

Usucapion Interversion De Titulo Insuficiencia De Actas Societarias Rechazo De La Demanda

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Intervención de título. Insuficiencia de actas societarias. Rechazo de la demanda Se confirma el rechazo de la demanda de usucapión, pues de las actas societarias acompañadas por los actores no surge momento o situación que pudiera dar cuenta, más allá del desempeño como directivos, del pasaje de una relación de tenencia a otra de poseedores con ánimo de dueños. En la ciudad de La Plata, a treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Kogan, Pettigiani, Soria, de Lázzari, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 120.728, "Macovoz, Leonor y otro contra ?JACOBO MACOVOZ S.A.C.I.F.I.M. y A. y otros. Prescripción adquisitiva/ Usucapión". ANTECEDENTES La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Quilmes confirmó el pronunciamiento anterior que había rechazado la demanda (fs. 2242/2248 vta.). Se interpusieron, por la parte actora, recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de ley (fs. 2259/2281 vta.), siendo el primero oportunamente rechazado por esta Corte (fs. 2295/2296 vta.). Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la cuestión planteada, la señora Jueza doctora Kogan dijo: I. En carácter de administradores del sucesorio del señor Oscar Bernardo Sussman, su esposa e hijo -Leonor Carmen Macovoz y David Sussman- accionaron contra "MACOVOZ S.A.C.I.F.I.M Y A." por prescripción adquisitiva de dominio respecto de los inmuebles ubicados en calle Rivadavia ?? y ? -Planta Alta- de la localidad de Quilmes (fs. 4/19 vta.). A su turno, la señora magistrada de origen rechazó la acción entablada (fs. 2161/2164 vta.). En orden a ello, estimó no acreditado el comienzo de la alegada posesión de Oscar B. Sussman "con ánimo de dueño" desde el año 1988, destacando a la vez la contradicción incurrida por los presentantes, en tanto de las actas de asambleas -obrantes en copias certificadas- emergía que el propio Sussman había integrado el Directorio de la empresa aquí demandada y que en 1984 se había decidido cerrar el local de calle Rivadavia n° ... Asimismo, al invocar la actora Macovoz la posesión propia del instituto cuando de las mencionadas actas surgía su desempeño personal como síndico de la firma. Todo lo cual implicaba oponerse a sus anteriores actos propios jurídicamente relevantes. Precisó, a la vez, que siquiera había sido alegada la eventual intervención del título posesorio (fs. 2164). Por último, señaló que el plano acompañado (fs. 2070) no reunía los requisitos de ley correspondientes para los fines pretendidos (conf. art. 679 inc. 3°, C.P.C.C.; 24 inc. "b", ley 14.159). II. Apelada la decisión por los accionantes, la Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial departamental la confirmó (fs. 2242/2248 vta.). Luego de dar marco normativo a la cuestión ventilada y subrayar la estrictez probatoria con que debía ponderarse este tipo de adquisición del dominio por prescripción (fs. 2245 vta./2246), destacó, al igual que la jueza anterior, la falta de prueba de los presupuestos de procedencia de la acción entablada (conf. arts. 4015 y 4016 del Código Civil; 24 de la ley 14.159 y 679 del Código Procesal; fs. 2246). Atendiendo a que la pretensión actoral imponía probar la posesión actual, la anterior y, sobre todo, la que se tuviera al inicio de la ocupación -máxime si quienes pretendían usucapir resultaban ser miembros familiares de la sociedad demandada- consideró necesario indagar si en el caso había operado la intervención del título posesorio (conf. art. 2458, C.C.). Al respecto, ponderó que de las mencionadas actas asamblearias no surgía, más allá de la permanente actuación como directivos -tenedores- de la empresa, que tanto el señor Sussman como su esposa -la aquí coactora Macovoz- hubiesen en algún momento pasado de ser tenedores a poseedores por sí, desconociendo la titularidad del dominio en cabeza de la sociedad accionada (conf. arts. 2351, 2352 y 2461 del Código Civil), circunstancias que tampoco cabía inferir de las declaraciones testimoniales rendidas ni de los informes brindados por la Municipalidad de Quilmes (fs. 2246 vta./2247 vta.). Por otro lado, descartó la alegación de que al momento en que Sussman entró en posesión de los bienes la sociedad se encontraba ya disuelta de hecho, situación que se verificaría desde el año 1984. Ello así no solo por constituir un capítulo no propuesto en la fase inicial (conf. art. 272, C.P.C.C.), sino también por la evidente actividad societaria -con participación de Sussman y de la propia actora- mantenida con posterioridad a la fecha indicada que surgía igualmente de las referidas constancias societarias (fs. 2247 vta.). Finalmente, y más allá del carácter dirimente de los extremos relevados, puso -no obstante- de relieve el incumplimiento de los recaudos legales que evidenciaba el plano adjuntado a fs. 2070 (conf. arts. 679 inc. 3°, C.P.C.C.; 24, ley 14.159; ley 8912 y decreto 1243/79; fs. cit.). III. Contra esta decisión se alzan los actores mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, en el que denuncian violación de los arts. 34 inc. 4, 163 inc. 3, 272, 375, 384, 456 del Código Procesal Civil y Comercial; 2363, 2373, 2374, 2458 y 2353

del Código Civil y 1, 2, 11 inc. 6, 89 inc. 4, 99, 101, 233, 255 y 268 de la ley 19.550. Aducen, asimismo, absurdo en la tarea de valoración probatoria y mantienen reserva de la cuestión constitucional (fs. 2265/2279 vta. y 2281 y vta.). Dos son, en síntesis, los ejes principales sobre los que giran los argumentos traídos en abono de las diversas acusaciones. En primer término, precisan los impugnantes que Sussman había derechamente ingresado a la posesión del inmueble con ánimo de dueño en el año 1988, ejerciendo -en consecuencia- diversos actos demostrativos de esa particular relación real, circunstancias que fueron inequívocamente expuestas al demandar y resultaban lógicamente excluyentes del instituto de la interversión del título posesorio (fs. 2266 vta./2270 vta.). Por otro lado, y aún si por hipótesis se considerase que dicho ingreso implicó una relación de tenencia con la cosa -en razón de ser "miembro familiar de la sociedad", o por formar parte del órgano de administración como director o vicepresidente, o del de fiscalización en el caso de la coactora Leonor Macovoz, o por abuso de confianza-, los aludidos actos posesorios vendrían igualmente a dar cuenta de la intención de poseer para sí, en los términos del art. 2458 del Código Civil (fs. 2271/2274 vta.). En un tercer orden de ideas, y con cita de jurisprudencia favorable a su postura, aducen los presentantes que constituiría un exceso ritual manifiesto el no considerar el plano de mensura -ahora acompañado subsanando la respectiva omisión- desde que los bienes fueron debidamente individualizados en el proceso (fs. 2274 vta./2275 vta.).

IV. Adelanto aquí que el recurso no puede prosperar, en tanto no alcanzan los recurrentes a evidenciar las falencias lógicas o normativas que denuncian (conf. doct. arts. 279 y 289, C.P.C.C.).

1. a) No resulta ocioso reiterar que en la sentencia atacada se ponderó que los actores no habían logrado acreditar la alegada posesión útil a los fines usucaptivos. En tal sentido, hizo la Cámara expreso mérito de las actas de asamblea de la sociedad -agregadas en copias certificadas notarialmente- así como de los testimonios rendidos y de los informes presentados por la Municipalidad de Quilmes. Descartó, asimismo, por extemporáneo (conf. art. 272, C.P.C.C.), el argumento de la disolución societaria al tiempo en que Sussman habría tomado posesión del inmueble, sin perjuicio de remarcar que, en contrario de lo alegado, de las relevadas actas surgía que la sociedad mantuvo y desarrolló actividades con participación propia de Sussman y de la actora (fs. 2246/2247 vta.).

1.b) De su lado, los atacantes efectúan su particular compulsa del material probatorio, arribando a conclusiones contrarias a las del fallo. Así, aseveran que la posesión a título de dueño de su antecesor se remonta a 1988, materializándose la misma en la realización de diversos actos posesorios tales como: reparaciones, mejoras y ampliaciones en el local -de las que darían cuenta los testimonios rendidos-, la solicitud de habilitación comercial a su nombre, el pago de impuestos y tasas del inmueble, la contestación de intimaciones, abono de multas, contratación de empleados y pago de sus respectivas obligaciones previsionales (fs. 2266 vta.). Agregan que la sociedad cesó todas sus actividades comerciales por decisión de la asamblea general extraordinaria a partir del 31 de mayo de 1984, siendo falso que con posterioridad a esa fecha se hubiese aprobado la apertura y cierre de los locales, no surgiendo de las probanzas ni de los libros sociales que Sussman o los actores hubiesen sido tenedores del bien. Por lo tanto, no debieron manifestar intención alguna de pasar a ser poseedores. Niegan, asimismo, haber reconocido el dominio en cabeza de la sociedad (fs. 2267).

Indican que la propia demandada reconoció que la actora había percibido alquileres del local de Rivadavia ? -Planta Alta- y afirman, como correlato, que dar un bien en locación es un típico acto posesorio (conf. arts. 2351 y 2384 que, en el caso, habrían quedado inaplicados; fs. 2267 vta.). Aducen que resulta absurda la estimada falta de prueba del comienzo del plazo prescriptivo, dado que éste emergería de los testimonios rendidos, del informe Municipal sobre la habilitación comercial a nombre de Sussman, de las actas de inspección, de la documental acreditante del pago de impuestos y tasas, de la contratación de personal y pago de sus respectivas obligaciones previsionales, todo lo cual demuestra la alegada posesión a partir de marzo de 1988 (fs. 2267 vta./2268 vta.).

Insisten en que Sussman ocupó la propiedad sin permiso de la sociedad, y que resulta absurdo pensar que los actores ingresaron a la misma por ser miembros familiares de la sociedad demandada. Ello, a su entender, viola los arts. 375 y 384 del Código Procesal Civil y Comercial y 2458 y 2353 del Código Civil (fs. 2269 y vta.).

Ponen de resalto que ante la inexistencia de decisión orgánica que otorgara a Sussman la tenencia del inmueble, el fallo viola los arts. 1, 2, 11 inc. 6, 233, 255 y 268 de la ley 19.550. Destacan, asimismo, el hecho de que el mismo explotó el comercio por casi un cuarto de siglo sin pagar compensación alguna a la sociedad, prestando ésta su consentimiento tácito al no efectuar reclamo alguno durante este periodo (fs. 2270).

Señalan que la demandada no aportó prueba alguna sobre la supuesta entrega voluntaria de la tenencia del inmueble a Sussman, ni del supuesto acuerdo o convenio verbal o tácito de usufructo del bien (fs. 2270 vta.).

A modo de síntesis, concluyen en que no existe prueba en el expediente de que Sussman hubiese comenzado a poseer en nombre de la sociedad titular del dominio (fs. 2270).

Conjeturan que aun cuando Sussman hubiese comenzado a poseer en nombre de la sociedad -lo cual tornaría dirimente el instituto de la interversión del título- igualmente de la prueba colectada surgen inequívocos los actos posesorios demostrativos de la alegada intención de poseer para sí (fs. 2271).

Adicionalmente, indican que el inmueble se encontraba cerrado desde fines de 1982, lo que permitió el acceso de Sussman sin permiso ni oposición alguna (conf. acta 150 de fs. 1935).

Vuelven luego sobre la referida inactividad y cese total y absoluto de todas las actividades comerciales y societarias a partir del 31 de mayo de 1984 (fs. 2271 vta.). Critican que la Cámara hubiese considerado como

recepticia la voluntad de poseer por sí ínsita en el instituto de la interversión posesoria (fs. 2271 vta./2272 vta.). Del acta de asamblea general extraordinaria 150 del 30 de mayo de 1984 (fs. 1935/1936), infieren que la firma cesó en su actividad comercial principal, reuniéndose el directorio con posterioridad a esa fecha para tratar asuntos más vinculados a la liquidación de la sociedad que a su puesta en marcha (fs. 2272 vta./2273 vta.). Enfatizan que los efectos del cese o disolución de la sociedad fue un tópico planteado por la demandada, por lo que mal pudo la Cámara ponderar que se trató de un capítulo no propuesto, violándose así la congruencia (fs. 2273 vta./2274). Esta disolución implicó el cese absoluto, total y definitivo de las actividades sociales y comerciales por imposibilidad de cumplimiento de su objeto, contrariamente a lo resuelto por la alzada (fs. 2274). Finalmente, individualizan la prueba, a su entender decisiva, que habría sido absurdamente omitida en el fallo (fs. 2275 vta./2278).

1. c) Reiteradamente esta Corte ha expresado que quien afirma que la sentencia viola determinados preceptos del derecho vigente o denuncia absurdo, anticipa una premisa cuya demostración debe luego llevar a cabo. El incumplimiento de esta exigencia provoca la insuficiencia del intento revisor (conf. doct. C. 115.787, sent. del 3-X-2012; C. 116.561, sent. del 22-V-2013; C. 119.212, sent. del 10-VIII-2016). Asimismo, sabido es que discrepar con las conclusiones del juzgador, exponiendo su propio criterio interpretativo, no es base idónea de agravios ni exterioriza el absurdo que viabiliza la queja, ya que éste sólo se configura por el desvío lógico manifiesto, el arribo incongruente o la notoria falta de prudencia jurídica en el mérito otorgado al material probatorio (conf. causas C. 117.550, sent. del 4-III-2015; C. 117.710, sent. del 20-V-2015; C. 119.601, sent. del 22-VI-2016).

i) Siguiendo estas pautas hermenéuticas, corresponde en primer término descartar las alegaciones concernientes al déficit probatorio de la "tenencia" del inmueble endilgado a la contraparte. Al respecto, vale remarcar que más allá del aporte que pudo -o no- ésta efectuar, es claro que en las presentes no carga con el deber de acreditar tal extremo. Diversamente, es la actora sobre quien gravita la prueba de la posesión útil invocada en la base de su pretensión (conf. doct. arts. 375 y 384, C.P.C.C.).

ii) Tampoco son de recibo las disquisiciones ensayadas en torno a un supuesto estado de disolución societaria, toda vez que no rebaten el óbice procedimental expuesto por la alzada (conf. art. 272, C.P.C.C.) ni las evidencias de actividad societaria posterior a 1984 dimanadas de las referidas actas de asambleas. En cuanto a lo primero, no hay duda de que las manifestaciones de la empresa -efectuadas a fs. 1963 y 1966 vta. de su escrito de responde- en modo alguno demuestran que el tópico formó parte del esquema litigioso, con el sentido y alcance aquí pretendidos por los quejosos. En efecto, la mención -efectuada a fs. 1963 por la accionada- del contenido del acta 150 correspondiente a la asamblea celebrada el 30 de mayo de 1984, al igual que el acta misma (fs. 1935/1936), dan cuenta del cese de actividades de la firma en el ramo de compraventa de prendas de vestir, mas no de un estado de disolución o liquidación societaria.

Por otro lado, destaco que las expresiones vertidas a fs. 1966 vta. -en el capítulo en que la accionada diera su versión de los hechos- refieren a una época muy posterior a la imbricada en la alegación crítica, motivo suficiente para desestimarla. En relación a lo segundo, de la simple lectura de las copias de actas de asamblea agregadas a fs. 1936 y sigs. emerge inequívoca cierta posterior actividad social, incompatible con el estado liquidatorio argumentado por la parte.

iii) No mejor suerte ha de correr la afanosa labor tendiente a demostrar la realidad de la posesión con ánimo de dueño de Sussman, que se remontaría a 1988. En lo puntual -permítaseme decirlo una vez más-, la Cámara hizo especial mérito de las actas, los testimonios y los informes municipales, concluyendo que de tales constancias no surgía ese hecho fundacional del reclamo. Los recurrentes, conforme se reseñara, hacen su propio recorrido interpretativo de esas y otras pruebas (señalan constancias de pago de impuestos, actas de inspección municipal, alquiler de la planta alta del inmueble a un tercero, contratación de personal y abono de las respectivas cargas previsionales, mandamiento de constatación), intentando con ello demostrar yerros lógicos y normativos en el razonamiento, y sobre todo, en esa conclusión de la Cámara.

Reiteradamente esta Corte ha expresado que la selección de las pruebas y la atribución de la jerarquía que les corresponde es facultad privativa de los jueces de grado, que admite la posibilidad de inclinarse hacia unas descartando otras, sin necesidad de expresar la valoración de todas, y teniendo en cuenta que no se consuma absurdo por la preferencia de un medio probatorio sobre otro (C. 96.293, sent. del 12-IX-2007; C. 101.543, sent. del 24-VI-2009 y C. 102.307, sent. del 4-V-2011; C. 116.218, sent. del 4-III-2015; C. 120.316, sent. del 22-VI-2016).

Coincido con el sentenciante en que la especial condición de directivos y miembros familiares de la sociedad demandada de los pretendidos usucapientes instaló la cuestión en el terreno de la interversión del título posesorio (fs. 2246). Comparto igualmente la apreciación sobre las actas, en cuanto a que de las mismas no surge momento o situación que pudiera dar cuenta, más allá del desempeño como directivos, del pasaje de una relación de tenencia a otra de poseedores con ánimo de dueños, tanto en relación a Sussman como a su esposa Leonor Macovoz (fs. 2247) y de la relativa ineficacia probatoria de las actas municipales agregadas a fs. 2050/2051 y 2140/2143 (fs. 2247 y vta.). Los recurrentes construyen la impugnación en base a un análisis propio de la prueba, sindicando como absurdo al criterio de valoración del sentenciante, mas sin llegar a demostrar, con la contundencia propia de lo evidente, la sinrazón característica del mencionado instituto pretoriano.

Es que el concepto de absurdo, tal como ha ido elaborándose por esta Suprema Corte, hace referencia a la existencia, en la sentencia atacada, de un desvío notorio, patente o palmario de las leyes de la lógica o a una interpretación

groseramente errada del material probatorio aportado. Inversamente, no cualquier error, ni la apreciación opinable, ni la posibilidad de otras interpretaciones, etc., alcanzan para configurar tal vicio, requiriéndose la demostración de un importante desarreglo en la base del pensamiento, una anomalía extrema, una falla palmaria en los procesos mentales, de manera que se evidencie la irracionalidad de las conclusiones a las que se ha arribado (C. 118.055, sent. del 15-VII-2015; C. 119.121, sent. del 22-VI-2016), carga que no se logra abastecer mediante la exposición de un criterio simplemente discordante. 2) Resta decir que la suerte adversa de los aspectos tratados en los acápites anteriores torna inoficioso el abordaje del agravio que, con cita de jurisprudencia favorable a su postura, expresa que constituiría un exceso ritual manifiesto el no considerar el plano de mensura -ahora acompañado subsanando la respectiva omisión- desde que los bienes fueron igualmente individualizados en el proceso (fs. 2274 vta./2275 vta.).

V. Por las razones expuestas, que considero suficientes para dar respuesta a la cuestión bajo examen, estimo que el presente remedio extraordinario debe ser rechazado, con costas a los impugnantes vencidos (arts. 68, 69, 279 y 289, C.P.C.C.). Voto por la negativa. Los señores jueces doctores Pettigiani, Soria y de Lázzari, por los mismos fundamentos de la señora Jueza doctora Kogan, votaron también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto. Con costas de esta instancia a los recurrentes vencidos (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). El depósito previo, efectuado a fs. 2256, queda perdido (art. 294, C.P.C.C.), debiendo el tribunal dar cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 6 y 7 de la Resolución 425/2002 (texto Resol. 870/2002). Notifíquese y devuélvase. 025076E