

Usucapion Caracteristicas Integracion De La Litis

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Usucapición. Características. Integración de la litis Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva, la realización de los actos comprendidos en el Código Civil y Comercial y el constante ejercicio de la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente.

En la ciudad de Reconquista, Provincia de Santa Fe, a los 09 días de Marzo de 2017, se reúnen los Jueces de esta Cámara, Dres. María Eugenia Chaperó, Santiago Andres Dalla Fontana y Aldo Pedro Casella, para resolver los recursos interpuestos contra la resolución dictada por el Señora Jueza de Primera Instancia de Distrito Judicial N° 4, en lo Civil y Comercial, Tercera Nominación, de la ciudad de Reconquista, Provincia de Santa Fe, en los autos: ZAPATA, MARTÍN ALEJANDRO C/ TRAVIESAS DE CHAPERO, JESUSA Y/U OTROS Y/O QRJR S/ J. ORDINARIO, EXPTE. N° 143, AÑO 2013. Acto seguido, el Tribunal establece el orden de votación conforme con el estudio de autos: Dalla Fontana, Chaperó y Casella, y se plantean para resolver las siguientes cuestiones: Primera: ¿Es nula la sentencia? Segunda: Caso contrario, ¿Es justa? Tercera: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión el Dr. Dalla Fontana dijo: el recurso de nulidad no ha sido sostenido en esta instancia por la recurrente, y como tampoco advierto vicios graves que merezcan su tratamiento de oficio, voto por la negativa. A la misma cuestión, los Dres. Chaperó y Casella votan en igual sentido, estando de acuerdo con el Juez preopinante. A la segunda cuestión, el Dr. Dalla Fontana dijo: la sentencia de Primera Instancia (fs. 110/112) rechazó la demanda de usucapición promovida por Martín Alejandro Zapata con relación al inmueble inscripto al Folio 196 del Tomo 51 Número 19624 de fecha 02/08/27 del Departamento General Obligado del Registro General Santa Fe a nombre de Jesusa Traviesas de Chaperó y bajo el N° 18932 Folio 196 y 490 Tomo 51 Departamento General Obligado, inscripto a nombre de Alejandro, Consuelo, Emilio, Esther y Abel, todos de apellido Chaperó, con costas. Para así decidir la Magistrada consideró que Zapata había iniciado la demanda de prescripción adquisitiva contra Jesusa Traviesas de Chaperó y con posterioridad, a fs. 62, manifestó que el bien objeto de la usucapición se encuentra también inscripto, según el Registro de la Propiedad Inmueble, a nombre de los herederos de la nombrada, Sres. Alejandro, Consuelo, Emilio, Esther y Abel, todos de apellido Chaperó. Sostuvo luego la sentenciante que según el art. 24 inc. a) de la ley 14.159 el juicio de usucapición es de carácter contencioso y debe entenderse con quien resulte titular del dominio; y que el que se pretende usucapir en autos ya figuraba inscripto a nombre de las cuatro personas de apellido Chaperó al momento de iniciarse las presentes actuaciones. Es así que éstas -siempre según el fallo en crisis- debieron ser demandadas conforme lo dispone la mencionada ley, ¿no resultando suficiente la citación en forma genérica efectuada por edictos a los herederos o sucesores de Jesusa Traviesas de Chaperó? (fs. 111), lo que tampoco resulta suplido por el Defensor de Ausentes. Entonces, al no haberse integrado debidamente la litis con la citación de todos los titulares registrales, lo cual es necesario para garantizar el derecho de defensa en juicio, la acción no puede prosperar. Luego la a-quo agregó que de todos modos la acción no habría prosperado porque no se demostró la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del bien a usucapir por el término de 20 años (art. 4015 del Código Civil). Para llegar a esta determinación la Jueza memoró que el actor adquirió la posesión por cesión efectuada a su favor por Rita Raquel Braidot, pero que no era suficiente prueba de que ésta había poseído por más de 20 años las declaraciones contenidas en el instrumento de la cesión de acciones y derechos posesorios. Por lo demás, de las probanzas agregadas no surge de manera fehaciente desde cuándo había comenzado a poseer la cedente. Zapata apeló la sentencia y el recurso le fue concedido en la instancia de grado. Se agravia primeramente porque el a-quo no habría tenido como parte demandada tanto a Jesusa Traviesas de Chaperó como a sus herederos: Alejandro, Consuelo, Emilio, Esther y Abel, todos de apellido Chaperó, tal como en cambio consta en la demanda (fs. 24). Dice que del plano de mensura y de la registración del S.C.I.T. surge como titular Jesusa Traviesas de Chaperó; ¿que a los fines de integrar la Litis esta parte ofició al Registro de Procesos Universales y adjuntó a autos (fs. 63/64) declaratoria de herederos de la causante Sra. Jesusa Traviesas de Chaperó, dictada en el año 1948; que puso en conocimiento del Juzgado actuante que el inmueble figuraba también a nombre de los mentados herederos; y que el Defensor de Ausentes fue sorteado también para dichos herederos. Esgrime que utilizó todos los medios y/o instrumentos disponibles para individualizar al titular registral a demandar por lo que no ha existido incumplimiento en la individualización de la parte demandada. Se agravia también porque en el decisorio se sostiene que no se demostraron los recaudos exigidos por la ley para la usucapición. Argumenta que produjo prueba documental que acredita la posesión pacífica, continua e ininterrumpida por más de 20 años entre cedente y cesionario; una constatación judicial donde surge que en el inmueble se construyó una vivienda donde vive junto a su familia, avalando dos vecinos la posesión requerida; el reconocimiento del contrato de cesión por parte de Braidot y de su esposo; y los informes del Registro General, de la E.P.E., de la A.P.I. y de la

Municipalidad de Reconquista. A partir de dicha evidencia entiende que lo decidido es arbitrario, se queja porque la sentencia ni siquiera hizo mención a los testimonios brindados por los vecinos Rodríguez y Suligoy al Oficial de Justicia y menciona que la posesión jamás fue turbada. Culmina agravándose por la imposición de costas y pide que se revoque el fallo alzado, haciéndose lugar a la demanda, con costas. Corrido el traslado de ley al Defensor de Ausentes dejó de vencer el plazo legal para contestar agravios, encontrándose los autos actualmente en estado de dictarse resolución. Adelanto que he de proponer a mis colegas la confirmación de la sentencia en crisis, en mérito a las razones que paso a brindar: En cuanto a la primera razón brindada por la a-quo, es decir que la demanda no ha sido correctamente entablada contra los titulares registrales, el análisis de las constancias de autos me persuade de su razón. En efecto, ha sido la misma actora la que acompañó con su demanda las constancias registrales de fs. 15/19. Allí consta (fs. 18) que el 09/05/49, por declaratoria de herederos dictada en el juicio sucesorio de Jesusa Traviesas de Chaperó, el bien cuya usucapión se pretende se inscribió a nombre de sus herederos/hijos: Alejandro, Consuelo, Emilio, Esther y Abel Chaperó, por nota marginal bajo el N° 18932 F. 196 y 490 T. 51, Departamento General Obligado. Ello luce confirmado luego por el informe registral de fs. 82 y es obvia consecuencia de la declaratoria de herederos glosada a fs. 63. De tal manera, el cumplimiento de lo normado en el art. 24 inc. a) de la ley 14.159 mandaba entablar la demanda contra los mencionados hijos de Jesusa Traviesas y no contra ésta y/o sus herederos, que fue lo que hizo Zapata (conf. fs. 24). Este Tribunal ya ha dicho que la integración de la litis con los titulares registrales obedece al carácter contencioso que tiene el juicio por prescripción adquisitiva y tiende a satisfacer el debido ejercicio del derecho de defensa en juicio (v. esta Cámara: Trevisan c. Trevisan, T. 11, F. 101 N° 354, fecha 17/09/2012). En las publicaciones de edictos llevadas a cabo (fs. 49 y 54) sólo se hizo constar el nombre de Jesusa Traviesas de Chaperó y los datos dominiales que correspondían a ella, pero no se consignó a Alejandro, Consuelo, Emilio, Esther y Abel Chaperó, ni los datos de inscripción del dominio a su nombre, que es lo que hubiera correspondido. Se impidió así que éstos o sus herederos tuvieran la información necesaria para asumir la defensa de sus derechos en este juicio. Y la designación del defensor de ausentes en estas condiciones (fs. 56) no suple la deficiencia señalada en la integración de la litis. Si bien en el precedente mencionado anteriormente hemos declarado oficiosamente la nulidad por vicios de procedimiento, creo que este caso es diferente puesto que en "Trevisan" no se contaba con elementos de certeza acerca de la titularidad registral del inmueble, mientras que aquí tal certeza existe. Por lo tanto, siendo la nulidad un remedio excepcional y subsidiario, verificándose sin duda alguna que en estos autos la demanda ha sido dirigida erróneamente, corresponde su rechazo con fundamento en la falta de legitimación pasiva. Ello no impedirá que el actor entable una nueva demanda contra los titulares registrales, tal como lo prevé la ley 14.159. Sin perjuicio de que lo analizado hasta aquí es suficiente para desestimar la apelación, a mayor abundamiento debo decir que también coincido con la anterior en su valoración en torno a la falta de acreditación de que Zapata sucede en una posesión que se inició más de 20 años antes del inicio de este juicio, en forma pacífica, pública e ininterrumpida (arts. 4015, 4016 y cc. del Código Civil; 1899, 1900, 1901 y cc. del C.C.C.N.). En la demanda no se menciona cuándo ni cómo Rita Raquel Braidot se habría iniciado en el ejercicio de la posesión de terreno. El convenio de pago en cuotas de tasas municipales data recién del año 2007 (véase que según la constancia de pago de fs. 22 se pagó la cuota N° 27 en noviembre de 2009 y que la Municipalidad informó a fs. 93 vta. que el convenio se formalizó el 30/08/07), los informes de los organismos públicos no aportan datos sobre quién ha pagado históricamente las tasas e impuesto inmobiliario, y el único plano de construcción de una vivienda es el de fs. 94 que corresponde a Zapata (año 2010). A su vez, la constatación judicial llevada a cabo el 27/07/11 (fs. 78) sólo da cuenta de lo que el oficial de justicia observó en esa fecha, pero nada nos aporta acerca de quién ejerció una relación de poder sobre la cosa durante las décadas anteriores. Esto último vale también para las manifestaciones al oficial de justicia realizadas por los vecinos Raúl Horacio Rodríguez y Juan Adrián Francisco Suligoy, en el sentido de que Rita Braidot -quien cedió la posesión al actor conforme contrato de fs. 3- era la propietaria desde hace más de veinte años. En primer lugar, dichas aseveraciones no tienen el valor de una testimonial, la que en todo caso se debió realizar ante la autoridad judicial, bajo juramento y con control de parte (arts. 200, 209 y cc. del C.P.C.C.). En segundo lugar, ninguno de los nombrados dio una explicación de cómo sabían lo que afirmaron, por lo que carecen de todo poder convictivo. Finalmente, aún si se tratase de una prueba testimonial, la misma sería insuficiente por sí sola para fundar un fallo favorable a la actora (art. 24 inc. c) de la ley 14.159). En resumen y de lo hasta aquí expuesto, no se ha aportado prueba alguna para generar convencimiento de que la cedente ejerció actos posesorios, es decir "aquellos que comportan ejercicio efectivo del señorío sobre la cosa y presuponen un contacto inmediato del sujeto con el objeto" (CCC Rosario, Sala 1°, 26/05/98, Santamaría, Miguel A., LLLitoral, 1999, 112), ni -consecuentemente- su "animus domini" durante el lapso legal. En esta valoración no debemos soslayar que la doctrina y jurisprudencia son contestes en establecer que: "Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7°, del Cód. Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2384 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente" (CNCiv., Sala I, 12/11/13, L., B c. Suc. O Hered. de T de C, L y ot. s. Presc. Adquis., LL Online AR/JUR/76966/2013). Los actos posesorios que

pudo haber efectuado Zapata a partir de 2009 (si nos guiamos por el contrato de fs. 3) y el pago de tasas municipales luego de un convenio del año 2007 no son en manera alguna suficientes. Voto pues por la afirmativa, con costas a la recurrente (art. 251 del C.P.C.C.). A la misma cuestión, los Dres. Chapero y Casella votan en igual sentido. A la tercera cuestión, el Dr. Dalla Fontana dijo: atento al resultado precedente, corresponde adoptar la siguiente resolución: 1) Desestimar el recurso de nulidad; 2) Rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia alzada; 3) Imponer las costas de segunda instancia a la recurrente vencida; 4) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su labor en la Alzada en el 50% de los que correspondan por regulación firme a su actuación en la instancia de grado. A la misma cuestión, los Dres. Chapero y Casella votan en igual sentido. Por ello, la CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL DE LA CUARTA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL RESUELVE: 1) Desestimar el recurso de nulidad; 2) Rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia alzada; 3) Imponer las costas de segunda instancia a la recurrente vencida; 4) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su labor en la Alzada en el 50% de los que correspondan por regulación firme a su actuación en la instancia de grado. Regístrese, notifíquese y bajen.

DALLA FONTANA Juez de Cámara CHAPERO Jueza de Cámara CASELLA Juez de Cámara
ALLOA CASALE Secretario de Cámara Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris
online 019394E