

Prescripcion Adquisitiva Breve Falta De Justo Titulo

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva breve. Falta de justo título Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por prescripción adquisitiva decenal pues la actora carece de justo título que la habilite a tramitar la prescripción adquisitiva breve.

En la ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 3 días del mes de Abril de 2017, 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: "CEPEDA MARIA ROSA C/ PATIÑO ALFREDO y otro/a S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA DECENAL (DOM. INMUEB.)" causa n° SI-11456-2012; 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. 1272 rechazó la demanda por prescripción adquisitiva decenal iniciada por María Rosa Cepeda contra el cónyuge supérstite y los hijos de María Cristina Federico, respecto del inmueble ubicado en la calle José Agüero 1376/78/80, planta baja (UF 5), de la localidad de Florida, Partido de Vicente López, por considerar la Sra. Juez de Primera Instancia, que la actora no cuenta con justo título que la habilite a adquirir el dominio del inmueble por vía de prescripción breve. Impuso las costas a la requirente en su condición de vencida, quien apeló el pronunciamiento. 2.- Los agravios A fs. 1293 fundó el recurso la actora, por medio de su letrado apoderado. Afirma que tomó posesión del bien hace más de cinco años y que pretende el reconocimiento del 50% indiviso que se encuentra registralmente a nombre de la Sra. María Cristina Federico que, por haber fallecido, pasó a sus herederos legítimos y cónyuge supérstite (todos ellos aquí demandados). Sostiene que al ingresar al inmueble el 15 de febrero de 2002, ocupó la totalidad del bien junto a su familia, ¿a título de dueña, con animus domini, buena fe y justo título?. No sólo la mitad indivisa que le pertenece junto a su cónyuge, sino también el 50% restante correspondiente a María Cristina Federico, debido a su fallecimiento en el mayo de 2001. No reconoce mejor derecho que el suyo en cabeza de la titular del dominio que jamás tomó posesión del bien. Concluye expresando que la escritura de compra por parte de los hermanos José Luis Federico (su cónyuge) y María Cristina Federico, adolece del vicio configurado por la falta su firma, obligatoria para su validez instrumental por haberse constituido conjuntamente con la adquisición, en el mismo instrumento y en un solo acto, un usufructo en beneficio de un matrimonio que nunca consintió ni aceptó. Por lo expuesto, sostiene que están dadas las características y condiciones para la usucapión breve de diez años. 3.- La normativa 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?, T° III, pág. 74, Ed. La Ley; Rivera-Medina, ¿Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Comentado?, T° V, págs. 267, 271/272. Ed. La Ley, 2015). En el caso que aquí se presenta, no están cumplidos los veinte años, pero la actora alega que estaría dada la situación que la 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.- El fundamento de la demanda Tanto al iniciar el proceso, como al expresar los agravios que le provoca la sentencia de primera instancia, la Sra.

María Rosa Cepeda reconoce que el inmueble objeto de autos fue adquirido en condominio por su cónyuge y la hermana de él (fs. 604 vta.). Ello concuerda con la escritura de fs. 591 y el informe de dominio de fs. 614. Afirmó que cuando junto a su marido reunió una pequeña suma de dinero, ¿la invirtieron en la adquisición en condominio con la hermana de su esposo, del inmueble que nos ocupa? (fs. 605 vta.). Agregando que ¿siendo titular de dominio del inmueble de autos en su carácter de cónyuge de uno de los condóminos, en la proporción que por derecho le corresponde? procede a ocupar la totalidad de la finca (fs. 605 vta.). Para luego insistir en que el bien motivo de este proceso fue adquirido por su cónyuge en un 50% indiviso, juntamente con la hermana de él, restante condómina del otro 50% indiviso (fs. 606 y fundamentación del recurso a fs. 1293/99; arts. 330, 260, 266, parte final, y ccs. del CPCC.). Como fundamento de la demanda, la requirente afirmó que la cotitular María Cristina Federico, falleció sin haber tomado posesión del bien, y ella sí lo hizo del total de la finca el 15 de febrero de 2002, con justo título por poseer la propiedad parcial de buena fe, ¿dado que carece de otro lugar para habitar con su grupo familiar y que aquél era de su propiedad en la proporción que la ley le daba hasta dicho momento, sin violentar entrada alguna, dado que siempre poseyó las llaves del inmueble?; agregando que en febrero de 2002 ¿revierte el título de condómino y comienza a poseer como dueña del 100% del inmueble, sin reconocer en ningún otro mejor título que el suyo? (fs. 606 último párrafo y 606 vta.). Concluyó la demandante que, siendo a su juicio suficiente la posesión legítima y de buena fe, y el transcurso de diez años a contar desde la fecha del ingreso al inmueble -en que revirtió el título originario por el de poseedora del total del bien- reclama que se reconozca que ha adquirido el dominio por prescripción breve (fs. 606 vta./607). En primer término, cabe aclarar que lo manifestado respecto del usufructo otorgado por los adquirentes en beneficio de sus padres y su falta de conformidad con el acto (conf. art. 1277 del Código Civil anterior), no tiene relevancia jurídica a los fines de este proceso por adquisición del dominio por prescripción, pues no compromete la propiedad ni la posesión del bien. Sólo afecta el derecho de uso y goce de la vivienda, hasta su cese, que ya ha ocurrido, por fallecimiento de ambos beneficiarios, según lo afirma la propia actora a fs. 605 (arts. 2807 y ss., 2916, 2920 y ccs. del Código Civil anterior). Lógicamente la ley no requiere la anuencia del art. 1277 citado para incorporar bienes al patrimonio, sino para gravarlos. Por ello, esa hipotética falta, que aparentemente no fue planteada judicialmente antes del inicio de este juicio (pese a que la actora verosímelmente tuvo conocimiento del acto en el momento de la celebración), no afecta la compra, sino eventualmente, el usufructo que la propia requirente habría consentido -pues los testigos refieren que al ingresar el matrimonio Cepeda-Federico al inmueble vivía la madre de él- (fs. 699, 712, 745, 747 y 1198; arts. 384 y 456 del CPCC.).

5.- Los requisitos para el progreso de la prescripción breve 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.). En el caso particular del condominio, tal el supuesto de autos, se requiere probar la interversión del título, que la actora manifestó haber realizado al ingresar a la finca el 15 de febrero de 2002. En efecto, el art. 2684 del Código Civil anterior, autoriza al condómino a gozar de la cosa común conforme a su destino, con tal que no la deteriore en su interés particular. Del análisis coordinado de ese precepto y los art. 2699, 2712 y ccs. del mismo código, resulta que el condómino puede usar y gozar de la totalidad de la cosa común, sin necesidad de conformidad expresa de los otros comuneros, sobre la base de un consentimiento tácito presumido por la ley. En razón de ello, a los fines de la usucapión, los actos de posesión exclusiva que ejerce el condómino sobre el inmueble común deben ser inequívocos, de modo que lleve a descartar la hipótesis de un mero reparto de uso. Más aún, debe demostrarse en forma clara e inequívoca a partir de qué momento se comenzó a poseer por sí (Kiper, Claudio, ¿Código Civil Comentado. Derechos Reales, tomo II, comentario a los arts. 2675 y 2684, Edit. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2004, ps.153 y ss). Si bien el condominio puede extinguirse cuando uno de los comuneros se convierte en propietario exclusivo de la cosa común, por haberla poseído para sí durante el tiempo y en las condiciones requeridas por la ley, para que ello suceda es preciso acreditar el momento en que se produjo la interversión del título por parte de quien dice poseerla en su totalidad. La ocupación del bien no es suficiente para adquirir el dominio por usucapión, pues sólo hace presumir la anuencia de la condómina al uso exclusivo por parte del otro comunero (doct. arts. 2684, 2712 y ccs. del Código Civil aplicable al caso; art. 4015 del mismo Código). Conforme lo dispuesto por el art. 2353 del Código Civil anterior, nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario. Si bien este principio no es absoluto, la prueba de la interversión del título corre por cuenta de quien la invoca. En este caso, recaía sobre el demandante la carga de demostrar que ella o su cónyuge

pasaron de usar y gozar de la cosa en su condición de condóminos de una parte indivisa, a ocuparla como poseedores a título de dueños del 100%, con exclusión de la otra titular del dominio (conf. Bueres-Highton, "Código Civil...?", T° 5, pág. 239, Ed. Hammurabi; causas de esta Sala n° D6002/01 del 22/8/2013 reg. 95/13; 38.819, sent. del 3/10/16, reg. 116/2016). No basta la realización de actos de dominio, si no se prueba en forma fehaciente e inequívoca la exteriorización de una actividad material o jurídica de oposición a la copropietaria (arg. art. 2461 del Código Civil y 2353 citado; causa de esta Sala n° 110.899, entre otras). En materia de condominio cabe extremar el rigor al apreciar la prueba, pues frecuentemente la vivienda es administrada por uno de los condóminos, quien se comporta exteriormente como dueño exclusivo de la cosa, aun cuando reconozca en el restante el derecho que le corresponde. En este caso, surge de los dichos de la propia actora que ingresó a la finca reconociendo el derecho de María Cristina Federico, pues señaló que el inmueble "era de su propiedad en la proporción que la ley le daba hasta dicho momento" (fs. 606 vta., primer párrafo). No es infrecuente que un comunero tolere el uso exclusivo del otro. Por tal motivo y las razones de orden público involucradas, los actos de posesión exclusiva que ejerza un copropietario sobre el inmueble común, deben llevar a descartar la hipótesis de un mero reparto de uso. No basta un relativo desinterés por parte de la cotitular de dominio (hoy sus herederos, arts. 3410, 3417 y ccs. del Código Civil vigente al momento del deceso), pues ello no causa la mudanza de la calidad de condómino a la de dueño exclusivo. Estimo que no son prueba suficiente de esa situación de excepción, los dichos de los testigos al comparecer a fs. 699, 712, 745, 747 y 1198. Las declaraciones acreditan que la actora y su cónyuge comenzaron a vivir en el inmueble en 2002, para ayudar a la madre de él (usufructuaria de la finca) que requería cuidados. Pero no forman convicción sobre la interversión del título de condóminos por el de dueños exclusivos del bien, con exclusión de otra comunera (doct. arts. 384, 456 y ccs. del CPCC.; arts. 2353 y ccs. del Código Civil aplicable al caso). Tampoco resultan suficientes las constancias de pago de impuestos y servicios (arts. 384, 401, y 456 del CPCC.), pues sólo verifican actos que suelen efectuar los condóminos que hacen uso exclusivo de la cosa. Más aun teniendo en cuenta que no abonaban contraprestación a la comunera excluida del goce del inmueble, por lo que es razonable que el ocupante sea quien abone dichos gravámenes (doc. arts. 2353, 2462, inc. 6°, y ccs. del Código Civil vigente al momento de la traba de la Litis; Salas-Trigo Represas, "Código Civil anotado", t. 2, 2° edic. actualiz., edit. Depalma, Buenos Aires, 1974, p. 597, 628); Llambías-Alterini, "Código Civil anotado", t. IV-A, p. 215; doct. arts. 2461, 2462 y ccs. del Código Civil anterior y 375, 384, 456 y ccs. del CPCC.; causa n° SI-21295-2012 del 11-8-2015). De todos modos, no tiene mérito seguir analizando la invocada interversión del título, pues concuerdo con la Sra. Juez de Primera Instancia cuando decide que la actora carece de justo título que la habilite a tramitar la prescripción adquisitiva breve. En efecto, los arts. 3999 y ss. del Código Civil derogado, designan un caso especial de usucapación de cosas inmuebles, en el que se requiere un plazo sensiblemente menor que el previsto para la usucapación ordinaria o larga, siempre y cuando se den otros 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 usucapación 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 usucapación. Al contar el poseedor con justo título y buena fe, se le permite hacerlo en el plazo corto de diez años. Aclaro que en el caso que aquí se presenta (de condominio), la obtención de la cosa por transmisión -a la que aludí en el párrafo anterior- está referida a la parte indivisa que no compró José Luis Federico en el acto de fs. 591. Es decir, la mitad indivisa que figura inscripta a nombre de María Cristina Federico, pues es esa parte, la que constituye el objeto de este proceso por usucapación. 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 (causa de esta Sala n° 41.023, sent. del 8/9/2016, reg. 96/16). 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 (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.; 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). Surge de los propios términos de la demanda y la expresión de agravios que la actora carece del justo título de mención. Funda la prescripción adquisitiva breve en la mera ocupación del inmueble, al que verosímilmente ingresó como cónyuge del titular de dominio de un 50% indiviso (porción ajena a autos) (fs. 606 y escrito de fs. 1293; arts. 330 y 260, 266, citados). Incluso afirmó que el 15 de febrero de 2002, tomó posesión del inmueble ?con justo título por poseer la propiedad parcial y de buena fe, dado que carece de otro lugar para habitar con su grupo familiar y aquel era de su propiedad en la proporción que la ley le daba hasta dicho momento? (fs. 606 y vta.). Ciertamente esas circunstancias no constituyen el justo título al que se refiere el art. 3999 del Código Civil anterior (su nota y doctrina del precepto). Por los fundamentos expuestos y la normativa legal que rige el caso, propongo confirmar la sentencia en todo cuanto ha sido materia de agravio, con costas de Alzada a cargo de la actora en su condición de vencida (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 en todo cuanto ha sido objeto de agravio, rechazando el recurso, con costas a cargo de la actora en su condición de vencida. Se difiere la regulación de los honorarios para la etapa procesal oportuna (art. 31 de la ley 8904). Regístrese, notifíquese y devuélvase. 015988E