



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

81è!Rèx<q=Š

Causa Nº 1-57804-2013 -

"ZOUZA, RUBEN EDGARDO C/ BUGLIONE SOCIEDAD ANONIMA IND. Y
COM. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION"
JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 2 - OLAVARRIA

Nº Reg.

Nº Folio

En la Ciudad de Azul, a los 11 días del mes de Junio de 2013
reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de
Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Esteban Louge Emiliozzi,
Lucrecia Inés Comparato y Ricardo César Bagú, para dictar sentencia en los
autos caratulados: "**ZOUZA, RUBEN EDGARDO C/ BUGLIONE SOCIEDAD
ANONIMA IND. Y COM. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA
VICENAL/USUCAPION** ", (Causa Nº 1-57804-2013), se procedió a practicar
la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial,
263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente
orden: **Doctores COMPARATO-LOUGE EMILIOZZI-BAGU** .-

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

-CUESTIONES-

1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs. 124/126vta.?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION: la Señora Juez Doctora
COMPARATO dijo:

l)a) El presente proceso de usucapión es iniciado por **Ruben Edgardo Zouza** contra **Buglione S.A**, o quienes resulten Titulares del Dominio del Inmueble identificado con la matrícula N° 6935; Nomenclatura Catastral: Circ. II, Sec. F; Ch. 516; Mz. 516 y Parc. 24; Partida 078-46939, ubicado en calle Aguilar sin número de la ciudad de Olavarría.

Refiere el demandante en su escrito de inicio (fs. 23/25) que en agosto de 1987 su padre adquirió el inmueble objeto de las presentes actuaciones por medio de la cesión de boleto de compra que le hiciera el Sr. Fabio Germán Farra que había adquirido el inmueble por medio del boleto de compraventa del 6/6/87, realizando a partir de ese momento los pagos correspondientes al impuesto inmobiliario.

Que, al fallecer su padre el 16/6/96 comienza a poseer dicho inmueble comenzando a construir a fines de 1997, habiendo llegado hasta los cimientos.

Señala, haber intentado obtener de la propietaria original la escritura traslativa de dominio, pero que ésta había desaparecido por problemas económicos. Menciona haber obtenido la aprobación del plano del inmueble realizado por el agrimensor Urdampilleta, haber actualizado el pago de los impuestos en su totalidad, por lo que cumplido el plazo legal exigido para proceder a la usucapión solicita se le otorgue la escritura definitiva, habiendo sido la posesión ejercida por su padre y por el mismo desde 1987 ininterrumpida, pública, pacífica y continua.

Funda en derecho y ofrece prueba.

b) A fs. 26 la Sra. Juez de la instancia de origen impuso al proceso las normas del trámite sumario.

A fs. 51 la Dirección de Personas Jurídicas informó que con fecha 20/8/97 se inscribió la liquidación y cancelación de la sociedad Buglione S.A. siendo el domicilio constituido a los fines de la liquidación el denunciado en la demanda.

La demandada fue notificada a dicho domicilio y no se presentó a estar a derecho, por lo que fue declarada su rebeldía a fs. 91.

c) Una vez producida la prueba la sentenciante de primera instancia rechazó la demanda por prescripción vicinal interpuesta por la parte actora respecto del inmueble en cuestión, imponiendo costas a la accionante difiriendo la regulación de honorarios hasta tanto se acompañe la valuación actualizada del bien.

El decisorio fue recurrido por el actor a fs. 127, concediéndose el recurso en forma libre a fs. 128.-

Una vez arribados los autos a este tribunal expresa agravios el apelante a fs. 142/144, sin recibir responde de la contraparte rebelde.

Le agravia que el sentenciante no haya tenido por acreditada que la posesión durante 20 años a título de dueño haya sido continua, pública, ininterrumpida y pacífica.

Refiere que la posesión ha sido continua, en tanto se ha ejercido por el plazo legal de veinte años en forma pacífica y pública pues su padre comenzó a ejercerla en base a dicho boleto, ininterrumpida en tanto no han existido actos por parte de terceros destinados a ejercer el dominio sobre el inmueble en cuestión.

Respecto al pago de impuestos, manifiesta que su padre adquirió el inmueble por medio de la cesión de un boleto de compraventa, abonando la cuota 87-3 y la cuota del Fo. Provi del 30/9/87, habiendo él integrado el monto de las cuotas que restaban, y que los comprobantes de pago no se encuentran a su nombre toda vez que no son titulares de dominio ni poseedores del boleto.

En relación a la consideración del magistrado de que falta fecha cierta en el boleto, refiere que atento las características del mismo que resulta ser de orden privado, reúne los elementos esenciales de ese contrato (contrato consensual-acuerdo-precio cierto y tradición de la cosa).

Concluye su exposición, solicitando se revoque la sentencia en crisis y se haga lugar a la demanda.

II) El apelante se agravia del rechazo de la acción por cuanto estima que, con relación al boleto de compraventa adjuntado a fs. 11/11 vta.

ha de meritarse la rebeldía de la parte demandada y en consecuencia tener por reconocido el instrumento privado con que se prueba la posesión que comenzó en cabeza de su padre Juan Souza, que el pago de los impuestos no resulta la prueba mas importante y que en relación al mandamiento de constatación señala que los cimientos no fueron vistos por el oficial de justicia por encontrarse tapados por el pasto.-

Sabido es que conforme lo normado por el art. 4015 del Código Civil se puede adquirir la propiedad de cosas inmuebles por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí sin necesidad de justo título y buena fe.- La prescripción veintañal hace adquirir la propiedad pero el poseedor debe acudir ante la justicia a fin que una sentencia declare el hecho ya consumado y ponga de manifiesto que el derecho se encuentra incorporado al patrimonio del adquirente (conf. **Bueres-Highton** “Código Civil...”, T° 6-B, pág. 741).-

Se ha dicho en un reciente precedente de la Excma. Suprema Corte Provincial que ... “el objeto de la demanda de **usucapión** lo constituye el logro de una declaración judicial que reconozca operada a favor del o de los accionantes la prescripción respecto del bien en cuestión como uno de los modos que el Código Civil estatuye para adquirir el dominio...” (arts. 2524, 3999 y concordantes del Código Civil; Causa C. 98.183, “Alsua...”, del 11.11.2009, con sus citas: Ac. 34.039, sent. del 08.10.1985, AyS 1985-III-75, DJBA, 1986130138; Ac. 56.922, sent. del 14.05.1996, DJBA 15180, esta Sala causa n° 53.260 “Foti...” del 25-12-09).

En el precedente citado de la Excma. Suprema Corte provincial que vengo citando (C. 98.183, “Alsua...”, del 11.11.2009), se ratificaron algunos principios que campean en esta materia.

Allí se dijo que *“...la prueba de la posesión recae sobre el actor, al que le resultan aplicables las reglas generales del onus probandi, en tanto la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño; y mientras no se demuestre de algún modo que el bien es tenido animus rem sibi habendi los jueces deben considerar a quien lo ocupa como mero*

detentador, pues si así no fuera, todos los ocupantes y aún los tenedores a título precario, estarían en situación jurídica idéntica a la de los verdaderos poseedores (arts. 2352, 2373 y 2384, Cód. Civ.; conf. Ac. 58.280, sent. del 18III1997 en "Acuerdos y Sentencias", 1997I482)".

Y en el párrafo siguiente se añadió: *"...dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente (conf. Ac. 42.383, sent. del 31VII1990 en "Acuerdos y Sentencias", 1990II738; Ac. 61.899, sent. del 28X1997). Es que en los juicios de usucapión debe probarse la posesión animus domini "actual", también la anterior y **especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación**, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (conf. Ac. 39.825, sent. del 30V1989 en "Acuerdos y Sentencias", 1989II247)." (el destacado me pertenece).*

Para que se configure la posesión se requiere que concurren dos elementos: el corpus, que consiste en que el poseedor tenga la cosa bajo su poder y el animus domini que significa la intención del poseedor de someter la cosa a un derecho real de propiedad (conf. arts. 2352, 2353, 2354, 2373, 2379, 2382, 2460, 2461, 2462, 2464, 2465, 2467, 2480, 4006 y 4015 del Código Civil).-

No caben dudas que a efectos de que proceda la adquisición de un inmueble por usucapión, la prueba de la posesión por el tiempo correspondiente y con ánimo de dueño de la cosa ha de ser contundente.-

Es así que en los juicios de usucapión la rebeldía y hasta el allanamiento del demandado no producen los mismos efectos que en los restantes procesos, y ello porque en éstos se encuentra en juego el orden público, por lo tanto no exime al actor de probar todos los hechos alegados sin que resulte relevante la rebeldía de la accionada.- Al respecto esta Sala tiene dicho: "asimismo que en el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal

indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito, pese al allanamiento del demandado” (fallo cit. en Arean. “Juicio de usucapion” cit. N°5, pag.497; esta Sala causa n° 53.260, “Foti...” 28.12.2009, causa n° 56.622 “Moreau...” del 18.10.2012).-

En consonancia con lo expuesto otros Tribunales han resuelto: “No basta argumentar que la posesión detentada por sus antecesores fue reconocida por los titulares de dominio que, debidamente notificados, no contestaron la demanda. Juega en esto la particularidad del juicio por usucapion, respecto al cual no rige en plenitud la normativa de los arts. 354, inc. 1, y 60 del Código Procesal, por cuanto, tratándose de una adquisición del dominio originaria (doct. arts. 2524, inc. 7º, y 4015 Cód. Civ.), es en todos los casos necesario comprobar fehacientemente que se dan los presupuestos que la configuran. Esta exigencia del ordenamiento tiene por finalidad evitar que mediante el allanamiento, la incontestación de la demanda o la rebeldía de los titulares de dominio demandados, se encubra una transmisión de dominio derivada, y se borren con tal artificio los vicios o cargas que pudieran afectarla y que pasan al sucesor singular (arts. 3266, 3270 y concts. Cód. Civ.). De tal modo, la incontestación de la demanda por los accionados carece de relevancia a este respecto, en tanto no libera a la actora de la carga de probar de modo indubitable tanto la posesión propia como la de sus antecesores, si necesita unir una con otra a los fines de cubrir el lapso de 20 años que la ley exige (arts. 4015 Cód. Civ.; 24 ley 14159 y 679 y sigts. Cód. Proc).” (Cám.Civ. 2 SM 60424 RSD-123-8 S 27-5-2008 “Paolini, María Yolanda c/ Ferrazo, Francisco y otro s/ Prescripción adquisitiva”).- En el mismo sentido: “Si bien no puede perderse de vista que la incontestación de la demanda y mas aun, la declaración de rebeldía autorizan al Juzgador a tener por ciertos los hechos lícitos invocados por el actor y por auténtica la documentación acompañada, ello en definitiva no obliga al juez, debiendo este juzgar según el mérito de la causa. En ningún supuesto el actor será relevado de la obligación de probar los hechos que dan virtualidad a la adquisición de dominio por prescripción;

pues de no ser ello así, se podrían realizar verdaderas maniobras en perjuicio del propietario, quien podría estar expuesto a perder su dominio, sin siquiera enterarse de que ha sido demandado” (Cam.Civ. Dolores causa n° 87470 del 16-8-2011 “Guerrero Jorge c/ Seitun Federico s/ Usucapión”).-

En cuanto al boleto de compraventa obrante a fs. 11/11 vta. y con el que se intenta probar el inicio de la posesión por parte del padre del actor, he de decir que, tal instrumento puede resultar como prueba de un negocio jurídico, mas no es conducente por sí solo a efectos de probar la posesión del bien, la que debe constatarse con actos materiales, es decir realizados físicamente sobre la cosa, como puede ser una construcción, el plantado de árboles, la permanencia física en el bien, etc (conf. Cám.Nac.Civ. Sala E, 14/02/95, citado por Claudio Kiper en “Tratado Jurisprudencial y Doctrinario-Derecho Civil-Reales” T° I, pág. 29, ed. LL).- Los actos jurídicos, aún cuando se refieran a la cosa misma, como lo sería un boleto de compraventa o el pago de impuestos, no son actos posesorios, porque no son actos materializados sobre aquella (conf. Cám.Nac. Civ. Sala H, 6/02/2002, “Casanova...”, cit. por Claudio Kiper, ob.cit. pág. 30).-

Conforme lo expuesto se ha dicho: “Asimismo, resultan insuficientes para acreditar la posesión animus domini requerida para la procedencia de la adquisición del dominio de un inmueble por prescripción, las declaraciones efectuadas en el contrato privado de compraventa por la cual el vendedor manifestó que detentaba la posesión y la transmisión al cesionario” (Molina Quiroga, “Qué se necesita para adquirir por usucapión un inmueble” public. en LL 15/04/2011, 4).-

Así es que, mas allá de resultar el instrumento en ciernes insuficiente a fin de demostrar por sí solo la posesión de un bien, he de agregar que del boleto adjuntado al sub-lite igualmente no surge que se consumara la posesión como lo pretende el actor, veamos, en la cláusula décima dice: “El comprador se obliga a tomar posesión inmediata” (el subrayado me pertenece), no constando en el mismo que así lo hiciera, luego al ceder mediante endoso el boleto dicho comprador expresa que

“cedo todos los derechos, acciones y obligaciones del presente boleto a favor del Sr. Juan Souza...”, sin mencionar que le transfiriera o le cediera o le diera el bien en posesión.-

Por los mismos fundamentos el pago de los impuestos adjuntados a fs. 8, 9 y 10 tampoco prueba la posesión de la cosa, desde que dichos pagos fueron esporádicos.-

Finalmente en cuanto a los cimientos que dice el actor se encuentran en el predio a usucapir, no solo no fue probada su existencia, sino que tampoco alega ni prueba en qué momento se realizaron.- No resulta excusa suficiente que el oficial de justicia no los viera conforme surge del acta de mandamiento obrante a fs. 117/119, desde que si fuera cierto como lo relata el actor al expresar agravios que se encuentran tapados por el pasto, o bien debió proceder a desmalezar el terreno para que se pudiera constatar debidamente o hasta podría interpretarse que si hubo posesión del bien en algún momento, en la actualidad se abandonó, con lo que resulta un elemento mas para desestimar la acción intentada.-

En consecuencia conforme lo expuesto y lo normado por los arts. 2351, 2373, 2374, 2384 y cctes. del Código Civil, propongo al acuerdo desestimar el recurso de apelación interpuesto a fs. 127.-

Los Señores Jueces Doctores **LOUGE EMILIOZZI y BAGU**, adhirieron al voto precedente.-

A LA SEGUNDA CUESTION: la Señora Juez **Doctora COMPARATO**, dijo:

Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo 1) Confirmar la sentencia de fs. 124/126vta., 2) Imponer las costas de alzada al recurrente vencido (art. 68 CPCC), difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad prevista en el art. 31 de la ley 8904. -

Así lo voto.-

Los Señores Jueces Doctores **LOUGE EMILIOZZI y BAGU**,
adhirieron al voto precedente.-

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

- SENTENCIA -

POR LO EXPUESTO y demás fundamentos del acuerdo y los prescriptos por los arts. 261, 266 y 267 del CPCC; **se resuelve:**
1) Confirmar la sentencia de fs. 124/126vta., 2) Imponer las costas de alzada al recurrente vencido (art. 68 CPCC), difiriendo la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 Ley 8904).- Notifíquese por Secretaría y devuélvase.-

Esteban Louge Emiliozzi

Juez
-Sala 1-
-Cám.Civ.Azul-

Lucrecia Inés Comparato

Juez
-Sala 1-
-Cám.Civ.Azul-

Ricardo César Bagú

Juez
-Sala 1-
-Cám.Civ.Azul-

Ante mí

Dolores Irigoyen

Secretaria
-Sala 1-
-Cam.Civ.Azul-

