dicha sucesión, los aquí demandados, en su carácter de coherederos, celebraron un convenio por el cual, según manifestaron los herederos de Miguel Vitar sin desconocimiento de los accionantes, se acordó la distribución de los bienes hereditarios. Mencionó que quien posee en virtud de un título que reconoce derechos de otro, no puede invocar la posesión exclusiva sobre el inmueble; por lo que, para poder prescribir la cosa común, debe acreditar la interversión del título, en virtud de la cual, comenzaron a poseer exclusivamente para sí, excluyendo al resto de los comuneros. Sostuvo que en este caso, si bien el inmueble que se pretende prescribir es la porción que en el plano se identifica como parcela ..., el inmueble en su totalidad era de propiedad de los padres de las cedentes, por lo que, al fallecer aquellos, éstas y el resto de los codemandados, como sucesores universales, pasaron a ser copropietarios y coposeedores de toda la herencia. Agregó que los recibos de impuestos provinciales y municipales, si bien en su mayoría constan las cedentes como titulares, ninguno corresponde a la parcela ...; además de que el pago de impuestos del inmueble común no alcanza para tener por configurada la interversión del título. Señaló que el plano de gas natural hace referencia a la parcela ..., y que el informe expedido por la Municipalidad de Junín, en el que se adjuntó copia certificada del expediente municipal de demolición y construcción, surge que se aprobó el permiso de obra para la parcela Dijo que si bien surge de la prueba testimonial, la utilización de un inmueble por parte de Marcela Bustos que incluye la realización de mejoras, también surge de las declaraciones de los testigos que en la misma parcela ..., en la esquina, hay otra casa, que se vendió en varias oportunidades; por lo que no pueden tenerse por acreditados actos claramente demostrativos del ejercicio de un derecho propio y, a la vez, excluyente de los de los demás coherederos. Concluyó en que como las antecesoras de los accionantes eran coposeedoras por causa de sucesión universal, al no haberse demostrado actos de alzamiento, rebelión o expulsión frente a iguales derechos de los coherederos, la coposesión se conserva con todos los herederos. Finalmente, mencionó como segunda barrera infranqueable para la procedencia de la pretensión, que el plano visado por la Dirección de Geodesia Provincial no figura a nombre de los actores como las personas que pretenden prescribir, sino a nombre de las cedentes. II- Contra este pronunciamiento, los accionantes interpusieron apelación a fs. 893; recurso que, concedido libremente, motivó la elevación del expediente a esta Cámara,

donde a fs. 916/921 vta. se agregó la expresión de agravios. En dicha presentación, los apelantes inicialmente se agravian porque al "a quo" no encontró probado el carácter de las cedentes, de poseedoras exclusivas del inmueble objeto de litis, aduciendo que dicha conclusión resulta errónea, dado que se arribó a ella sin haberse tenido a la vista el convenio homologado en los autos "Div de Vitar, Calalina s/ Sucesión", ni considerado lo manifestado por las partes al respecto. Expusieron que del convenio mencionado surge que las cedentes de sus derechos posesorios, Trella y Ayia Vitar, recibieron en propiedad el inmueble que pretenden usucapir, dejando de ser coposeedoras del total, para convertirse en poseedoras del mismo, configurándose la interversión del título. Afirmaron que ninguno de los accionados se opuso a su pretensión; sino que, por el contrario, los mismos tuvieron a las cedentes como poseedoras del inmueble a usucapir, dado que el acuerdo homologado en el expediente sucesorio mencionado, constituyó una partición con una verdadera naturaleza contractual, que puso fin a la comunidad hereditaria. Resaltaron que la parcela ... es la que figura en el plano de mensura realizado por las cedentes a los fines de prescribir, por lo que resulta obvio que nunca iba figurar en la documental adjuntada con la demanda, ya que aún no está inscripta dicha parcela en el Registro de la Propiedad; por ende, lo importante es que tanto los impuestos, las tasas, el plano de instalación del gas natural y el permiso de obra, concuerdan con la nomenclatura catastral de origen del inmueble. Agregaron que la "a quo" perdió de vista cuál es la parcela que pretenden prescribir, la que forma parte de una parcela de mayor extensión, tal como consta en el plano de fs. 12, en cuyo ángulo superior derecho se encuentra indicada la parcela ... como nomenclatura catastral de origen y, a la vez, surge que la parcela ... se encuentra afectando a la parcela Sostuvieron que toda la prueba documental aportada identifica la parcela que se pretende prescribir, pero, por supuesto, con la nomenclatura existente en el momento en que fueron abonados los impuestos o realizadas las actuaciones. Señalaron que la misma sentenciante afirmó que de la prueba testimonial surge la utilización del inmueble por parte de Marcela Bustos y sus hijas, y la realización de mejoras en él; por lo que concluyeron en que en autos quedaron demostrados los actos materiales de las cedentes y también de ellos como cesionarios, que permiten la accesión de posesiones. Mencionaron que las cedentes fueron las adjudicatarias de la parcela que pretenden prescribir, por lo que, la prescripción adquisitiva de la misma, luego de la interversión del título, era una opción legal posible. En segundo lugar, sostuvieron que rechazar la pretensión porque el plano de mensura no figura a nombre de los prescribientes, importa caer en un rigorismo extremo y falta de fundamento, pues la legislación de fondo no lo impone, ni tampoco el decreto citado por la "a quo", que fue mal interpretado por ella. Dijeron que el plano agregado a fs. 12, si bien no figura a nombre de ellos, sí está a nombre de las cedentes y se encuentra debidamente certificado por la Dirección de Geodesia Provincial, lo que permite inscribirlo. III- Corrido traslado de la expresión de agravios reseñada precedentemente, a fs. 933/935 se agregó la contestación formulada por la Sra. Defensora Oficial Dra. María Isabel Perazzolo, quien, en representación de Elías Antonio Vitar, Solinda Vitar, Suria Vitar, María Vitar y Dibi Vitar, solicitó la confirmación del fallo impugnado; después de lo cual, luego de darles por incumplida la carga de contestar el traslado a los restantes codemandados, se dictó el llamamiento de autos para sentencia, cuya firmeza deja a las presentes actuaciones en condiciones de resolver. IV- En tal labor, comienzo por señalar que los accionantes, a fin de adquirir el dominio del inmueble objeto mediato de su pretensión, invocaron la accesión de una posesión previa a la suya actual, de modo de completar, mediante la unión de las mismas, el plazo legal exigido para la prescripción adquisitiva de dicho bien. Por lo tanto, deben demostrar la existencia de un negocio jurídico que justifique la transmisión a título singular, en su favor, de la posesión del inmueble (art. 2476 C.Civil de Vélez, aplicable al presente caso por ser la vigente en el momento de la celebración de la cesión alegada -art. 7 C.C.C.-). A tal efecto, acompañan un instrumento privado, con firmas certificadas por ante escribano público, en el que Trella y Ayia Vitar ceden a los aquí accionantes, todos los derechos y acciones posesorios que les correspondían sobre el inmueble objeto de litis (ver fs. 19/20); acreditando por tal vía la existencia de una cesión de derechos posesorios que tiene aptitud para producir la accesión de posesiones, dado que constituye el vínculo jurídico que liga inmediatamente a una con la otra. Entonces, probada la accesión de posesiones invocada, los accionantes, para que su pretensión tenga éxito, deben demostrar la posesión pública, pacífica y continua del inmueble, durante el plazo de veinte años, ejercida tanto por ellos como por sus antecesoras (arts. 2537 C.C.C.; 4015 y 4016 C.Civil de Vélez). A fin de la demostración de la posesión antecedente a la propia, los accionantes, en la fundamentación recursiva, subsanando la imprecisión incurrida en la demanda, explicaron que las cedentes de los derechos posesorios, señoras Trella y Ayia Vitar, se convirtieron en poseedoras exclusivas de la parcela ... a usucapir, mediante la interversión del título producida en virtud del acuerdo homologado en el expediente "Div de Vitar, Catalina s/ Sucesión"; por vía del cual, poniéndose fin a la comunidad hereditaria, les fue asignada la mencionada parcela ..., que formaba parte de un predio de mayor extensión. Sentado ello, cabe remarcar que del informe de dominio agregado a fs. 10, resulta que todos los demandados eran coherederos de un predio (parcela ...) de mayor extensión que el que constituye el objeto de autos, el que no es sino un desprendimiento de aquel. Como en la comunidad hereditaria concurren los derechos de dos o más personas sobre la misma cosa, un coheredero no puede invocar sobre ésta la posesión exclusiva; sino que, a tal efecto, debe demostrar la interversión de su título de coposeedor por el de poseedor. Es decir, no

alcanza con acreditar la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble durante veinte años; sino que, además, el accionante debe demostrar que dicha posesión tuvo como hito inicial, un acto celebrado en ejercicio de un derecho propio y, a la vez, exclusivo y excluyente de los derechos de los demás coherederos. De conformidad con el artículo 2353 del Código Civil de Vélez, el coposeedor no puede modificar o intervertir, por su propia voluntad, la causa en virtud de la cual se encuentra en la posesión de la cosa. Por propia voluntad, significa que el coposeedor no puede pasar a ser poseedor exclusivo, por medio de una mera operación mental o de manifestaciones verbales en tal sentido, sino que deben existir actos exteriores materiales o jurídicos, que revelen de manera inequívoca, concluyente y positiva, el cambio de la relación con la cosa. Es decir, queda excluida la interversión del título por la única voluntad del coposeedor. Naturalmente que la causa de la coposición puede cambiarse por acuerdo de partes, dando lugar a una interversión bilateral. A la luz de tales pautas, considero que el acuerdo particionario homologado en la sucesión de la madre de los demandados (agregado a fs. 2/3 del expediente "Div de Vitar, Catalina s/ Sucesión", requerido para mejor proveer), constituye un acto con aptitud suficiente para operar la interversión del título de las cedentes Trella y Ayia Vitar de coposeedoras de la totalidad de los bienes integrantes del acervo hereditario, a poseedoras exclusivas de la parcela que allí les fuera adjudicada, y cuya adquisición pretenden los accionantes. Vale aclarar que en el mencionado acuerdo particionario, el inmueble adjudicado a Trella y Ayia Vitar fue identificado como parcela ..., lo que resulta lógico, porque todavía no se había confeccionado el plano de mensura para prescribir, en el que recién aparece la parcela ... como un desprendimiento de la parcela ...

De cualquier manera, cabe remarcar que en el acuerdo particionario bajo análisis se dejó constancia de que la superficie del predio adjudicado a las cedentes era de 216,50 m², superficie que es muy similar a la superficie de la parcela ... indicada en el plano de mensura (219,86 m²). También es dable resaltar que en el acuerdo referido se dejó constancia de que la parcela adjudicada a Trella y Ayia Vitar, ya estaba ocupada por esta última. Entonces, a partir de la interversión operada en fecha 18-10-1976, comienza a correr el plazo de prescripción adquisitiva de la parcela mencionada. Para demostrar que la posesión nacida de la interversión fue continua, los actores ofrecieron recibos de pago de las tasas municipales: * por la obra de gas natural, que abarcan el periodo transcurrido entre los años 1992 y 2001 (ver fs. 296/402); y * por limpieza y conservación de la vía pública, luego devenida en conservación de la vía pública, que abarca el periodo transcurrido entre los años 1992 y 2007 (ver fs. 403/497). Ambos tipos de recibos están a nombre de Trella Vitar, y si bien en ellos se indica como inmueble gravado a la parcela ... o a la parcela ..., esta individualización se explica porque la parcela ... se erigió posteriormente, tomándose una parte de la parcela Además, los actores ofrecieron las declaraciones testimoniales de Carlos Mario Silveira, quien dijo que en el inmueble objeto de litis viven Marcela Bustos, su hija, Trella y Ayia Vitar, desde hace más de treinta años (ver fs. 808, resp. a la 2da. preg.); y de María Teresa Silveira, quien manifestó que en dicho inmueble viven Trella y Ayia Vitar, Marcela Bustos con su hija y Carlos Battaiola, "...quienes vivieron toda la vida allí..." (ver fs. 809, resp. a la 2da. preg., el entrecomillado encierra copia textual). Esta última respuesta amerita aclarar que la actora Bustos nació en el año 1966 y su litisconsorte, en el año 1971 (ver fs. 4 y 5). Además, ambos testigos dijeron que las personas mencionadas ocupan la vivienda como dueños (ver fs. 808 y 809, resps. a la 3ra. preg.) y que remodelaron totalmente la casa (ver fs. 808 y 809, resps. a la 4ta. preg.). Asimismo, asigno mucha importancia a que estos testigos, cuando se les exhibió el plano de mensura de fs. 12, reconocieron el inmueble objeto de litis (ver fs. 808vta. y 809vta., resps. a la 2da. repreg.).

Valorando, de acuerdo a las reglas de la sana crítica, estas declaraciones, conjuntamente con la documentación acompañada en autos, encuentro acreditada, mediante la conformación de la prueba compuesta exigida legalmente (arts. 24 ley 14159 y 679 inc. 1° C.P.C.), la posesión pública, pacífica y continua de la vivienda, ejercida inicialmente por las cedentes y luego por los accionantes, durante un lapso mayor a los veinte años; por lo que tengo por acreditados los requisitos necesarios para dar sustento a la usucapión pretendida (arts. 7 C.C.C.; 2351 y 2384 C.Civil). No se erige en obstáculo para esta conclusión, la circunstancia de que en el plano de mensura adjuntado con la demanda, figuren las cedentes como las personas que pretenden usucapir; puesto que, los cesionarios, que pasaron a ocupar el lugar de aquellas por efecto de la subrogación expresa producida por el contrato de cesión de derechos posesorios, sin ninguna duda pueden prevalerse de dicho plano. V- Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo, receptar recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 893; y en consecuencia, revocar la sentencia de fs. 871/879vta., haciendo lugar a la pretensión deducida por Adalberto Carlos Battaiola Bitar y Marcela Inés Bustos, declarando que los mismos han adquirido por prescripción, el dominio del inmueble cuya nomenclatura catastral es la siguiente: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ... del Partido de Junín, designado en el Plano ... (arts. 7, 2537 C.C.C.; 2351, 2353, 2384, 2476, 4015 y 4016 C.Civil de Vélez; 24 ley 14159 y 679 inc. 1° C.P.C.). Las costas de ambas instancias se distribuyen en el orden causado, atento a la falta de contradicción (art. 68 C.P.C.), difiriéndose la regulación de los honorarios de Alzada de los letrados de la parte actora para la oportunidad en que sean determinados los correspondientes a primera instancia (arts. 31 Ley 8904). ASI LO VOTO.- El Señor Juez Dr. Guardiola, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Castro Durán dijo: Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido

materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde: I)- Receptar recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 893; y en consecuencia, revocar la sentencia de fs. 871/879vta., haciendo lugar a la pretensión deducida por Adalberto Carlos Battaiola Bitar y Marcela Inés Bustos, declarando que los mismos han adquirido por prescripción, el dominio del inmueble cuya nomenclatura catastral es la siguiente: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ... del Partido de Junín, designado en el Plano ... (arts. 7, 2537 C.C.C.; 2351, 2353, 2384, 2476, 4015 y 4016 C.Civil de Vélez; 24 ley 14159 y 679 inc. 1° C.P.C.). II)- Las costas de ambas instancias se distribuyen en el orden causado, atento a la falta de contradicción (art. 68 C.P.C.), difiriéndose la regulación de los honorarios de Alzada de los letrados de la parte actora para la oportunidad en que sean determinados los correspondientes a primera instancia (arts. 31 Ley 8904). ASI LO VOTO.- El Señor Juez Dr. Guardiola, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.- Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: JUNIN, (Bs. As.), 17 de Noviembre de 2015. AUTOS Y VISTO: Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve: I)- Receptar recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 893; y en consecuencia, revocar la sentencia de fs. 871/879vta., haciendo lugar a la pretensión deducida por Adalberto Carlos Battaiola Bitar y Marcela Inés Bustos, declarando que los mismos han adquirido por prescripción, el dominio del inmueble cuya nomenclatura catastral es la siguiente: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ... del Partido de Junín, designado en el Plano ... (arts. 7, 2537 C.C.C.; 2351, 2353, 2384, 2476, 4015 y 4016 C.Civil de Vélez; 24 ley 14159 y 679 inc. 1° C.P.C.). II)- Las costas de ambas instancias se distribuyen en el orden causado, atento a la falta de contradicción (art. 68 C.P.C.), difiriéndose la regulación de los honorarios de Alzada de los letrados de la parte actora para la oportunidad en que sean determinados los correspondientes a primera instancia (arts. 31 Ley 8904). Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen.-

006958E