

Prescripcion Adquisitiva Impropionibilidad De La Accion Techado Propiedad Horizontal Plano De Subdivision

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Impropionibilidad de la acción. Techado.

Propiedad horizontal. Plano de subdivisión Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por prescripción adquisitiva de un techado instalado en un patio interior de la unidad de la demandante, al advertirse que en realidad lo que intentó fue consolidar una situación a raíz de la inacción de los copropietarios desde hacía muchos años, sobre una construcción que le pertenecía con el fin de repeler los reclamos de la autoridad pública. En conclusión, el tipo de juicio entablado para lograr el reconocimiento del derecho a mantener el techado, tornó impropionible la acción deducida por el marco cognoscitivo escogido. En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los días del mes de octubre de 2017, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala 2ª de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer del recurso interpuesto en los autos ?ORTEGA, TERESA SABINA C/ CONS DE PROP EDIFICIO SARMIENTO 4680 Y OTRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA?, respecto de la sentencia corriente a fs. 254/258, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el orden siguiente: sres. jueces de cámara Dres. Iturbide, Fajre y Díaz Solimine. Sobre la cuestión propuesta la Dra. Iturbide dijo: I.- Contra la sentencia dictada en estos obrados, que rechazó la demanda por prescripción adquisitiva de un techado instalado en un patio interior de la unidad de la demandante, expresó agravios a fojas 315/316 la vencida. Al no haberse contestado el traslado dispuesto de dicho memorial, las actuaciones quedaron en condiciones de dictar la sentencia definitiva. II.- El anterior juzgador consideró que la usucapión constituye un modo de adquisición de cosa ajena que nunca podría hacerse valer respecto de las que ya integran el dominio de quien demanda. Delimitó la acción al mencionado techado y sostuvo que si la terraza es de propiedad de la actora, lo edificado sobre ella también le pertenece y por eso nada habría que usucapir. III.- En su expresión de agravios, la recurrente pide que se revoque el pronunciamiento de primera instancia y que se declare adquirido su ?derecho a mantener? como cubierta una terraza de su propiedad y uso exclusivo (que representa un tercio del inmueble) que en los planos se consigna como descubierta. Alega que existió un incorrecto examen de la causa habida cuenta de que lo que se pretende a través de la acción promovida es la adquisición del mencionado derecho y no de un inmueble, pues se persigue en definitiva modificar el plano y el reglamento, lo que no pudo conseguir por la vía consorcial al no alcanzarse la unanimidad requerida a dichos efectos. IV. Así sintetizada la postura de la accionante, adelanto que sus críticas no tendrán favorable acogida. Veamos: En el escrito de inicio la actora dijo textualmente ?Que vengo a iniciar demanda (...) por usucapión en relación al techado de un patio interior (...), aclarando luego que ?La acción persigue usucapir el techado del patio interno de mi unidad funcional? (fs. 41). Asimismo, para el cumplimiento efectivo del pronunciamiento judicial que pretendió obtener a su favor, solicitó (fs. 44 vta.) que ?(...) se ordene inscribir la modificación del plano de subdivisión del edificio; en cuanto a la adjudicación de metros cuadrados a cada unidad funcional, porcentual del inmueble que a cada una le corresponde y, asimismo, en cuanto a la modificación del Reglamento de Copropiedad en tales proporciones? (la negrilla y cursiva me pertenecen). En este contexto considero que lo que intenta la accionante es darle estabilidad a los derechos que invoca. Ahora bien, aunque la vía del juicio de usucapión tiene entre sus fundamentos aquel fin, debo advertir que en mi opinión, la pretensión articulada por la demandante se compadece en sustancia con una petición por medio de la cual se intenta consolidar una situación a raíz de la inacción de los copropietarios desde aproximadamente el año 1980, sobre una construcción que le pertenece y que accede a la parte descubierta de su inmueble (fs. 19 vta.) con el fin de repeler los reclamos de la autoridad pública; en tanto que la vía procesal escogida persigue de ordinario la adquisición de un derecho real por la continuación en la posesión de cosas cuyo dominio pertenece a otro (arts. 2606, 3952 y 4015 del Cód. Civil). Es bien sabido que las condiciones de fundamentación o procedencia (atendibilidad) de la pretensión deben ser verificadas por el juez, como regla, en la sentencia de mérito (Revista de Derecho Procesal, ?Demanda y reconvención (segunda parte)?, Ed. Rubinzal-Culzoni, p. 89), y desde esa óptica, el tipo de juicio entablado para lograr el reconocimiento del derecho a mantener el techado torna impropionible la acción deducida por el marco cognoscitivo escogido para dirimir la pretensión. Y no es posible darle otro destino a la presente acción sin afectar los límites propios del viejo adagio ?iuria novit curia?, pues por regla general los jueces no pueden convertir, ni aun por vía de interpretación, una acción en otra distinta (cfr. CCC Corrientes 30/04/97 en LLLitoral, 1997/713). Por lo demás, considero oportuno señalar que el apelante no cumplió eficazmente la carga impuesta por el artículo 265 del Código Procesal al no refutar un argumento de significativa relevancia sostenido por el anterior juzgador para decidir del modo en que lo hizo. Me refiero al hecho de que el mencionado techado accede a la parte descubierta que forma parte de la unidad funcional de la actora (conforme reglamento

de copropiedad de fs. 19 y planos de fs. 27), y no a un bien extraño a ella. Desde otra perspectiva y aun cuando pudiera considerarse que la construcción se asienta sobre una parte común de uso exclusivo, debe repararse en que no resulta jurídicamente posible apropiarse de aquella parte, pues justamente su uso en provecho particular está reglamentariamente previsto, sin que dé lugar a la adquisición en propiedad, ya que todo el tiempo se está reconociendo la titularidad o señorío superior en los demás (Highton, Elena I., ¿Propiedad horizontal y prehorizontalidad?, Ed. Hammurabi, p. 139). Por todo lo que hasta aquí llevo dicho, habré de rechazar los agravios de la demandante y propondré al acuerdo la confirmación del pronunciamiento de grado. V.- En consecuencia, y para el caso que mi voto fuera compartido, propongo: 1) Confirmar la sentencia apelada en un todo lo que constituyó motivo de agravios; 2) Imponer las costas de Alzada a la actora vencida (Art. 68 del Cód. Procesal). Por razones análogas a las expuestas, los Dres. Fajre y Diaz Solimine adhirieron al voto que antecede. Con lo que terminó el acto. GABRIELA ALEJANDRA ITURBIDE, JOSÉ BENITO FAJRE - OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE.- Buenos Aires, de octubre de 2017.- Y VISTOS: Por la votación que instruye el acuerdo que antecede se RESUELVE: 1) Confirmar la sentencia apelada en un todo lo que constituyó motivo de agravios; 2) Imponer las costas de Alzada a la actora vencida (Art. 68 del Cód. Procesal). Regístrese, notifíquese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada 15/2013) y devuélvase.- GABRIELA ALEJANDRA ITURBIDE JOSÉ BENITO FAJRE OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE Correlaciones: GUTIÉRREZ, ELBA ANTONIA P/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - Cám. Civ. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza - 4ª - 02/05/2017- Cita digital IUSJU021544E 025603E