

Prescripcion Adquisitiva Del Dominio Posesion Publica Y Pacifica

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva del dominio. Posesión pública y pacífica

Se revoca la sentencia que rechazó la demanda por prescripción adquisitiva del dominio promovida. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 21 días del mes de noviembre 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 que corre a fs. 867/872 rechaza la demanda por prescripción adquisitiva del dominio promovida por Antonio Tavarozzi y Silvia Cristina Gattoni de la Unidad Funcional ... del ... Piso del edificio de calle Crisólogo Larralde (ex Republiquetas) ..., esquina Superí ... de esta Capital Federal. Impone las costas a los actores. Explicaron los pretensores del dominio que gozan de la posesión pública y pacífica de dicha unidad desde el 15 de agosto de 1978. En esa fecha, la empresa constructora aquí demandada que era la propietaria del edificio y quien lo comercializaba, suscribió en favor de los actores un boleto de compraventa recibiendo en pago la totalidad del precio convenido. Desde entonces se han comportado como dueños exclusivos, animus domini, y aunque la dieron en préstamo o en locación por breves lapsos, nunca declinaron su carácter de propietarios aun cuando la unidad no se les había escriturado. Señalan además que hacia el año 2000 encomendaron a una letrada que gestionara la escrituración del inmueble, puesto que la empresa era remisa en hacerlo. La letrada habría enviado una carta documento a Tecna Construcciones S.A., que no fue contestada. Para mayores males, la letrada extravió el boleto de compraventa y la restante documentación entregada Pero como ejercen la posesión pública, pacífica y sin oposición de terceros. Corrido el traslado de la demanda a Tecna Construcciones S.A., y notificada según cédula agregada a fs. 714, la referida firma no contestó y fue declarada rebelde a fs. 713. Tampoco el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires contestó el traslado que se le corrió a fs. 683. No obstante, a fs. 717 el Gobierno de la Ciudad hizo saber que el inmueble no pertenece a su patrimonio inmobiliario. 2. La sentencia rechaza la demanda, no obstante que da por probado el corpus posesorio, esto es que los actores poseen desde 1978 la unidad funcional por cuyo título supletorio accionan, pero entiende que no han probado el animus, esto es el ánimo de dueño. 3. De lo así resuelto apelan los actores que expresan agravios a fs. 888/892, cuyo traslado no fue contestado. Ciertamente es que puede llamar la atención la afirmación de los actores de haber suscripto con Tecna Construcciones S.A. un boleto de compraventa que se extravió. Pero no podemos pasar por alto que los actores enviaron la carta documento cuya copia obra a fs. 59 precisamente a Tecna Construcciones S.A. en el año 2000, intimándola a otorgar la escritura traslativa de dominio e invocando el mentado boleto o promesa de venta. Como juez he de tener por auténtica tal documentación porque la dificultad que pesa sobre el Correo Argentino para contestar con el argumento de que la destruyó por el vencimiento del plazo reglamentario de conservación (ver fs. 724), no puede revertir en perjuicio de quien pretende probar con ella. Por otra parte, tampoco puedo pasar por alto que Tecna Construcciones S.A. amén de haber sido declarada rebelde es una sociedad actualmente inactiva según el informe de la IGPI. Ciertamente es que el art. 2353 del 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". Tampoco paso por alto que la rebeldía implica silencio ante las afirmaciones de la demanda, y por ello puede considerarse reconocimiento de los hechos pertinentes y lícitos afirmados en ella (arg. art. 356, inc. 1º, CPCC), de manera que en caso de duda constituye presunción de verdad de dichos hechos (art. 60, Cód. citado). Desde ya, ¿la rebeldía del demandado no implica ipso iure la recepción de las pretensiones planteadas por el actor ni impone por ende al juzgador la obligación de emitir una decisión favorable a la petición de aquél? (Fenochietto, Código Procesal Civil y Comercial anotado, 2º ed., t. 1, comentario al art. 60, pág. 273). Pero en el presente caso, no hallo razón para poner en entredicho la posesión animus domini de los actores, puesto que a todo evento lo que interesa es el esclarecimiento de la verdad, y la sentencia debe pronunciarse sobre el mérito de la causa? (Sala M, 9/3/90, Rep JA, 1993-1034; íd., 15/10/97, LL, 1997-F-953, fallo n° 40.060-S; Sala A, 4712/98, LL, 1999-C-375; Sala K, 7/8/98, LL, 2000-A-163, etcétera). Los testimonios prestados en la causa para nada desvirtúan las afirmaciones de los actores de autos. A mayor abundamiento destaco que el plano de mensura exigido por la ley para este tipo de procesos se halla agregado a fs. 847, por lo que a mi juicio están reunidos los requisitos para hacer lugar a la demanda de usucapión. 4. Si mis colegas comparten este criterio entiendo que debe revocarse la sentencia apelada y ordenarse la inscripción registral del dominio de la Unidad Funcional ... del ... Piso del edificio de calle Crisólogo Larralde (ex Republiquetas) ..., esquina Superí ... de esta Capital Federal, a nombre de los actores Antonio Tavarozzi y Silvia Cristina Gattoni en razón de la

posesión pública y pacífica acreditada en autos durante el término de ley. Si así se resuelve, las costas de ambas instancias deberán imponerse a Tecna Construcciones S.A. por aplicación del principio objetivo de la derrota (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, noviembre 21 de 2018. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se revoca la sentencia apelada y se ordena la inscripción registral del dominio de la Unidad Funcional ... del ... Piso del edificio de calle Crisólogo Larralde (ex Republiquetas) ..., esquina Superí ... de esta Capital Federal, a nombre de los actores Antonio Tavarozzi y Silvia Cristina Gattoni en razón de la posesión pública y pacífica acreditada en autos durante el término de ley. Con las costas de ambas instancias a Tecna Construcciones S.A. por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC). Los honorarios profesionales serán regulados una vez definidos los de la instancia anterior. Notifíquese y devuélvase.

034905E