

Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva

Se revoca la sentencia apelada y se

hace lugar a la demanda de prescripción adquisitiva veinteañal. Se confirma el rechazo de la prescripción breve, por entender que el boleto de compraventa no constituye justo título. En Lomas de Zamora, a los 07 de Septiembre de 2017 reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, de este Departamento Judicial, doctores Luis Adalberto Conti y Guillermo Fabián Rabino; con la presencia de la Secretaria del Tribunal, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa número: 47897 caratulada ?SAENZ, ANIBAL ERNESTO C/ ESTEVEZ, JESUS S/ PRESCRIPCION 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 plantear las siguientes: CUESTIONES: 1º) ¿Es justa la sentencia apelada.? 2º) ¿Que 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 Adalberto Conti dijo: I.- La Sra.Jueza Titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°7 Departamental dictó sentencia a fs.286/289 rechazando la demanda promovida por Anibal Ernesto Saenz contra Jesús Estevez por prescripción adquisitiva breve, respecto del inmueble sito en la calle Hipólito Yrigoyen N°... de la localidad de Turdera, partido de Lomas de Zamora, nomenclatura catastral. Circ. ..., Sección ..., Manzana ..., parcela ..., inscripto en el folio N°15/63 y folio N° 1655/72. II.- La parte actora apela el decisorio a fs.295, siéndole concedido libremente el recurso a fs.296. Puesto en estado conforme la providencia de fs.300, el recurrente expresa agravios a fs.379/382, conferido el pertinente traslado a fs. 383 el Defensor Oficial Titular de la Unidad de Defensa Civil N° 7 contesta agravios a fs.385/6. III.- Conforme luce de la piezas de fs.135/138 Anibal Ernesto Sáenz promueve demanda por prescripción adquisitiva de dominio en los términos establecidos en el art.3999 del Código Civil respecto del inmueble sito en la calle Hipólito Yrigoyen N° ... de la localidad de Turdera, partido de Lomas de Zamora, nomenclatura catastral. Circ. ..., Sección ..., Manzana ..., parcela ..., inscripto en el folio N°15/63 y folio N° 1655/72. Relata que con fecha 2 de diciembre de 1989, falleció Jesús Estevez, titular de dominio del inmueble de autos conforme constancia del Registro de la Propiedad Inmueble y que con fecha 30 de diciembre del año 1996 el Sr.Jose Francisco Estevez y su madre Carmen Martinez, en su carácter de únicos y universales herederos del causante, proceden a venderle el local sito en la calle Hipólito Yrigoyen ... de la localidad de Turdera, mediante boleto de compraventa suscripto entre las partes. Agrega que a partir de la suscripción del boleto, es decir, el 30 de diciembre de 1996, se le hizo entrega de la posesión del local detentando la misma en forma pública, pacífica e ininterrumpida hasta la fecha y en base al título otorgado al efecto. Asimismo relata que de boleto acompañado surge que los vendedores debían escriturar el bien a su nombre, pero que por razones económicas atribuidas a los nombrados, no se realizó, lo mismo que la correspondiente subdivisión y que por tal motivo, debió efectuarla él soportando los gastos de la misma. Y que además los vendedores fallecieron, con fecha 24/8/99 (Carmen Martínez) y el 19/4/2001 (José Francisco Estevez), conforme certificados de defunción adjuntos, lo que impidió concretar la escritura traslativa de dominio. Luego de describir distintos actos posesorios que refiere realizó respecto del inmueble de autos, sostiene que conforme los mismos el inmueble es ocupado en calidad de poseedor desde hace más de diez años y con justo título. IV.- La sentencia de grado de fs.286/289, como dije, desestimó la pretensión actora arguyendo -en lo sustancial- que el boleto de compraventa no resulta "justo título" para usucapir y que al no reunirse los requisitos exigidos por la ley para adquirir el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva breve, rechaza la demanda. Apelada la sentencia por el accionante y llegados los obrados a esta instancia, el quejoso se agravia del decisorio fundándose en que detenta la posesión del inmueble que pretende usucapir desde la firma del boleto de compraventa es decir desde el 30 de diciembre del año 1996, relación real que sostiene la detenta en forma pública, pacífica e ininterrumpida, de buena fe y con justo título, en subsidio manifiesta que desde la fecha de la firma del boleto y toma de posesión del bien de marras se ha cumplido los veinte años exigidos por el art.4015 del Código Civil para la prescripción adquisitiva larga, solicita que por razones de economía procesal se tenga en cuenta tal circunstancia. V.- En el supuesto de autos el plazo prescriptivo invocado al demandar se ha cumplido íntegramente bajo la vigencia del derogado Código Civil, lo mismo aconteció con el encuadre jurídico aplicado en la sentencia recurrida, por lo que el presente decisorio verificará idéntica situación (art.7 del C.C.y C.). No obstante lo expuesto es de advertir que en el nuevo Código Civil y Comercial no se avisa una regulación sustancialmente diferente a la que preveía el Código Civil de Velez Sarsfield por lo cual no advierto planteado un conflicto de derecho transitorio (arts.1897, 1898,1899, 1900, 1901, 1903 y c.c. del C.C.y C.). Sólo cabe agregar en esta parcela que el art.1905 del C.C. y C. exige que la sentencia debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del

derecho real y asimismo al establecer que la sentencia declarativa de prescripción adquisitiva larga no tiene efecto retroactivo al tiempo de comienzo de la posesión da por finalizada la discusión doctrinaria en cuanto a los efectos que produce la sentencia dictada en los procesos de mención, todo lo aquí expuesto obedece a la situación planteada en subsidio por el apelante. Zanjada la cuestión temporal he de anticipar y como viene resuelto de la instancia anterior, que el boleto de compraventa -tal lo ha decidido la doctrina y jurisprudencia mayoritarias- no es justo título. Veamos, el art.4010 del Código Civil define al justo título " es aquel que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la persona de quien emana" .(lo destacado es mío). Por lo tanto, el justo título debe reunir dos requisitos que la misma ley requiere :1) que tenga por objeto transmitir un derecho de propiedad ;2) que esté revestido de las solemnidades que la ley exige para su validez; es decir, "el título emana de una persona que no era propietario o de una persona que siendo propietaria no tenía la capacidad de disponer de ella; la propiedad en estos casos no ha sido legalmente adquirida y el poseedor se ve entonces, para conservar la cosa en su poder en la necesidad de recurrir a la prescripción (Salvat, Raymundo-Argañaraz, Manuel, "Tratado de derecho civil-Derechos reales", t.II, p.238, N°946). También se ha afirmado, en sentido concordante y comentando el mencionado art. 4010 que: "... podemos decir que el justo título es un acto jurídico idóneo para transferir la propiedad o para constituir otro derecho real, pero que es ineficaz por faltar la legitimación del enajenante. Y ese defecto de legitimación obsta a la adquisición de la titularidad por el accipiens, aún cuando al acto siguiese la tradición. La palabra "título" es utilizada para designar la causa de la adquisición y no el instrumento que la comprueba. Es el acto jurídico que tiene por objeto la transmisión de la propiedad pero que no logra ese efecto porque, aún cuando reúne las condiciones de forma, le faltan las de fondo" (conf. Bueres, Highton "Codigo Civil T. 6 B, comentario al art. 4010, pág. 732). En su consecuencia, una venta inmobiliaria hecha por instrumento privado carece de aptitud para transmitir la propiedad. De ahí que el llamado "boleto de compraventa" de ninguna manera pueda ser considerado como justo título. No tiene por objeto transferir la propiedad, sino que tan sólo instrumenta la promesa del vendedor de efectuar esa transferencia, la que recién se concretará cuando, además de entregada la posesión, las partes hayan otorgado la pertinente escritura pública. Quien tiene simplemente un boleto de compraventa no puede decir que ya ha adquirido con título y buena fe, porque su "título" está desprovisto de las formas exigidas por la ley para transferir la propiedad (conf. Beatriz Areán, "Derechos reales", 6ª edición, pág. 408). La Suprema Corte de Buenos Aires decidió que: "El titular de un boleto de compraventa no tiene "justo título", pues carece de la solemnidad exigida por la ley. La palabra "justo" se refiere exclusivamente a la reunión de las condiciones legales, y no a la legitimidad del enajenante (arts.1184 y 4010, Cód.Civil); Morello, Augusto .M., "El Boleto de compraventa Inmobiliaria", Abeledo-Perrot , 3ªed., 1981, TII, págs.221 y s.s.).El justo título debe ser el acto jurídico apto por sí para transmitir el dominio de un inmueble o para constituir un derecho real (art.4010, Cód.Civ.). (S.C.B.A. causa 95.617, sent.del 6 de mayo de 2009, en autos "Moreno, Juan y otra contra Piedrabuena, Maria I s/reivindicación"). En definitiva, el déficit del intento recursivo que en este aspecto del decisorio se intentan sella la suerte de su admisión, ya que como fue expuesto, el boleto de compraventa glosado a fs.5 no constituye el justo título mencionado por los arts.3999 y 4010 del Código Civil. VI.- Sin embargo cabe analizar si se ha acreditado la concurrencia de los requisitos invocados en subsidio por el apelante en la pieza de fs.381 vta.pto.IV configurativos de la prescripción adquisitiva veinteañal, no pudiendo eludir tal consideración si como ocurre en la especie - así es postulado por el apelante - el plazo de posesión exigido por el artículo 4015 del Código Civil es cumplido en momento posterior a la traba de la litis. La prescripción adquisitiva veinteañal requiere "posesión continua, pública e ininterrumpida" con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor y que éste tenga la cosa en su poder con intención exteriorizada de ser su propietario, sin reconocer en otro un señorío superior, y que se conduzca públicamente como tal. El proceso de prescripción adquisitiva en materia inmobiliaria se rige por el art.24 de la ley 14.159 -decreto ley 5756/58 e incorporado en el art.679 del Código Procesal Civil y Comercial- el cual establece requisitos formales que deben ser cumplidos al inicio del proceso tales como el certificado de dominio, catastro o de cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble en los que figure quien resulta titular de dominio del inmueble a usucapir y el plano de mensura del inmueble que se intenta usucapir. En materia probatoria la mencionada norma establece que se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial y será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.(art.24 de la ley 14.159).- A los fines de la apreciación de la prueba en este tipo de procesos debe acudirse a los actos o hechos emanados de quien invoca la posesión usucaptiva demostrativos de su intención de comportarse como dueño, mediante el arbitrio valorativo de la prueba compuesta (S.C.B.A., Ac.30.177, 13/10/81, en autos "Tagliaferro, Enrique c/Tagliaferro, Carlos s/usucapición.). Tal exigencia obedece a que se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio (art.2524 in.7º del Código Civil) y por ello la prueba debe ser insospechable, clara y convincente (CSN, Fallos, 300:651) . La prueba compuesta requerida para este tipo de proceso es aquella que considerada la prueba por sí sola es de por sí insuficiente para tener por acreditados los hechos, más reunidos distintos medios probatorios llevan la

certidumbre al ánimo del juzgador.(conf.Fassi, Santiago, "Códigos..., t.I, pág.696/7). Tratándose de pruebas compuestas de acuerdo con las previsiones de la ley 14.159, la certeza resultará del apoyo que recíprocamente se presten los distintos elementos computados, aunque tomados aisladamente no abarquen todos los pormenores del hecho o hechos que con el auxilio de ellas se trata de reconstruir, puesto que, una vez seleccionados merced al inexcusable previo examen individual tendiente a determinar el respectivo grado de verosimilitud y credibilidad, la atención se debe dirigir al conjunto, puesto que dicha certeza depende de la concordancia y convergencia de los componentes.(SCBA, 13/10/81, "Doctrina", oct.1981, p.33, n°317). VII.- En la especie los elementos configurativos de la relación real, corpus y animus domini surgen la ponderación de la prueba documental de fs.1/132, de la prueba pericial caligráfica rendida a fs. 257/261 y las declaraciones testimoniales de fs.236/240. Veamos, el boleto de compraventa de fs.5 cuyas firmas fueron autenticadas a través de la prueba pericial caligráfica rendida a fs.257/261 y las pruebas referidas permiten comprobar que el accionante Anibal Ernesto Saenz adquirió en el año 1996, por boleto de compraventa, el inmueble de autos y que en ese año tomó posesión del mismo. Y asimismo que los herederos del titular de dominio del inmueble de marras entregaron la posesión al accionante el día de la firma del boleto es decir, en fecha 30 de Diciembre de 1996, lo que se corrobora con las declaraciones testimoniales de fs.236, fs. 237, fs.238 y fs.240. y con los distintos contratos que se celebraron a partir de dicha fecha (autorización de explotación comercial de fs.16/17, contrato de comodato de fs.34/5, contrato de alquiler de fs. 35/36.(arts, 384, 456 y c.c. del Código Procesal y 2384 del Código Civil). Los requisitos establecidos por el art.24 de la ley 14.159 -decreto ley 5756/58 e incorporado en el art.679 incs.2 y 3 del Código Procesal Civil y Comercial- fueron cumplidos en la especie, en efecto, el certificado del dominio del inmueble a usucapir luce a fs.265/6 y el plano de mensura suscripto por el agrimensor Carlos O.Pelizzari y aprobado por la Dirección de Geodesia el día 28 de Septiembre de 2009 obrante a fs.57. Las declaraciones testimoniales de fs.236/240 las cuales se muestran convincentes y suficientes a los efectos de la acreditación no sólo del comienzo de la ocupación sino también que la posesión ha sido con intención de conservar la cosa para sí, o sea con ánimo de dueño (art.2351 del Código Civil), y que la misma fue ostensible y continua. El pago de impuestos y tasas que luce a fs.7/15 (Telefónica de Argentina), fs.40/41 (Edesur S.A.) e informativas de fs. 198 y 201 adquieren relevancia a los efectos de la prueba compuesta requerida en este tipo de proceso, exteriorizando la existencia de la posesión durante un buen lapso del plazo legal. En definitiva, en mérito a la prueba analizada he de concluir que que el demandante satisfizo los requisitos de posesión veinteañal con ánimo de tener la cosa para sí, en forma ininterrumpida, pacífica y continua.(arts.2351, 2384, 4015 y c.c. del Código Civil) VIII.- Y finalmente diré, como fue anticipado, que el apelante postula en la pieza recursiva que en caso de no considerarse justo título al boleto de compraventa- como vimos aconteció en la especie- al haber transcurrido durante la tramitación del proceso los 20 años que requiere la norma legal se considere, a los efectos de tener por configurada la prescripción adquisitiva larga, el plazo descripto. En virtud de lo expuesto y análisis efectuado en el punto anterior, resulta imperativo evaluar la procedencia de la consideración del período posterior al momento en que se integró la relación procesal y ello a los efectos de considerar cumplido el plazo a que se refiere el artículo 4015 del Código Civil. En tal sentido esta Sala, con otra composición a la actual y acudiendo a destacados autores procesalistas, la juzgó legítima en los términos del artículo 163 inc.6°, párrafo segundo del Código Procesal Civil y Comercial, entendiendo que de no admitirse la consolidación, se impediría al sentenciante tomar en cuenta hechos constitutivos por aquella sola razón lo que provocaría, necesariamente, como consecuencia disvaliosa, la promoción de un nuevo juicio, implicando ello una solución contraria a todo principio de economía. Siendo tales razones las que llevaron a la doctrina y jurisprudencia a acogerlas. (Conf. esta Sala causa N°7244 RSD N°328 del 19 de Diciembre de 1978, en autos "Rebolino Jose y Suriano de Rebolino .G. c/ Morillas, Gabriel y otra s/ prescripción adquisitiva". (Morello "Hechos que consolidan o extinguen los derechos litigiosos durante el desarrollo del proceso: sus efectos en la sentencia", J.A. 1960-VI-373; Palacio, "Derecho Procesal Civil", VI -327; Colombo "Código Civil y Comercial TII -47). El inicio de la posesión resultó acreditado, como fue expuesto, al día 30 de Diciembre de 1996 por lo cual el plazo de 20 años requerido por el art.4015 del Código Civil y 1899 del C.C.y C. se halla cumplido a la fecha, pero no al momento del inicio de la demanda, por ello y si bien en principio la posesión con el concurso de los requisitos de los requisitos que la ley exige debe coincidir temporalmente con la promoción de la demanda, en excepcionales supuestos, cabe apartarse de tal exigencia y admitirse el cómputo del tiempo insumido por el proceso.(conf. Arean, Beatriz, "Juicio de usucapión", pág.298). Por ello razones de economía procesal ameritan que, en la especie, se admita la acción promovida por Anibal Ernesto Saenz, toda vez que resultaría dispendioso exigir al actor que recorra el sendero de otro proceso que con las mismas pruebas aquí colectadas declare el derecho por haber transcurrido el plazo exigido por la ley, solución que se ajusta a lo dispuesto por el art.163 inc.6° parte 2° del Código Procesal. Por lo cual, habiendo transcurrido a la fecha el plazo veinteañal exigido por la ley contados a partir del comienzo de la posesión 30 de Diciembre de 1996 cabe entonces revocar la sentencia recurrida y admitir la demanda de prescripción adquisitiva promovida en los términos descriptos precedentemente dejando establecido en el día 30 de Diciembre de 2016 la fecha de adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. (art.1905 del C.C. y C.) IX.-Las costas de

ambas instancias se imponen en el orden causado, al actuar la Defensoría Oficial y en virtud de la particularidad de la cuestión planteada ante esta Alzada (arts.68 y 71 del Código Procesal)(esta Sala RSD:1895/83; 9/8/88 RSD 3612/88). En consecuencia, conforme las consideraciones expuestas **VOTO POR LA NEGATIVA** A la primera cuestión, el Dr. Guillermo Fabián Rabino dijo: que por compartir los fundamentos expuestos vota en igual sentido. A la segunda cuestión el Dr.Luis A.Conti expresó: Atento al resultado arribado al tratar la cuestión anterior corresponde revocar el fallo apelado y en consecuencia admitir la demanda de prescripción adquisitiva veinteañal promovida por Anibal Ernesto Sáenz contra Jesus Estevez respecto del inmueble sito en la calle Hipólito Yrigoyen N° ... de la localidad de Turdera, partido de Lomas de Zamora, nomenclatura catastral. Circ. ..., Sección ..., Manzana ..., parcela ..., inscripto en el folio N°15/63 y folio N° 1655/72, dejando establecido en el día 30 de Diciembre de 2016 la fecha de adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. (art.1905 del C.C. y C.). Las costas de ambas instancias se imponen en el orden causado, al actuar la Defensoría Oficial y en virtud de la particularidad de la cuestión planteada ante esta Alzada (arts.68 yb 71 del Código Procesal).Difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad prevista en el art.31 de la ley 8904. A la segunda cuestión, el Dr. Guillermo Fabián Rabino dijo: que vota en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: **SENTENCIA Y VISTOS CONSIDERANDO** Que en el Acuerdo quedó establecido que: 1°) Corresponde revocar la sentencia de fs.286/289 y en consecuencia admitir la demanda de prescripción adquisitiva veinteañal promovida por Anibal Ernesto Sáenz contra Jesus Estevez respecto del inmueble sito en la calle Hipólito Yrigoyen N° ... de la localidad de Turdera, partido de Lomas de Zamora, nomenclatura catastral. Circ. ..., Sección ..., Manzana ..., parcela ..., inscripto en el folio N°15/63 y folio N° 1655/72, dejando establecido en el día 30 de Diciembre de 2016 la fecha de adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. (art.1905 del C.C. y C.). 2°) Las costas de ambas instancias se imponen en el orden causado, al actuar la Defensoría Oficial y en virtud de la particularidad de la cuestión planteada ante esta Alzada (arts.68 yb 71 del Código Procesal).Difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad prevista en el art.31 de la ley 8904. **POR ELLO:** Y fundamentos expuestos en el Acuerdo revócase la sentencia apelada y en consecuencia hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva veinteañal promovida por Anibal Ernesto Sáenz contra Jesus Estevez respecto del inmueble sito en la calle Hipólito Yrigoyen N° ... de la localidad de Turdera, partido de Lomas de Zamora, nomenclatura catastral. Circ. ..., Sección ..., Manzana ..., parcela ..., inscripto en el folio N°15/63 y folio N° 1655/72, dejando establecido en el día 30 de Diciembre de 2016 la fecha de adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. (art.1905 del C.C. y C.).Las costas de ambas instancias se imponen en el orden causado, al actuar la Defensoría Oficial y en virtud de la particularidad de la cuestión planteada ante esta Alzada (arts.68 yb 71 del Código Procesal).Difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad prevista en el art.31 de la ley 8904.Regístrese.Notifíquese y, devuélvase al juzgado de origen. 022813E