

# Prescripción Adquisitiva Veinteanal Contratos De Locacion Boletas De Impuestos Y Contribuciones Excepcion De Cosa Juzgada

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

## JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva veinteañal. Contratos de locación, boletas de impuestos y contribuciones. Excepción de cosa juzgada

En el marco de un juicio por prescripción adquisitiva, se confirma la sentencia en lo principal que decide y se la modifica respecto a las costas.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 13 días del mes de febrero de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 7ª, para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: ?M. P. H. C. SUCESORES DE H. M. L. Y OTRO S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA?, respecto de la sentencia corriente a fs. 1406/1412, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: La sentencia apelada ¿es arreglada a derecho? Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara Dres. Racimo. Calatayud. Dupuis. A la cuestión planteada, el Dr. Racimo dijo: El juez de primera instancia hizo lugar en la sentencia de fs. 1406/1412 a la demanda promovida por P. H. M. por prescripción adquisitiva veinteañal de la unidad funcional n° ... del piso ... , Block ... , Columna ... , del inmueble sito en la calle Mozart ... , de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La pretensión prosperó respecto de la Dirección de Gestión Dominial del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires representada por la curadora de la sucesión vacante del titular de dominio H. M. L.. La vencida interpuso recurso de apelación a fs. 1414 que fundó con la expresión de agravios de fs. 1426/1431, que fue respondida por la demandante con el escrito de fs. 1434/1441. Se agravia la parte demandada de la desestimación de la excepción de cosa juzgada sustentada en el pronunciamiento dictado en la causa ?M. P. H. c/L. H. M. y otro s/prescripción adquisitiva? (expte. n° 45540/92) en la cual se había rechazado la demanda promovida por la misma actora y por prescripción de idéntico bien. Aduce la recurrente que en aquel proceso en que M. había invocado justo título basado en un boleto de compraventa también se había indicado en fallo dictado el 5 de diciembre de 2011 que aún en la hipótesis de la prescripción larga no había bastado la prueba para acreditarla dado que los contratos de locación de fs. 989/999, boletas de impuestos y contribuciones de fs. 789/804 y 812/871 y los informes efectuados por Rentas y Gas del Estado (ver fs. 810 y 888) únicamente permitían tener por acreditada la posesión de los primeros diez años. Afirma que se ha otorgado entidad en esta causa a las mismas pruebas que habían sido consideradas insuficientes en un defecto que no puede entenderse purgado por el mero transcurso del tiempo. Plantea en subsidio que se ha dado inadecuado valor probatorio a la prueba documental obrante en la causa en tanto faltan comprobantes de recibos de expensas entre 1983 y 1988 a lo que se suma que se ha admitido la declaración testifical de una inquilina por un lapso de 20 años en una circunstancia que entiende poco común con lo cual infiere que se ha configurado una relación de amistad entre esta y la demandante. Para el examen de la defensa opuesta por la demandada entiendo cabe señalar que se ha sostenido que la cosa juzgada no sólo alcanza a todas las cuestiones planteadas y debatidas en un proceso, y expresamente decididas por los jueces, sino que abarca incluso aquellas que, pudiendo haber sido propuestas, no lo fueron, esto es, que cubre lo aducido y lo aducible (conf. c. 226.627 del 10-3-78; voto del Dr. Calatayud en c. 10.331 del 26-11-84 y sus citas, c. 485.693 del 10-7-07, c. 567.253 del 8-02-11, c. 591.174 del 24-11-11, c. 612.955 del 28-12-12, entre muchas otras). Por otra parte, la ley 22.434 adoptó un criterio amplio, sin exigir una rigurosa coincidencia entre los elementos de la pretensión que fue objeto de juzgamiento, recogiendo de esa manera el criterio doctrinario y jurisprudencial según el cual debe reconocerse a los jueces un margen de discrecionalidad a fin de establecer si los litigios, considerados en su conjunto, son o no idénticos, contradictorios o susceptibles de coexistir (conf. Fenochietto-Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Concordado, t° 2, com. art. 347, n° 26, pág. 235; Colombo - Kiper, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado y Comentado, t° III, pág. 695, com. art. 347; Kielmanovich Jorge, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado, t° 1, com. art. 347, pág. 785; Fenochietto - Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Concordado, t° 2, com. art. 347, n° 26, pág. 235; Gozaíni Osvaldo A., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado, t° II, com. art. 347, pág. 274; C.N.Civil, esta Sala, c. 191.113 del 27-3-96, c. 485.683 del 10-7-07, c. 567.253 del 8/02/11, c. 591.174 del 24-11-11 y c. 612.955 del 28-12-12, entre muchas otras). La finalidad de esta defensa es evitar que se resuelva en dos procesos distintos la misma cuestión y el dictado de una segunda sentencia eventualmente contradictoria (conf. Peyrano Jorge W., Excepciones Procesales, t° 3, pág. 192, núm. 2; Highton - Areán, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Concordado, t° 6, com. art. 347, n° 7, pág. 866). A fin de considerar la defensa planteada por la demandada resulta decisivo comprender en su integridad el alcance de las manifestaciones que habían sido efectuadas por la jueza de grado que desestimó la demanda de prescripción en la causa n° 45540/92. Sostuvo en esa decisión que sería posible alegar una

prescripción determinada y que el magistrado interviniente dispusiera por aplicación del principio *iura novit curia* declarar otra que se produce en un término diferente al indicado. A continuación examinó el caso específico y señaló que M. intentó variar el objeto litigioso en la presentación de fs. 568/569 sin sustanciarse con la demandada con lo cual decidió que la prueba documental agregada a ese expediente con tal fin no podía ser ponderada al momento del dictado de la sentencia. El punto decisivo a ponderar se relaciona con la afirmación vertida a fs. 1394 de ese fallo en el sentido de que aun en la hipótesis de la prescripción larga, la prueba no basta para acreditar la posesión veinteañal dado que con los contratos de locación, con las boletas de impuestos y con los informes se acredita solamente la posesión de los primeros diez años. De la lectura de la misma sentencia de la jueza entonces interviniente resulta que se desestimó la demanda con fundamento en la inexistencia de justo título (ver fs. 1393 vta.) a punto tal que la misma excluyó la posibilidad de examinar en ese mismo proceso la transformación del proceso de prescripción decenal en veinteañal; y no solo eso sino que también dispuso no tener en cuenta la prueba adicional -por los segundos diez años- que la demandante había intentado acompañar. Aclarada la cuestión de este modo resulta claro que la referencia a la prueba allí acompañada se limitaba al lapso de los primeros diez años y de ningún modo podía alcanzar a la prueba del segundo período de una prescripción veinteañal que en la misma sentencia se había descartado como pretensión eventualmente admisible por la falta de traslado a la contraria con la consiguiente desestimación de la prueba que se había intentado aportar con el escrito de fs. 568/569. Debe considerarse que ha sido la misma jueza de grado la que dijo en los considerandos de la sentencia que no podía variarse el objeto litigioso y particularmente que no podía ser ponderada la prueba aportada por M. sin lesionar gravemente el derecho de defensa en juicio de raigambre constitucional (art. 18 de la Constitución Nacional), a quien no se había dado traslado de una pretensión en la que se pretendía modificar el objeto de la demanda original. A partir del criterio antes sentado es posible advertir que lo aducible fue invocado por M., pero fue descartado como susceptible de ser planteado en el mismo proceso en el que se había invocado la prescripción breve. Véase, además, que, en realidad, al momento de plantear la demanda en aquel proceso -24 de junio de 1992 según cargo de fs. 423 vta.- no había transcurrido el plazo veinteañal y cuando intentó invocarlo la jueza determinó que tal planteo no era posible en esa oportunidad. Al presentarse la demanda la prescripción larga no era aducible porque no había transcurrido el plazo exigido por el Código Civil y al postularse esa posibilidad en el curso del juicio la jueza de grado entendió en el fallo que tal planteo resultaba inadmisibles. La cuestión no era aducible en ese proceso por razones sustanciales y de orden procesal con lo cual resulta improcedente conceder efectos de cosa juzgada a una decisión en la que precisamente se dijo que sus efectos no podían alcanzar a un pedido como el que se formuló posteriormente en este proceso mediante la demanda presentada el 22 de noviembre de 2012 (ver cargo de fs. 1088). Si se entendió, pues, que en aquel proceso que no había sido aducido un planteo de prescripción larga al momento de demandar y que no era aducible al momento en que se pretendió introducir esta pretensión no puede estimarse, como hace la recurrente, que la sentencia recaída en aquel proceso tuvo por efecto cancelar el ejercicio eventual de esa pretensión en tanto se dejó allí expresamente declarado que la petición de M. no integró la controversia sin haberse dado traslado al respecto a la demandada. La situación es precisamente a la inversa de la postulada por la demandada. El fallo dictado en el primer proceso dispuso en lo sustancial que no podía ser invocada en el curso del mismo la prescripción veinteañal con lo cual ha quedado firme esa decisión abriendo la posibilidad para M. de iniciar este tipo de pretensión al haber quedado expresamente establecido que ella no había integrado realmente la materia decidida en la sentencia que rechazó la demanda por prescripción breve.

Por todo ello no encuentro adecuado considerar que la jueza de grado decidió en aquel proceso que un tipo de prescripción no podía ser aducido ni acreditado para concluir mediante una interpretación de un *obiter dictum* que existió decisión concreta sobre una prueba cuyo examen fue excluido por la misma sentenciante en aquella decisión. En suma, la sentencia dictada en el primer proceso quedó limitada al rechazo de una prescripción breve con fundamento en la inexistencia de justo título y las referencias a la prescripción veinteañal no pueden afectar el examen de la prueba producida en este proceso en tanto la misma jueza de grado había dicho expresamente que no la iba a ponderar a punto tal que excluyó expresamente su consideración ante la falta de traslado a la contraria. De allí que solo consideró que se encontraba probado el periodo de los primeros diez años sin que pueda admitirse que haya examinado el segundo lapso decenal en cuanto ella misma dijo que no habría de tener en cuenta la prueba que intentó aportar M. en aquel proceso. No es, en definitiva, que se haya transformado ¿la prueba insuficiente en suficiente? como se alega en la expresión de agravios puesto que se trató, más bien, de prueba excluida en tanto la jueza de grado entendió que no podía transformarse el proceso de prescripción breve en uno de prescripción larga sin haberse dado traslado previamente a la contraria. Es verdad que se trató de prueba aportada en ese proceso, pero también lo es que esos elementos fueron descartados por la misma jueza de grado como elemento de ponderación en tanto consideró inadmisibles el pretendido cambio de objeto de la demanda original mediante el escrito de fs. 568/569 de la causa iniciada por prescripción breve. El segundo agravio de la demandada se limita a la mención de supuestos defectos en la prueba de los pagos de expensas y faltas de comprobantes entre 1983 y 1988 mediante una referencia en la cual no se hace cargo del detallado examen de los elementos documentales realizado por el a quo al respecto. Y

tampoco cabe admitir su agravio relacionado con su desconfianza respecto a una relación de locación que se ha desarrollado por alrededor de 20 años porque tal argumento no rebate las consideraciones formuladas en la sentencia en cuanto a la existencia de contratos de alquiler; algunos de ellos, además, con estampillado del impuesto de sellos lo que, a entender del magistrado, les dio fecha cierta en este caso. También se ha soslayado reconocer la importancia de lo dicho por el testigo C. A. T. que es vecino del bien que se pretende usucapir y quien afirmó haberse encargado de la redacción de los contratos desde hace aproximadamente 16 años.

Al no haberse cumplido en este aspecto con los recaudos del art. 265 del Código Procesal entiendo que corresponde desestimar las quejas planteadas contra el método usado en la sentencia para examinar la prueba producida por la parte demandante. La demandada solicita que se modifique la imposición de costas que le fueron impuestas en la sentencia con sustento en que no había solicitado la eximición respectiva. Alega, asimismo, que el proceso de prescripción veinteañal tiene ciertas particularidades que permiten apartarse del principio general del art. 68 del Código Procesal. Entiendo, a diferencia de lo expresado en el fallo recurrido, que la eximición de costas es una facultad judicial que no requiere pedimento de parte (ver Colombo, Carlos J., Código Procesal Civil y Comercial Anotado y Comentado, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1975, t. I, pág. 163 y Fassi, Santiago, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, 2ª ed., Buenos Aires, Astrea, 1978, t. I, pág. 266) con lo cual no encuentro obstáculo alguno para examinar esta posibilidad aunque no hubiera sido alegada expresamente en el escrito de contestación de la demanda. Agregó que en cuanto al fondo de este tema estimo que la demandada pudo creerse con derecho tanto a plantear la excepción de cosa juzgada como la defensa en lo sustancial respecto a la prueba presentada por M.. La redacción dada en la sentencia dictada en el expediente n° 45540/92 daba lugar a entender a la demandada que allí se había desestimado, como hipótesis alternativa, la prescripción larga; lo cual debe estimarse como no ocurrido después de la explicación expuesta en este voto. En lo que se relaciona con la prueba aportada es necesario tener en cuenta que con la incorporación de los elementos considerados por el a quo quedaron explicadas las razones de la ausencia de prueba documental por algún lapso producida por su destrucción o pérdida por parte de la administración del edificio o por la deficiencia estatal en su resguardo (ver fs. 1410/vta.). Solo mediante la producción de la prueba informativa y con la interpretación de los reales alcances de la sentencia dictada en la causa n° 45540/92 ha sido posible considerar que el planteo de la actora tenía suficiente fundamento como para tener por transcurrido el plazo de posesión pacífica, pública e ininterrumpida del bien inmueble en los términos exigidos por el art. 4016 del Código Civil. Por las razones expuestas propongo desestimar las quejas de la demandada en lo principal y admitirlas solo respecto de las costas que propongo sean distribuidas en el orden causado en ambas instancias (art. 68, segundo párrafo del Código Procesal). Los señores jueces de Cámara Dres. Calatayud y Dupuis por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto.

FERNANDO M. RACIMO. MARIO P. CALATAYUD. JUAN CARLOS G. DUPUIS.

017532E