

Prescripcion Adquisitiva Curador De La Herencia Vacante

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Curador de la herencia vacante

Se

confirma la sentencia que rechazó la acción de prescripción adquisitiva.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 21 días del mes de marzo de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala F, para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada. Practicado el sorteo correspondiente, resultó el siguiente orden de votación: ZANNONI - POSSE SAGUIER - GALMARINI. A la cuestión propuesta el DOCTOR ZANNONI, dijo: 1. La sentencia de fs. 2177/2183 rechaza la acción de prescripción adquisitiva del dominio deducida por Aída Agüera y Pablo Andrés Canales respecto del inmueble de calle Quesada ... de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Impone las costas a la actora, que resulta vencida. La demanda había sido dirigida contra la sucesión de Ana Molina de Paris, sosteniendo los actores que ocupan el inmueble desde el año 1977. Dicen que adquirieron el bien de un tercero quien después del pago del precio y realizada la tradición desapareció, no pudiendo jamás confeccionarse la escritura traslativa de dominio. Al trabarse la litis con el curador de la sucesión vacante éste se presentó a fs. 1095/1103 y en respuesta al traslado de la demanda negó a los actores la calidad de poseedores con posesión pública, pacífica y no interrumpida desde 1977 del inmueble que pretenden usucapir. Tuvo en cuenta al Señor Juez de grado que la señora Aída Agüera es viuda de Mario Guillermo Canales quien había fallecido cuando en 1998 y en ocasión del trámite del juicio de desalojo promovido por el curador de la sucesión vacante de Molina de Paris, su hijo manifestó, en ocasión de pretender notificarse el traslado de la demanda, que Canales había fallecido. Señalo que Pablo Andrés Canales -coactor en estos autos- firmó la recepción de la cédula dirigida a sub inquilinos y ocupantes del inmueble de Quesada ... y solicitando el rechazo del desalojo impetrado (ver fs. 83 de los autos 98.667/97). Hizo presente el Señor Juez de grado que si bien dichas actuaciones concluyeron por caducidad de instancia, la presentación de Aída Agüera de fecha 10 de julio de 1998 sosteniendo su calidad poseedora animus domini del inmueble de calle Quesada ... y solicitando el rechazo del desalojo impetrado puede ser considerado un acto de exteriorización de la voluntad de poseer para sí sin reconocer en otro la propiedad de la cosa, lo cierto es que el año 2010, en el que se promovió este juicio no se había cumplido el plazo para la usucapión. Tampoco considera el Juez suficiente prueba la del pago de impuestos o servicios a los fines de tener por probada la interversión del título con anterioridad a la promoción del juicio de desalojo. Consideró el Juez -con cita de diversos precedentes- que resulta necesario que quien pretende usucapir realice actos positivos de voluntad que exterioricen el propósito de contradecir la posesión de aquél en cuyo nombre se tenían las cosas de manera que no deje la más mínima duda sobre la intención de privarlo de su facultad de disponer de ella. Sobre esta cuestión he de volver más adelante. 2. Apeló la parte actora y presentó su memorial a fs. 2213/2237, cuyo traslado fuera respondido por el curador de la sucesión de Ana Molina de Paris a fs. 2239/2260. Pretenden los actores, obviamente, se revoque la sentencia y se haga lugar a la usucapión del inmueble de calle Quesada ... 3. No he de ordenar mi voto siguiendo estrictamente la secuencia de los agravios que se vierten porque, entiendo, existen elementos de juicio, no tenidos en cuenta en la sentencia que permiten allegar más luz a la cuestión planteada. La señora Ana Molina viuda de Paris falleció el 9 de junio de 1949 y su sucesión fue declarada vacante en 1953 (ver fs. 37 vta. de los autos sucesorios que se tienen a la vista ad effectum vivendi). A partir de entonces se sucedieron diversos administradores de la herencia reputada vacante y más tarde declarada vacante. Lo cierto es que el curador de la herencia vacante obtuvo una orden de lanzamiento contra los ocupantes del inmueble. La diligencia se llevó a cabo a fs. 203, con fecha 14 de noviembre de 1975, y en la diligencia actuó como oficial de justicia el señor Mario Guillermo Canales. La posesión se entregó al curador señor Mario L. Cópola, apoderado del Consejo Nacional de Educación. Tiempo después y sustituido Cópola por Raúl Curuchaga como curador de la herencia vacante, se presenta al expediente (fs. 273) y da cuenta que con fecha 4 de febrero de 1976 al señor Mario Guillermo Canales se lo designó como cuidador gratuito de la propiedad de Quesada ... por la Administración Judicial de Propiedades del Consejo Nacional de Educación. Se dejó expresa constancia que el señor Canales ocuparía gratuitamente la vivienda y que no percibiría pago alguno por ello, pero que se haría cargo del pago de los impuestos que correspondieran a partir de esa fecha y que se obligaba a retirarse del inmueble y dejarlo totalmente desocupado en el momento que el Consejo Nacional de Educación lo requiriese. Acompañó una fotocopia de tal designación que se agregó a fs. 272. Si bien la constancia antes referenciada fue acompañada en fotocopia, quien la hizo fue el curador de la herencia vacante, quien solicitaba se le extendiera un testimonio de su designación a fin de iniciar el desalojo. Pero, como ¿las cosas de palacio van despacio?, el desalojo se iniciaría y el expediente se paralizaría durante más de diez años. Estas actuaciones -muy anteriores al convenio de desocupación de 1986- contenidas en un instrumento público que hace plena fe mientras no fuere argüido de falso (arts. 994 y 995, Cód. Civil), y

permite concluir que la mentada ?posesión? que invoca la señora Aída Agüera no es independiente de la tenencia que se entregara a Mario Guillermo Canales en febrero de 1976, y ciertamente no por compra a un tercero de buena fe que insólitamente desapareció sin haberse podido jamás confeccionar la escritura traslativa de dominio. Está visto que el relato no condice con los hechos razonablemente probados y que los ocupantes contaron en su favor con la lentitud y el alea de los procesos monitoreados por el entonces Consejo Nacional de Educación. Parece que Canales que falleció en 1998 como ocupante del inmueble, especuló con la lentitud del trámite impreso a las actuaciones tendientes a obtener su desocupación como integrante del acervo de la herencia vacante de Ana Molina viuda de Paris y de ello aprovecharon su viuda y sus hijos, Susana y Pablo Canales. Tampoco, en este caso, el pago de impuestos demuestra animus domini, por cuanto era obligación del ?cuidador gratuito? dicho pago. Otro tanto cabe decir las declaraciones testimoniales que, en modo alguno revelan criterios que contradicen o ponen en tela de juicio las constancias de actuaciones judiciales.

4. Vuelvo ahora, sobre el tema de la interversión del título que anuncié el comenzar este voto. En un precedente de la Sala en que voté el primer término (autos: ?Coelho de García Mayor, María de Jesús c./ Campos Cruceiro de Núñez, María Consuelo y otros, s./ Posesión Vicenal?, sentencia libre 380.546 del 3/12/2003), tuve oportunidad de analizar un caso semejante al presente -aunque los antecedentes fácticos eran diferentes- por lo que considero útil transcribir lo que en esa oportunidad desarrollé respecto a la interversión del título. Señalé que el art. 2353, Cód. Civil tomado de Pothier, dispone que "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 [caso del locatario que es tenedor (arg. art. 2461 y 2462, inc. 11)] se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario". ¿Qué significa que nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de la posesión? La doctrina es coincidente en reputar que quien es tenedor no puede por mero designio de su propia voluntad cambiar la causa o título de su relación con la cosa. Es decir que la voluntad es impotente para cambiar el carácter originario impreso a la relación posesoria en virtud de la causa possessionis (conf., Salvat- Argañarás, Tratado de Derecho civil argentino. Derechos reales, Bs. As., TEA, 1961, t. I, pág. 31 y sigtes., n° 28 y 29; Lafaille, Tratado de los Derechos Reales, Bs. As., Ediar, 1945, t. I, n° 151; Highton, Derechos Reales, t. I, "Posesión", 2° ed., Bs. As., Hammurabi, 1984, § 88; Mariani de Vidal en: Bueres-Highton, Código Civil comentado, t. 5, comentario al art. 2353, pág. 99, § 1, etcétera). Uno de los autores citados por Vélez en la nota al art. 2353 es el romanista Jean Philippe Molitor a cuya obra relativa a la posesión, la reivindicación, la publicidad y las servidumbres en el derecho romano el codificador remite. Pueden consultarse sus enseñanzas sobre este tema en la nota 22-a de Argañaraz al Tratado de Salvat, del cual tomo la cita. En vano -dice Molitor- dejaría el arrendatario de pagar por treinta años el arrendamiento: ni él ni sus herederos "podrían pretender con ello haber adquirido la propiedad de la cosa que comenzaron a poseer o detentar, reconociendo en el título los derechos de propiedad de otro [...] La posesión para sí, sólo podría ser invocada desde el día en que ese título hubiera sido intervertido, y esto no por la sola voluntad ni aun por la voluntad manifestada de esos poseedores o tenedores, sino por un acto que hubiese afectado al verdadero propietario". No se trata de juzgar la licitud o ilicitud de la causa de la posesión. La del usurpador tiene su origen en un acto ilícito, es de mala fe y no reconoce justo título. Pero es, en su origen, la afirmación del señorío animus domini que se alza contra el derecho del propietario que constituye, con el transcurso de veinte años de posesión no interrumpida, su título. No ocurre lo mismo con el locatario o sus sucesores que, desde el origen de su relación con la cosa, han reconocido en otro el derecho de propiedad. Y, desde luego, menos aún con el cuidador gratuito, es decir lisa y llanamente comodatario del bien que ostentó Canales y, obviamente sus sucesores. Nótese que en el presente caso se contraponen un relato - el de la venta del inmueble por alguien desconocido que después de cobrar el precio desapareció sin otorgar el título de transferencia del inmueble-, con hechos suficientemente probados, esto es que Canales ingresó al inmueble como comodatario, sabiendo que el bien correspondía al Estado en razón de la vacancia de la herencia en la que, inclusive, él actuó como oficial de justicia. Es decir, no hubo venta alguna.

5. A la vista de estas enseñanzas, entiendo que el criterio expuesto por el Señor Juez de grado en la sentencia apelada debe ser mantenido y por eso propongo se confirme el pronunciamiento. Si mi criterio fuese compartido, las costas de esta instancia deberán ser impuestas a los apelantes que resultan vencidos (art. 68 del CPCC). Por análogas razones a las aducidas por el vocal preopinante, los DOCTORES POSSE SAGUIER y GALMARINI votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

EDUARDO A. ZANNONI FERNANDO POSSE SAGUIER JOSÉ LUIS GALMARINI
Buenos Aires, marzo de 2018. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada. Con las costas de esta instancia a los apelantes que resultan vencidos (art. 68 del CPCC). Los honorarios profesionales serán regulados una vez definidos los de la instancia anterior. Notifíquese y devuélvase. Fecha de firma: 21/03/2018 Firmado por: JOSE LUIS GALMARINI, JUEZ DE CAMARA Firmado por: EDUARDO ANTONIO ZANNONI, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO POSSE SAGUIER, JUEZ DE CAMARA

029792E