

Usucapion Desposesion Parcial Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

JUNÍN, a los 25 días del mes de Junio del año

dos mil trece, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN Y JUAN JOSE GUARDIOLA, en causa N° LIN-23273-2011 caratulada: "OLGUIN JUAN CARLOS C/ MUNICIPALIDAD DE LINCOLN S/ USUCAPION", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Juan José Guardiola y Ricardo Manuel Castro Durán.- La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Guardiola dijo: I.- En la sentencia dictada a fs. 510/516vta. el Sr. Juez Dr. Mario J. Olavarría rechazó la demanda de adquisición de dominio por usucapión promovida por Juan Carlos Olgúin contra la Municipalidad de Lincoln respecto del inmueble matrícula ... de ese partido. Consideró el juzgador que versando la pretensión sobre la adquisición dominial de la totalidad del predio identificado en el plano de fs. 8, los hechos de que José Tapia lo haya poseído en forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años (como mínimo desde el mes de diciembre de 1970 hasta la cesión de sus derechos en el año 2005 según instrumentos de fs. 87 y 118) y luego su cesionario Juan Carlos Olgúin sobre las subparcelas 2a, 2b y 2c según plano no oficial de fs. 86, no basta para acoger favorablemente la demanda, en tanto la otra cesionaria de Tapia, María del Carmen Mietta, quien posteriormente (24/8/2006) cediera a su vez sus derechos a Olgúin interrumpió la posesión de éste sobre las subparcelas transmitidas (2d, 2e y 2f según el mismo plano) al haber efectuado locaciones de las mismas a título propio (art. 3984 C. Civil) En relación a las costas entendió que no cabía aplicar automáticamente el criterio objetivo de la derrota, al no haberse fundado el rechazo de la demanda en actividad cumplida por el municipio impositiva o turbadora de la posesión de Tapia (sobre la totalidad del bien) y por Olgúin y Mietta sobre partes ideales -sic- del mismo por más de 40 años, sino por el hecho de que la posesión de Olgúin por todo el tiempo requerido sobre la totalidad del inmueble. En razón de ello distribuye las costas en un 60% a cargo del actor y en un 40% a la demandada. II.- Apelaron ambas partes (fs. 517 y 523). El actor critica el fallo al considerar errónea la interpretación del magistrado sobre la interrupción de su posesión por parte de la cedente Mietta, ya que la misma en su declaración testimonial de fs. 373/4 reconoció que el mismo era dueño de todo y que los actos realizados por ella fueron con su autorización y sin animus domini. El art. 3984 en concordancia con el art. 2353 C. Civil exige una nueva posesión es decir una relación animus domini aquí inexistente. Señala que en el contrato celebrado por aquella con anterioridad a la cesión que le efectuara existía una cláusula según la cual Mietta era locadora en su condición de poseedora, aseveración que se omite -y ello tiene un inequívoco significado- en los posteriores. Agrega que aún con ese objetable entendimiento su actuación no implicaba una privación total del goce de la cosa y que la prescripción ya estaba cumplida conforme valora el mismo sentenciante en cabeza de Tapia. Invoca también lo dispuesto por el art. 3985 sobre la no interrupción cuando ha mediado reconocimiento del derecho del usucapiente. Destaca también que existen hechos posesorios (ampliación de vivero y cultivos) según inspección ocular en las subparcelas 2d y 2f. por lo que tampoco existiría esa supuesta desposesión posterior a su entrega de todo lo cedido (ver fs. 552/558). Por su parte, el apoderado de la municipalidad Dr. Bracken en su memoria de fs. 541/551 se disconforma con la imposición de costas en un 40% a su parte, cuando no ha mediado un éxito parcial y recíproco que autorice su distribución (art. 71 CPCC) incluso más allá de la eximición de parte de ellas al vencido (art. 68 segunda parte CPCC). Entiende que no se traba siquiera de una cuestión compleja o dudosa de hecho o de derecho que justifique ese temperamento y que para la imposición de costas al derrotado es indiferente la actitud que haya asumido el titular del inmueble sino que lo relevante es la pretensión desechada de adquirir por medio de una prescripción adquisitiva improponible el dominio de aquel. Tampoco la misma fue la que dio motivo a la demanda (art. 76 CPCC), sino la necesidad propia del usucapiente inherente al modo de adquisición. Ejercieron ambos su derecho a réplica, resistiendo las impugnaciones. A fs. 564/571 el Dr. Bracken señala que no se pueden unir posesiones cuando no se ejerce la posesión actual sobre el inmueble. Que el contrato de cesión no releva de que la posesión sea efectiva. Sostiene que la cedente continuó ejerciendo la posesión a título de dueño y que dos posesiones de la misma naturaleza no pueden concurrir sobre el mismo objeto. El actor a fs. 572/3 afirma que para el improbable supuesto de que se confirmare el fallo la distribución de costas se justifica en razón de que se ha logrado un importante reconocimiento judicial (frente al Municipio) del derecho adquirido por su parte sobre una fracción considerable del inmueble. Firme el llamado de autos para sentencia de fs. 574, se está en condiciones de resolver (art. 263 CPCC) III.- Trataré de explicar lo más claramente posible las razones por las que entiendo que el fallo el revisión no ha hecho una derivación correcta del derecho aplicable a la circunstancias del caso. Advierto que conforme ha decidido nuestro más Alto Tribunal, los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, ni tampoco cada medida de

prueba; sino solamente aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso, según la forma en que ha quedado trabada la relación procesal (CSJN Fallos: 144:611; 258:304, 262:222, 265:301, 272:225, 274:113, 276:132, 280:3201, 303:2088, 304:819, 305:537, 307:1121, entre otros). A) En primer lugar, si una persona está usucapiendo un inmueble y un tercero o el propietario lo expulsan sólo de una parte del mismo, es decir si la desposesión es parcial, la prescripción se interrumpe únicamente respecto de la superficie despojada no sobre el resto, por lo que la usucapión es viable respecto de lo que se continuó poseyendo (doctr. art. 3990 CCivil Trigo Represas Código Civil Comentado Ed. Rubinzal Culzoni "Privilegios-Prescripción p. 453; Areán en Código Civil de Bueres- Highton To. 6 B p. 710; Penna, Marcela A.- Smayevsky, Miriam "Acerca de la interrupción en materia de usucapión" LA LEY 2008-D , 409). Lo importante conforme las previsiones de los arts. 2407 a 2410 del CCivil es que la cosa esté divisa (Molinario De las relaciones reales p. 143/144 notas 278, 230, 231 y 420) y en esa condición se encuentran las subparcelas cuando existe una mensura de subdivisión (fs. 86) aunque la misma no esté aprobada. Si se consideraba que la posesión prescriptiva había quedado restringida a una parte material y separada del todo pretendido ni la falta de registración previa ni el principio de congruencia (lo más comprende lo menos) eran óbice para tener por operada la adquisición dominial por ese medio respecto de lo que se consideraba de señorío fáctico exclusivo y continuo del actor. B) Carece de eficacia interruptiva el acto realizado con posterioridad al cumplimiento del plazo de prescripción, porque sólo puede interrumpirse una prescripción en curso y no una ya cumplida (CSJN 9/11/1989 LL 1990-B 327; SCBA, Ac 41830 S 12-6-1990, " Río, Raúl Ricardo y Villas, Nélica c/ Bogomolni, Roberto s/ Usucapión" DJBA 139-6768; Kiper en Código Rubinzal-Culzoni citado p. 396). Si ya está cumplida el dominio quedó adquirido por el poseedor, independientemente de la formación del título instrumental que lo acredite (SCBA 27/5/1975 DJBA 109-66; Areán en Código cit. p. 675). La prescripción opera de pleno derecho. El efecto adquisitivo que determina la usucapión, se produce por el solo transcurso del tiempo unido a una posesión rodeada de todos los recaudos que la tornan hábil para lograr tal efecto. El derecho real se adquiere por la prescripción, de modo que cuando ella se ha cumplido, el usucapiente tiene incorporado a su patrimonio el derecho respectivo (doctr. art. 3965 CCivil; ver Areán Juicio de usucapión p. 76/7).

Como bien apuntó el A-quo existe prueba más que abundante, y que fuera detallada a fs. 512 y vta., cuya eficacia convictiva comparto plenamente (art. 384 CPCC) de que José Tapia ejerció la posesión (art. 2351 C. Civil) del inmueble matrícula ... al menos desde diciembre de 1970 (época de la inspección cuya copia obra a fs. 39, sin perjuicio de que la mensura de usucapión se retrotrae a julio de 1968 -fs.8- y de la promoción de un proceso de prescripción ese mismo año) de un modo continuo y sin interrupción natural o civil (tampoco tiene este efecto intimaciones o propias actuaciones administrativas doctr. art. 3986 C. Civil) hasta que cediera los derechos y acciones que le correspondían, sobre las partes materiales que individualiza a favor de la Sra. María del Carmen Mietta y Juan Carlos Olguín por sendos contratos con certificación notarial de fs. 87/8 y 118/120. Es decir que la fecha de esas enajenaciones ya el dominio había sido adquirido por prescripción por el transmitente (arts. 2510 in fine y 2524 inc. 7 C. Civil) No se trataba entonces de la unión o accesión de posesiones con la de los sucesivos cesionarios idónea para el cumplimiento del plazo legal (doctr. arts. 2475,2476, 4005, 3273 y conc. C. Civil) que exigía la valoración de la relación real con posterioridad al momento del nacimiento del derecho real (obviamente en la medida que no hubiese ocurrido una causal extintiva del dominio), sino únicamente a los efectos de la legitimación activa para obtener la titularización a su nombre (arts. 3267, 3268, 1444, 1457,1459, 2505 y conc. C. Civil). Y con los contratos de fs. 118 y 121 (de Mietta a favor de Olguín) está comprobada la cadena regular de transmisiones. C) Por otra parte tampoco es compartible que la posesión de Olguín se haya visto interrumpida. Para que acontezca una interrupción natural de la prescripción es necesaria la privación de la posesión (art. 3984 C. Civil). Es decir el cumplimiento por parte del propietario o un tercero de actos materiales que además de la duración anual (art. 3985) tengan idoneidad suficiente para hacer perder la relación real que se detentaba (arts. 2455 y 2456 C. Civil). Y ello si bien es objetivo en cuanto a la realización de actos desposesorios o ejercicio de hechos posesorios aprehendidos ejemplificativamente por el art. 2384 CC que aparejen la supresión del corpus o relación de disponibilidad, siendo según doctrina mayoritaria prescindible el animus domini en cabeza del que toma la cosa (ver Mariani de Vidal M. " Código Civil de Bueres- Highton To. 5 p. 235; en contra Legón, Cam 1a Bahía Blanca JA 1960-II-410) e insuficiente la conservación mero animo del excluido (Areán idem to. 6B p. 675), deben ser sí ejecutados con la intención de impedir al poseedor gozar de la cosa (nota al art. 2481 penúltimo párrafo). En otras palabras que subjetivamente impliquen un alzamiento o ataque contra la posesión anterior, su desconocimiento categórico (de ahí que el reconocimiento del derecho del poseedor impide el efecto interruptivo) y no simples manifestaciones que a pesar de la equivocidad (ver Morello, Augusto, "El proceso de usucapión", p. 65) de su apariencia o alcances no sean incompatibles con actos de tolerancia de quien era su titular o que cuenten con la aquiescencia, conformidad, aprobación o beneplácito del poseedor. Es que en tal supuesto no habrá ni desplazamiento de una posesión por otra ni oposición o rivalidad entre relaciones reales al ser de distinta naturaleza. Ya sea en forma consensuada o unilateralmente por parte de quien efectúa esos hechos media un reconocimiento de la posesión que lejos de excluirla convierte a la relación propia en representativa de aquella, se haya actuado o no en nombre y/o por cuenta del poseedor (arts. 2352,

2461 y 2462 inc. 2 y 6 C. Civil). Si bien la locación conlleva la efectiva disponibilidad de la cosa, al entregarse sólo la tenencia - concesión del uso y goce - de la misma (arts. 1493 y 1514 C. Civil), aunque normalmente traduzca el ejercicio de un hecho posesorio por parte del locador ello no hace a su esencia. Prueba irrefutable de ello es que se pueden arrendar cosas ajenas que se detentan como tales (art. 1511 C. Civil). En consecuencia si la propia locadora Sra. Mietta (cedente de sus derechos posesorios transmitidos por un modo sucedáneo de la tradición ya la traditio brevi manu -art. 2387 al estar en poder de un tercero- o por constituto posesorio -art. 2462 inc. 32 al quedar ella misma como tenedora-) reconoció que "el dueño" es Olguín y que los alquileres por su parte de los departamentos fueron permitidos "con el deber de palabra de realizar la manutención de los mismos" (fs. 373/374), no puede predicarse que ocurrió la aludida desposesión interruptiva. La omisión en los sucesivos contratos a partir de la cesión de la calidad de poseedora, presente en el anterior (ver fs. 89/96) es conteste con que no medió la interversión del título de su detentación (art. 2353, 2458 del C. Civil). IV.- Siendo ello así, encuentro satisfechos los extremos para tener por adquirido el dominio en base a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 C. Civil. V.- En función de lo expuesto y la consecuente propuesta revocatoria haciendo lugar a la demanda entablada, quedan desplazados los agravios respecto a la distribución de costas, no encontrando mérito alguno para eximir las siquiera parcialmente a la demandada perdidosa en ambas instancias (arts. 274 y 68 del CPCC). ASÍ LO VOTO El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Guardiola dijo: Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículo 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde: 1) REVOCAR la sentencia apelada, haciendo lugar a la demanda por prescripción adquisitiva de dominio entablada por Juan Carlos Olguín de la totalidad del inmueble inscripto en la Matrícula ... como continuador de la posesión de José Tapia. Costas de ambas instancias a la Municipalidad vencida como anterior titular dominial y registral del bien. Ordénase la oportuna expedición de la documentación correspondiente. Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 27, 31 y 51 de la ley 8904). TAL ES MI VOTO El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dió su voto en igual sentido. Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: JUAN JOSÉ GUARDIOLA RICARDO MANUEL CASTRO DURÁN ANTE MÍ: MARÍA V. ZUZA (Secretaria) JUNÍN, (Bs. As.), 25 de Junio de 2013. AUTOS Y VISTO: Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve: 1) REVOCAR la sentencia apelada, haciendo lugar a la demanda por prescripción adquisitiva de dominio entablada por Juan Carlos Olguín de la totalidad del inmueble inscripto en la Matrícula ... como continuador de la posesión de José Tapia. Costas de ambas instancias a la Municipalidad vencida como anterior titular dominial y registral del bien. Ordénase la oportuna expedición de la documentación correspondiente. Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 27, 31 y 51 de la ley 8904). Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen. JUAN JOSÉ GUARDIOLA RICARDO MANUEL CASTRO DURÁN ANTE MÍ: MARÍA V. ZUZA (Secretaria) Correlaciones: Quiroga, Juan Carlos c/Viggiolo, Ángel Antonio por prescripción adquisitiva - Cám. Civ. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza - 3ª - 09/05/2013 Cita digital: