

Usucapion Sucesor Accesion De Posesiones

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Sucesor. Accesión de posesiones

Se revoca la

sentencia apelada y se hace lugar a la demanda entablada, declarando a la accionante titular de dominio por prescripción adquisitiva, por entender que tanto la actora como su madre (a quien sucede) han venido ocupando el inmueble desde hace más de veinte años con el ?corpus? y el ?animus?, comportándose como verdaderas dueñas de la propiedad.

En la Ciudad

Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 25 días del mes de agosto de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la sala ?G? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: ?B M C/ F T Y OTRO S/ P A?, respecto de la sentencia de fs. 577/80 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado oportunamente el sorteo

resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores: CARLOS ALFREDO

BELLUCCI- MARÍA ISABEL BENAVENTE- CARLOS A. CARRANZA CASARES.- A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Bellucci dijo: I.- La sentencia de fs. 577/80 desatendió la pretensión de usucapión ejercida por la actora respecto del inmueble sito en la calle Antonio L. Z con fundamento en la oquedad probatoria acerca de que si pretendió acceder a la posesión de su madre debió acreditar que ella realizó actos posesorios, y a su vez como ésta falleció en el año 2000 los actos posesorios demostrados no alcanzan a cumplir con el plazo previsto por la ley.- Impuso las costas a su cargo y procrastinó la fijación de los emolumentos devengados en favor de los sres. profesionales que han asistido a las partes, una vez determinado el valor de dicha propiedad.- II.- Rezonga la peticionaria quien a fs. 590/97 se agravia porque el ?a-quo? hizo una incorrecta valoración de la prueba.- No contempló la documental acompañada (facturas de servicio públicos: agua, gas, electricidad), las refacciones realizadas, la documentación original del inmueble y la pericial en la que surge la efectiva realización de actos posesorios tanto de la madre como de ella.- En lo medular, predica el ejercicio por parte de su madre y de ella de una posesión pública, continua, y pacífica durante un lapso mayor al que la normativa de aplicación exige.- Esta pieza recursiva trasladada a fs. 598 fue contestada a fs. 599/604 y a fs. 611/13 con pedido de deserción y subsidiaria repulsa.- III.- Antes de entrar a las quejas diré que en atención a la fecha del hecho juzgado y en función de lo que explícitamente dispone el art. 3 del c.c. que en lo sustancial coincide con el art. 7 del código unificado (ley 26.994), y en función del principio de irretroactividad legalmente consagrado, aquella manda lego procesal que emprenderé lo será a la luz de las normas del prestigioso código de Vélez y sus leyes complementarias aplicables al caso.- Daré las razones -que por lo que explicaré- me llevan a disentir respetuosamente con el anterior colega.- Según el certificado catastral o ficha parcelaria acompañados por la actora, se comprobó que la primera titularidad del inmueble de la calle Z (R) le correspondió a T y a S F (ver fs. 2/7, y partidas de defunción de fs. 93 y fs. 115).- De la copia del testamento ológrafo se desprende que la co-demandada les transfirió a sus dos sobrinas (madre y tía de la recurrente ambas ya difuntas) parte de aquella propiedad que tenía en condominio con su hermano (soltero y sin hijos).- Asimismo se encuentra acreditada la muerte de la madre de la actora en noviembre del año 2000 (fs. 128).- Efectuadas dichas aclaraciones puedo aducir que en cuanto a la antigüedad de la posesión, el art. 4003 establece una presunción ?iuris tantum? por la cual el poseedor actual cuenta con la prueba de haber poseído, desde la fecha de su título, salvo que pruebe lo contrario.- A los fines del cómputo del término, dicha presunción debe contemplarse con el instituto de la accesión de posesión referido en los arts. 2476, 4004 y 4005 del cc.- Respecto de la situación, al caso de los sucesores universales se refiere el art. 4004 el que toma como elemento determinante para la procedencia de la accesión el carácter de la posesión del antecesor. Ello dado que si el causante era de buena fe, posibilita que el sucesor pueda prescribir con prescindencia de la buena o mala fe de éste.- (Jorge Joaquín Llambías- MARÍA Josefa Méndez Costa, ?Código Civil Anotado Doctrina -Jurisprudencia?, tomo V-C, pag. 837).- Además, la posesión del sucesor universal (tal el caso que examino) ha de juzgarse siempre unida a la de la persona autora de la sucesión (la madre de la peticionaria, en razón de que aquélla le sucede desde el mismo momento del fallecimiento de ésta), conforme así lo dispone el artículo 2475 de la ley de fondo, en conjunción con la prescripción del 3410 y lo que emerge del 2476, ambos de la ley sustantiva.- Vale decir, entonces, que los actos posesorios deben ser acreditados y deben demostrar su realización por el sucesor y por el causahabiente.- (arts. 377 y cc. del rito; 24 y cc. de la ley 14.159).- Por ello si el pretense usucapiente debe probar la existencia de actos posesorios ejecutados por su antecesor, y luego por él mismo, pues el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el autor traspasa a su sucesor a título universal, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión , el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor.- (art. 3418, 3419 y cc. del código de Vélez).- En pocas palabras, el instituto de la accesión de posesiones suma las relaciones reales habidas.- El perito ingeniero, a

fs. 451/59, sostuvo que se trataba de una construcción sólida que ha sido muy bien mantenida, construida con materiales nobles, que permiten su estabilidad a lo largo del tiempo a la que se le han hecho mejoras acordes a la calidad de construcción.- Destaco que si bien las obras que señala el experto lo son a partir del año 2000 en adelante, no resulta menos cierto que también reseñó que varias modificaciones se realizaron sobre otros mantenimientos, es decir, ?...un mantenimiento ha tapado mantenimientos anteriores?.- Por lo que me resta inferir que dada la antigüedad de la casa, si dichos mantenimientos no se hubieren realizado a lo largo del tiempo, la situación de manutención hubiere sido otra.- (arts. 163, 377, 477 y cc. de la ley adjetiva).- A mayor abundar, resulta muestra elocuente -como bien lo sostiene la apelante a fs. 592- no sólo que de la partida de matrimonio de la actora (fs. 29 con data del 24/04/1985), se desprende aquella dirección, sino también del nacimiento de cada uno de sus hijos (fs. 25/27, el primer hijo nació el 5/06/1986, la segunda el 21/03/1990, y el tercero el 26/04/1991) por lo que queda corroborado lo que vengo sosteniendo, y lo que tampoco ha sido redargüido de falso.- (Nótese que son atestaciones del mismo domicilio hechas en las partidas mentadas que, sabido es, resultan instrumentos públicos).- En el mismo sentido, los testigos propuestos por la apelante indicaron conocer a su madre y las numerosas obras que se realizaron para mantener la vivienda en cuestión.- Así, a fs. 240/vta. declaró el sr. R C, que es amigo de la infancia del marido de la actora.- Adujo -al ser preguntado sobre que relación tenía con la sra. L A y donde vivía la misma- que era la mamá de Lili y que la veía cuando iba a la casa de Z , y que tanto la actora como su marido e hijos siempre vivieron allí y se preocuparon por los arreglos.- (respuestas 3), 5), 6), 9), 10)).-(arts. 456 y cc. de la ley de forma).- A fs. 242 depuso Liria Donato quien expresó conocer a la actora por ser vecinas, ella nació en Z y la demandante en Z que es la casa de enfrente.- Expresó haber conocido a la co-demandada F que falleció hace muchos años y a la sra. L A por vivir en la casa.- Que toda la familia de la actora vivió allí y que siempre le hicieron reformas.- (respuestas 3), 4), 5), 6), 7) y 10)).-(arts. y cod. cit).- Y la testigo de fs. 244/vta. también refirió conocer a la actora y a su madre porque siempre vivieron allí, sabe que se hicieron obras y que con respecto al pago de servicio e impuestos primero lo hacían sus padres y cuando ellos fallecieron se encargó ella.- (respuestas 3),8), 10), y repreguntas 1) y 2)).- Por su parte los recibos acompañados -y a mi vista- dan cuenta acabada de aquella alongada posesión y más allá que los servicios están a nombre del co-accionado, los mismos fueron siempre abonados y en poder de la peticionaria que los adjuntó.- (fs. 284/400).- La tenencia de los recibos de pagos de impuestos y tasas resultan una prueba corroborante de la posesión, aunque los mismos no se encuentren a nombre del usucapiente ni den cuenta de quien efectuó el pago, dado que, como anticipé, se presume que quien tiene en su poder el recibo de gravamen de la propiedad es quien ha efectuado el pago (Conf. Cám. Civ. Com. Lomas de Zamora, sala 2ª, 22/09/2005, Lexis N° 1/70021875-4).- De ahí que carezca de toda trascendencia que los múltiples recibos acompañados no estén a nombre de la recurrente, o que falten algunos períodos.- De manera que debe entenderse -a la luz del conjunto de las pruebas reseñadas- que la sra. B y su madre la sra. L N A han venido ocupando el inmueble desde hace más de veinte años con el ?corpus? y el ?animus?, comportándose como verdaderas dueñas de la mencionada propiedad.- (arts. 24 de la ley 14.159; 2475, 2476, 4015, 4016 estos últimos en su versión dada por la ley 17.711/68, y cc. del código velezano).- Por último, y dando un broche final a las pruebas y derecho invocados en este voto, cabe recordar (porque se da en la especie), que dos o más personas pueden poseer en común una cosa (inmueble indivisible) y cada una adquiere esa relación real respecto del total de lo poseído (es decir: del inmueble en cuestión).- (conf. art. 2409 y cc. de la ley fonal).- En suma, sin mis estimados pares compartieran mi postura corresponderá revocar la sentencia apelada en todas sus partes, y consecuentemente, hacer lugar a la demanda y declarar a M A B titular de dominio por prescripción adquisitiva del inmueble de la calle Z , parcela , manzana , sección , circunscripción sito en el barrio de , de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.- A los fines de la inscripción del dominio a nombre de la actora en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires, el juez de grado deberá ordenar la expedición del pertinente testimonio de la presente, de conformidad con los requisitos dispuestos por los arts. 9 y 96 del Decreto N° 2080/80 (t.o. decreto N° 466/1999) y art. 150 del Reglamento para la Justicia Nacional en lo Civil, haciéndose constar expresamente que se dejará sin efecto la registración existente y que deberá procederse en los términos del art. 13, segundo párrafo de la ley 17.801. - Las costas de ambas instancias se aplican en el orden causado en atención a la naturaleza de la función que compete al defensor oficial y al interés que le cupo al Gobierno de la Ciudad para intervenir en estos obrados.- (art. 68 del Cód. Procesal).- Así lo voto fundada y convencidamente al cónclave.- Los Señores Jueces de Cámara Doctores Benavente y Carranza Casares votaron en igual sentido por análogas razones a las expresadas en el voto del Doctor Bellucci. Con lo que terminó el acto.- Buenos Aires, ... de agosto de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, oído el sr. Defensor Oficial SE RESUELVE: I.- Revocar la sentencia apelada en todas sus partes y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda entablada y declarar a M A B titular de dominio por prescripción adquisitiva del inmueble de la calle Z, parcela , manzana , sección , circunscripción sito en el barrio de , de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.- A los fines de la inscripción del dominio a nombre de la actora en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires, el juez de grado deberá ordenar la expedición del pertinente testimonio de la presente, de conformidad con los requisitos dispuestos por los arts. 9 y 96 del Decreto N°

2080/80 (t.o. decreto N° 466/1999) y art. 150 del Reglamento para la Justicia Nacional en lo Civil, haciéndose constar expresamente que se dejará sin efecto la registración existente y que deberá procederse en los términos del art. 13, segundo párrafo de la ley 17.801.- II.- Las costas de ambas instancias se imponen en el orden causado.- Una vez regulados los honorarios (en adecuación: art. 279 del rito) devengados en la anterior instancia, serán fijados los correspondientes a ésta.- III.- Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal.- Regístrese, notifíquese por secretaría al domicilio electrónico denunciado o en su caso, en los términos del art. 133 del CPCC, conforme lo dispone la Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN y al Sr. Defensor Oficial en su despacho; y oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la CSJN y devuélvase. V.- Por hallarse vacante la vocalía nro. 20 integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (conf. Res. 707/17 de esta Excma. Cámara).- CARLOS ALFREDO BELLUCCI MARIA I. BENAVENTE CARLOS A. CARRANZA Correlaciones: Gabay, Pablo Miguel c/Huck, Benjamín s/usucapión - Cám. Civ. Com. Zárate - Campana - 26/09/2013 - Cita digital IUSJU214621D 022572E