

Usucapion Prescripcion Adquisitiva Interversion De Titulo

JURISPRUDENCIA

Usucapion. Prescripcion adquisitiva. Interversion de titulo Se

Se resuelve revocar la sentencia apelada y declarar adquirido por prescripcion en cabeza de la recurrente el inmueble objeto de autos ya que la lógica y el sentido común indican que quien refaccionó una casa acorde a sus propias necesidades, la habitó durante más de veinte años siendo el centro de vida de su familia, y se hizo cargo de afrontar los impuestos correspondientes, lo ha hecho con la intención de tener la cosa exclusivamente para sí. Asimismo, extremar el cumplimiento de la prueba explícita de la interversión implicaría incurrir en un exceso ritual, y ello en detrimento de la justicia del caso, máxime considerando que la parte demandada, los herederos, no ha acompañado ni una sola prueba que acredite que durante todo el tiempo que la actora vivió en el inmueble se haya intentado -vía judicial o extrajudicial- o pretendido disponer, usufructuar o turbar el uso de la cosa. En la ciudad de

Rosario, a los 9 días del mes de abril de 2018, se reunieron en Acuerdo los Sres. Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Dres. Mario E. Chaumet, Jéssica M. Cinalli y Marcelo J. Molina, para dictar sentencia en los caratulados: ?ROLDAN BERMUDEZ, CONSUELO c/ SOCCOL, TERESA Y OT. S/ USUCAPION? CUIJ 21-01605557-0,

venidos del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil Y Comercial de la 15ta. Nominación de Rosario, en apelación de la sentencia N° 692 de fecha 23 de marzo de 2017 obrante a fs. 144/150 y habiéndose efectuado el estudio de la causa, se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: ¿Es ella justa? TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Efectuado el sorteo de ley, resultó el siguiente orden de votación: Dres. Molina, Cinalli y Chaumet. A la primera cuestión, dijo el Dr. Molina: El recurso de nulidad deducido en autos no se mantiene en esta sede. Por ello, y por no advertir vicio substancial alguno que autorice la revisión oficiosa de la causa, voto por la negativa. A la misma cuestión, dijo la Dra. Cinalli: De conformidad con lo expuesto por el Sr. vocal preopinante, voto por la negativa. A la segunda cuestión, dijo el Dr. Molina: 1. El caso. La actora inició juicio de usucapion contra Teresa Soccol de De Vido, Teresa De

Vido y Soccol, Marcos De Vido y Soccol, María Gemma de Vido y Soccol, Aurelia De Vido y Soccol, María Juana de Vido y Soccol, tendiente a obtener la declaración judicial de prescripcion adquisitiva. Relató que el inmueble en cuestión pertenecía a su suegro y que a partir de su fallecimiento comenzó a vivir en el mismo junto a su marido, perdiendo contacto con el resto de los herederos quienes jamás se hicieron presentes a hacer valer sus derechos. Asimismo, señaló que desde la muerte de su esposo ostentaba la posesion provisoria de forma exclusiva con la finalidad de concluir el condominio y adquirir la propiedad de la totalidad de la cosa por el transcurso del tiempo. Agregó que la posesion la ejercía a título de dueña haciéndolo de manera continua, pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, afrontando el pago de todos los gastos derivados del mantenimiento y conservación. Los demandados -herederos del Sr. Silvio De Vido- citados y emplazados a estar a derecho no comparecieron por lo que se los declaró rebeldes y se procedió al sorteo de un defensor oficial, quien al contestar la demanda se limitó a negar los hechos afirmados por la accionante. Con posterioridad al dictado del decreto de autos para sentencia, compareció el heredero Juan José De Vido - hijo de la actora- y ratificó expresamente la defensa ejercida por el Defensor de oficio. Mediante sentencia n° 692 de fecha 23 de marzo de 2017 (fs. 144/150) el juez de grado rechazó la demanda e impuso las costas a la actora vencida. Para así decidir sostuvo en lo sustancial que ?...si bien la actora ha acompañado prueba que demuestra la posesion, que la misma es a título de dueña, no resulta suficiente por cuanto no ha acompañado prueba alguna que acredite la intención de privar a los demás condóminos de disponer la cosa (...) los actos materiales a los que se hace referencia deben ser inequívocos, que manifiesten el animus domini y la intención de intervertir el título de condómino por el de propietario exclusivo. Al respecto se concluye que el pago de servicios no permite tener por configurado la interversión referida por cuanto tales actos no difieren de los que normalmente efectúa un simple tenedor o un condómino (...) el contrato de locacion suscripto por la actora en su carácter de locadora no resulta suficiente, no obstante el reconocimiento de su contenido y firma que realiza el supuesto locatario a fs. 86, en primer lugar por cuanto no tiene fecha cierta y por ello no resulta oponible a terceros pero en segundo lugar por cuanto, tratándose de un bien hereditario en estado de indivision y resultando la hoy actora coheredera conforme constancias de autos, puede considerarse que administra en nombre de los coherederos de conformidad a lo dispuesto por el art. 2325, tercer párrafo del CcyC. Que, por la misma razón no resulta suficiente prueba de la interversión de título referida los recibos de pago de impuestos. Respecto a las mejoras realizadas, las mismas se encuentran acreditadas con el mandamiento obrante a fs. 96/7 y refrendado con las testimoniales referidas ut supra, pero no resulta suficiente prueba para el objeto del presente atento no resultar incompatible a las normas del condominio de acuerdo a lo dispuesto por el art. 1990 del CcyC...?. 2. Los agravios de la actora. Se queja puntualmente por cuanto el sentenciante consideró que no se había acreditado la interversión del título. Al respecto dice que los arreglos que realizó en su

calidad de dueña excedían el marco de las mejoras útiles? o actos conservatorios, ya que efectuó obras nuevas tales como la construcción de una pieza, un baño (que estaba afuera) y una cocina (donde antes había una pieza). Señala que tal circunstancia se encuentra acreditada por las declaraciones testimoniales de los Sres. Omar Marrone (fs. 86), Norma Marrone (fs. 95), Onelia García (fs. 95 vta), Elba Ayala (fs. 85) y la inspección ocular intercalada a fs. 97. Asimismo, expresa en relación al contrato de locación suscripto con el Sr. Marrone, que el código exige que el condómino tenga facultades expresas, y no se presume la figura del mandato tácito, por lo que el silencio de los demás condóminos no hace más que reforzar el hecho que su parte produjo la interversión del título, aunque el instrumento carezca de fecha cierta. En este sentido agrega que el defensor de oficio no cuestionó el valor probatorio del mismo ni que le resulta inoponible. Finalmente se agravia por cuanto el juez no tuvo en cuenta la conducta procesal de los demandados, en particular de Juan José De Vido quien comparecido en la causa consintió lo actuado por su parte. Al contestar los agravios el defensor manifiesta que la interpretación realizada por el magistrado de grado respecto de las mejoras si bien puede ser opinable no resulta arbitraria. Destaca que el contrato de locación no le puede ser oponible al no tener fecha cierta y afirma que si bien es cierto que el condómino Juan José De Vido consintió los actos de la actora, no es menos cierto que solo puede consentirlos en cuanto a su parte y no por los demás coherederos.

3. La solución. Sabido es que?...Nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión, mientras no pruebe que comenzó a hacerlo por sí mismo o por otro título. El art. 2353 del texto sustantivo -actual art. 1915 C.C.C.- consagra el principio de la inmutabilidad de la causa de la relación real, que no puede ser cambiada por la mera voluntad del sujeto, prolongándose en el tiempo el emplazamiento originario; de modo que quien empezó a poseer por sí continúa en ese carácter, mientras no se prueba que se ha convertido en tenedor y aquel que posee para otro persiste en tal condición hasta tanto acredite que se transformó en poseedor...? (López Mesa, Marcelo J., en Código Civil y Leyes complementarias, edit. Lexis Nexis, tomo III, pág. 907). Asimismo,?...La interversión requiere de actos de oposición, y no de meras expresiones verbales, que sean lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluir al poseedor, y deben ser lo suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que éste pueda hacer valer sus derechos. El acto de oposición es al mismo tiempo un acto de afirmación de la posesión propia y de negación de la posesión ajena....? (Código Civil y Comercial de la Nación dirigido por el Dr. Ricardo Luis Lorenzetti, edit. Rubinzal-Culzoni, T. IX, pág. 121). Si bien es cierto que en el caso particular la actora no logró acreditar la existencia de un acto explícito -en los términos del 2353 C.C., actual 1915 C.C.C.N. - por medio del cual se pusiera en conocimiento de los restantes coherederos su voluntad de privarlos en el uso de la cosa, no caben dudas de que la accionante ejerció la posesión con la finalidad de hacer uso exclusivo del inmueble en cuestión. Es que surge evidente de la prueba producida en autos -referenciada en la expresión de agravios- que la accionante vivió durante más de 20 años en el inmueble, realizó obras conforme a sus propias necesidades de vida (construyó un baño, una cocina nueva y una pieza), y pagó los impuestos correspondientes, todo ello de forma pacífica y pública. La lógica y el sentido común indican que quien refaccionó una casa acorde a sus propias necesidades, la habitó durante más de veinte años siendo el centro de vida de su familia, y se hizo cargo de afrontar los impuestos correspondientes, lo ha hecho con la intención de tener la cosa exclusivamente para sí. En este marco, cabe preguntarse ¿se ha demostrado que durante los últimos 20 años alguno de los coherederos hayan ejercido algún acto de interferencia o turbación de la posesión que haya ameritado la reacción de la actora? ¿en algún caso, fue necesario que la accionante efectuara un acto expreso por medio del cual se pusiera en conocimiento de los restantes coherederos su voluntad de privarlos en el uso de la cosa? Evidentemente, y a la luz de las constancias de autos, ello no ocurrió. No se me escapa que conforme a la normativa antes citada la carga de probar corre por cuenta de quien pretende intervertir el título, pero ¿qué prueba podía exigírsele a la actora si los restantes coherederos nunca ejercieron ningún tipo de interferencia o turbación de la posesión? Dicho en otros términos, ¿cómo exigir la prueba de una privación de uso a quienes nunca quisieron usar, tener, disponer o usufructuar la cosa?. De esta manera, considero que extremar en el caso particular que nos ocupa el cumplimiento de la prueba explícita de la interversión implicaría incurrir en un exceso ritual, y ello en detrimento de la justicia del caso, máxime considerando que la parte demandada no ha acompañado ni una sola prueba que acredite que durante todo el tiempo que la actora vivió en el inmueble se haya intentado -vía judicial o extrajudicial- o pretendido disponer, usufructuar o turbar el uso de la cosa. La Corte Suprema de Justicia de la Provincia, siguiendo la doctrina jurisprudencial sobre el 'exceso ritual manifiesto', sentada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación a partir del caso 'Colalillo', ha establecido el criterio de que el rigor excesivo aniquila las garantías acumuladas en el derecho a la jurisdicción y la frustración ritual es un muro compacto que impide el acceso a la verdad jurídica objetiva (CSJSF, 24-05-94, A. y S. 108-53/55). En el mismo sentido ha sostenido que es un deber insoslayable de la Corte tutelar el acceso real a la jurisdicción y derribar las vallas irrazonables que lleguen a colocar al justiciable en situación de auténtico desamparo, el rigor excesivo aniquila las garantías acumuladas en el derecho a la jurisdicción y la frustración ritual es un muro compacto que impide el acceso a la verdad jurídica objetiva (CSJSF, 23-07-2013, El Derecho Digital, 71836-2013). Por lo demás, no puede perderse de vista que?...El fundamento esencial de la usucapión radica en la necesidad de proteger y estimular la

producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho, estimulado en su trabajo. Esta solución es tanto más justa si se piensa que frente a él está un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes y quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal. Estos fundamentos de la usucapación tienen hoy mayor vigor que nunca. Las sociedades modernas no conciben ya la propiedad como un derecho absoluto; ser dueño supone crecientes responsabilidades, no sólo derechos?. (...). ¿De lo dicho surge que la prescripción tiene un fundamento de orden público, como que ha sido regulada no sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social...? (Guillermo A. Borda, Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales, 5ta. Edición Actualizado por Delfina M. Borda, Tomo I, LA LEY, 2008, pág. 310). Finalmente, cabe aclarar que en estos procesos es la parte actora quien pone en movimiento la actividad jurisdiccional; es decir que el proceso se desenvuelve en interés del solicitante, y por ello es lógico que sea también aquella la que deba soportar los gastos que demandó la intervención del defensor de oficio, pudiendo eventualmente repetir lo abonado contra quien fuera el propietario del inmueble objeto de la presente acción, siempre y cuando éste apareciera, ya que es sobre él que pesa realmente la calidad de vencido en costas. Voto pues por la negativa. A la misma cuestión, dijo la Dra. Cinalli: Compartiendo los argumentos expuestos por el Dr. Molina, adhiero a su voto. A la tercera cuestión, dijo el Dr. Molina: Corresponde: 1) Admitir el recurso de apelación interpuesto y por consiguiente revocar la sentencia alzada. En su lugar se dispone declarar adquirido por prescripción en cabeza de la Sra. Consuelo Roldan Bermudez el dominio del siguiente inmueble: Un lote de terreno, ubicado en esta ciudad que es el lote número ... de la manzana letra ?...? del plano confeccionado por el Ingeniero Don Mario Morgantini ubicado en el Pasaje sin nombre, entre las calles Estados Unidos y Nicaragua, a los veinte metros ochenta y cinco centímetros de esta última calle hacia el oeste y mide ocho metros sesenta y seis centímetros de frente al Sud, por veinte metros novecientos treinta y cinco milímetros de fondo. Linda por su frente al Sud, con el Pasaje sin nombre; por el Norte, con parte del lote ...; por el Este con fondos de los lotes números ... y ... y por el Oeste con el lote número ..., todos de la misma manzana letra ?...? y plano citado. 2) Costas a la actora conforme lo señalado en los considerandos de la presente. 3) Regular los honorarios profesionales en el ...% de los que, en definitiva, resulten regulados en primera instancia. A la misma cuestión, dijo la Dra. Cinalli: El pronunciamiento que corresponde dictar en los presentes autos, es el que formula el Dr. Molina. En tal sentido voto. Seguidamente, dijo el Dr. Chaumet: Habiendo tomado conocimiento de los autos, y advirtiendo la existencia de dos votos coincidentes que en lo sustancial hacen sentencia válida, me abstengo de emitir opinión (art. 26 ley 10.160). Con lo que terminó el Acuerdo, y atento sus fundamentos y conclusiones, la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial; RESUELVE: 1) Admitir el recurso de apelación interpuesto y por consiguiente revocar la sentencia alzada. En su lugar se dispone declarar adquirido por prescripción en cabeza de la Sra. Consuelo Roldan Bermudez el dominio del siguiente inmueble: Un lote de terreno, ubicado en esta ciudad que es el lote número ... de la manzana letra ?...? del plano confeccionado por el Ingeniero Don Mario Morgantini ubicado en el Pasaje sin nombre, entre las calles Estados Unidos y Nicaragua, a los veinte metros ochenta y cinco centímetros de esta última calle hacia el oeste y mide ocho metros sesenta y seis centímetros de frente al Sud, por veinte metros novecientos treinta y cinco milímetros de fondo. Linda por su frente al Sud, con el Pasaje sin nombre; por el Norte, con parte del lote ...; por el Este con fondos de los lotes números ... y ... y por el Oeste con el lote número ..., todos de la misma manzana letra ?...? y plano citado. 2) Costas a la actora conforme lo señalado en los considerandos de la presente. 3) Regular los honorarios profesionales en el ...% de los que, en definitiva, resulten regulados en primera instancia. Insértese, hágase saber, bajen y déjese nota marginal de esta resolución en el protocolo del juzgado de origen. (?ROLDAN BERMUDEZ, CONSUELO c/ SOCCOL, TERESA Y OT. s/ USUCAPION" - C.U.I.J. N° 21-01605557-0). MOLINA CINALLI CHAUMET (Art. 26 L.O.P.J.) SABRINA CAMPBELL (Secretaria) Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris online

028904E