

## Prescripcion Adquisitiva Accesion De Posesiones

### JURISPRUDENCIA

### Prescripción adquisitiva. Accesión de posesiones

Se confirma

el fallo que hizo lugar a la demanda de usucapión, pues se tuvo por acreditada la accesión de posesiones invocada por la demandante en relación a la inicial posesión del causante, la continuación de esta a partir de su fallecimiento por sus herederas y luego por la actora cesionaria de los derechos hereditarios.

En la ciudad de San Isidro, a los 26 días del mes de junio de 2018, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tres de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro en virtud del art. 36 de la ley 5827 y el Ac. Extraordinario del 7-8-2017 de esta Excma. Cámara de Apelación, doctores MARIA IRUPE SOLANS y HUGO O. H. LLOBERA, para dictar sentencia en los autos caratulados:

?GUZMAN CLAUDIA DANIELAC/ CAVASOTTO MARIO Y OTRO/A S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA

VICENAL/USUCAPION ATO? expediente n° SI-46471-2010; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres.

Llobera y Soláns resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTION ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACION

A la cuestión, el señor Juez doctor Llobera dijo: I. La sentencia apelada. La sentencia de fs. 518 a 528 hizo lugar a la demanda interpuesta por Claudia Daniela Guzmán contra Mario Cavasotto y Domingo Narcisa Durante de Cavasotto, y en consecuencia declaró adquirido por usucapión a favor de la actora el inmueble con frente sobre la calle Juramento 5432 de la localidad de Carapachay, partido de Vicente López. Ordenó la cancelación de la inscripción anterior a nombre de los demandados; y declaró que la sentencia no produce efectos de cosa juzgada con respecto a los coherederos de la actora declarados en el juicio sucesorio de Gerardo Vázquez. Impuso las costas por su orden, y difirió la regulación de honorarios hasta tanto se proporcionen pautas necesarias.

En lo que hace al efecto de la sentencia con respecto a los coherederos de la actora, destacó que en caso en que varias personas posean un inmueble de manera conjunta, cualquiera de los coposeedores puede dirigir demanda usucaptiva de forma individual contra el propietario, ya que de no integrarse la Litis con los demás coposeedores y sin que se haya excluido de hecho del inmueble a los mismos no significaba interrumpir la posesión de éstos últimos. De allí que lo que suceda entre el coposeedor y el dueño no sea oponible a los demás coposeedores. Así, siendo que de la declaratoria dictada en el juicio sucesorio de Gerardo Vázquez a favor de sus hermanas Concepción e Inés Vázquez, y la posterior cesión de derechos realizada por éstas a favor de la actora, la colocaron en la misma situación que ostentaban sus antecesoras -con los efectos del art. 3417 del CC-; entendió que resultaba legitimada activa para promover este juicio, sin perjuicio de los derechos que pudieran corresponderles a los restantes coherederos en relación al bien objeto de autos.

Por otro lado consideró cumplidos los requisitos pertinentes para el progreso de la acción, teniendo por acreditada la accesión de posesiones invocada, en tanto tuvo por probada la inicial posesión de Vázquez en el año 1960, continuada por sus herederas, y luego por la actora. En tal contexto, de conformidad con el art. 1905 del CCyC resolvió cumplido el plazo legal exigido el 1-1-1980. II. La apelación. La actora apela el fallo (fs.533); expresa agravios (fs.541/6), los que fueron contestados por la Defensora Oficial (fs.548/50). III. Los agravios. a. El planteo. La apelante se alza contra la sentencia dictada en tanto dispuso que el pronunciamiento no producía efectos de cosa juzgada respecto de los coherederos del juicio sucesorio de Gerardo Vázquez. Dice que el Sentenciador yerra al asimilar jurídicamente el término de coposeedor con el de coheredero. Refiere que los Sres. González se presentaron en el sucesorio el 5-5-2009 solicitando la ampliación de la declaratoria, de lo que recién tomó conocimiento - junto con otros reclamos infundados- en noviembre de 2014. Agrega que de la compulsua de dichos autos sucesorios surge que no hubo ninguna actuación más por parte de los mismos, ni incidente de petición de herencia y/o acciones posesorias en los términos de los arts. 3412 y 3421 del CC. De ello que la ampliación de la declaratoria convirtiera a los referidos Sres. González en coherederos y no coposeedores, al no haber realizado dichas acciones. Refiere asimismo que la posesión que se debe tener para usucapir, fue solo continuada y ejercida por su parte y no así por los coherederos González. Destaca que la inició Gerardo Vázquez; fue seguida por sus hermanas Inés y Concepción que le cedieron dichos derechos y luego ella la continuó hasta la actualidad de manera unilateral y personal. Agrega que los coherederos en cuestión sabían de la existencia del inmueble y también de la cesión de derechos hereditarios que realizaron las hermanas del causante a favor de la actora - por estar agregadas al sucesorio al momento de pedir la ampliación de la declaratoria-, y nada reclamaron al respecto. Agrega que la inexistencia de actos posesorios de los demandados resulta palmaria, y que tal como se ha probado en la causa resulta ser la única poseedora del inmueble y que contrariamente a ello, los coherederos González nunca ejercieron la posesión (animus y corpus). En conclusión, requiere que la sentencia produzca efectos de cosa juzgada erga omnes contra los coherederos, por no haber ejercido y/o continuado y/o reclamado posesión alguna sobre el inmueble. En segundo lugar cuestiona que el sentenciador la considerara -

al abordar la legitimación activa- como coposeedora en forma conjunta con los coherederos González; en tanto éstos últimos si bien esa calidad los convierte en poseedores hereditarios, no los transforma en coposeedores del bien objeto de autos, en tanto no se encuentran configurados los elementos ya referidos. Agrega que en su caso, se realizaron las publicaciones de edictos pertinentes citando a toda parte interesada, por lo que los co-herederos podrían haberse presentado en autos a hacer valer sus derechos; y que la interversión del título no resulta necesaria porque nunca poseyó de manera conjunta con ellos sino que lo hizo para sí misma. a. El análisis i. El derecho aplicable De manera liminar, cabe considerar la cuestión relativa a la ley aplicable al caso en materia de prescripción adquisitiva, ello ante la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, a partir del 1° de agosto del 2015 (texto según Ley 27.077). En casos tales como el de autos, en el que se pretende adquirir el dominio mediante prescripción larga, se impone aplicar la ley vigente al momento que comenzó a ejercerse la posesión del bien, destacando que las leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7 del Código Civil y Comercial). Considero entonces que corresponde aplicar en la especie las normas contenidas en el Código Civil. i. Los antecedentes del caso. a. La actora Claudia Daniela Guzmán inicia demanda sobre prescripción adquisitiva de dominio contra Mario Cavasotto y Dominga Narcisa Durante de Cavasotto, respecto del inmueble sito en la calle Juramento n°... de la localidad de Carapachay, Vicente López; nomenclatura catastral Cir. ..., Sec. ..., Mzn. ..., parc. ..., partida inmobiliaria .... En el escrito de inicio relata que el 18-7-2008 las Sras. Concepción e Inés Vázquez le cedieron todos los derechos y acciones hereditarios de la sucesión de su hermano Gerardo Vázquez. Refiere que éste último ejerció la posesión pacífica, pública e ininterrumpida desde el año 1959 aproximadamente, habiendo adquirido el inmueble por venta por mensualidad, Leg. ... F°..., sin haberse otorgado la escritura. Cuenta que fallecido éste, las Sras. Concepción e Inés continuaron la posesión que ejerciera su hermano en las mismas condiciones y que luego lo hizo la actora. Dice también que se dictó la pertinente declaratoria de herederos en el sucesorio mencionado a favor de las cedentes y en su carácter de herederas efectuaron la cesión referida. En tal contexto, describe los distintos actos posesorios realizados a lo largo del tiempo requerido para el progreso de la acción. b) Ante los defectuosos intentos por notificar a los titulares dominiales del bien, se publicaron los correspondientes edictos y se dio intervención a la Defensoría Oficial n°3. En dicha oportunidad, la Sra. Defensora Oficial destacó que en el sucesorio del Sr. Vázquez también habían sido declarados herederos sus sobrinos Mario Alberto y Beatriz Inés González, por lo que se trataba de una comunidad hereditaria en la que todos los herederos debían ejercer la acción. Así, mencionó que si la actora pretendía usucapir por derecho propio debería intervertir el título y comenzar a poseer en forma exclusiva, dejando de ser dicha posesión continuación de la del causante. Dijo que de las constancias de la causa no se desprende que la actora haya iniciado la acción como poseedora exclusiva sino aprovechando la posesión que detentaba el causante, por lo que consideró necesario integrar la Litis con los demás coherederos. Contestó asimismo la demanda, efectuando la negativa ritual de los hechos el ella alegados. a. Al contestar el traslado respecto de la solicitada integración, la actora manifestó que no había sido notificada de la ampliación que da cuenta el carácter de herederos de los mencionados González y señaló también que éstos no instaron acción alguna de petición de herencia y/o posesorias en virtud de los arts. 3412 y 3421 del CC. Por otro lado, sostuvo que aquellos perdieron la posesión de la propiedad que se intenta usucapir, en razón de no haber continuado con ella; y que ambos conocen que se encuentra usando y gozando del inmueble desde el año 2006. ii. La usucapión. Concepto y naturaleza La prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los medios de adquisición de la propiedad enumerados en el art. 2524 inc. 7° del Código Civil. El art. 3948 señalaba que la "prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley". Por su intermedio el poseedor adquiere el dominio del bien, sustituyendo al anterior propietario por la posesión continua, con ánimo de tener la cosa para sí, durante el plazo legal. En materia de inmuebles, el artículo 4015 del Código Civil establecía que "prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor". De manera concordante, el art. 4016 disponía que "Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión". La condición requerida por la ley es que la posesión durante un lapso de veinte años sea a título de dueño, continua, no interrumpida, pública y pacífica, sin importar la mala o buena fe del poseedor (causa n° 62.503, RSD-252-94, del 25-10-1994, 13.439/2014, del 3-2018). iii. La accesión de posesiones. La actora solicita la adquisición por prescripción del inmueble ya identificado, el cual figura inscripto a nombre de los demandados Mario y Dominga Cavasotto. Pretende acceder su posesión a la ejercida por su tío fallecido Gerardo Vázquez, transmitida a sus hermanas Inés y Concepción Vázquez luego cedida por éstas a la actora; es decir, usucapir por medio de la "accesión de posesiones", en el carácter de cesionaria de las herederas de quien comenzara a poseer la propiedad a partir del año 1960. En caso de accesión de posesiones no sólo ha de probarse el vínculo o nexo jurídico que la permita (art. 2476 del Cód. Civil), sino que también debe demostrarse necesariamente, a fin de acreditar la posesión ininterrumpida y pacífica del bien por el

término de veinte años requeridos por la ley, los actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego, por ella misma. El fundamento sobre el que reposa la figura de la denominada accesión de posesiones (que son distintas y separables entre sí) es que el autor traspassa a su sucesor a título singular, 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 (arts. 2475, 2476, 3262 a 3265 y 4005 del Cód. Civil; causas n° 43.469 del 22-10-87, 96.135 del 26-04-2007, RSD 86/07 de la entonces Sala II°). Resulta que, en la usucapión, quien alega que posee animus domini debe probarlo, siendo ineludible acreditar - por los medios admitidos legalmente- el comienzo de la posesión y así determinar que, al haber transcurrido el lapso de la ley, ha operado la adquisición del dominio en favor del poseedor (Cam 2° Apel. Civ. y Com. Sgo. del Estero, 29-10-2004, Lexis n°19/15056, cit. en Beatriz A. Areán, "Juicio de Usucapión" 5°Ed., 2° reimpresión, Ed. Hammurabi 2014, pág.515, conf. Causa SI-43282-2012 del 28-10-2017, r.s.d. 135/2017 de Sala III°). Al respecto, cabe señalar que si bien nuestro derecho admite la accesión de posesiones, requiere que ambas, la del autor como la del sucesor, resulten idóneas a efectos de invocar la usucapión (Calegari de Grosso, Lydia E., "Usucapión", segunda edición ampliada y actualizada, pág. 210 y ss., Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2007; Barbado Analía R., "La prescripción adquisitiva y liberatoria", pág. 123 y ss., Ed. Ad-Hoc, Buenos Aires, 1996; Arean, Beatriz, ob. cit., pág. 251 y ss., Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1992). Por ello, cuando el pretendido usucapiente no logra comprobar una posesión durante el lapso de veinte años que exige el art. 4015 del Código Civil, quien le transmitió los derechos posesorios de un modo necesario debe reunir el carácter de poseedor "animus domini" y debe probarse para poder el adquirente sumar al cómputo de su plazo, el tiempo transcurrido por sus antecesores. Se ha sostenido en doctrina que la sucesión en la posesión y la accesión o unión de posesiones se dan en aquellos casos en los cuales la persona que estaba usucapiendo fallece o transmite a otro, por acto legítimo, una posesión; habiéndose agregado que en el caso de los sucesores a título particular la "accessio possessionis" requiere que existan dos posesiones distintas; consecuencia de ello es que la posesión del autor, como la del sucesor a título particular, han de ser idóneas para la usucapión (conf. Calegari de Grosso, ob. cit., págs.216 y 221). En un mismo orden de ideas, el sucesor particular comienza una posesión totalmente nueva y sólo si acude a la figura de la accesión, dicha posesión terminará unida a la de su causante. En el caso, tal como se refirió, el sentenciador consideró reunidos los requisitos para tener por configurada la accesión de posesiones invocada por la demandante en relación a la inicial posesión de Gerardo Vázquez desde el año 1960, la continuación de la misma a partir de su fallecimiento el 16-8-2006 hasta el 18-7-2008 por sus herederas Concepción e Inés Vázquez, y luego por la actora cesionara de los derechos hereditarios. iv. La legitimación de la actora. Situación de los coherederos González frente a la sentencia dictada. Ahora bien, de conformidad con el relato de los agravios expresados, lo que la actora reprocha en relación a la sentencia atacada es que el Sentenciador haya dispuesto que la misma resulta inoponible a los restantes coherederos del sucesorio de su tío Gerardo Vázquez, en tanto no resultan coposeedores del inmueble objeto de autos. Corresponde en consecuencia adentrarse en dichas consideraciones. Tal como se apuntó, la actora inició la presente demanda haciendo uso de la posesión iniciada por su tío Gerardo, que fuera transmitida mortis causa, y continuada por su madre y su tía (Concepción e Inés) que luego le cedieran mediante la cesión de derechos hereditarios realizada. Es decir, instó la presente demanda usucaptiva haciendo uso de la posesión adquirida por el causante mencionado y luego transmitida de la manera relatada. En tal contexto, surge de la sucesión de Gerardo Vázquez, que sus hermanas Concepción e Inés Vázquez resultan ser sucesoras universales del nombrado (declaratoria fs. 47 y rectificación fs. 49 del 3-4-2007). De allí que la cesión de derechos hereditarios que éstas realizaran a la aquí actora (fs. 88/92) la haya colocado en la misma situación que sus cesionarias; y por tanto otorgado legitimación para actuar en este proceso, resultando ello también sustento para obtener el progreso de la demanda de usucapión interpuesta (fundada en la accesión de posesiones mencionadas). Dicha legitimación, como así también el progreso de la acción basado en tales presupuestos no se encuentra discutido, resultando consentido y por tanto fuera del alcance de esta Alzada (art. 260 CPCC). Y en lo que a la cesión de derechos respecta, cuadra apuntar que antes de hacerse efectiva la vocación partitiva de la sucesión - tal como ocurrió en la causa mencionada-, las herederas cesionarias sólo pudieron ceder la porción que les correspondía en la universalidad (Cám. Apel. Civ. y Com. Bahía Blanca, Sala I, 24-8-99, cit. en Jorge O. Azpiri, "Derecho Sucesorio", 4° ed., Ed. Hammurabi 2006, pág. 347). Dicho ello corresponde señalar que, además de la declaratoria de herederos que sitúa en el carácter de universales herederas a las cesionarias referidas, también se declaró la respectiva ampliación con relación a Mario Alberto y Beatriz Inés González, situándolos en esa misma condición, en virtud de representar a su madre premuerta Mercedes Vázquez -también hermana del difunto Gerardo-(fs. 112 de los autos sucesorios, del 6-5-2009). Sentado lo expuesto entonces, cabe recordar que el art. 3415 del CC establecía que dada la posesión judicial de la herencia, tiene los mismos efectos que la posesión hereditaria de ascendientes o descendientes y se juzga que los herederos han sucedido inmediatamente al difunto, sin ningún intervalo de tiempo y con efecto retroactivo al día de la muerte del autor de la sucesión. Y asimismo, disponía el art. 3418 del CC que el heredero sucede no sólo en la propiedad sino también en la posesión del difunto la que se transfiere con todas sus ventajas y sus vicios. De ello que con el dictado de la declaratoria referida,

Alberto y Beatriz continuaran la persona del difunto, y por tanto también en la posesión con respecto al inmueble que se pretende adquirir; sucediéndolo inmediatamente al momento de la muerte. En este sentido, cuadra apuntar que el heredero investido de la posesión hereditaria adquiere la posesión de las cosas integrantes del acervo hereditario y para ello no son necesarios ni el corpus ni el animus domini. Por una ficción legal se lo considera poseedor (conf. Cám. Apel. Civ. y Com. Concepción del Uruguay, Sala II del 7-7-1999, SAIJ, cit. en Árean Beatriz A., ob. cit., pág. 396). Así, la posesión se transmite por herencia a los herederos, sin que importe que la efectiva detentación de la cosa sea por uno solo de ellos, pues en tal caso el coposeedor obra en beneficio de la totalidad de los herederos, salvo que exista interversión del título, lo cual - tal como estableciera el sentenciador y no mereciera réplica alguna en los agravios- no fue alegado (Cam. Civ. y Com. San Nicolás, Sala I, 15-3-94, el dial-WBE28, cit. en Areán Beatriz A. pag. 398, ob. cit.). De lo expuesto se colige en consecuencia, que los coherederos Alberto y Beatriz González entraron en posesión del inmueble objeto de la litis con la muerte del causante Gerardo Vázquez y que, por tanto, al no haber sido excluidos en ella por la actora resultan desde entonces coposeedores con esta última. Y debe considerarse que la posesión se retiene y se conserva sólo con ánimo o sea por la sola voluntad de continuar en ella, para lo cual no es menester que el poseedor tenga permanentemente centrado su pensamiento en la posesión de la cosa o la constante conciencia de poseerla (conf. ?Código Civil Comentado?, Kiper Claudio, Ed. Rubinzal-Culzoni2004, T°I Derechos Reales, pág.414; Causa SI-23073-2010 r.s.d.158/2016 del 31-8-2016, de Sala III°). Corresponde asimismo destacar que - en su caso- de haber intentado la acción sin haber hecho uso de la posesión heredada - junto con los demás coherederos declarados- fundándola en una exclusiva y excluyente posterior (y por tanto sin hacer uso de la accesión abordada) la misma no resultaría viable, en tanto no se dan los requisitos establecidos en el art. 4015 del CC., pues según los propios términos de la demanda recién pudo haber entrado en tal posesión exclusiva a partir de la suscripción de las cesiones hereditarias en el año 2008. De todo lo expuesto entonces, se desprende que los agravios esgrimidos por la actora recurrente tendientes a demostrar el error señalado en la sentencia en relación a la calidad de poseedores de los coherederos Alberto y Beatriz González, deban ser desestimados (art. 260 CPCC). Siguiendo este orden de ideas, debe tenerse en cuenta la doctrina legal de la SCBA referida por el Señor Juez de Primera Instancia, en relación a que si varias personas poseen conjuntamente un inmueble, y una de ellas va a juicio contra el dueño alegando su posesión exclusiva, pero sin citar a sus coposeedores ni excluirlos de hecho del inmueble, entonces no hay interrupción de la posesión conjunta. Y destacó también el más alto Tribunal local que lo que suceda en el juicio entre un coposeedor y el dueño es inoponible a los demás coposeedores; y que entonces no existe impedimento normativo para que un coposeedor o un coheredero accione por la totalidad del inmueble, pues en tal caso, la sentencia favorable beneficiará a todos los restantes coposeedores del bien. Insistió así en la legitimación del coposeedor para accionar en dichas circunstancias sobre la totalidad del inmueble, sin perjuicio de los derechos que pudiese corresponderle a los restantes coherederos en relación al bien usucapido, a quienes la decisión no ha de afectarles (SCBA causa ?Rodas? C.95.300 del 25-3-2009 y causa ?Oberti c. Potelia S.A. s. Prescripción adquisitiva? 118.643 del 15-7-2015). v. Conclusión. En razón de lo expuesto y lo establecido por los arts. 3415, 3416, 3417, 3418, 2353, 3992 y concordantes del Código Civil; todo lo analizado y la doctrina legal referida de la SCBA, corresponde desestimar sus agravios. vi. La propuesta del acuerdo. En razón de lo expuesto y lo establecido por los arts. 3415, 3416, 3417, 3418, 2353, 3992 y concordantes del Código Civil, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia dictada en la instancia de origen. VI. Las costas de la Alzada Atento la solución planteada, postulo que las costas se impongan a la actora vencida (art. 68 del CPCC). Por todo lo expuesto, voto por la AFIRMATIVA. Por los mismos fundamentos, la Dra. Soláns 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 ha sido materia de agravios. Las costas de esta Alzada se imponen a la actora. Se difiere la regulación de los honorarios para su oportunidad legal (art. 31 y 51 del Decreto Ley 8904/077; ley 14.967 y art. 7 CCyC). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

029740E