

Usucapion Accesion De Posesiones

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Accesión de posesiones

Se hace lugar a la

demanda de usucapión, por entender que de la prueba surge que la actora puede unir su posesión a la de su antecesor y que han quedado acreditados los extremos exigidos por la Ley. Gral. San Martín, Mza., 03 de junio de 2.019.- VISTOS: Los presentes arriba intitulados, con AUTOS PARA SENTENCIA, a fs. 677 y de los que, RESULTA: I.- Que a fs. 546/548, se presenta la Sra. Gladys Ester Barroso y solicita que en base a las consideraciones que efectúa, se le otorgue título supletorio por usucapión, sobre el inmueble ubicado en calle Alvear n°... y ... de la Ciudad de San Martín, Mza., con una superficie según mensura de 270,67 m2 inscripto en el Registro de la Propiedad al n° ... Fs. ... Tomo ... de San Martín a nombre de ALBERTO NATALIO Y BERNARDO CITÓN, cuyos límites y medidas perimetrales son las siguientes: NORTE: Calle Alvear en 10 mts., OESTE: Eladio Moron en 27 mts., SUR: Gracia Encarnación Carrascosa en 10 mts., y ESTE: Alberto Natalio y Bernardo Citón en 27,15 mts. Manifiesta la actora que la posesión que detenta de ese inmueble le fue cedida por un pariente lejano, Sr. Constancia Sosa mediante un convenio celebrado el 08 de abril de 1.999. Que el Sr. Sosa adquirió el terreno a los Sres. Citon el 10 de marzo de 1.952 mediante boleto de compraventa, desde esa fecha sean realizado actos tales como construcción del edificio que pisa el inmueble, residiendo en el mismo, contratación de servicios públicos y alquiler de viviendas en forma ostensible, continuada e ininterrumpida, realizadas por el cedente y la presentante. Fundan en derecho. Ofrecen pruebas. II.- A fs. 554/582 se acompaña copia certificada del asiento registral del inmueble precedentemente individualizado. III.- A fs. 587 se ordena correr traslado de la demanda promovida a Dirección General de Escuelas, Matilde Belleville, Hilda Edith Citon y Elvira Artemica Ronchetti, Guillermo Carlos Citón y Beatriz Elisabeth Citon en su carácter de herederos de Raul Citon. A fs. 603 se hacen parte los Sres. Elvira Artimicia Ronchetti, Hilda Edith Citon, Beatriz Elisabeth Citon y Guillermo Carlos Hector Citon allanándose a la pretensión. A fs. 609 se presenta la Dra. María Belen Forlizzi por la Dirección General de Escuelas, contesta demanda e ignorando los hechos expuestos por la actora, a la cual me remito en honor a la brevedad. A fs. 624 contesta oficio la Municipalidad de San Martín. A fs. 634, el Poder Ejecutivo Provincial, informa que el título pretendido no afecta los intereses fiscales de la provincia.- A fs. 632, toma intervención el Sr. Defensor Oficial.- A fs. 646 Fiscalía de Estado se presenta en estos autos. IV.- A fs. 654, se aceptan las pruebas ofrecidas y se ordena su sustanciación.- V.- A fs.668, quedan los autos en estado de alegar, agregándose los alegatos de la actora a fs.672/673 y a fs. 674/676 los alegatos de la Dirección General de Escuelas. A fs. 677 se llaman autos para sentencia.- CONSIDERANDO: I.- Tengo presente en primer lugar que no obstante la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación a partir del día 1 de agosto de 2.015, en-tiendo que la cuestión debatida en el caso debe ser resuelta a la luz del Código Civil derogado, por ser aquél el marco normativo, toda vez que la totalidad de los actos invocados como fundamento de la pretensión se alegan producidos durante la vigencia del mismo (art. 7 CCyC). Ello, sin perjuicio de la aplicación inmediata en lo que atañe a la expedición del título en caso de resultar procedente la pretensión ejercida en autos, el que debe cumplir lo dispuesto por el art.1905 y ccs CCyC, por ser la expedición del mismo una consecuencia de la situación jurídica existente (Ver: Dra. Aida Kemelmajer de Carlucci, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, págs. 28/36, 100/104 y 158/159 y doctrina allí citada). II.- Para abordar el análisis de la pretensión considero oportuno traer a colación la doctrina que sostiene que "el fundamento de la prescripción adquisitiva - al igual que el de la liberatoria- es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y el orden social" (Mariani de Vidal, M., "Curso de Derechos Reales", Ed. Zavalía, T° III, año 1999, pág. 288). No es posible en tal sentido soslayar que, la usucapión, es un medio excepcional de adquirir el dominio, por cuanto importa la extinción del derecho de propiedad en cabeza de su verdadero titular y, por ello, resulta necesario que, quién pretende tal adquisición, acredite la posesión continua del inmueble durante veinte años, a título de dueño, con sujeción a las condiciones legales correspondientes. Así, el usucapiente debe acreditar : a) tener la posesión con ánimos domini, es decir, posesión a título de dueño; b) que dicha posesión sea pública de manera que pueda ser conocida por el propietario o poseedor anterior para que pueda oponerse; c) pacífica, esto es adquirida y mantenida sin violencia, física o moral, sino fuera así el plazo no comienza sino desde el día en que se hubiese purgado el vicio de la posesión (al año de cesar la fuerza); d) continua, teniendo en cuenta que la continuidad en la posesión es la concatenación de los actos posesorios realizados en la cosa sin contradictor alguno durante todo el tiempo exigido por la ley; e) ininterrumpida, sin un acto positivo realizado por el propietario o un tercero que interrumpe la posesión, por ej., un acto de des-posesión, acción reivindicatoria y finalmente inequívoca: debe manifestarse por actos suficientemente caracterizados como para anunciar de una manera indubitable la

pretensión de parte del poseedor de comportarse como tal (Highton). III.- Del análisis de los presentes autos surge que la actora pretende unir su posesión a la del Sr. Constancio Sosa, quien mediante un convenio celebrado el 08 de abril de 1.999 le cediera la posesión que este detentaba sobre el inmueble de marras. La unión de posesiones se encuentra prevista en el art. 2476 del CC. que establece que para que las dos posesiones puedan unirse, es necesario que ellas no hayan sido interrumpidas por una posesión viciosa y que procedan una de otra.- Así la accesión de posesiones es un instituto que permite al poseedor bajo determinadas condiciones, unir o sumar su posesión a la que detentaba el anterior poseedor de la cosa. Para el sucesor particular es sumamente útil ya que le permite al poseedor reunir la cantidad de años requeridos para usucapir. Así por ejemplo, quien no alcance a reunir los veinte años necesarios para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva, podrá adicionar su posesión a la de su antecesor (ver art. 4.005 y su nota). No obstante ello para que pueda operar la accesión de posesiones es necesario: a) que una posesión siga a la otra sin interrupciones, es decir sin la interrupción ocasionada por la posesión intermedia de un tercero (art. 2476 del C.C.); y b) que una posesión proceda de la otra, es decir se exige que las posesiones a unir estén ligadas por un vínculo jurídico (venta, permuta, donación, etc.). Consecuentemente no podrán unir su posesión a la precedente quien haya adquirido unilateralmente (supuestos de los art. 2375 y 2382), (Código Civil de la República Argentina Explicado Directores de Obra Compagnucci, De Caso, Ferrer, Kemelmajer de Carlucci, Kiper, Lorenzetti, Medina, Méndez Costa, Moset Iturraspe, Piedecasa, Rivera y Trigo Represas, 1ª ed., Ed. Rubinzal- Culzoni, Santa Fe, 2011, Tomo VI, pág. 373/375, y Tomo VIII pág. 951/953).- La jurisprudencia ha expresado que ¿a los efectos de que resulte viable la accesión de posesiones, resulta indispensable que entre ambas posesiones exista un ligamen jurídico, esto es que procede la una de la otra, como indica el art. 2476 in fine, o que las dos sean legales, tal como prescribe el art. 4005? (Expte.: 8482 - MALATO, ANDRÉS Y OT. TÍTULO SUPLETORIO-Fecha: 17/08/1994 - SENTENCIA-Tribunal: 2º CÁMARA EN LO CIVIL - PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN Magistrado/s: MARZARI CESPEDES-CASO-VARELA DE ROURA-Ubicación: LS085-091 Normativa: Código Civil n°: 340 art.: 2476 Código Civil n°: 340 art.: 4005).- Sentados estos principios corresponde ahora analizar la prueba producida en autos. Ahora bien, la parte actora ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el art. 214 ap. II) del Código Procesal Civil acompañando con la demanda plano de mensura apto para título supletorio (fs. 05) y conforme el análisis de la presente pretensión tengo en cuenta: - Boleto de compra-venta celebrado entre el Sr. Sosa y la actora. - Las declaraciones testimoniales de fs. 653/658 de donde surge ¿... a fines de los ochenta tiene que haber sido?, que ante la pregunta de la letrada sobre si la Sra. Barroso realizó arreglos o mejoras en el inmueble, los testigos en forma coincidente manifiestan que sí y relatan ¿ha hecho baños, ha arreglado los techos, ha puesto el gas, piso mesadas nuevas?, ¿gas, han puesto membrana, han pintado y creo que han hecho unos baños?. - Contratos de locación que comprueban que la vivienda, estando en posesión ya de la actora Sra. Barroso, fue objeto de locación (fs. 30/71) - Plano aprobado de obra obrante a fs. 28 que data de 04/11/1.952. - El hecho de que la actora acompaña boletas pagas de impuestos y servicios de larga data desde 1.997 en adelante (fs. 72/545). - Boleta de pago por servicios a la propiedad raíz de 1.988 (fs. 531). En este orden de ideas se ha sostenido que: "El pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble constituye una exteriorización del animus del poseedor y tal pago realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso de usucapión, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción" (CN Civ., Sala D, 5-4-89, LL 1989-E-3). - Inspección ocular a fs. 666. Así entiendo, con la prueba acompañada, que la actora puede unir su posesión a la de su antecesor y que han quedado acreditados en cabeza de la accionante los extremos exigidos, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta, otorgando título supletorio a nombre de la Sra. GLADYS ESTER BARROSO. IV.- Sólo resta en la presente, en función del Art. 1905 del C.C. y C.N., fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real de dominio. Por esta razón, se debe establecer cuál es el primer acto posesorio efectuado, y tomaré como tal la boleta de pago de servicios de propiedad raíz ante Municipalidad de Gral. San Martín, de fecha 12/02/1.988 que obra a fs. 531, lo cual coincide con la restante prueba rendida.- Partiendo de este acto posesorio, entiendo que la actora adquiere, su derecho de propiedad el día 12/02/2.008.- En atención a los dichos y hechos invocados y probados por la actora, el lapso temporal exigido por la ley se encuentra cumplido. Por ello la pretensión deducida debe ser acogida. V. Costas.- Las costas se imponen en el orden causado (Art. 35 y 36 del C.P.C.) procediendo a diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto se acompañen al proceso elementos que permitan su determinación. Por ello, normas legales y doctrina citada; RESUELVO: I.- Hacer lugar a la demanda que por prescripción adquisitiva incoara la Sra. GLADYS ESTER BARROSO, sobre el inmueble ubicado en calle Alvear n°... y ... de la Ciudad de San Martín, Mza., con una superficie según mensura de 270,67 m2 inscripto en el Registro de la Propiedad al n° 89 Fs. 72 Tomo 2 de San Martín a nombre de ALBERTO NATALIO Y BERNARDO CITÓN, identificados sus límites en el plano de mensura para título supletorio adjunto, declarando que ha adquirido el dominio en fecha 12/02/2.008 y ordenando inscribirlo a su nombre.- II.- Imponer las costas en el orden causado (Art. 35 y 36 del CPCCyT.). III.- Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto se arrimen al proceso elementos que permitan su determinación. IV.- Firme la presente y otorgadas las conformidades profesionales, ofíciase al

Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia para su toma de razón.- V.- Fecho lo precedentemente ordenado, por
Secretaría de Enlace expídase copia certificada de la presente resolución a fin de ser entregada bajo recibo a la actora.

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE. OPORTUNAMENTE, OFÍCIESE.

Fdo: Dra. María Violeta Derimais

Juez

042172E