



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. n°: JU-8295-2015 IBAÑEZ CAMILA LUCIA Y OTRO/A C/ BECERRA
MATIAS OMAR Y OTRO/A S/ACCION REIVINDICATORIA

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores JUAN JOSE GUARDIOLA y GASTON MARIO VOLTA, encontrándose excusado el Dr. RICARDO MANUEL CASTRO DURÁN en causa n° JU-8295-2015 caratulada: "IBAÑEZ CAMILA LUCIA Y OTRO/A C/ BECERRA MATIAS OMAR Y OTRO/A S/ACCION REIVINDICATORIA", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Guardiola y Volta.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

- 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?
- 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo:

I.- En la sentencia dictada el 25/10/2022 la Sra. Jueza de Primera Instancia Dra. Daniela K. Ragazzini rechazó, con costas, la acción de reivindicación que promovieron en nombre y representación de Camila Lucía y Marina Belén Ibañez sus progenitores, y que a la fecha ambas son mayores de edad (ver fs. 89 y presentación del 8/4/2021), contra Omar Edmundo Becerra y María de los Ángeles Molina respecto del inmueble cuyos datos catastrales son Circ. I Sec. A, Mz 75 Parcela 14, Partida 41309 Matrícula (054) 029708, con frente a la calle Cichero de esta ciudad.

Ello como consecuencia de haber receptado la defensa de prescripción adquisitiva que opusieron los codemandados.

Expone que para resistir exitosamente la acción real no es necesario plantear la usucapión por vía reconventional ni cumplir con los requisitos que la ley 14.159 exige instrumentalmente para la formación del título.

Particularmente interesa a los fines del recurso interpuesto, que en su considerando VII se expresa que según la prueba rendida existen diferentes

posesiones (de las partes) simultáneas sobre un predio que corresponde a una unidad registral. Indica que la determinación se cumple acabadamente cuando alguien posee una fracción perfectamente diferenciada dentro de la mayor superficie del predio. Difiere para trámite incidental la solicitud que el demandado vencedor debe formular para una declaración judicial concreta acerca de la adquisición de dominio por prescripción, oportunidad en la que deberá acompañar plano de mensura; lo que refleja también en el punto 4 de la parte dispositiva.

Apeló la parte actora el 31/10/2022.

Llegadas las actuaciones a este tribunal y puestas en estado, expresaron sus agravios ambas en términos idénticos en presentaciones del 8 y 9 de marzo del corriente año.

La crítica se apoya en que 1) no se acompañó el presunto boleto de compraventa que invocaron; 2) la prueba valorada consistió en la agregada a un proceso de naturaleza y finalidad distinta como es la acción de desalojo; 3) no existe plano de mensurase ni produjeron ningún medio probatorio en este expediente; 4) la detentación material puede obedecer a distintas causas, debiendo comprobarse de manera insospechable por hechos inequívocos la posesión a título de dueño; y 5) se hizo lugar a la defensa de un modo ambiguo al no determinarse siquiera el porcentaje invocado por los demandados.

Corrido el pertinente traslado, ejercieron los demandados su derecho a réplica resistiendo la impugnación el 20/3/2023.

Firme el llamado de autos para sentencia, se está en condiciones de resolver (art. 263 del CPCC)

II.- En esa labor, de inicio cabe señalar que el principio de congruencia exige a la Alzada prestar especialísima atención a dos estadios procedimentales, cuales son el de la traba de la litis (que delimita el thema decidendum) y el de interposición y fundamentación del recurso de apelación, pues sus potestades decisorias sufren en este sentido la doble restricción que determina el art. 266 del ritual al disponer que las cuestiones de hecho y de derecho sobre las que debe pronunciarse son las que hubieran sido sometidas al juez de la instancia anterior y que hubieran sido materia de agravios (conf. Azpelicueta-Tessone "La Alzada. Poderes y deberes" LEP p. 163)

Digo esto por cuanto este tribunal se encuentra impedido de considerar siquiera si la posesión prescriptiva, opuesta como defensa y que conforme lo



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

USO OFICIAL – JURISDICCION ADMINISTRACION DE JUSTICIA

resuelto -con alcance de cosa juzgada material al respecto- determinará incidentalmente la conformación del título (ver Goldenberg-Kiper-Mariani de Vidal "Registro, excepción, prescripción adquisitiva y juicio de usucapión" La Ley 1989-E,1084), se extendió al inmueble en su totalidad, provocando de ese modo la extinción absoluta del derecho de dominio de los accionantes. Es que, además de los términos reseñados del fallo no apelado por los demandados, resulta de la demanda que la pretensión se dirigió a que "sean condenados a restituir a los actores la parte material del inmueble" (fs. 23) y en su contestación se refiere una adquisición "del 50% del lote" o "medio lote" que -aunque jurídicamente son realidades distintas- fueron invocados como equiparables (ver fs. 57vta.)

Lo anterior resulta de relevancia ya que si bien la posesión de una "parte" de la cosa - sea indivisible o divisible- involucra la de toda la cosa (doctr. del art. 2409 del CCivil), esa regla cede cuando ha sido "divisa", determinada (doctr. arts. 2410 CC y 1912 CCN; ver Llambías-Alterini "Código Civil Anotado" To. IV - A, comentario a los arts. citados y al 2384, p. 150/151 y 124).

III.- Llegado a este punto es de señalar que si la usucapión se hace valer judicialmente a través de la vía procesal de excepción o defensa opuesta para evitar la desposesión en el juicio de reivindicación, no se debe cumplimentar ningún requisito instrumental (plano de mensura y certificado de dominio) como recaudo de admisibilidad o de procedencia, contrariamente a lo que ocurre cuando se hace valer por vía de acción (art. 24, ley 14.159, modificado por decreto-ley 5756/58; Areán "Juicio de usucapión" N° 248; mi voto en Expte N° 42864 "Ridolfi, Julio F. v. Ballesteros, Nélica O. y otros" LS 49 n° 251, 25/09/2008 Cita: TR LALEY 70050796)

Ello tampoco constituye un óbice insalvable para la determinación física de lo efectivamente poseído, ya que ha sido la propia actora quien en el juicio de desalojo JU 86-2011 acollarado, en el relato de los hechos de su demanda (fs. 34 vta.) expuso "Al momento de habitarla tomé conocimiento que dicho terreno contaba con otra precaria edificación en la parte trasera (sobre calle Pringles), la cual se encontraba ocupada en forma ilegítima por el Sr. Omar

Becerra y su esposa..." (con igual alcance la carta documento remitida que corre a fs. 12) Ese propio reconocimiento desecha por otra parte que el modo adquisitivo de su relación de poder se haya extendido al todo, ya que el inmueble no estaba libre de ocupantes (arts. 2383 CC y 1926 -posesión vacua- CCCN)

En lo que hace a la naturaleza y caracteres que debe reunir la relación real para la prescripción adquisitiva, el ánimo posesorio ha quedado categóricamente acreditado con la promoción de un juicio de prescripción adquisitiva respecto del inmueble en el año 2005 (ver expte. JU2168/2005), mucho antes de la compra efectuada para las actoras por su madre (26/7/2010, escritura pública obrante a fs. 7/13). Corroborar el mismo y da cuenta además de la antigüedad para cumplimentar el plazo vicenal, el instrumento allí agregado (fs. 8) según el cual en el año 1983 la Sra. Blanca Jaime (supuestamente una de las adquirentes del inmueble por boleto -ver fotocopia de fs. 5 - a la madre de las transmitentes del derecho de las actoras) les vendió "medio lote".

Cabe destacar que de ninguna manera es un requisito que haya mediado una causa legítima de la adquisición de la posesión para que sea procedente la prescripción adquisitiva veinteañal (arts. 4015 y 4016 CCiv.), por lo que la falta de un boleto de compraventa que esgrime el recurrente en nada la entorpece.

Sí debe encontrarse satisfecho el recaudo de continuidad (arts. 2481 y 4016 CC) y publicidad (art. 2479 y nota CC; ostensibilidad según art. 1900 CCCN) de la misma. Y se han acreditado en autos (arts. 375 y 384 CPCC). En efecto, a fs. 55 del proceso de desalojo obra una libreta sanitaria en la que figura el 4/9/1985 que ese era el domicilio de los demandados (también de las copias de los DNI resulta esa ubicación -Pringles- fs. 54/55); a fs. 9/27 del de prescripción hay comprobantes de pagos municipales que corresponden a los años 1995 a 1998 y con las declaraciones testimoniales de fs. 114/116 Expte JU 86-2011 se comprueba el conocimiento por terceros de la permanencia y antigüedad de la ocupación.

La habitación por parte de los demandados en una vivienda precaria allí existente (ver mandamiento de constatación de fs. 120 del proceso recién citado) constituye asimismo el hecho posesorio más relevante (art. 2384 CC), más allá de que no hayan demostrado que la hayan construido.

Que los elementos probatorios resulten de otros procesos carece de importancia, en tanto además de haber sido oportunamente ofrecidos o haber



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

sido los actores parte en uno de ellos, existió la oportunidad de producir otros que desvirtuaran su fuerza convictiva.

IV.- De lo anterior resulta que he de propiciar la confirmación de la admisión de la defensa de prescripción adquisitiva. Sin embargo, estando en juego el orden público atinente a la normativa del uso del suelo, reservada constitucionalmente a las jurisdicciones locales, debe matizarse lo decidido en la instancia de origen en cuanto a la viabilidad y eficacia de la misma a los efectos de la conformación del título por vía incidental.

Es que según lo dispuesto por el art. 228 del CCCN (que reitera en lo sustancial lo que ya decía el art. 2326 CCiv) la posibilidad de la división material del lote dependerá de si por la normativa catastral puede conformarse un objeto parcelario independiente sin que tal fraccionamiento convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento.

Si bien existen opiniones y reglamentaciones provinciales que prescinden de ello (vgr. Pedro León Tinti "El proceso de usucapión" Alveroni N° 39 regulaciones en Santa Fe y Córdoba), adscribo a la tesis opuesta que subordina su procedencia a lo que en la materia las autoridades pertinentes admitan (ver Gabriel Benjamin Ventura "Algunos aspectos de la usucapón en la propiedad horizontal" en Prescripción obra dirigida por Moisset de Espanés- Cornet Ed. Alveroni p. 213 y ss; Cossari Nelson G. A., "Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético", Ed. La Ley, 2ª ed., T. IX, p. 192; mi opinión que, aunque referida a la unidad económica agraria, también aplica para lotes urbanos ver trabajo publicado en La Ley 2022-F, 99)´

En consecuencia, de no ser posible catastralmente la subdivisión del inmueble, la parte por divisa (mitad del lote como parte material) por la que fuera receptada la prescripción adquisitiva deberá conformarse pro indivisa, como coposesión del 50% en un condominio (arts. 2565, 1897,1939, 1996,2375 y conc CCCN)

En el interín, a los fines de proteger a terceros procédase registralmente a la anotación de la litis (art. 1905 CCCN)

ASI LO VOTO

El Señor Juez Dr. Volta, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor 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-, estimo que **CORRESPONDE:**

CONFIRMAR la sentencia apelada, con la modificación en cuanto a la forma de cumplimiento detallada en el punto IV del voto. Con costas a las actoras vencidas (art. 68 del CPCC). Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley arancelaria)

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Volta, aduciendo análogas razones dió su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

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 arts. 266, 267 del CPCC, se resuelve:

CONFIRMAR la sentencia apelada, con la modificación en cuanto a la forma de cumplimiento detallada en el punto IV del primer voto. Con costas a las actoras vencidas (art. 68 del CPCC). Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley arancelaria)

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 18/05/2023 13:25:35 - GUARDIOLA Juan José - JUEZ

Funcionario Firmante: 18/05/2023 13:27:55 - VOLTA Gastón Mario - JUEZ

Funcionario Firmante: 18/05/2023 13:36:07 - SANTANNA Cristina Lujan -
SECRETARIO DE CÁMARA

Domicilio Electrónico: 20275633543@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 20277072484@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - JUNIN

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 18/05/2023 13:42:30 hs. bajo el número RS-81-2023 por Santanna Cristina Luján.

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA