

## Usucapion Interversion Pacifica Del Titulo

### JURISPRUDENCIA

### Usucapion. Interversión pacífica del título

En el marco de un

juicio por prescripción adquisitiva, se confirma la sentencia que rechazó la demanda pues los elementos de prueba reunidos, analizados en su conjunto y conforme a las reglas de la sana crítica, no logran demostrar en forma rotunda la mutación de la causa o título de la ocupación, con una antigüedad mínima de veinte años. En la ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 17 días del mes de Agosto 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 JORGE LUIS ZUNINO y MARIA FERNANDA NUEVO, para dictar sentencia en el juicio: "CARRILLO ZOILA C/ CARO HECTOR ANIBAL y otro/a S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION" causa n° SI-20240-2011; 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. 1228 rechazó la demanda por usucapion iniciada por Zoila Carrillo contra Héctor Aníbal Caro, Juana Nélica María Sabela y/o quienes resulten propietarios del inmueble ubicado en la calle López y Planes 1545, del Partido de San Isidro, con costas a cargo de la actora vencida.

A criterio de la señora juez de Primera Instancia, si bien fue acreditada la ocupación del bien durante más de veinte años, no logró demostrarse con la necesaria convicción la interversión pacífica del título primitivo de inquilina por el de poseedora con ánimo de dueña. La requirente apeló el pronunciamiento. Aclaro que en autos se dictó sentencia única juntamente con la correspondiente al juicio por desalojo. En dicho proceso fue admitida la defensa de falta de legitimación pasiva para obrar y, en consecuencia, rechazada la acción intentada por Juan Manuel Río Caro contra Zoila Carrillo, subinquilinos u ocupantes, sin crítica de las partes (doct. arts. 244, 266, parte final, y ccs. del CPCC.). 2.- Los agravios A fs. 1254 fundó el recurso la actora, con contestación del demandado a fs. 1260. Cuestiona que se denegara su pretensión, pese a que la señora juez tuvo por probado el animus domini durante más de veinte años. Remite a la prueba, para concluir que logró demostrar los actos posesorios ejercidos durante ese lapso.

Agrega que pese al contrato locativo "tácito", igualmente se cumplieron 20 años, de modo que con el abandono del inmueble devino la interversión del título. 3.- La normativa aplicable Aunque me expediré acerca de cuál es la normativa que rige el proceso, cabe aclarar que, en lo que interesa para resolver la apelación, no existen sustanciales diferencias entre el Código Civil derogado y el actual Código Civil y Comercial (conf. Kiper Claudio, "La prescripción adquisitiva en el proyecto de Código Civil y Comercial de 2012", Rev. JURIDICA 5334. ind 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). 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 usucapion 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 Usucapion", 4ª ed. reimp. Hammurabi, págs. 213/214, con cita de Salas, "La acción declarativa de usucapion en la ley 14.159, JA, 1954-IV-51). Por los fundamentos expuestos, el caso se rige por el art. 3948, 4015 y ccs. del Código Civil anterior, sin perjuicio de mencionar que podrá citarse el nuevo articulado legal a modo de concordancia con el sustancialmente aplicable (causa SI-37564-2009 del 1-10-2015 rsd.127/2015). 4.- La prescripción adquisitiva de inmuebles La Señora Zoila Carrillo insiste en que debe ser declarada adquirente por prescripción, del inmueble que figura inscripto a nombre de Juan Manuel Río Caro, ubicado en la calle López y Planes 1545, del Partido de San Isidro (1124 y 1125; arts. 330, 354 inc. 1º, 401 y ccs. del CPCC.). Sostuvo que desde su ingreso en 1986, habitó la finca como dueña, de manera pacífica e ininterrumpida (fs. 504 vta., art. 330 del CPCC.). Sin embargo, el contrato de locación suscripto por Héctor Aníbal Caro y Zoila Carrillo, permite tener por acreditado que la actora inició su relación con la vivienda como locataria, es decir, reconociendo su condición de mera tenedora (fs. 647, que concuerda con el ejemplar certificado de fs. 21 del expediente sobre desalojo; dictamen de la perito calígrafa de fs. 1205 vta.; arts. 457, 462, 474 del CPCC.). Es necesario, en orden a la cuestión puesta a revisión de este Tribunal de Alzada, analizar si se ha reunido prueba compuesta que demuestre en forma fehaciente e indubitable, la mutación de ese título primitivo, por el de poseedora con ánimo de dueña, y que con este carácter, ha permanecido durante el lapso legal (doct. arts. 2353, 2524 inc. 7º, 3947, 4015 y ss. del Código Civil anterior; 375 y 679 del CPCC.; art. 1º inc. "c" del dec. Ley 5756/58; causas n°

109.614 rsd 132/10, 7171/2008 RSD 64/12 y D-1401-2005 rsd. 77/2012, de esta Sala 2). El art. 4015 del Código Civil vigente al iniciar la demanda, establece que la propiedad de las cosas inmuebles se prescribe "...por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí...". Es carga de quien pretende usucapir probar que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño y con exclusión del titular de dominio u otro poseedor (art. 2351 Código Civil anterior), que la posesión ha sido pública, pacífica, continua y sin interrupción y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo que exige la ley (arts. 3947, 3984, 3950, 3952, 4015, 4016 y ccs. Código Civil anterior; arts. 375 y 679 del CPCC.; CSJN, 7/9/93, ED, 159-233; SCBA, 9/6/59, JA, 1960-i-28, Reseña jurisprudencial n° 182; esta Sala, 25/10/88, Rep LL, XLIX-1377). La normativa citada concuerda con los arts. 1897, 1899, 1900, 2565 y ccs. del nuevo Código Civil y Comercial (ley 26.994). Se requiere la comprobación de expresiones plenas, claras, convincentes e indubitables del "animus domini", porque los actos de posesión deben poder caracterizarse como un inequívoco ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo, que sólo prueba el carácter de mero tenedor (arts. 2351, 2373, 2384, 4015, Código civil; Bueres, Alberto J.- Highton, Elena I, "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencia", 2001, ed. Depalma, t. 6B, ps.749/751; esta Sala, sent. del 17/11/94, LLBA, 1995-226). El Superior Tribunal de esta Provincia ha resuelto en forma reiterada que si no existiera prueba que demuestre el apoderamiento de la cosa con el ánimo de dueño, se debe considerar a quien la ocupa como mero detentador (Acuerdo 57522, sent del 14-2-1995, public. AyS año 1995, tomo I, p.52; Acuerdo 58280, sent del 18/3/97, public. A y S año 1997, tomo I, p. 482, entre otros). Los arts. 24 y 25 de la ley de Catastro Nacional n° 14.159 (texto según decreto ley 5756/58) reglamentan el juicio de adquisición de inmuebles por la posesión continuada, estableciéndose en el inciso c) del art. 24 citado los requisitos probatorios que debe observar el peticionario y que, dadas las razones de orden público involucradas, deben apreciarse con rigurosidad, exigiendo que los elementos de convicción aportados reúnan condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad (arts. 2524 inc. 7°, 3947, 4015 y ss. del Código Civil anterior; 375 y 679 del CPCC.; causa de esta Sala n° 109.989 y de la anterior Sala 1 de esta Cámara, n° 98.661, entre otras). Ello implica la conformación de una prueba compuesta que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión. Y en este caso debe extremarse el rigor al apreciar el material probatorio, toda vez que la actora admite que al ingresar a la finca, un tercero tenía un mejor derecho sobre la propiedad (manifestación de fs. 69 en el desalojo y expresión de agravios de fs. 1258 vta., primeros párrafos; arts. 354 inc. 1°, 260, 266, parte final, del CPCC.).

5.- La interversión del título Los elementos de prueba reunidos, analizados en su conjunto y conforme a las reglas de la sana crítica, no logran demostrar en forma rotunda la mutación de la causa o título de la ocupación, con una antigüedad mínima de veinte años. La ley es clara cuando exige la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin reconocer en otro un mejor derecho sobre la vivienda (art. 4015 del Código Civil vigente al iniciar la demanda). Más aún, conforme lo dispuesto por el art. 2353 del Código Civil citado, 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, más allá de la salvedad que realizaré más adelante respecto de la falta de alegación expresa al promover el juicio, es evidente que corría a cargo de la actora demostrar la hipotética mutación de la causa de la ocupación, por la de poseedora a título de dueña, con exclusión de los titulares del dominio o su heredero, y que en ese carácter, se han mantenido durante al menos veinte años. Uno de los rasgos distintivos de los derechos reales está dado por el grado de incidencia del orden público. Mientras en los derechos personales impera el principio fundamental de la autonomía de la voluntad, que sólo se detiene ante las vallas del orden público, la moral, las buenas costumbres y la buena fe; los derechos reales, inversamente, están dominados por el principio del orden público, que deja sólo un estrecho margen para la voluntad de los particulares (SCBA, Ac 59873 S 11-6-1998). Ello significa que en materia de adquisición, transmisión, gravámenes y afectaciones de bienes inmuebles, rige el conjunto de principios de jerarquía superior, a los que la sociedad considera estrechamente vinculada la existencia y conservación de la organización social establecida. Ello lleva a apreciar con rigurosidad la prueba, exigiendo que los elementos de convicción aportados reúnan condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad, y que tengan la antigüedad legal requerida (arts. 2524 inc. 7°, 3947, 4015 y ss. del Código Civil; 375 y 679 del CPCC.; conf. Kiper-Otero, "Prescripción Adquisitiva", pág. 312, Ed. Jurídicas Cuyo; CSJN, 4.7.2003, "Aero Club Salta c/Estado Nacional", LL 2003-F-920; causas de esta Sala 7171/2008 RSD 64/12 del 10.7.2012 y D6002/01 DEL 22/8/2013 RSD. 95/13). Es ineludible la conformación de una prueba compuesta que razonablemente abarque el período de posesión o al menos permita establecer con convicción su punto de partida. La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria, que deja como saldo una acreditación (causas n° 109.614 rsd 132/10, 7171/2008 RSD 64/12 y D-1401-2005 rsd. 77/2012, de esta Sala 2). Y dado que la interversión del título no puede operarse por una actividad de propia y exclusiva voluntad del sujeto, es necesario que se exteriorice por actos que no dejen lugar a la más mínima duda y que claramente revelen al público la decisión de alcanzar aquél propósito (doct. arts. 2351, 2352, 2353 del Código Civil; SCBA. Ac. 79313, sent. 27/4/2004;

causa de esta Sala n° 108.898, entre otras). Ya sea por un acto jurídico que manifieste esa voluntad (art. 2387 del Código Civil) o por la expulsión violenta de la parte interesada, o por actos exteriores que tengan por finalidad privar al dueño o poseedor de disponer de la cosa, produciendo ese efecto (art. 2455 y 2458 del Código Civil que rige el caso). 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 al poseedor o propietario (arg. art. 2461 del Código Civil y 2353 citado; causa de esta Sala n° 110.899, entre otras). A mi juicio, ello no resulta de las declaraciones de los testigos propuestos por la requirente. La Sra. Andreina Arcangeli afirmó que ella vivió en el barrio desde 1947. En esa época la casa de autos estaba abandonada, con el pasto crecido y el frente roto. Señala que antes de 1975 la actora comenzó a habitar el inmueble y realizó mejoras (fs. 737 y vta.). En sentido concordante se pronunciaron los testigos Patricia Gutiérrez Casares (fs. 739), Adrián Marcelo Bokser (fs. 743) y Ricardo Aníbal Tejera (fs. 745). La Sra. Gutiérrez se refirió a la colocación de cloacas pagadas por los vecinos, poco después de 1995. Los Sres. Bokser y Tejera afirmaron que cuando la actora comenzó a vivir en la finca, en 1986, realizaron trabajos de electricidad y albañilería. Aprecio con rigor los dichos analizados, por las razones de orden público involucradas en esta clase de procesos, y junto con el resto de la prueba reunida; especialmente, con los comprobantes de pago de impuestos aportados por el titular del dominio que muestra que afrontó dicho gravamen hasta 1999 (fs. 884 a 887) y con el contrato de alquiler de fs. 647 (fs. 1205 vta.), que acredita que la Sra. Carrillo ingresó a la vivienda como inquilina, por lo que es verosímil que -como señalan los testigos Catalina Mazzeo y Graciela Mazzitelli (fs. 740 y 742, respectivamente)- los arreglos efectuados en esa época para mejorar las condiciones de habitabilidad de la finca, hayan sido costeados por el locador. La escritura de fs. 617/21, del 6 de febrero de 1996 corrobora la mencionada declaración de fs. 740. A través de dicho instrumento, quien era cotitular del dominio, Sra. Juana Nélica María Sabella, otorgó poder general amplio de administración y disposición a favor de María Catalina Mazzeo, para que, entre otros actos, perciba alquileres y realice gastos propios de la administración y refacciones de toda clase. La apoderada atestiguó que le cobraba a la inquilina el alquiler correspondiente a la casa de Vicente López y Planes, y en algunas oportunidades le dio dinero para efectuar arreglos o trabajos de albañilería por roturas en la vivienda. Afirmó que luego del primer contrato, continuó la relación en iguales términos, refiriendo la testigo que dejó de cobrar el canon cuando falleció la señora Sabella -hecho ocurrido el 3 de junio de 2004- (fs. 740 vta. y fs. 1 del sucesorio respectivo, ofrecido como prueba). En definitiva, se acreditó por este medio la calidad de moradora de la requirente, pero no la interversión del título que detentaba al ingresar a la unidad, a través de una conducta exterior manifiesta y pública, previa a la demanda, con una antigüedad de al menos veinte años, que revele su intención de privar al propietario, a su sucesora o a otros poseedores de disponer de la cosa (doct. arts. 375, 384, 456 y ccs. del CPCC.; doct. art. 2353 del Código Civil anterior). Es necesario remarcar que para que se transforme la naturaleza de la ocupación, no es suficiente la realización de actos unilaterales de dominio (doc. art. 2353 citado). Es menester que el tenedor realice un acto positivo de voluntad que haga público su propósito de contradecir la posesión de aquel en cuyo nombre tenía la cosa (arts. 2461, 2462, del Código Civil vigente al momento de la traba de la litis), de manera tal que no deje la más mínima duda sobre aquella intención. Más aun teniendo en cuenta que los testigos refieren reformas realizadas al inicio de la ocupación de la actora, por lo que se descarta que constituyan actos posesorios, ya que fueron realizadas mientras Carrillo revestía la condición de inquilina, por lo que presumiblemente las afrontó el locador o, eventualmente, se trataba de obligaciones que corrían a cargo de la locataria (contrato de alquiler citado, escritura de fs. 617 y testimonios de fs. 740 y 742; arts. 384, 401, 456 y ccs. del CPCC.). A ello se agrega que es frecuente que los simples moradores realicen algunos arreglos menores (como los expresamente asumidos en la cláusula primera del contrato de locación), soliciten conexiones o instalaciones de servicios y paguen los cánones respectivos, pues ello hace a las condiciones de habitabilidad del bien. No se trata de actos que justifiquen la condición de poseedor a título de dueño, sino que solo demuestran el interés del simple tenedor de contar con los servicios básicos. En este caso, se acordó expresamente que serían costeados por la locataria (cláusula quinta del contrato) (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 y Bueres-Highton, op. cit., tomo 5, págs. 243 a 247; 375, 384, 456 y ccs. del CPCC.). Los recibos por impuesto inmobiliario y Rentas no tienen continuidad durante el lapso mínimo de veinte años necesarios para adquirir el dominio por usucapión (fs. 135/190, 208/301). Existen algunos pagos realizados por la actora en 1994 (fs. 199/203), 1996 (fs. 191/4 y 204/5) y 1997 (fs. 195/198), pero considero que no constituyen un acto de oposición al dueño, que provoque la mutación de la causa original de la ocupación (doct. art. 2353 del Código Civil). En primer lugar, puesto que Juan Manuel Río Caro acreditó pagos por impuesto inmobiliario hasta 1999 (fs. 1149/1156; arts. 384 y 401 del CPCC.). Pero fundamentalmente, porque en esa época aún vivía la cónyuge del locador, Sra. Juana Nélica María Sabella (fallecida en 2004, fs. 1 y 2 de su sucesión), por lo que verosímilmente la actora aún le pagaba los alquileres a su apoderada, Sra. María Catalina Mazzeo (testimonio de fs. 740 vta., respuesta a la quinta pregunta; arts. 384, 456 y ccs. del CPCC.). En definitiva, concluyo que no se probó con la certeza necesaria para declarar adquirida la vivienda por prescripción, la realización de actos posesorios que se

remonten a al menos veinte años atrás y cumplan con los requisitos necesarios para tener por operada la interversión del título con el que la actora inició su relación con la cosa (como simple tenedora, reconociendo el mejor derecho del locador). Cobra relevancia mencionar, conforme lo anticipé anteriormente, que la interesada ni siquiera alegó al demandar la mutación del título de tenedora por el de poseedora con exclusión del titular de dominio (fs. 504 vta.; art. 330 del CPCC.), sino que introdujo esa cuestión recién en los agravios (fs. 1258 vta.). Por ello, esa circunstancia, además de no haber sido eficazmente justificada con el aporte de prueba compuesta, resultaría ajena al conocimiento de este Tribunal de Alzada, por no haber sido puesta a la consideración de la señora juez de primera instancia (doct. arts. 266, parte final, y 272 del CPCC.). En efecto, al promover el juicio la requirente señaló que inició la ocupación pública y pacífica del inmueble en 1986, a título de dueña, dado el estado de abandono de la finca. Sin embargo, los elementos de convicción reunidos han dejado sin sustento el hecho afirmado como fundamento de la acción, pues demuestran que en aquel año, Zoila Carrillo inició su relación con la vivienda como locataria (contrato de alquiler suscripto por la Sra. Carrillo, según dictamen de la perito calígrafa de fs. 1205 vta., poder de fs. 617 y testimonios de Mazzeo y Mazzitelli, fs. 740 y 742, respectivamente; arts. 375, 384, 401, 456, 462, 474 del CPCC.; doct. art. 4015 del Código Civil). Por los fundamentos vertidos, no habiendo logrado la apelante rebatir eficazmente los argumentos en los que la señora juez de Primera Instancia basó su sentencia, por lo que propongo confirmar el rechazo de la demanda, 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 fundamentos, la Señora jueza Doctora Nuevo votó también por la AFIRMATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de revisión, con costas de Alzada a cargo de la recurrente 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. 020268E