

Prescripción adquisitiva o usucapión. Juicio de usucapión. Prescripción adquisitiva. Prescripción de inmuebles

Se confirma la sentencia de grado que rechazó la demanda de usucapión promovida por la actora contra la entidad accionada, toda vez que de la circunstancia de que haya continuado en la ocupación del inmueble por decisión de sus progenitores, quienes nunca le hicieron tradición de este al banco adquirente (pese a que se habían obligado a ello en la escritura de dación en pago), no puede inferirse que la accionante revista la calidad de legítima poseedora de la finca, como lo afirmó en la demanda de usucapión. Más aún, sostuvo que sus padres le donaron la propiedad del inmueble, siendo que ello no es así pues esta alegada donación no se ha acreditado. En definitiva, la actora sólo reviste la condición de ocupante del inmueble por decisión de sus padres, quienes le permitieron que siguiera viviendo en la finca, pese a que estaban obligados a hacerle tradición al banco; y sólo resta señalar que desde el momento en que dieron en pago el inmueble al banco, transmitiéndole todos los derechos inherentes a la propiedad, posesión y dominio, y obligándose a hacer inmediata tradición del bien y a responder por evicción y saneamiento, quedó carente de todo sustento el préstamo de uso que le habían conferido (con anterioridad) a la actora, quien, de este modo, no tiene ningún derecho a permanecer en la finca.

Sentencia.

En la ciudad de Azul, a los 16 días del mes de Abril del año Dos Mil Veinte, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores, Víctor Mario Peralta Reyes, Jorge Mario Galdós y María Inés Longobardi, para dictar sentencia en los autos caratulados "Puchuri Aixa María c/ Promotora Fiduciaria S.A. s/ Prescripción Adquisitiva Vicenal/Usucapión" (Causa N° 64.654), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del CPCC, resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dr. Peralta Reyes- Dr Galdós - Dra. Longobardi-.

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES

1era. ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de fs. 659/662 vta.?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

VOTACIÓN

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo:

I. Aixa María Puchuri promovió demanda de adquisición del dominio por usucapión contra el Banco Comercial de Tandil S.A., con relación al inmueble ubicado en calle 25 de mayo n° 1262 de Tandil (nomenclatura catastral: Circ. I secc. B, manz. 32d, parc. 15, matrícula 19.225), señalando que el dominio del bien que se pretende usucapir se encuentra anotado como de titularidad registral de la demandada, siendo ésta una entidad financiera que en la actualidad se encuentra liquidada y, por ende, se desconoce su domicilio (fs. 114 vta.).

Adujo que se encuentra ejerciendo la legítima posesión, pacífica y continua del inmueble desde el año 1984, cuando su madre -Elena Aixa Esquerdo de Puchuri Newton- y su padre -Guillermo Puchuri- le donaron la propiedad objeto del presente juicio. Precisó que esta donación le fue realizada in voce, por lo que resulta de imposible probanza, pero dejó en claro la total buena fe con la que ha ejercido la posesión del bien por más de treinta y cinco años, habiendo criado a sus hijos en ese lugar, ejercido la docencia, pagado impuestos y realizado tareas de mantenimiento edilicio (fs. 115 vta.).

II. Posteriormente se declaró la rebeldía del demandado Banco Comercial de Tandil S.A. (fs. 145) y se decretó la apertura a prueba de las actuaciones (fs. 152). Sin embargo, luego de haberse producido la prueba ofrecida por la parte actora, en atención a lo que surgió del informe de dominio de fs. 381/385, se citó al juicio a Promotora Fiduciaria S.A. (fs. 387), en su condición de titular de dominio del inmueble objeto del presente proceso.

Fue así que Promotora Fiduciaria S.A. compareció a los autos a contestar la demanda (fs. 461/467), pero primeramente dejó señalada -a modo de cuestión previa- la anomalía procesal producida en el trámite de la causa, con cita del art. 24 de la Ley 14159 y del art. 679 del CPCC. Así puntualizó que "la actora incurrió en un error en la persona del demandado que resulta inexcusable por cuanto las citadas normas imponen acompañar un informe de dominio al momento de iniciar el pleito en el cual conste de modo inequívoco quien es el correspondiente legitimado pasivo" (fs. 461 vta./462). Dijo que no obstante lo que surge de las normas antedichas "la parte actora acompañó un informe de dominio en el que consta el titular dominial cuando el proceso ya había transitado toda la prueba" (fs. 462). Y sostuvo que fue afectada en sus derechos "en tanto se la ha convocado extemporáneamente a presentarse en un expediente que transitó prácticamente todos los estadios procesales sin su presencia, sin su control, sin poder ofrecer prueba, en suma, sin garantizársele -por responsabilidad de la actora- el derecho constitucional a ser oída en su condición de

demandada (art. 18, CN)" (fs. 462). Seguidamente planteó la inoponibilidad a su parte de todas las actuaciones -entre ellas, la prueba- llevadas a cabo sin su intervención (fs. 462 vta.).

Luego de desarrollar dicho planteo de inoponibilidad, Promotora Fiduciaria S.A. procedió a contestar la demanda, poniendo de relieve que ostenta la titularidad de dominio del inmueble, con detalle de los antecedentes que condujeron a consolidar su derecho de propiedad (fs. 464 vta./465). Dijo que los anteriores titulares de dominio, Elena Aixa Esquerdo y Figueroa y Guillermo Antonio Puchuri Newton (padres de la aquí accionante), dieron en pago el inmueble al Banco Comercial del Tandil S.A., por escritura pública n° 283 de fecha 30 de junio de 1994, pasada ante el escribano Marcelo Saúl Cifuentes. Señaló que a la liquidación del Banco Comercial del Tandil, sus activos fueron transferidos al Banco Crédito Provincial S.A., entidad a la que aquél se fusionara por absorción. Y dijo que, posteriormente, el Banco Crédito Provincial S.A. también fue liquidado y sus activos transferidos, en este caso, al Mercobank S.A., quien constituyó un fideicomiso con la fiduciaria Promotora Fiduciaria S.A. (fs. 463 vta./464). Destacó que el mismo día 30 de junio de 1994, en que Elena Aixa Esquerdo y Figueroa y Guillermo Antonio Puchuri Nexton entregaron en dación en pago el inmueble al Banco Comercial del Tandil S.A., éste les concedió un comodato sobre el mismo bien, cuyo ejemplar se encuentra agregado al juicio de nulidad de escritura pública que tramitó en expediente n° 21.735 (ahora n° 24.247.). Sostuvo que como el comodato celebrado por las partes era de tipo precario, el préstamo se ha extinguido definitivamente con el fallecimiento de los comodatarios, ya que se trata de un contrato intransferible que se extingue con la muerte de las personas a quienes se presta la cosa (fs. 464 vta./465). En consecuencia, planteó la improcedencia de la usucapión aduciendo que de ningún modo la actora ha ejercido una posesión animus domini del inmueble y menos aún por el plazo de ley. Adujo que de ser cierta su ocupación de la vivienda el título ha sido otro, por ejemplo, un préstamo otorgado por sus padres, con lo cual la accionante ha sido una suerte de subcomodataria. Y agregó que a partir del día 1 de marzo de 2012, que es cuando murió el último comodatario (Elena Aixa Esquerdo), como el comodato originario quedó extinguido, la eventual ocupación de la actora devino incausada, es decir, una mera tenencia sin título legítimo (fs. 465 vta.).

Ante el planteo formulado por Promotora Fiduciaria S.A., se dictó la resolución de fs. 503/504, donde se puntualizó que "el desarrollo del trámite ha avanzado sin la correspondiente intervención de la demandada, resultando de aplicación aquí los presupuestos referentes a las nulidades procesales contenidas en los arts.169 y concordantes y 34 inc. 5 letra b parte final del CPCC". En consecuencia, se resolvió decretar la nulidad de lo actuado a partir de fs. 152 (auto de apertura a prueba), sin perjuicio de la prueba documental que se encuentre agregada en autos y que no hubiere sido objeto de expreso desconocimiento por las partes (fs. 504). Luego se volvió a decretar la apertura a prueba del juicio (fs. 510) y se proveyeron las pruebas ofrecidas (fs. 517/517 vta. y fs. 519/519 vta.).

III. Culminado el período probatorio se procedió al dictado de la sentencia que ha llegado apelada a esta sede, en la cual se dispuso el rechazo de la demanda de usucapión promovida por Aixa María Puchuri contra Promotora Fiduciaria S.A., respecto del inmueble de autos, con imposición de costas a la actora vencida (fs. 659/662 vta. y aclaratoria de fs. 666).

En dicha sentencia se recordó que la actora afirmó que sus progenitores le donaron el inmueble objeto de autos, pero tras analizarse los requisitos del contrato de donación, se sostuvo que la situación descrita por la actora no configura este contrato (fs. 661). Tras ello se dijo en la sentencia que la accionante no logró acreditar que sus padres le hubieran transmitido la posesión del bien en la fecha indicada, ya que la prueba testimonial sólo da cuenta que la actora vivió en el inmueble desde el año 1980 y que el mismo fue adquirido por la madre de la actora con fecha -10-1980 (es decir, en la fecha aproximada en que la actora ingresó a vivir allí). Se sostuvo que según surge del informe de dominio agregado a estas actuaciones, la madre de la actora Elena Aixa Esquerdo de Puchuri, casada con Guillermo Antonio Puchuri Newton, entregó luego el inmueble como dación en pago al Banco Comercial del Tandil S.A., en fecha 30--1994, según escritura n° 283 pasada ante el Escribano Marcelo Cifuentes de la ciudad de Tandil. Dijo la magistrada que en los autos caratulados "Promotora Fiduciaria S.A. s/Diligencias Preliminares" (expediente n° 5398, agregado por cuerda), obra una copia certificada de un escrito presentado en los autos "Puchuri Newton Guillermo y otros c/ Banco Comercial del Tandil s/ Nulidad" (expediente n° 24.247, ex n° 21.735, también agregado por cuerda), donde los actores -entre los que se cuentan Guillermo Antonio Puchuri Newton y Elena Aixa Esquerdo y Figueroa- hicieron alusión a los inmuebles entregados en pago, entre ellos, el que constituye el objeto de autos, y señalaron que los mismos "se encuentran ocupados por nuestros hijos como vivienda junto a sus familiares" (sic, fs. 661 vta.). En función de ello concluyó la jueza en la "falta de toda prueba respecto a la versión aportada por la actora, a lo que se agrega la inexistencia de justo título, idóneo o eficaz para transmitir el derecho real revestido de las solemnidades exigidas por la ley (art. 1184 inc. 1° y 8° del CC), la relación de parentesco que la unía a la titular dominial, que en el mejor de los casos se trataba de un comodato o préstamo de uso, no obstante no hallarse acreditada en autos la celebración del comodato a favor de los progenitores de la actora alegada por la demandada, ya que en todos los expedientes ofrecidos como prueba, sólo obran copias simples del instrumento" (fs. 661 vta./662).

A modo de cierre de su desarrollo argumental, puntualizó la jueza de primera instancia que en los juicios de usucapión no sólo ha de probarse una posesión animus domini munida de todos y cada uno de los caracteres que la ley quiere para constituir un título dominial. Sino que en el mismo inicio de esa posesión ha de existir un acto o una serie de actos inequívocos de exclusión de los poseedores del inmueble, a partir de lo cual la antigua "tenencia" de la actora (otorgada por sus progenitores) habría mutado en una posesión exclusiva y excluyente de toda otra. Y dijo que esto sólo podría haber sucedido si la actora hubiera intervertido su título por el de única poseedora, pues sería a partir de dicha mutación que comenzaría a correr el plazo de la usucapión; lo que no surge acreditado en autos y que conduce al rechazo de la demanda intentada (fs. 662, último párrafo). En suma, en la sentencia no se tuvo por probada una interversión del título de la actora (de simple tenedora a poseedora), que pudiera ser tomada como punto de partida del cómputo de la prescripción adquisitiva (fs. 662, segundo párrafo).

IV. La aludida sentencia fue pasible del recurso de apelación que interpuso la parte actora, quien fundó el mismo mediante la expresión de agravios que obra agregada a fs. 692/708.

Sostiene la actora en su pieza recursiva que la sentencia omitió prueba esencial, omitió la verdad objetiva, exigió al justiciable y sus testigos un vocabulario técnico improcedente y omitió constancias objetivas de la causa, produciéndose para llegar a esa decisión una incorrecta aprehensión de los hechos y de la lectura misma de las constancias de autos (fs. 692 vta.). Señaló que su parte ha probado acabadamente la posesión del inmueble por más de veinte años, con ánimo de dueño, así como la existencia de actos posesorios y la continuidad de la posesión (fs. 693/697). Dijo que no existieron actos turbatorios de su posesión, destacó que la demandada nunca recibió tradición del bien, puntualizó el carácter público de la conducta desplegada por su parte, y remarcó la antigüedad de la posesión que excede el lapso exigido por la ley (fs. 697/699 vta.). Situó el inicio de la posesión en los años 1980/1984 y criticó a la sentencia por el significado que se le dio a las expresiones de los testigos, quienes utilizaron la expresión "regalar" para dar cuenta de la donación de la que -según la actora- habría sido beneficiaria (fs. 699 vta./707). Destacó la desidia e inactividad de la demandada (fs. 704/706 vta.) y concluyó con un resumen de su versión de los hechos con indicación de las respectivas fechas (fs. 706 vta./707 vta.).

La expresión de agravios fue contestada por la demandada, quien planteó la insuficiencia de la misma por considerar que no se realizó una crítica concreta y razonada de los fundamentos del fallo atacado. Este planteo de deserción debe ser desestimado porque el escrito recursivo cumple con la carga de fundamentación exigida por el art. 260 del código ritual, por lo que seguidamente habré de abocarme al examen de fundabilidad del recurso.

Cumplimentados los pasos procesales de rigor se llamaron autos para sentencia (fs. 716) y se practicó el sorteo de rigor (fs. 717), habiendo quedado las actuaciones en condiciones de ser abordadas a los fines del dictado del presente decisorio.

V. En función de la época en que sucedieron los hechos motivo de autos, la cuestión litigiosa debe ser resuelta con arreglo a las disposiciones del Código Civil (art. 7 del CCCN), sin perjuicio de lo cual el vigente Código Civil y Comercial se utilizará como valiosa pauta hermenéutica (esta Sala, causa 63047, del 18/2/2020, "Belmartino...", entre otras).

VI. Para aprehender debidamente la cuestión de autos es menester recalcar en los ya mencionados autos caratulados "Puchuri Newton Guillermo y otros c/ Banco Comercial del Tandil S.A. s/ Nulidad" (expediente n° 24.247, agregado por cuerda). De la demanda presentada contra el Banco Comercial del Tandil S.A. por Guillermo Antonio Puchuri Newton, Elena Aixa Esquerdo y Figueroa de Puchuri Newton y Sara María Esquerdo y Figueroa, surge que la pretensión de los actores estuvo dirigida a obtener la nulidad de la escritura de hipoteca n° 42, de fecha --93 (otorgada ante la Escribana María Edith Minteguiaga), y de la escritura de dación en pago n° 283, de fecha 30--94 (otorgada ante el Escribano Marcelo Raúl Cifuentes). Dicha pretensión se basó en que "ambos instrumentos carecen de causa al haber sido otorgados como accesorios de un acto jurídico -un mutuo inexistente- cuya nulidad se solicita en los términos del art. 1045 y concordantes del Código Civil". Se prosiguió expresando en esta demanda interpuesta contra el Banco Comercial de Tandil S.A., que "la nulidad deducida a través de esta acción se sustenta en la falta de causa del mutuo al que se refiere la cláusula primera de la escritura hipotecaria de fecha 26 de mayo de 1993, en la que se dice que el Banco Comercial de Tandil, otorgó en forma mancomunada y solidaria a los suscriptos, un préstamo cuyo importe 'fue recibido antes de ahora por lo que otorgan suficiente recibo'. La nulidad, o eventualmente, inexistencia, del mutuo al que hacemos referencia, importará, inexorablemente por accesoriedad (conf. art. 524 in fine del Código Civil) la nulidad de la hipoteca constituida en garantía del mismo. También como consecuencia lógica de la premisa señalada -falta de causa- quedarán sin sentido alguno las daciones en pago resultantes de la segunda escritura celebrada el 30 de junio de 1994. Es nulo el contrato de mutuo instrumentado en la referida escritura hipotecaria, toda vez que nunca se materializó la entrega de dinero que se menciona en ella como producida 'antes de ahora'. Ninguno de los aquí firmantes recibió del Banco Comercial de Tandil S.A. la suma a la que se refiere el mencionado instrumento, ni importe alguno derivado de esta operación inexistente, ni en esa oportunidad, ni en ninguna otra. Como consecuencia de ello, debe decretarse la nulidad de dicho acto -el presunto 'mutuo' celebrado entre las partes- en los términos del art. 1045 y concordantes del Código Civil.

Asimismo, carecen de valor -con idéntico fundamento- las daciones en pago efectuadas en los términos de la escritura citada" (fs. 13 vta./14 del expediente n° 24.247; los párrafos resaltados en negrita corresponden al suscripto).

Con posterioridad se produjo la presentación en concurso preventivo de Elena Aixa Esquerdo y Figueroa de Puchuri Newton y de Sara María Esquerdo y Figueroa, tal como surge de las constancias allegadas a fs. 20/23 vta. de dicho expediente n° 24.247. Fue así que, como lo señaló esta alzada en ese mismo expediente, la continuidad del mencionado proceso de nulidad de escrituras quedó "atada" a la suerte de la verificación de los créditos en el concurso (ver resolución de fs. 269 del expediente n° 24.247). Señaló este tribunal en esa misma resolución que "la cuestión de fondo ha quedado supeditada al reconocimiento o desconocimiento del crédito, a efectuarse en el respectivo pronunciamiento verificadorio" (fs. 268 vta. del expediente n° 24.247). Tras ello, los actores desistieron del presente proceso y del derecho en que se fundó la acción de nulidad, con carácter definitivo e irrevocable, lo que dio lugar a la pertinente resolución (fs. 284/284 vta. y fs. 285 del expediente n° 24.247).

La breve reseña anterior sobre las actuaciones del juicio de nulidad de escrituras (expediente n° 24.247), sólo reviste carácter introductorio, a los fines de poder situar la cuestión de autos en el marco de sus respectivos antecedentes. Pues lo esencial a los fines de la cuestión objeto del presente juicio de usucapión, es que la titularidad del dominio del inmueble matrícula n° 19.225 de Tandil, consta en cabeza de la demandada Promotora Fiduciaria S.A. (ver certificado de dominio obrante a fs. 381/385 del presente expediente). En efecto, pese a la impugnación de nulidad de que fuera objeto en el citado expediente n° 24.247, se ha mantenido incólume la dación en pago instrumentada en la escritura pública n° 283 de fecha 30 de junio de 1994, pasada ante el Escribano Marcelo Saúl Cifuentes, por la cual Elena Aixa Esquerdo y Figueroa y Guillermo Antonio Puchuri Newton entregaron en pago el inmueble objeto de autos -entre otros- al Banco Comercial del Tandil S.A. (ver copia de esta escritura n° 283 a fs. 419/431 de estas actuaciones). Y tal como emana del relato de antecedentes efectuado en el escrito de contestación de demanda de Promotora Fiduciaria S.A., en virtud de la liquidación del Banco Comercial del Tandil S.A. y de las sucesivas transferencias de activos que se produjeron, se concretó la transferencia del dominio fiduciario a favor de Promotora Fiduciaria S.A. (ver apartado II del presente voto).

VII. Ahora bien, recalando en las cuestiones fácticas que resultan de interés en el presente juicio de usucapión, es menester señalar que pese a haber dado en pago el inmueble al Banco Comercial del Tandil S.A., los transmitentes Elena Aixa Esquerdo y Figueroa y Guillermo Antonio Puchuri Newton -padres de la aquí accionante- nunca hicieron tradición del bien al banco adquirente. Y ello fue así como consecuencia del dilatado conflicto judicial que se suscitó entre las partes, que comenzó con el mencionado expediente n° 24.247 de nulidad de escrituras, y que, posteriormente, se debatió en el proceso concursal de los transmitentes. Si se pondera la magnitud que tuvo la puja judicial entablada entre las partes de la dación en pago, es sencillo deducir que nunca fue posible perfeccionar la tradición de los bienes a favor del Banco Comercial del Tandil S.A., ya que los dadores Elena Aixa Esquerdo y Figueroa y Guillermo Antonio Puchuri Newton impugnaron de nulidad dicho negocio jurídico -así como también el mutuo y la hipoteca que lo precedieron-, y continuaron ocupando los inmuebles objeto de esa convención, entre los que se cuenta la finca que constituye el objeto del presente juicio de usucapión (véanse las referencias a la demanda de nulidad en el apartado VI del presente voto).

En este marco se inscribe la manifestación citada en la sentencia apelada (ver tercer párrafo del apartado III de este voto), que corresponde a un escrito presentado en el citado expediente n° 24.247 por Guillermo Antonio Puchuri Newton y Elena Aixa Esquerdo y Figueroa, quienes aludieron a los inmuebles dados en pago, entre ellos, el que constituye el objeto de autos, y señalaron que los mismos "se encuentran ocupados por nuestros hijos como vivienda junto a sus familiares" (sic, fs. 661 vta.). Esto permite dejar en claro que nunca se hizo efectiva tradición del inmueble dado en pago al Banco Comercial del Tandil S.A., pese a que en la escritura n° 283 se hizo constar que "los dadores transmiten al 'Banco Comercial del Tandil Sociedad Anónima' todos los derechos inherentes al derecho a la propiedad, posesión y dominio que sobre los inmuebles relacionados habían y tenían, obligándose a hacer inmediata tradición de los mismos y a responder por evicción y saneamiento conforme a derecho" (ver fs. 424 vta. del presente expediente).

Con su contestación de demanda, Promotora Fiduciaria S.A. acompañó la copia de un contrato de comodato que se habría celebrado el mismo día de la escritura de dación en pago (30--94), por el cual el Banco Comercial del Tandil S.A. habría entregado en comodato el inmueble de autos -entre otros- a Guillermo Antonio Puchuri Newton y Elena Aixa Esquerdo, haciéndose constar que "el presente contrato carece de plazo, debiendo encuadrarse como un comodato precario" (ver fs. 413/414 vta. del presente expediente). Sin embargo, en la sentencia apelada se tuvo por no acreditada la celebración de este comodato, al ponerse de relieve que en todos los expedientes ofrecidos como prueba, sólo obran copias simples del instrumento (fs. 661 vta./662).

Y al no haber quedado acreditada la existencia de este contrato de comodato, se refuerza la conclusión de que nunca se concretó la tradición del bien a favor del Banco Comercial del Tandil S.A., por lo que los inmuebles objeto de la dación en pago continuaron

siendo ocupados por Guillermo Antonio Puchuri Newton y Elena Aixa Esquerdo y Figueroa, y, en el concreto caso del inmueble de autos, por su hija Aixa María Puchuri, quien siguió viviendo en la finca con el consentimiento de sus progenitores, tal como emana de la profusa prueba que en ese sentido ha sido aportada a este proceso. Pero de la circunstancia de que Aixa María Puchuri haya continuado en la ocupación del inmueble por decisión de sus progenitores, quienes nunca le hicieron tradición del mismo al adquirente Banco Comercial del Tandil S.A. -pese a que se habían obligado a ello en la escritura de dación en pago-, no puede inferirse que la aquí accionante revista la calidad de legítima poseedora de la finca, como lo afirmó en la demanda que dio inicio a este juicio de usucapión. Más aún, sostuvo la actora en su demanda que sus padres le donaron la propiedad del inmueble, siendo que ello no es así pues esta alegada donación no se ha acreditado, máxime que las donaciones de bienes inmuebles deben ser hechas ante escribano público, bajo pena de nulidad (art. 1810 inc. 1 del Cód. Civil). Esta norma contiene un párrafo según el cual "respecto de los casos previstos en este artículo no registrará el artículo 1185", lo que define que las donaciones del art. 1810 son actos solemnes de solemnidad absoluta y que, por tanto, hechas por instrumento privado son nulas y no dan acción para exigir el otorgamiento de escritura pública (conf. Belluscio y Lagomarsino en Código Civil de Belluscio director, Zannoni coordinador, tomo 9, págs. 62 y 63). De esta manera la alegación de la actora de que la donación fue realizada in voce (ver reseña en el apartado I de este voto), muestra a las claras la sinrazón del planteo en análisis.

En el mismo orden de ideas se debe descartar de plano la manifestación formulada por Aixa María Puchuri, en oportunidad de llevarse a cabo el mandamiento de constatación en los ya mencionados autos "Promotora Fiduciaria S.A. s/Diligencias Preliminares" (expediente n° 5398, agregado por cuerda), cuando expresó que "el inmueble es ocupado por ella, por su hija Aixa Elissondo (39 años) y por su nieto Hernán Valea Elissondo (11 años), en carácter de propietarios, indicando que vive desde hace aproximadamente 35 (treinta y cinco) años en este domicilio" (fs. 102 del expediente n° 5398). No resiste el más mínimo análisis que la actora haya invocado el carácter de propietaria de la finca, siendo también insostenible que alegara una donación a su favor, pues la misma es a todas luces inexistente (arts. 1810 inc. 1, 2601, 2602, 2603 y ccs. del Código Civil).

En definitiva, la actora Aixa María Puchuri sólo reviste la condición de ocupante del inmueble por decisión de sus progenitores, quienes le permitieron que siguiera viviendo en la finca, pese a que estaban obligados a hacerle tradición de la misma al Banco Comercial del Tandil S.A., conforme a la escritura de dación en pago que habían formalizado a favor de esta entidad bancaria (escritura n° 283 del 30 de junio de 1994, que se ha mantenido incólume pese al embate de nulidad del que fue pasible).

Prescribe el art. 2379 del Código Civil que "la posesión de los inmuebles sólo puede adquirirse por la tradición hecha por actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe; o por actos materiales del que la recibe, con asentimiento del que la entrega". Y dichos actos materiales no se han concretado en modo alguno, por lo que carece en absoluto de validez la manifestación inserta en la escritura de dación en pago, donde se señala que el Banco Comercial del Tandil "se encuentra en posesión material de los inmuebles que por la presente recibe" (ver fs. 424 vta./425 del presente expediente). Por su parte, el art. 2383 del mismo código "exige para juzgarse hecha la tradición de un inmueble que esté vacío de toda otra posesión, sin contradictor alguno que se oponga a la toma de posesión, para que ésta pueda realizarse pacíficamente. Es lo que se denomina posesión vacua. Para que la mencionada contradicción obste a la tradición es necesario que el tercero se encuentre, ya como poseedor, ya como tenedor, ocupando la cosa, pues la mera oposición de quien tiene pretensiones sobre aquélla pero no ejerce posesión o tenencia alguna es insuficiente para evitar el traspaso" (conf. Mariani de Vidal, en Código Civil de Bueres dirección, Highton coordinación, tomo 5, pág. 140; lo destacado me pertenece). Agrega esta autora que "la norma es consecuencia del carácter exclusivo de la posesión y del principio del nemo plus iuris contenido en el art. 3270 del Código" (ob. cit. pág. 141).

Con las reflexiones del párrafo precedente se refuerza la conclusión antedicha de que nunca se hizo tradición del inmueble al Banco Comercial del Tandil, pese a la obligación que en tal sentido recaía sobre los transmitentes, como consecuencia de la dación en pago instrumentada en la referida escritura n° 283 de fecha 30 de junio de 1994. El dilatado conflicto judicial que se suscitó en torno a la nulidad de esta escritura -así como de la escritura hipotecaria que la precedió-, tornó imposible que se hiciera tradición de los inmuebles al banco adquirente. Y en el caso del inmueble de autos esa toma de posesión era aún más dificultosa, pues en la finca habitaba -y sigue habitando- la aquí accionante Aixa María Puchuri, en su carácter de tenedora en virtud del préstamo que le confirieron sus progenitores (su invocada calidad de dueña derivada de una inexistente donación, carece de todo asidero) (arts. 2255, 2263, 2265, 2285, 2352, 2353 y ccs. del Cód. Civil).

Sólo resta señalar que desde el mismo momento en que Elena Aixa Esquerdo y Figueroa y Guillermo Antonio Puchuri Newton dieron en pago el inmueble al Banco Comercial del Tandil, transmitiéndole todos los derechos inherentes a la propiedad, posesión y dominio, y obligándose a hacer inmediata tradición del bien y a responder por evicción y saneamiento conforme a derecho (ver fs. 424 vta., referida escritura n° 283 del 30-94), quedó carente de todo sustento el préstamo de uso que los transmitentes le habían conferido -con anterioridad- a su hija Aixa María Puchuri, quien, de este modo, no tiene ningún derecho a permanecer en la finca

(arts. 2505, 2506, 2508, 2510, 2511, 2513, 2514, 2515, 2516, 2601, 2602, 2603 y ccs. del Cód. Civil).

VIII. En el marco fáctico que he dejado reseñado, no quedan dudas de que la actual titular del dominio en virtud de la liquidación del Banco Comercial del Tandil S.A., o sea la aquí demandada Promotora Fiduciaria S.A., tiene a su alcance la acción reivindicatoria contra el tercero que resulta tenedor de la misma, no siendo óbice para ello que no se le haya hecho tradición de la cosa (arts. 2758 y sgtes. del Cód. Civil). Esta es la solución que da la doctrina y jurisprudencia que en la actualidad es decididamente predominante. En este orden de ideas se ha expresado que "los fundamentos de esta doctrina parecen incontrovertibles. Hay que observar, en primer término, que acción real y derecho real no son conceptos equivalentes y, por ello, es perfectamente posible el ejercicio de una acción real sin la titularidad actual de un derecho real, dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base. A ello se debe que se admita unánimemente la posibilidad de ceder la acción reivindicatoria. Y si esto es así debe entenderse que el vendedor no se reserva ningún derecho sobre la cosa y que se desprende y transmite al comprador todas las acciones que tenía respecto de ella. Resulta evidente que quien enajena una cosa que no entrega al adquirente, simultánea y necesariamente le transmite también el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera. Esto explica que tanto en la jurisprudencia como en la doctrina domine hoy la opinión de que el adquirente tiene la acción reivindicatoria contra terceros" (conf. Borda Guillermo A., Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, 5ª edición, actualizada por Delfina M. Borda, tomo II, págs. 481 y 482, con cita de numerosa jurisprudencia; lo destacado me pertenece; ver en el mismo sentido Bono, en Código Civil de Zannoni director, Kemelmajer de Carlucci coordinadora, tomo 11, pág. 771).

Y esa legitimación con que cuenta el adquirente para ejercer la acción reivindicatoria, le permite dirigir su demanda contra cualquiera que tenga la cosa, sea a título de poseedor propiamente dicho o de simple tenedor, siendo ésta la solución que surge expresamente del primer párrafo del art. 2782 del Código Civil, según el cual la reivindicación puede dirigirse contra el que posee a nombre de otro; concepto que, por otra parte, está ratificado por la nota al art. 2758, en la cual el codificador dice que "la palabra poseer, poseedor se aplica en el caso del artículo y respecto al demandado, tanto al que posee como dueño de la cosa como al que meramente la tiene" (conf. Borda, ob. cit. págs. 486 y 487). Sólo resta agregar que estos conceptos son receptados en el art. 2255 del CCCN, aplicable como valiosa pauta hermenéutica, según el cual "la acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante".

En este punto debe dejarse bien en claro que -como ya lo precisé- la aquí accionante reviste la condición de tenedora del inmueble en virtud del préstamo de uso que le hicieron sus progenitores, no habiéndose acreditado su alegación de que sus padres le donaron la propiedad. O sea que la actora ingresó a la finca como mera tenedora (art. 2352 del Cód. Civil), sin haber alcanzado nunca la calidad de poseedora (art. 2351 del mismo código). Quiere ello decir que -como también ya lo señalé- desde el mismo momento en que Elena Aixa Esquerdo y Guillermo Antonio Puchuri Newton dieron en pago el inmueble al Banco Comercial del Tandil, transmitiéndole todos los derechos inherentes a la propiedad, posesión y dominio, y obligándose a hacer inmediata tradición del bien y a responder por evicción y saneamiento (ver fs. 424 vta., escritura n° 283 del 30--94), quedó sin sustento alguno el préstamo de uso que los transmitentes le habían conferido -con anterioridad- a su hija Aixa María Puchuri, quien, de este modo, no tiene ningún derecho a permanecer en la finca objeto del presente proceso (arts. 2505, 2506, 2508, 2510, 2511, 2513, 2514, 2515, 2516, 2601, 2602, 2603 y ccs. del Cód. Civil).

En la sentencia apelada se destacó la relación de parentesco que unía a la actora con los anteriores titulares de dominio, y se remarcó el préstamo de uso por el cual Aixa María Puchuri ocupa el inmueble, puntualizándose que para tornar operable la prescripción adquisitiva debió mediar una interversión del título. Y se agregó que "no sólo ha de invocarse y probarse una 'posesión animus domini' munida de todos y cada uno de los caracteres que la ley quiere para constituir un título dominial, sino que, en el mismo inicio de ella, ha de existir un acto o una serie de actos inequívocos de exclusión de sus poseedores, a partir de lo cual su antigua 'tenencia', aquí otorgada por los progenitores mudó en una posesión exclusiva y excluyente de toda otra; lo que sólo sucede si intervierte su título por el de único poseedor, pues es a partir de dicha mutación que comienza a correr el plazo de la usucapión, lo que no surge acreditado en autos y que conduce al rechazo de la demanda intentada" (fs. 662; lo destacado en negrita me pertenece). Pues bien, estas categóricas aserciones de la sentencia apelada no han sido pasibles de una crítica idónea en el escrito recursivo (art. 260 del Cód. Proc.).

IX. Analizando la expresión de agravios de la parte actora, puede observarse que a lo largo de este escrito se destaca un dato fáctico absolutamente incierto, cual es la inexistente donación del inmueble que la actora habría recibido de sus progenitores. Así se puntualizó, en el inicio de esta pieza recursiva, que "en 1980 con mis padres adquirimos la propiedad pero no para ellos sino para mí, me la donan, me la regalan, me la dan, me la entregan, la compran para mí. Cualquiera sea la figura soy dueña desde la compra, desde el primer momento y así ingresé a la misma. Jamás siquiera pensé en la posibilidad que la vivienda no fuera mía, siempre desde el inicio supe que la propiedad era mía, así viví, así crié a mis hijos, así desarrollé toda mi vida, así me comporté y así es en la

actualidad. Hace 39 años que es mi único domicilio y el único domicilio de mis hijos, en absolutamente todos los trámites de nuestra vida, de manera pacífica, pública e ininterrumpida" (fs. 693 vta.).

Seguidamente, la actora menciona las declaraciones testimoniales prestadas en la causa, las que sólo dan cuenta de que ella habita en el inmueble desde el año 1980, y refieren que esa finca se la regaló su madre (fs. 693 vta./695). Más, sin embargo, de las constancias documentales agregadas a la causa surge inequívoco que esa donación nunca se concretó. La única prueba idónea para la acreditación de la donación es la escritura pública -tal como lo señalé en el apartado VII-, y la misma nunca fue otorgada (art. 1810 inc. 1 del Cód. Civil), por lo que los testimonios reproducidos en el escrito de expresión de agravios carecen de toda eficacia probatoria (arts. 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

Tras ello, la actora enumera una serie de actos que considera demostrativos de su posesión, aludiendo al domicilio de ella y de sus hijos que consta en los diferentes establecimientos educativos, en el Registro de las Personas y en el Ministerio de Salud (fs. 695/596 vta.). Pero estos elementos sólo son reveladores del domicilio de la actora y de sus hijos, más no acreditan la realización de ningún acto posesorio por parte de la accionante. Este tribunal ha destacado la doctrina sentada en la materia por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, según la cual, "para la procedencia de la demanda de usucapión, es necesario que la actora acredite la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble por el plazo de ley, y la realización de actos posesorios de manera insospechable, clara y convincente; y ello en razón del carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por usucapión. De manera tal, que no basta con que se pruebe un relativo desinterés por el bien por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir" (C.S., --05, "Prefectura Naval Argentina c. Provincia de Buenos Aires", L.L. 200-A, pág. 233 y sgtes); esta Sala, causa n° 51.037, "Quillehauquy", sentencia del -10-07). En sentido concordante se puntualizó que en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia, y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que, correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil (CNCiv., sala H, 2--07, con voto de la Dra. Areán, "S., J. A. c. R. de C., O. G.", L.L. ejemplar del --07, pág. 6, con nota aprobatoria de Guillermo Luis Martínez; esta Sala, causa n° 63.047, "Belmartino", sentencia del 18 de febrero de 2020).

También puntualizó este tribunal en la causa antedicha, que en materia de prueba de los juicios de usucapión, cobra especial virtualidad el art.2384 del Código Civil, que enumera en forma meramente enunciativa actos posesorios de inmuebles, tales como la mensura, deslinde, cultivo, percepción de frutos, reparaciones, ocupación. Y acto posesorio es toda disposición material que alguien ejerce sobre una cosa, animus domini. Ha de tratarse siempre de algún acto material que importe una relación de hecho entre la persona y la cosa, pues siendo el ejercicio de la posesión, tendrá que revelar la dependencia física de una cosa respecto de alguien (arts. 2351, 2379, 2383, 2384, 4015 y 4016 del Cód. Civil; art. 679 del Cód. Proc.; conf. Areán, Juicio de usucapión, 4ª edición, págs. 329, 330, 337 y 338; esta Sala, citada causa n° 63.047, "Belmartino", sentencia del --2020).

En esa línea de pensamiento cabe señalar que el plano de mensura allegado por la actora fue aprobado con fecha 3 de septiembre de 2010 (fs.608 y 611), o sea muy poco tiempo antes de la promoción de la demanda el día 14 de octubre de 2010 (fs.118vta.), por lo que no constituye un elemento revelador de los actos posesorios invocados por la actora, debiendo desestimarse la invocación que del mismo se efectúa en la expresión de agravios (fs. 695 vta.). Y dadas las particularidades del presente caso, tampoco tiene relevancia que la actora haya pagado impuestos provinciales y municipales (fs. 695 vta.), pues es evidente que lo ha hecho en su condición de tenedora del bien en virtud del préstamo de uso que le confirieron sus progenitores (arts. 2255, 2263, 2265, 2285, 2352, 2353 y ccs. del Cód. Civil).

Lo mismo corresponde precisar con relación al mantenimiento del inmueble que afirmó haber realizado la actora (fs. 697, primer párrafo), a cuyo fin acompañó una nota extendida por el Arquitecto Ricardo Alberto Riva (fs. 601 y 696). Es a todas luces evidente que quien ha permanecido en la ocupación de la finca durante un período tan extenso, tiene que haber efectuado tareas de mantenimiento para asegurar la habitabilidad de la misma, no modificando ello el carácter de tenedora que ejerció la actora y que he remarcado en los desarrollos precedentes.

Por lo demás, todas las consideraciones vertidas en la expresión de agravio en el sentido de que no se le hizo tradición del bien a la aquí demandada (fs. 697/698), han quedado suficientemente contestadas con las diversas consideraciones que efectué en los apartados VII y VIII del presente voto. Todas las demás alegaciones de la pieza recursiva que versan sobre el carácter público de la conducta desplegada y sobre la antigüedad de la alegada posesión (fs. 698/700 vta.), se desmoronan en virtud de las motivaciones precedentes de este voto, donde ha quedado en claro que la actora ocupó el inmueble en calidad de tenedora y que nunca se perfeccionó la donación a su favor. Por lo demás, no presentan ningún basamento las invocaciones terminológicas sobre la alegada

donación (fs. 700 vta./704), pues lo cierto y concluyente es que dicha donación no ha quedado acreditada. Finalmente, tampoco son audibles las manifestaciones relativas a la desidia e inactividad de la entidad demandada, porque la cuestión de autos se encontró precedida por una dilatada contienda judicial que emana de los expedientes agregados por cuerda (arts. 163 inc. 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Civil).

X. En razón de todas las consideraciones hasta aquí expuestas, propicio al acuerdo la confirmación de la sentencia apelada de fs.659/662vta., en cuanto rechazó la demanda de usucapión promovida por Aixa María Puchuri contra Promotora Fiduciaria S.A., con imposición de las costas de primera instancia a la actora. En cuanto a las costas de alzada, también deben imponerse a la actora en función del resultado desfavorable que obtuvo en el trámite recursivo (art. 68 del Cód. Proc.). La regulación de honorarios debe diferirse para su oportunidad (arts. 31 y 51 del Dec. ley 8904/77; arts. 31 y 51 de la Ley 14967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve confirmar la sentencia apelada de fs. 659/662 vta., en cuanto rechazó la demanda de usucapión promovida por Aixa María Puchuri contra Promotora Fiduciaria S.A., con imposición de las costas de primera instancia a la actora. Las costas de alzada también se imponen a la actora en función del resultado desfavorable que obtuvo en el trámite recursivo (art. 68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del Dec. ley 8904/77; arts. 31 y 51 de la Ley 14967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

SENTENCIA

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y concs. del CPCC, se resuelve: confirmar la sentencia apelada de fs. 659/662 vta., en cuanto rechazó la demanda de usucapión promovida por Aixa María Puchuri contra Promotora Fiduciaria S.A., con imposición de las costas de primera instancia a la actora. Las costas de alzada también se imponen a la actora en función del resultado desfavorable que obtuvo en el trámite recursivo (art. 68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del Dec. ley 8904/77; arts. 31 y 51 de la Ley 14967). Regístrese, notifíquese por Secretaría y devuélvase a su Juzgado de origen.

VICTOR MARIO PERALTA REYES - JORGE MARIO GALDÓS - MARÍA INES LONGOBARDI.

Puchuri, Aixa María vs Promotora Fiduciaria S.A. s. Prescripción adquisitiva vicenal/usucapión

Tribunal: CCC Sala II | Buenos Aires - azul

Fecha del fallo: -0-2020