

## Prescripción Adquisitiva Breve Boleto De Compraventa

### JURISPRUDENCIA

### Prescripción adquisitiva breve. Boleto de compraventa

Se

confirma la sentencia que rechazó la demanda por prescripción adquisitiva, por entender que el boleto de compraventa y su cesión no constituyen ?justo título? habilitante de la usucapión breve. En la Ciudad de Azul, a los 7 días del mes de Febrero de 2019 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Esteban Louge Emiliozzi y Lucrecia Inés Comparato y, encontrándose vacante la restante vocalía a la fecha del sorteo de ley, para dictar sentencia en los autos caratulados: "LOPEZ SERGIO ALEJANDRO C/ MEDINA TELMA Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA BREVE ", (Causa N° 1-63543-2018), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores LOUGE EMILIOZZI-COMPARATO.- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs. 162/174? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION: el señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI dijo: I) El presente proceso de prescripción adquisitiva breve fue iniciado por el Sr. Sergio Alejandro López, quien acciona contra la Sra. Telma Medina y/o sus herederos invocando como ?justo título? el boleto de compraventa que la accionada suscribió el día 08.09.1999 a través de apoderada con el Sr. Carlos Roberto Godoy, quien con fecha 01.07.2016 cedió los derechos emergentes de dicho boleto a favor del actor (obrantes a fs. 12 y 13/15, respectivamente). II) Tras designarse una Defensora Oficial ad hoc (fs. 74) y transitarse por la etapa probatoria (fs. 84 y 144) se dicta la sentencia de fs. 162/174 que viene apelada, en la que se rechaza la demanda, con costas a la parte actora. El argumento medular que condujo al a quo a resolver de ese modo fue que el boleto de compraventa y su cesión no constituyen ?justo título? habilitante de la usucapión breve (ver en especial fs. 164 a 165). Sin perjuicio de ello, también proporcionó argumentos subsidiarios que a su criterio conducirían al mismo resultado (ver en especial último párrafo de fs. 165 y su desarrollo hasta fs. 174). III) El mentado decisorio fue apelado por el actor mediante escrito electrónico del 16.06.2018 y concedido libremente a fs. 175. Recibidos los autos en esta instancia, el único apelante expresó agravios mediante escrito electrónico del 07.08.2018, sin obtener respuesta de la contraria (conf. fs. 157). Al contenido de los agravios lo iré mencionando infra, a medida que los vaya tratando, para ganar en claridad expositiva y evitar reiteraciones. IV) A fs. 181 se llamó autos para sentencia y a fs. 183 se practicó el sorteo de ley, por lo cual las actuaciones se encuentran en estado de resolver. V.a) Como punto de partida creo necesario referirme al derecho aplicable al caso, ya que en autos se presenta una situación relativa a ese tópico que amerita alguna consideración. En efecto, el presente proceso fue iniciado el día 10.02.2017 (conf. fs. 50), es decir, estando ya en vigencia el Código Civil y Comercial. En el escrito de inicio se solicita la traba de anotación de litis en los términos del art. 1905 del ?CCyCN? (fs. 49) y también se funda la acción ?... en el art. 1897 y ss del Código Civil... ? (fs. 49vta.). Interpreto, a la luz del número de artículo citado (1897), que esta última referencia al ?Código Civil? contiene un error material y que el actor quiso referirse al ?Código Civil y Comercial?, ya que el nuevo cuerpo legal efectivamente regula la prescripción adquisitiva en el art. 1897 y siguientes, mientras que en el Código derogado esos artículos estaban contenidos dentro de la regulación del contrato de mandato. En el primer despacho el Sr. Juez de grado dispuso la traba de la medida cautelar de anotación de litis en los términos del art. 1905 del Código Civil y Comercial (fs. 51vta.). Y, al dictar sentencia, se refirió al derecho aplicable en el primer considerando (fs. 163/164), donde llegó a la conclusión que el presente litigio debe resolverse de acuerdo al Código Civil derogado en atención a que de la versión de los hechos proporcionada por el propio actor el plazo decenal necesario para la usucapión breve habría discurrido bajo la vigencia de aquel cuerpo legal. En el escrito de expresión de agravios el apelante manifiesta que el nuevo Código Civil y Comercial regula la prescripción adquisitiva a partir del art. 1892, y luego transcribe los arts. 1897, 1898, 1900, 1901 y 1902 (escrito electrónico del 7/8/2018, págs. 4 y 5). Ello, naturalmente, podría llevar a pensar que no está de acuerdo con la decisión adoptada en primera instancia respecto al derecho transitorio. Sin embargo, ese pasaje de la pieza recursiva no contiene una crítica concreta y razonada sobre esa conclusión de derecho transitorio a la que arribó el a quo (doctr. arts. 260, 266 y conc. del C.P.C.C.), lo que me inclina a pensar que no consiste en un agravio propiamente dicho sino en una invocación del nuevo Código como doctrina interpretativa del anterior, lo cual -como veremos infra- nada tiene de objetable. Sin perjuicio de ello, me permito señalar que ya hemos tenido oportunidad de referirnos a la cuestión del derecho transitorio en los procesos de usucapión en múltiples oportunidades, en las cuales arribamos a la conclusión -en total sintonía con lo decidido en primera instancia- que si del propio relato contenido en la demanda surge que el plazo necesario para la prescripción transcurrió bajo la vigencia del Código derogado es éste el cuerpo legal que ha de aplicarse al caso, con la única salvedad de las disposiciones procesales sentadas en el art. 1905 del nuevo

Código Civil y Comercial (causas n° 60.159, ?Valderrey? del 10.12.15.; n° 60.591, ?Irastorza? del 07.04.16.; n° 61.305, ?Ruiz?, del 03.11.16., entre otras, con cita de Kemelmajer de Carlucci, Aída, ?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, Rubinzal-Culzoni, pág. 161). De todos modos, también hemos señalado en múltiples ocasiones que la aplicación al caso del régimen derogado no obsta a que se recurra al nuevo Código Civil y Comercial como fuente -no formal- del derecho o, conforme también se ha dicho, como argumento de autoridad o como doctrina interpretativa del régimen derogado (esta Sala, causa n° 60.399, ?Bocazzi?, del 04.02.2016, entre muchas otras, con cita de Galdós, Jorge Mario, ?La responsabilidad civil y el derecho transitorio?, La Ley del 16.11.2015; en el mismo sentido Sala II, causa n° 62.718, ?Torres?, del 08.05.2018, entre muchas otras). Es por eso que -como señalaba supra- nada tiene de objetable que el recurrente traiga a colación la regulación de la prescripción adquisitiva en el nuevo Código. b) Como ya vimos en la breve reseña inicial, el argumento medular que condujo al a quo a rechazar la demanda fue que el boleto de compraventa y su cesión no constituyen ?justo título? habilitantes de la usucapión breve (ver en especial fs. 164 a 165). Sin perjuicio de ello, el mismo magistrado también proporcionó argumentos subsidiarios que a su criterio conducirían al mismo resultado (ver en especial último párrafo de fs. 165 y su desarrollo hasta fs. 174). A su vez, la lectura de la expresión de agravios revela que la actora enfrenta todos los argumentos, sin perjuicio de señalar que el argumento ?principal? que esgrimió el a quo es la falta de justo título (último párrafo de la página 6 del escrito electrónico de expresión de agravios). Tal proceder es indispensable, ya que todos los argumentos coadyuvantes empleados en la sentencia son por sí mismos suficientes para dirimir la cuestión, de modo que todos ellos deben ser idóneamente atacados (doctr. arts. 260 y 261 del C.P.C.C.). En tal sentido, tiene reiteradamente dicho la Excm. S.C.B.A. que cuando un tramo del decisorio ostenta en sí mismo virtualidad suficiente para abastecer la decisión en crisis, el pronunciamiento no puede ser atacado sino a través de su previa y concreta refutación (C. 113.125 ?Devalle? del 03.10.12., entre muchas otras). Así las cosas, siguiendo el mismo orden empleado en la sentencia apelada, en primer lugar consideraré los agravios vertidos contra el tramo del decisorio en el cual se afirma que el boleto de compraventa y su posterior cesión no constituyen ?justo título? a los fines de intentar la usucapión breve. Ya hemos tenido oportunidad de referirnos a esta cuestión en dos precedentes relativamente recientes de esta Sala (causas n° 58.006, ?Altamirano?, del 27.08.13. y n° 58.150, ?Guerrero?, del 22.10.13.). Decíamos en esas oportunidades que la doctrina y la jurisprudencia de nuestro país se encontraban divididas respecto a si el boleto de compraventa constituye ?justo título? a los fines del art. 3.999 del Código Civil, sobre todo luego del párrafo agregado por la ley 17711 al art. 2355 del Código Civil, aunque un sector francamente mayoritario se pronunciaba por la negativa, es decir, en el mismo sentido en que lo hizo el ?a quo? (Moisset de Espanés, Luis ?Prescripción adquisitiva decenal. Justo título y boleto de compraventa? en J.A., 1979-II, pág. 4 y sig.). Refiriéndose a la usucapión breve del art. 3.999 del Código Civil, señalaba Beatriz Areán que en materia inmobiliaria el plazo de prescripción se abrevia considerablemente en beneficio del poseedor que cuenta con justo título y buena fe. Explicaba dicha autora que se trata de la llamada prescripción breve, corta, decenal u ordinaria, y fue prevista en miras a favorecer especialmente a quien ha adquirido un inmueble a non domino, asegurándole, al cabo de un tiempo abreviado, la situación que habría tenido si hubiera contratado con el verdadero propietario. Y culmina diciendo que además de la posesión, son requisitos específicos de esta clase de prescripción el justo título y la buena fe (aut. cit., comentario al art. 3999 en ?Código Civil...?, dirig. por Bueres y coord. por Highton, 2da. reimpresión, t. 6B, pág. 720). Más adelante, comentando el art. 4010, explica la citada autora que la noción de ?justo título? es tomada de Aubry y Rau, quienes comienzan diciendo que se llama justo título al que, considerado en sí y abstracción hecha de si emana del verdadero propietario y de una persona capaz de enajenar, es hábil para conferir un derecho de propiedad (ob. cit., pág. 732). Unos párrafos más abajo reafirma este concepto, expresando que el justo título es un acto jurídico idóneo para transferir la propiedad o para constituir otro derecho real, pero que es ineficaz por faltar la legitimación del enajenante. La misma autora, al comentar el art. 4012, expresa que el art. 4010 condiciona el concepto de ?justo título? al cumplimiento de las solemnidades exigidas para la validez del título, de lo que se sigue que si el título está afectado por un vicio formal no es hábil para la usucapión breve. A continuación afirma que, por aplicación de estos principios, un contrato de compraventa inmobiliaria sólo será traslativo de propiedad si, traslación mediante, ha sido hecho por escritura pública (art. 1184 inc. 1ro.), por lo que el llamado boleto de compraventa de ninguna manera puede ser considerado como justo título. Y luego aclara que no obsta a esa conclusión la redacción del art. 2355 del Código Civil, toda vez que el párrafo incorporado por la ley 17711 no dice que la posesión adquirida por boleto sea legítima, sino que la adquisición es legítima; pero -agrega- aún dejando de lado la calificación que merezca la posesión, lo cierto es que pretender que el boleto configura un justo título significa, lisa y llanamente, desconocer la noción que del mismo da el art. 4010, así como también distorsionar el verdadero sentido de la prescripción breve (ob. cit., págs. 736 a 738). También señalábamos en aquellos precedentes que la posición mayoritaria a la que adhirió el a quoy que entendemos es la correcta, fue adoptada por la Sala II de esta Cámara a través de un ilustrado primer voto del Dr. Jorge Galdós (?Presa de Carelli, Noemí P. y otras c/ Vivas, Juan C. y otra?, del 12.08.1997, transcripto en la obra de Augusto M. Morello ?El boleto de compraventa inmobiliaria?, Librería Editora

Platense, 4ta. edición reelaborada y puesta al día, pág. 169 y sig.) y también por la Excm. Suprema Corte provincial (C. 95617, ?Moreno?, del 06.05.2009, apartado 3.e. del primer voto a cargo del Dr. Héctor Negri). Si recurrimos al Código Civil y Comercial como doctrina interpretativa del régimen derogado, podremos observar que se han ratificado estos principios. En efecto, el primer párrafo del art. 1902 -que el recurrente transcribe en la pág. 4 del escrito electrónico de expresión de agravios- dice así: ?El justo título para la prescripción adquisitiva es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto.? (el resaltado es nuestro). Comentando este precepto, se ha enfatizado que el título, para ser considerado ?justo título?, tiene que tener la formalidad prevista por la ley, como lo es la escritura pública para los inmuebles pues así lo exige el art. 1017 inc. a del CCyC (Nelson G. A. Cossari, comentario al art. 1902 en ?Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético?, La Ley, Jorge Alterini (Director), T. IX, pág. 171). En esa misma senda, se ha dicho que ?Al contrario de lo que ocurre cuando se cuenta con título suficiente (que el derecho real que se transmita sea propio del disponente) y que además sea capaz y esté legitimado para transmitirlo o constituirlo, en el justo título falta ese elemento. O el derecho real que se pretende transmitir o constituir no es propio del disponente, o bien es propio, pero él no tiene la capacidad o legitimación para transmitirlo o constituirlo. En todo lo demás, el justo título cumple con los otros requisitos, pues tiene por causa un acto jurídico cuya finalidad consiste en la transmisión del derecho real y está revestido, asimismo, de las formalidades exigidas por la ley? (Jorge R. Causse, comentario al art. 1902 en ?Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado?, Astrea, Eduardo Gabriel Clusellas (coordinador), T. 6, pág. 674). A la luz de todo lo dicho, no puedo más que compartir la conclusión medular sobre la que se edifica el fallo apelado, es decir, que el boleto de compraventa en el que se sustenta la pretensión de usucapión breve no puede ser considerada ?justo título? en los términos del art. 4010 y concordantes del Código Civil derogado. Sin perjuicio de ello, a continuación abordaré los argumentos puntuales que el recurrente trae a colación para intentar demostrar el error de ese pasaje de la sentencia. En primer lugar, el recurrente se pregunta de qué serviría la usucapión breve si se exige a quien la intenta que cuente con la escritura traslativa de dominio (página 8 del escrito de expresión de agravios, primer y último párrafos). La respuesta a ese interrogante está dada más arriba: el instituto de la usucapión breve sirve para sanear falencias en la capacidad o en la legitimación del otorgante, más no para salvar defectos de forma. En segundo lugar, el apelante plantea que junto a la demanda también se adjuntó otra documentación emanada del propietario que complementa del boleto de compraventa originario, tal como la escritura ?originaria? del bien a usucapir, el poder especial otorgado por la vendedora a la Sra. Gallo, el plano original del inmueble, y el boleto de compraventa original por el cual la accionada adquirió el inmueble a su anterior propietario Sr. Raúl Mario Gallo (página 8 del escrito de expresión de agravios, cuarto párrafo). Al respecto, cabe decir que si bien estos documentos podrían abonar la verosimilitud de los hechos alegados en el escrito de inicio, en modo alguno coadyuvan para elevar al boleto de compraventa a la categoría de ?justo título? en los términos del art. 4010 y concordantes del Código Civil. Finalmente, el recurrente trae a colación la ley 24.374 (denominada ?Régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante 3 años, con anterioridad al 1/1/92, y su causa lícita, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente?), modificada en su artículo 8 por la ley 25.797, para argumentar que la misma resulta más beneficiosa que el régimen estatuido para la usucapión breve por el Código de fondo. Al respecto, resulta claro que se trata de dos regímenes totalmente distintos, cuyos presupuestos de hecho también difieren notoriamente, y en este caso el actor ha optado por la usucapión breve prevista en el Código Civil y no por el procedimiento de regularización dominial previsto en la mentada ley especial. Por lo demás, y como lo hemos dicho en uno de los precedentes antes citados (causa n° 58.006, ?Altamirano?, del 27.08.13.), la ley 24.374 buscó subsanar la señalada carencia de justo título para adquirir por prescripción que padece el poseedor con boleto (Morello, ?El boleto...?, cit., pág. 497), lo que no hace más que corroborar que el poseedor por boleto no se encuentra habilitado para promover la prescripción breve a la que se refiere el art. 3.999 del Código Civil, que es lo que se ha pretendido en las presentes actuaciones. Si lo hasta aquí dicho es compartido, resulta innecesario abordar los restantes agravios, pues los mismos están vinculados a los fundamentos meramente subsidiarios vertidos por el Sr. Juez de grado. Así lo voto. La Señora Jueza Doctora Comparato adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor ESTEBAN LOUGE EMILIOZZI, dijo: Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo confirmar la sentencia de fs. 162/174. Con costas a la recurrente (art. 68 del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 14967. Así lo voto.- La Señora Jueza Doctora Comparato, adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del C.P.C.C., se Resuelve: Confirmar la sentencia de fs. 162/174. Con costas a la recurrente (art. 68 del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 14967. Notifíquese y devuélvase.

041095E