

Prescripcion Adquisitiva Posesion Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Posesión. Rechazo de la demanda

En el marco de un juicio por prescripción adquisitiva, se confirma la sentencia que rechazó la demanda interpuesta. En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 12 días del mes de diciembre de 2018, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excm. 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: Sres. Jueces de Cámara Dres. GALMARINI. POSSE SAGUIER. ZANNONI.

A las cuestiones propuestas el Dr. Galmarini dijo: I.- Mario Jorge De Lazzari inició demanda contra Alberto De Lazzari e Hijos S.C.A. por prescripción adquisitiva respecto de los inmuebles sitos en la calle Emilio Castro ... y Ercilla ... de esta ciudad. Alegó que se encuentra en posesión de los referidos bienes desde el 12 de noviembre de 1976, que ha pagado impuestos, constituido diferentes sociedades que funcionaron en los inmuebles, que se ha comportado como único poseedor sin que la sociedad demandada haya entablado acción alguna a fin de recuperar los bienes que intenta usucapir. A fs. 363/365 se dispuso integrar la litis con la totalidad de los herederos de Alberto De Lazzari y Amelia Irma Carrizo. A fs. 385/386 este tribunal confirmó la integración de la litis y su ampliación con el liquidador designado en los autos ?De Lazzari de Vedelago Beatriz y otro c/ De Lazzari Alberto Rubén y otro s/ordinario? (expte.Nº 55534/2006). La Sra. juez de primera instancia rechazó la demanda con costas. Apeló el actor, quien fundó su recurso mediante la presentación obrante a fs. 566/572, cuyo traslado fue respondido a fs. 577/579 y 582/587. II.- Según se desprende de las constancias obrantes en autos los inmuebles que el actor pretende usucapir se hallan inscriptos a nombre de la sociedad comercial denominada ?Alberto de Lazzari e hijos Sociedad en Comandita por Acciones?. Dicha sociedad fue constituida por los padres del actor y de los aquí demandados el 15 de noviembre de 1967 (ver fs. 4/16 del expediente nº55534/2006, cuyas copias certificadas obran por cuerda). En 1976 se produjo el fallecimiento del padre del actor y fueron declarados herederos sus hijos y la cónyuge supérstite (ver fs. 31 del expte. nº78.513/2004 que obra por cuerda). En 1984 falleció esta última, siendo declarados como únicos herederos sus hijos, Beatriz, Hugo Alberto, Alberto Rubén, y Mario Jorge De Lazzari (ver fs. 13 del expte. nº129.888/1984 que obra por cuerda). El actor sostiene que tras el fallecimiento de su padre se encuentra en posesión pública, pacífica e interrumpida de los bienes en cuestión, con ánimo de dueño. Que en tal carácter, ha pagado los impuestos y constituido diferentes sociedades que funcionaron en los inmuebles sin reclamo alguno por parte de la sociedad demandada. La Sra. juez ?a quo? con fundamento en la falta de elementos probatorios que acrediten la necesaria interversión del título sobre el inmueble de autos en los términos de artículo 2353 del Código Civil, rechazó la demanda con costas a la parte actora. Se agravia el actor del rechazo de la demanda. Alega que los bienes que pretende usucapir son del dominio de la sociedad demandada por lo que solo aquella podría reclamar su reivindicación. Asimismo sostiene que en la especie se ha probado que la referida sociedad habría dejado de poseer los inmuebles desde el 12 de noviembre de 1976. Que a partir de allí la posesión fue ejercida por el actor y su hermano, Hugo de Lazzari hasta el año 1987 en el cual este último habría cedido los derechos que le correspondían sobre los inmuebles en cuestión. Que a partir de ese año el actor habría ejercido la posesión junto a su hermano Rubén Alberto De Lazzari, quien se retiró de los inmuebles en el año 1995, quedando solo el actor en posesión de los bienes. Afirma que se ha producido la interversión del título por la inacción de la sociedad titular durante un lapso mayor a 20 años. Ahora bien cabe señalar que conforme surge del expediente del fuero comercial Nº55534/2006 cuyas copias obran por cuerda, el 6 de noviembre de 2006 los hermanos del actor, Beatriz De Lazzari de Vedelago y Hugo Alberto De Lazzari solicitaron la disolución y liquidación de la sociedad antes mencionada debido al fallecimiento de los socios que la constituyeron. Al rechazar la excepción de falta de legitimación activa que en dichas actuaciones opuso el aquí actor, señaló que ?los herederos del único socio de la sociedad en comandita por acciones se encuentran legitimados para solicitar la liquidación y disolución de la sociedad (CCiv. 3410, 3417 y 3450) habida cuenta el derecho que tienen de reivindicar para el acervo sucesorio los bienes que hubieren correspondido al socio fallecido (LS, 109), lo cual los erige en titulares de la relación jurídica sustancial, presupuesto de hecho para reclamar judicialmente? (fs. 618 vta del expte. nº55534/2006). Asimismo la magistrada comercial declaró disuelta la sociedad ?Alberto De Lazzari e Hijos Sociedad por acciones? a partir de enero de 1973 y ordenó que se designe liquidador a efectos de que se cumpla con el procedimiento previsto por la LS art. 103, y que en caso de existir bienes remanentes, estos ingresen al acervo sucesorio de Alberto De Lazzari? (fs. 1620/vta. del expte. Nº55534/2006). Como lo señaló este Tribunal en la resolución dictada con fecha 4 de septiembre de 2015, ?no caben dudas de que la sociedad como tal dejó de funcionar con la muerte del único socio, ocurrida el 12 de noviembre de 1976, y desde entonces fueron sus herederos los que adquirieron legitimación para intervenir por la sociedad disuelta y aun sin liquidar? (fs. 386).

Sentado ello, cabe traer a colación un antecedente de esta Sala, -aclaro que a diferencia del caso en examen las partes no eran coherederos sino condóminos del inmueble que se pretendía usucapir- el Dr. Eduardo A. Zannoni sostuvo: 'no deben pasarse por alto en este juicio diversas consideraciones que resultan insoslayables. La primera, y quizá liminar, es que los pretensores a la usucapición no son terceros, ajenos a la relación real, que pretenden situarse como poseedores animus domini frente a quien goza de un título de dominio de un inmueble es decir del derecho de poseer. En el presente caso se trata de condóminos que pretenden usucapir una parte indivisa perteneciente a otro condómino. Considero que en tal caso es menester tener en cuenta que cada uno de los condóminos goza de los derechos inherentes al dominio sobre la cosa común conforme lo establecen los arts. 2673 y ss., Cód. Civil.' 'De esto se colige una segunda consideración que tampoco puede ser pasada por alto: el condómino no es un poseedor a título precario, como lo es un usucapiente tercero, puesto que, por hipótesis, posee como propietario (art.2676, Cód. Civil) y puede gozar de la cosa común conforme al destino de ella (art. 2684). De tal modo los actos que habitualmente habilitan la prueba de la posesión para el usucapiente no son suficientes en el caso del condominio, si no se prueba que el condómino ha excluido cualquier acto de posesión de los otros condóminos. Sucede algo similar al caso del coheredero que pretende usucapir, como dueño exclusivo, un bien del acervo hereditario cuya posesión ostenta frente a sus coherederos: 'Un sucesor, para prescribir frente a otros herederos, debe ejercer una posesión exclusiva y excluyente (pro possessore) sobre los bienes del sucesorio, no bastando para ello, la posesión legalmente deferida (pro herede) a que aluden los arts. 3410, 3412, 3414, 3418 y concordantes del Código Civil' (Medina, Graciela, en Código Civil comentado, Rubinzal-Culzoni, t. I, p. 511).? (CNCiv. Sala F, mayo 28/2010, 'Cassinelli, Ulises Andrés y otro c/ Mutto, Antonio José?', La Ley Online AR/JUR/21313/2010). En el precedente citado el Dr. Zannoni recuerda lo sostenido por Andorno en cuanto al condominio en el sentido de que 'no puede hablarse de una posesión exclusiva y excluyente apta para fundar una usucapición, en el supuesto del copropietario que usara de la cosa común, pues en tal caso no hace más que ejercer facultades reconocidas por la ley (art. 2684, Cód. Civil), mientras no intente desconocer en forma indubitante -pública y manifiesta- los derechos de los restantes condóminos (art. 2458, Cód. Civil)? (Andorno, Luis, 'La usucapición pretendida por un condómino?', J.A. 1985-II-9). Como se ve, no basta con argüir, como lo hace el recurrente, que ha comenzado a poseer la totalidad del inmueble por la pasividad o el abandono que habrían hecho los restantes herederos, sin demostrar a partir de qué momento comenzó a poseer para sí, excluyendo a aquéllos, lo que debió hacer en forma clara e inequívoca. Se ha sostenido que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía correspondiente los derechos que le han sido desconocidos (Conf. CSJN, 7-9-93, ED 159-233; id., CNCiv. Sala F, febrero 20/1995, 'Wojcik Waryas, Emilia c. Wojcik y Waryas G. y otros s/ prescripción adquisitiva?; id., Sala H, febrero 21/2007 'S., J. A. c/ C., O. G.?). La prueba rendida en la especie en modo alguno permite colegir que el actor durante el plazo de la usucapición haya excluido a los demandados, desconociendo su carácter de coherederos. Por el contrario de las constancias obrantes en el juicio sucesorio de Alberto De Lazzari -padre de las partes- surge que el propio actor solicitó en dichas actuaciones la inscripción de la declaratoria de herederos respecto de los inmuebles objeto de autos con fecha 25 de marzo de 1981 (fs. 78 del expte. N°78.513/2004). Y en el marco del proceso sucesorio de su madre, manifestó haber intentado llegar a un arreglo para la venta de los inmuebles de marras con los demás herederos, no habiendo sido ello posible por lo que petitionó una audiencia a tales efectos (fs. 132 del expte. N°129.888/1984). Dicha presentación, que fue realizada con fecha 26 de mayo de 2005, da cuenta de que el actor reconocía en los aquí demandados el derecho que ostentaban sobre los inmuebles en carácter de coherederos de sus padres, por lo cual intentó acordar con ellos la venta de tales bienes. Frente a las circunstancias apuntadas, la documentación aportada referida al pago de impuestos y facturas relativos a las actividades comerciales llevadas a cabo por el actor en los inmuebles objeto de autos carece de virtualidad a los fines pretendidos. Tampoco desvirtúa lo expuesto la prueba testimonial producida en estas actuaciones así como en el proceso seguido ante el fuero comercial. Los declarantes dan cuenta de que el actor luego del fallecimiento de su padre continuó desarrollando en los inmuebles de marras las actividades comerciales -taller mecánico-, pero frente a las demás constancias antes referidas, tales testimonios carecen de aptitud probatoria a los efectos que pretende el recurrente (ver fs. 217 y 270 de este proceso y fs. 263/269, 316/318, 270/271, 281/283 del expte. N°55534/2006 cuyas copias obran por cuerda) De lo hasta aquí expuesto se puede concluir que el recurrente tras la muerte de sus padres habría continuado desarrollando actividades comerciales en los inmuebles de aquéllos, en virtud de la porción hereditaria que le asistía durante el lapso de indivisión, que hasta la fecha subsiste. Y claro está, quien tiene el uso y goce exclusivo del bien en forma gratuita debe correr con los gastos de mantenimiento, sea en su calidad de comodatario (art. 2282 del Código Civil), condómino o coheredero que lo usa y goza. Para que se configure la interversión del título no basta el cambio interno de la voluntad, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino que tiene lugar cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho. Lo primero porque excluye la unilateralidad de la mutación y lo segundo con arreglo al principio del art. 2458 del Código Civil (conf.: CNCiv. Sala G,

febrero 18/2015, ?P., P. A. y otro c/ G., L. E. y otros s/ desalojo?; id., Sala E, noviembre 15/2017, ?Zulaica, Daniel c/ Herederos de Navas, Pedro Rolando s/prescripción adquisitiva.). Ninguna prueba hay sobre el punto, puesto que el mero transcurso del tiempo en la utilización del inmueble, sin oposición del otro coheredero, resulta insuficiente para demostrar actos posesorios excluyentes, inequívocos, que signifiquen la interversión del título. Por los fundamentos que anteceden y los concordantes de la Sra. juez, voto porque se confirme la sentencia apelada. Con costas de alzada a cargo de la actora que resultó vencida (art. 68 del Código Procesal).

Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante los Dres. POSSE SAGUIER y ZANNONI votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. José Luis Galmarini Fernando Posse Saguiér Eduardo A. Zannoni Buenos Aires, diciembre 12 de 2018. AUTOS Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada. Con costas de alzada a cargo de la actora. Notifíquese y devuélvase.

035960E