

Prescripción Adquisitiva Justo Título Boleto De Compraventa

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Justo título. Boleto de compraventa. Se mantiene el rechazo de la demanda de usucapión, pues el boleto de compraventa no constituye justo título. En la ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 8 días del mes de Septiembre de 2016, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Segunda de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores MARIA FERNANDA NUEVO y JORGE LUIS ZUNINO, para dictar sentencia en el juicio: "MORENO RIOS JOAQUINC/ PIPKIN SUSANA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA DECENAL (DOM. INMUEB.)" cau sa n° SI-41023-2011; y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Zunino y Nuevo, resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACION A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ZUNINO DIJO: 1.- La sentencia de fs. 365 rechazó la demanda por usucapión iniciada por Joaquín Moreno Ríos contra Susana Pipkin y Guillermo Gutiérrez, por considerar el Sr. Juez de Primera Instancia que el boleto de compraventa no habilita la prescripción adquisitiva breve, sino que es necesario acreditar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante al menos 20 años; circunstancia que no fue acreditada, como así tampoco su vínculo con quien figura en ese instrumento como parte adquirente. Las costas fueron impuestas al actor vencido, quien apeló el pronunciamiento. 2.- Los fundamentos A fs. 385 expresó agravios el recurrente. Cuestiona la ley aplicada en la sentencia. Sostiene que el Sr. Juez de Primera Instancia fundó su resolución en las normas del nuevo Código Civil y Comercial y, a su juicio, el caso se rige por el Código Civil que estaba vigente durante los diez años de posesión. Critica que se considere que el boleto de compraventa no tiene calidad de justo título a los efectos de la usucapión decenal. Justifica su postura. Por último, destaca que los titulares de dominio se allanaron a la demanda y expresa los motivos por los que fue él quien inició la demanda y no su hija. Afirma que si el Magistrado estimaba necesario que se justifique dicho vínculo, debió requerir la prueba pertinente como medida para mejor proveer. 3.- La ley aplicable Aunque me expediré acerca de cuál es, en mi entender, la normativa que rige el proceso, cabe aclarar que, en lo que interesa para resolver la apelación, no existen sustanciales diferencias entre el art. 3999 del Código Civil derogado y el actual artículo 1898 del Código Civil y Comercial. Salvo que ahora se establece que para las cosas registrables, el plazo se computa desde la registración del justo título, en lugar de tomar en cuenta la fecha de inicio de la posesión, siguiendo recomendaciones de la doctrina y de la jurisprudencia. El nuevo Código dedica los arts. 1897 a 1905 a la prescripción adquisitiva, y en lo que respecta a los inmuebles, se mantiene sin variantes de importancia lo previsto en el Código anterior. Esto es que se requieren veinte años de posesión si no hay justo título y buena fe (conf. Kiper Claudio, "La prescripción adquisitiva en el proyecto de Código Civil y Comercial de 2012", Rev. JURIDICA 5334. indd 70 9/5/13 DERECHO PRIVADO 71; Calvo Costa, "Código Civil y Comercial de la Nación", Tº III, pág. 74, Ed. La Ley; Rivera-Medina, "Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", Tº V, págs. 267, 271/272. Ed. La Ley, 2015). En el caso que aquí se presenta, no están cumplidos los veinte años, pero el actor alega que estaría dada la situación que lo habilita a tramitar la prescripción adquisitiva breve. Al margen de la cuestión temporal sobre la aplicación de la ley (arts. 3 C.Civ., 7 CCyC), vale recordar que la sentencia que se dicta en el juicio de usucapión tiene principalmente valor declarativo de un hecho consumado y viene a poner de manifiesto que el dominio ya se encuentra incorporado al patrimonio del poseedor (Cám. Apel. Civ.yCom. Mercedes, Sala II, 27.2.79, SPLL, 1979-257). De hecho, al sancionarse la ley 14.159 se entendió que la ley nueva podía modificar ciertas condiciones dados sus efectos inmediatos -aunque sin retroactividad- siempre que se tratara de los requisitos procesales para obtener la declaración judicial, y no los de fondo (conf. Arean, "Juicio de Usucapión", 4ª ed. Reimp. Hammurabi, págs. 213/214, con cita de Salas, "La acción declarativa de usucapión en la ley 14.159, JA, 1954-IV-51). Por los fundamentos expuestos, el caso se rige por el art. 3999 y ccs. del Código Civil anterior, sin perjuicio de mencionar que podrá citarse el nuevo articulado legal únicamente a modo de concordancia con el sustancialmente aplicable (causa SI-37564-2009 del 1-10-2015 rsd.127/2015). 4.- Antecedentes El actor inició el presente juicio por prescripción adquisitiva del lote de terreno del que da cuenta el informe de dominio de fs. 267, identificado como Sección II de Islas de San Fernando, Fracción 976, Parcela 1ª. Afirmó que en 2000 adquirió el bien por boleto de compraventa, abonó el precio acordado y tomó la posesión material, pacífica, pública y legítima. Promovió el proceso luego de haber transcurrido el plazo de diez años que rige para la prescripción adquisitiva breve. A fs. 262 se constituyeron en autos los titulares de dominio, Sres. Susana Lidia Pipkin y Guillermo Gutierrez (fs. 308), allanándose a la pretensión del actor. Sostuvieron que vendieron el inmueble al Sr. Aureliano Manuel Sliz, quien no logró escriturar, desconociendo las sucesivas transmisiones que habrían llevado al

actor a ser el actual poseedor del bien. A fs. 105 obra el boleto de compra venta que habrían suscripto el citado Sr. Sliz y Mónica Esther Moreno. Aunque señalo que se trata de un instrumento privado, sin firmas certificadas ni fecha cierta anterior a la de su presentación en autos (arts. 1012, 1026, 1028, 1035 del Código Civil anterior), me referiré seguidamente a los requisitos que debe reunir el ?justo título? a los fines del art. 3999 del ordenamiento citado. 5.- La prescripción breve basada en la existencia de boleto de compraventa Para que se configure la posesión se requiere que concurren dos elementos: el corpus, que consiste en que el poseedor tenga la cosa bajo su poder, y el animus domini, que significa la intención de someter la cosa a un derecho real de propiedad (arts. 2351, 2353, 2354, 2373, 2379, 2382, 2480, 4006 y 4015 del Código Civil, cc. arts. 1897, 1899, 1908, 1909, 1915, 1929, 2565 y cc. CCyC). Nuestro sistema legal no presume que cualquier ocupante lo es para sí y como dueño, siendo carga de quien invoca el título, reunir la prueba pertinente. La usucapión supone el apoderamiento de la cosa para sí y, mientras no se demuestre de algún modo que el bien es tenido como dueño, el juez debe considerar al ocupante como mero detentador. Si así no fuera, todos los ocupantes y aún los tenedores a título precario, estarían en situación jurídica idéntica a la de los verdaderos poseedores (arts. 2351, 2373, 2384, 4015 C. Civil, cc. arts. 1899, 1908, 1909, 1923, 1928, 2565 CCyC; Ac. 39.743 de la S.C.B.A.).

La usucapión breve que regulan los arts. 3999 y ss. del Código Civil derogado, designa un caso especial de prescripción adquisitiva de cosas inmuebles en el que se requiere un plazo sensiblemente menor que el previsto para la usucapión ordinaria o larga, además de requisitos propios o especiales (justo título y buena fe). El fundamento de esta prescripción corta coincide con los propios de la larga (dar seguridad jurídica, paz social, etc.), pero además, aquí se procura proteger la buena fe de quien le adquirió el bien a la persona que aparentaba ser el propietario de la cosa. Cabe hacer hincapié en que en la usucapión breve el beneficiario obtuvo la cosa por transmisión, no por ocupación. Ello resulta con claridad del art. 3273 del Código Civil anterior, que se refiere a este tipo de prescripción adquisitiva. La norma hace alusión a quien tuvo la cosa por transmisión a título universal o singular, pero algo falló en esa transmisión que impide que quien recibe la cosa adquiera el derecho real que se pretende. En consecuencia, dado que nadie puede adquirir un derecho mejor o más extenso que el que tenía el transmisor (art. 3270 del mismo código), la única forma de sanear la irregularidad del título es por medio de la usucapión. Al contar el poseedor con justo título y buena fe, se le permite hacerlo en el plazo corto de diez años. El justo título se asemeja al título suficiente; es el acto jurídico idóneo para transmitir un derecho real que reúne la forma legal requerida (escritura pública), pero tiene una falla en los recaudos de fondo que lo diferencian. El justo título emana de una persona no legitimada para transmitir o que no tenía capacidad para otorgar el acto. En estas situaciones, si el adquirente actuó de buena fe, ignorando el defecto, el Código le permite consolidar su situación luego de diez años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida. El adquirente en virtud de un justo título posee el inmueble, con una limitación, como podría ser que el verdadero propietario no haya intervenido en la transmisión y él haya desconocido esa falencia al celebrar la escritura. Ello resulta claramente de la nota del Codificador al art. 3999 en análisis, que establece que ?La prescripción que determina el artículo no es rigurosamente de adquirir: la cosa está ya adquirida con título y buena fe. La prescripción en tal caso no hace más que consolidar la adquisición hecha, poniendo al que la ha obtenido al abrigo de toda acción de reivindicación?. Insisto en que el ?justo título? se caracteriza por ser un acto jurídico apto o idóneo para transmitir sobre el inmueble el derecho real de que se trata, revestido de las condiciones de forma establecidas por la ley; tiene una falencia en los recaudos de fondo, pero formalmente cumple los requisitos legales. Es al titular de dicho título a quien ampara el art. 3999 citado, permitiéndole, en caso de buena fe, consolidar su situación luego de diez años de posesión pública y pacífica. El contrato formalizado en un instrumento privado no reúne los requisitos necesarios para ser justo título, pues la ley exige que la transmisión de derechos sobre bienes inmuebles se realice por escritura pública (arts. 1184 inc. 1º y 1185 del Código Civil anterior). Y en su mérito, el boleto de compraventa no es justo título a los efectos de la prescripción adquisitiva decenal (Kemelmajer de Carlucci, Aída - Kiper, Claudio - Trigo Represas, Félix, ?Código Civil comentado?, edit. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2006, comentario al art. 3999, págs... 476 y ss.). Un boleto no otorga más derechos que los resultantes del art. 1185 del Código Civil (art. 969 CCyC), mediante el ejercicio de la acción personal correspondiente, que no se compeadece con la usucapión (SCBA LP C 95617 S 06/05/2009, sum. Juba B30959), pues reitero, "justo título" es el que está revestido de las solemnidades exigidas por la ley para su validez (art. 973 C.C., 969 CCyC; CC0002 SI 88241 RSD-134-3 S 24/06/2003, sum. Juba B1750716). Cabe recordar que deben ser hechos en escritura pública los contratos que tuvieren por objeto transmitir en propiedad bienes inmuebles, y no quedan concluidos como tales los que fuesen hechos en instrumento particular, mientras la escritura pública no se halle firmada (arts. 1184 inc. 1º y 1185 del C.C., cc. arts. 1017, 1018 CCyC; S.C.B.A. Ac. 44.319 del 11-2-92; causas SI30340-8 del 30/5/2014 rsd. 73/2014 y SI-37564-2009 del 1-10-2015 rsd.127/2015, ambas de esta Sala). En el sentido expuesto, se ha manifestado reiteradamente el Superior Tribunal Provincial al decidir que ?el titular por boleto de compraventa no tiene justo título para fundar la usucapión breve?, pues ese documento privado carece de las solemnidades exigidas por la ley (arts. 1184 inc. 1º y 1185 del Código Civil anterior; SCBA LP C 95617 S 06/05/2009, entre otros; causa SI-37564-2009 del 1-10-2015 rsd.127/2015). Por último y en orden a la eficacia que el recurrente pretende dar a la actitud

procesal de los titulares de dominio, menciono que, dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio a través de la usucapión, es necesario que se reúna prueba compuesta clara y convincente acerca del constante ejercicio de la posesión alegada (CSJN, 4.7.2003, ?Aero Club Salta c/Estado Nacional?, LL 2003-F-920-106472, FANA Contencioso Administrativo, 22082; causas 7171/2008 RSD 64/12 del 10.7.2012; D6002/01 DEL 22/8/2013 RSD. 95/13 Sala II). Y en el caso de pretender la prescripción decenal, es preciso que el requirente cuente con justo título y buena fe. No tiene relevancia jurídica el allanamiento de los propietarios, pues para el reconocimiento del derecho que se pretende, es necesaria la cabal concurrencia de los requisitos de referencia (Fallos: 326:2048). Es cierto que el art. 36 inc. 7º de la Constitución de la Provincia consagra la promoción y garantía del acceso a la vivienda; ya que en la regulación del instituto de la usucapión también existe un evidente y trascendente fundamento económico y social, consistente en brindar adecuada tutela al interesado, tendiéndose al mejoramiento económico del bien y su conservación, rescatándolo de una situación de abandono e improductividad en beneficio colectivo. Pero ello, a favor de quien en el transcurso de al menos veinte años, se haya comportado como propietario del fundo; pudiendo reducir el lapso a diez años, siempre y cuando se cuente con los recaudos exigidos por el art. 3999 citado. Por eso, ha decidido la Suprema Corte que dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión, la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente y compuesta (SCBA, Ac. 61899 S 28-10-1997; C 98183 S 11-11-2009). En este caso, no tiene mérito analizar la prueba documental y de testigos reunida, pues el propio actor reconoce que no ejerció la posesión pública, pacífica y sin interrupción durante veinte años. Intentó ampararse en la normativa que rige la prescripción adquisitiva breve, pero no posee justo título para fundarla. Consecuentemente, coincido con la solución dada por el Sr. Juez de Primera Instancia. Por los fundamentos vertidos y la normativa que rige el caso, propongo confirmar la sentencia en todo cuanto ha sido materia de agravio, con costas de Alzada a cargo del actor vencido (arts. 68 y ccs. del CPCC.). Por todo lo expuesto, voto por la AFIRMATIVA. Por los mismos argumentos, la Señora jueza Doctora Nuevo votó también por la AFIRMATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos vertidos en el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia recurrida en todo cuanto fuera objeto de agravio. Las costas de Alzada corren a cargo del apelante en su condición de vencido. Se difiere la regulación de los honorarios para la etapa procesal oportuna (art. 31 de la ley 8904). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

009955E