En la ciudad de Pergamino, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Pergamino, para dictar sentencia en la causa N° 4531-22 caratulada **"LINARES MARIA ELISA C/ DAUT LILIANA BEATRIZ S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA"**, Expte. N° EXPTE. N° 84930 del Juzgado en lo Civil y Comercial N° , se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Bernardo Louise, Graciela Scaraffía y Roberto Degleue, encontrándose el último de los nombrados ausente al momento del Acuerdo por licencia por feria judicial, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S:

I) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?.

II) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.

A la primera cuestión el señor Juez BERNARDO LOUISE dijo:

El Sr. Juez de la instancia anterior rechazó la demanda que por adquisición de dominio por posesión veinteañal promoviera la Sra. Maria Elisa Linares contra la Sra. Liliana Beatriz Daut sobre 1/16 ava parte pro indivisa del inmueble ubicado en la localidad de Pergamino, señalado como Circunscripción I, Sección C, Manzana 132, Parcela 6, Partida inmobiliaria 11019, Matrícula 12318, cuyas medidas, linderos y demás datos surgen del plano que luce agregado a fs. 33. Impuso las costas a la parte actora que resultó vencida y difirió la regulación de los honorarios de letrados para el momento procesal oportuno.

Lo decidido es apelado por la parte actora mediante presentación electrónica de fecha 04 / 03 / 2022, fundado el 6 / 04 / 2022, no habiendo la contraria contestado el traslado conferido. El 3 / 5 / 2022 pasan los autos para sentencia, providencia que firme a la fecha deja a la causa en condiciones de ser fallada.

Agravios de la parte actora apelante:

Primeramente se queja en particular a lo argumentado por el a-quo en la sentencia, estos es: que la vía procesal elegida no resulta ser la pertinente; que haya incursionado en el análisis de los derechos derivados de la cesión de acciones y derechos hereditarios, que se haya rechazado la demanda y finalmente se duele de la imposición de costas del proceso.

Seguidamente dice que el juzgador incurrió en absurdo, tanto en la consideración de los hechos, como en la omisión de la valoración del material probatorio rendido a la causa incurriendo así en arbitrariedad y violando el principio de congruencia.

Expresa que el presente trámite de prescripción adquisitiva es poco común y que como bien relata el “a -quo” en la descripción de las trasmisiones de los derechos reales, de la transmisión de la posesión por medio de la tradición, y de la trasmisión de derechos personales realizadas por medio de las escrituras públicas, N° 296 del 19/9/1985 - N° 37 del 25/7/1996 - N° 210 del 24/6/2019, existe un error registral.

Que, el yerro es que se “… *omitió la inscripción del derecho personal que el Sr. Jorge Daut tenía sobre dicho inmueble en el registro de anotaciones personales, inscribiéndose el mismo como un derecho real en el registro de la propiedad inmueble de la provincia de Buenos Aires, circunstancia que se advierte con el hecho de observar las escrituras y el informe de dominio agregados y que a su vez, es admitida por la demandada*...”. Y que para subsanar ello, su parte tenía dos vías posibles una es la acción elegida (prescripción adquisitiva larga) y otra las acciones sucesorias descriptas por el a quo en la sentencia atacada.

Dicho esto expresa que el “a-quo” hace un racconto de los hechos de manera correcta y establece que se cumplieron con los requisitos establecidos por el los incisos a), b) y d) del artículo 24 de la ley 14.159, sin embargo omitió referirse a una cuestión esencial que es la prueba, que está contemplada en el inciso c) del artículo 24 de la ley 14.159.

La anterior titular registral y demandada de autos Liliana B. Daut- es la misma persona que le cede las acciones y derechos posesorios a la actora por medio de la escritura pública N° 210 del 24/6/2019 pasada por ante el escribano Emmanuel M. Linares (Ver punto Cuarto y Quinto) y además era la usufructuaria de la totalidad del inmueble a prescribir y que al tiempo de contestar la demanda se allanó, por lo que aceptó la pretensión de la actora sobre el lote cuyos datos catastrales se detallan: Circunscripción I, Sección C, Manzana 132, Parcela 6, Partida inmobiliaria  11019, Matrícula 12318.

Insiste que el juzgado incurre en arbitrariedad al omitir el tratamiento del derecho aplicable (prescripción adquisitiva larga) y en el tratamiento de la prueba esencial para la causa. La actora ha invocado la posesión a título de dueño del inmueble por más de 20 años.

A renglón seguido expresadel valor probatorio de las escrituras que dan cuenta, de la adquisición, tradición y accesión de posesiones acreditado por escritura pública N° 296 DEL 19/9/1985, de la N° 37 del 25/7/1996, de la número 210 del 24/6/2019.

Del mismo modo dice en punto al pago de los impuestos, tasas y contribuciones que gravan el inmueble que se pretende usucapir y del tiempo de su efectivización. Enfatiza que la posesión pacífica emerge de las las tres escrituras públicas, N° 296 del 19/9/1985 - N° 37 del 25/7/1996 - N° 210 del 24/6/2019, que demuestran que se hizo tradición y se tomó posesión de 16/16 avas partes indivisas (100%) del inmueble a prescribir de manera pacífica. Asimismo considera que ha quedado evidenciado en las referidas tres escrituras que la posesión de 16/16 avas partes indivisas (100%) del inmueble a prescribir fue " *continua e ininterrumpida* ".

Tambiénmanifiesta que el informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble y detalla las conclusiones que se derivan del mismo que hace de prueba de su parte y pone énfasis en que lo primero que acredita que la posesión es pública y sigue diciendo de los distintos contratos de ocación celebrados por los usufructuarios Daut Jorge y Amue Aurelia que prueba que actuaban como dueños de la finca.

Por último recalca el absurdo en la valoración de las pruebas, para peticionar que en su hora se haga lugar al recurso interpuesto.

Primeramente, he de decirque la actora de autos María Elisa Linares inicia acción por Prescripción Adquisitiva de dominio por unión de posesiones de la 1/16 ava parte pro indivisa del inmueble contra la Sra. Liliana Beatriz Daut, a quien el 24 de junio de 2019 le adquirió según surge de la escritura de compraventa  y cesión de derechos y acciones hereditarios y posesorios n° 210.

En su relato da cuenta de los antecedentes dominiales del fundo, esto es que la Sra. Liliana B. Daut adquirió el inmueble en el año 1996, las 15/16 avas partes pro-indivisas por donación efectuada por su padre Jorge Daut por escritura n° 37 del 25/7/96 y la restante 1/16 ava parte indivisa la posee por cesión de derechos y acciones sucesorios efectuada por su padre Jorge Daut en la misma escritura referida ut supra, por lo que su progenitor Sr. Daut, era propietario del 100% del inmueble. Agrega, que por error registral se omitió la inscripción del derecho personal que el mencionado señor Jorge Daut tenia sobre dicho inmueble en el Registro de Anotaciones Personales, inscribiéndose el mismo como un derecho real en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

Pero que no obstante ello del tiempo transcurrido y del antecedente dominial relatado existe una posesión en forma pacífica, ininterrumpida y pública del porcentaje (15 / 16 ava parte) bien objeto de la presente y que no habiéndose controvertido durante el plazo de prescripción adquisitiva, importa la subsanación del derecho real objeto del título transcurrido este plazo.

Por ello, considera que por la presente acción de prescripción adquisitiva se subsana la titulación registral y se convalida el derecho real sobre del inmueble.

Como se dijera, la sentencia desestimó la pretensión básicamente en el entendimiento que ella no es la vía procesal idónea para subsanar un error registral y en que "... *La actora en el escrito inicial hace referencia a una compraventa de parte indivisa, la cual se encuentra debidamente inscripta, y a tres cesiones de derechos y acciones hereditarios sobre el bien objeto de autos; una otorgada por los Sres. José Eladio Alvarez, Marciana Carlotta Alvarez y Anibal Julian Alvarez a favor del padre de la accionada, Sr. Jorge Daut; la segunda otorgada por el Sr. Jorge Daut a favor de la demandada y la tercera otorgada por la Sra. Daut a favor de la accionante de autos. Y, si bien las mismas han sido instrumentadas mediante escritura pública, debo resaltar que con dichas cesiones sólo se da fe de la voluntad e intención de ceder y la aceptación de la cesión, actos ambos pasado ante la presencia de notario interviniente, como así también la individualización del objeto que se cede, que en nuestro caso se trata de derecho y acciones hereditarias sobre el inmueble a usucapir...".*

Y, sobre tales argumentos, el juzgador no valoró prueba alguna en punto al hechos afirmados en demanda, esto es la posesión pública, pacífica por más de 20 años, objeto de la presente pretensión actoral.

Ya en tarea de decidir, adelanto la opinión que he de proponer al acuerdo la revocación del fallo, en tanto el transcurso del tiempo y la realización de actos posesorios convierten a la prescripción adquisitiva en una herramienta que permite consolidar situaciones jurídicas.

El Código Civil y Comercial ha precisado las cualidades que debe reunir la relación posesoria para servir de fundamento para la prescripción adquisitiva, así el artículo 1900 C.C.C., indica que la posesión debe ser ostensible y continua, inequívoca, que no sea precaria ( cfr. en tal sentido: Corna, Pablo M. - Fossaceca (h), Carlos A. - Tanzi, Silvia Y.Publicación: Revista de Derechos Reales - Número 15 - Noviembre 2016 ).

De manera genérica es posible definir a la usucapión, como la adquisición de la propiedad de una cosa por la continuación de la posesión, como dueño aún cuando no lo fuera (art. 1909 C.C.C.) durante el tiempo que la ley fija de 20 cuando no existe justo título o buena fe (art. 1899 C.C.C.) y dicha posesión sea de manera ostensible y continua (art. 1900 C.C.C.).

Es decir, que no se requiere título alguno para ingresar al fundo que se pretende usucapir, nótese que se haya legitimado activo para el inicio de un proceso de la usucapion al usurpador de un bien: "...  *Es sabido que quien ha poseído un inmueble con ánimo de dueño y detentado una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida adquiere el dominio por prescripción al cumplirse el plazo de veinte años. No interesa que tenga título ni buena fe, puede tratarse inclusive de alguien que inicialmente fue usurpador, al que la ley beneficia olvidando su primer acto reprobable, ya que durante veinte años se ha comportado en forma tal que permitió mantener el inmueble en condición productiva, supliendo la incuria del verdadero propietario*..." ( cfr. CC0002 QL 18089 S 12/06/2017 ).

Entonces siendo las cosas así, considero que no es ajustado a derecho indagar en el título y sus antecedentes dominiales para desestimar la pretensión, toda vez que toda la cuestión de los títulos, como los antecedentes dominiales, es sustituido por el hecho de la posesión como dueño. "... *En la lectura integrada de los artículos 1050, 1885, 2119, 2311 y 2459 CCCN encontramos que el cuerpo legal reconoce que la prescripción adquisitiva opera subsanando los defectos de la adquisición o constitución del título del derecho real preexistente, aun en casos de no ser suficiente, y donde este efecto se produce por el transcurso del plazo de ejercicio de la posesión como propietario, aun con independencia del dictado de la sentencia de usucapión que es necesario para la relación en que el poseedor carezca de todo título, justo o aparente*... ( cfr. Néstor D. Lamber: Revista del Notariado 933 ).

Dicho ello, disiento con el juzgador primero en cuanto que las presentes actuaciones no son la vía idónea, por el contrario considero que frente a la situación que se encontraba la actora de autos, tal como se dejó constancia en la escritura, asumió resolver la cuestión del porcentaje cedido ya sea por medio de la prescripción o a través del proceso sucesorio.

Justamente, el derecho que tenía la ponía frente a opciones y seguramente, tal como surge del informe de dominio que da cuenta de distintas declaratorias (total de cuatro) de herederos desde el año 1956 seguramente optó por la presente vía y para lo cual no se requiere de título alguno sino acreditar los presupuestos de hecho y derecho que la Ley exige para adquirir el dominio.

Despejado ello así, no cabe desestimar la vía procesal intentada, por que casualmente de acreditarse los extremos de la pretensión toda cuestión relativa al título deviene abstracta por el transcurso del tiempo, por lo que corresponde adentrarse al hecho invocado en demanda y su prueba lo que entiendo que si ha logrado acreditarse en los términos de la Ley 14. 159, para lo cual a fin de dar claridad al texto he de transcribir los antecedentes que informan a la causa.

Y en atención que "... del instituto de la apelación adhesiva o implícita, se impone el abordaje de las articulaciones o defensas llevadas ante las instancias de grado y que no pudieron ser traídas a esta sede en atención al carácter victorioso de la parte..." ( SCBA LP C 122003 S 30/08/2021 ).

Así inicialmente tenemos que la actora de autos María Elisa Linares, en fecha 24 / 06 / 2019 adquirió a Doña Liliana Beatriz Daut como nuda propietaria y a la Sra. Aurelia Amue ( usufructuaria ) la quince dieciséis ( 5 / 16) ava parte que tiene y le corresponde en el inmueble sito en calle once de septiembre con todo lo clavado, plantado o edificado.

En la cláusula segunda, del documento se dejó constancia que integraba la venta y formaba parte del precio " los derechos y acciones posesorios y los derechos hereditarios que legalmente le corresponden o pudieren corresponderle en relación a la dieciséis ava parte indivisa del inmueble ". En el punto quinto, la compradora ( Linares ) declara que se encuentra en posesión del bien y acepta la cesión de derechos hereditarios y posesorios y toma a su cargo el inicio de la causa por prescripción y / o sucesorio, el que corresponda hasta la total terminación.

En la misma escritura, el Notario dejó asentado que el inmueble de marras corresponde a la vendedora, por donación de la 15 / 16 ava parte indivisa que le efectuó su padre, Jorge Daud, mediante escritura N° 37 del 25 / 07 / 1996. En la misma documental, " el padre le cedió gratuitamente las acciones y derechos hereditarios sobre 1/6 ava parte indivisa que tenía y correspondía sobre el inmueble objeto de la presente, en la sucesión de la Sra. Noemí María Ana Palmieri o Palmieri de Menendez, colocando a la cesionaria en su mismo lugar grado y prelación.

Por lo demás, las cesiones han sido conforme la ley vigente al tiempo de su efectivización conforme arts. 1.184 inciso 6° del Código Civil y 1618 inc. a del nuevo texto legal.

Ello, en resumidas cuentas consta en el certificado de dominio agregado a la causa, de lo cual tenemos hasta aquí que la actora de autos, quien se halla en posesión del bien que pretende usucapir (y titular registral), demanda a la anterior titular registral quien a su vez fue vendedora y por ello, en su responde de la demanda, se allana a la pretensión actoral.

Cierto es que el allanamiento, dado que se halla en juego el orden público no alcanza para lograr de por sí una sentencia favorable, si ha de conjugarse en este caso particular como un indicio más a tener en cuenta con los restantes elementos de prueba.

Determinada así correctamente la legitimación de las partes para estar en juicio, cabe adentrarse a la valoración de la prueba rendida para determinar si la actora logra cumplir con la carga de su aserto ( art. 375 CPC.) y el éxito de la pretensión que adelanto desde ya que si.

"... *Los extremos requeridos para viabilizar la acción de usucapión están constituídos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, de señorío sobre una cosa; del animus, es decir, de la intención de mantener la cosa para sí y del mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por ley, en forma pública y pacífica...*" (CC0001 LZ 61653 RSD-154-6 S 20-6-2006 ).

Así, primeramente de conformidad con la exigencia legal tanto fonda como procesal, se acompañó al escrito de inicio el plano de mensura ( art. 24 Ley. 14. 159 inc. b ) cc. art. 679 inc. 3 CPC.)

En relación a la posesión, pacífica, ostensible y continua por parte del Sr. Jorge Daut y su cónyuge Aurelia sobre el fundo que se pretende prescribir se inicia el 19 / 09 / 85, fecha en que adquirieran la propiedad que luego donan a su hija Liliana Beatriz Daut ( demandada de autos ) en fecha 25 de julio de 1996. Así las cosas y del modo en que se transfirieron de padres a hija y de ésta a la actora de autos ha transcurrido holgadamente el plazo de 20 años que edicta la ley fondal.

Que la documentación acompañada al escrito de inicio da cuenta del pago de los impuestos, tasas de servicios municipales de vieja data (año 2013 en adelante). Así tal como se da en la especie se ha dicho que "... *Siendo criterio sostenido que la eficacia convictiva del pago de impuestos, depende del modo en que los pagos se hayan ido realizando. Para gozar de fuerza probatoria, los pagos deben haberse ido sucediendo en forma medianamente regular, aunque no corresponde exigir una puntillosa puntualidad en cuanto a los vencimientos..."* (cfr. Cám. Civ. y Com. JU, causa 43712 RSD 7-51/10). Por lo demás, ha de resaltarse que el art. 24 inciso c) de la Ley 24.150 establece que el citado artículo será especialmente considerado.

Que el inmueble fue dado en locación por Daut - Amue, en el carácter de locadores (año 2013) y en el mismo carácter la demandada de autos también lo cede en locación en el año 2014, que da cuenta de por sí que se disponía del mismo como dueño.

Por lo demás, no es un hecho menor que la posesión que detentaban los padres de la demandada de autos, es a título de dueño (corpus / animus) por su condición de adquirentes por escritura pública y en el carácter de tal, dispusieron dando en locación, luego donaron a su hija Liliana B. Daut y esta aceptó la herencia y cesión de derechos que sus progenitores le hicieron y por ello, también reúne los requisitos de poseedora a título de dueña por resultar titular registral del bien, sobre el cual dispuso como dueña. Ella, resultó continuadora en la posesión de sus padres de modo ostensible y continua y así esos derechos le han sido transmitidos a María Elisa Linares, adquirente por escritura pública, poseedora como dueña desde la fecha de su adquisición (2019), por lo que al inicio de las presentes actuaciones han transcurrido holgadamente el plazo que edicta el art. 1899 C.C.C. de 20 años.

Así las cosas, considero que la actora ha logrado acreditar la posesión (animus / domini) de los antiguos titulares registrales del modo que exige la normativa fondal.

A ello, se ha dicho que " ... *Y debe probarse no sólo la posesión animus domini actual, sino también la anterior y especialmente la que tuviera al inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal..."*  (cfr. CC0003 SM 66994 D-145/13 S 14/11/2013 )

He dejado para el final un argumento que a mi ver es central en punto a la prueba de la posesión.

En efecto, de las distintas escrituras públicas que se acompañan a la causa, está claro que el bien a usucapir es uno solo, que la cuestión de los porcentajes tiene que ver con las formas en que se adquirió el fundo, una parte mediante donación y cesión de derechos hereditarios inicialmente (primer escritura de padres a hijas) y en la segunda entre las partes de este proceso un porcentaje mediante compra venta y parte del precio incluyó la cesión de acciones y derechos hereditarios.

Desde este supuesto, el uso y goce de la propiedad por parte de sus titulares registrales, que desde su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble han dado publicidad a los terceros de su propiedad, y que la misma fue siempre sobre el 100 % del fundo, y con ello entiendo que ha de tenerse por acreditado que los distintos titulares registrales, en la forma del uso, de la publicidad registral, del modo ajustado a derecho que se realizaron las cesiones de acciones y derechos hereditarios (escritura pública), resume los presupuestos de procedencia de la acción al acreditarse que desde la fecha de la primera escritura a favor de los titulares (Daut / Amue año 1985) estos detentaron el corpus y ánimus, de manera ostensible y continua (art. 1900 C.C.C.) que le donaron y cedieron a Liliana B. Daut y de ésta a María Elisa Linares, transcurrieron más de 20 años de posesión (art. 1899 C.C.) y con ello la suerte favorable del recurso.

En relación a las costas, atento el modo de resolverse la cuestión se ha de modificar las determinadas en la instancia anterior y atento que la parte demandada se allanó al tiempo de su responde, entiendo que se han de imponer en el orden causado (art. 68 y 70 del CPC.).

 Por las razones dadas, citas legales de referencia y con el alcance indicado,

**VOTO POR LA NEGATIVA.**

A la misma cuestión la señora Jueza GRACIELA SCARAFFIA por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.

A la segunda cuestión el señor Juez BERNARDO LOUISE dijo: De conformidad al resultado habido al tratarse la cuestión precedente, estimo que el pronunciamiento que corresponde dictar es:

Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto y en su mérito revocar la sentencia de grado. En consecuencia, declarar prescripto a favor de la actora de autos María Elisa Linares la 1 / 16 avas partes pro indivisa del inmueble ubicado en la localidad de Pergamino, señalado como Circunscripción I, Sección C, Manzana 132, Parcela 6, Partida inmobiliaria 11019, Matrícula 12318, sobre calle 11 de septiembre cuyos datos obran en el plano de mensura.

Imponer las costas de primera instancia y de Alzada en el orden causado (art. 68/9 CPCC).

Diferir la regulación de los honorarios para el momento procesal oportuno (art. 31 Ley 14.967).

**ASI LO VOTO.**

A la misma cuestión la señora Jueza GRACIELA SCARAFFIA por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.

Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente;

**S E N T E N C I A:**

Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto y en su mérito revocar la sentencia de grado. En consecuencia, declarar prescripto a favor de la actora de autos María Elisa Linares la 1 / 16 avas partes pro indivisa del inmueble ubicado en la localidad de Pergamino, señalado como Circunscripción I, Sección C, Manzana 132, Parcela 6, Partida inmobiliaria 11019, Matrícula 12318, sobre calle 11 de septiembre cuyos datos obran en el plano de mensura.

Imponer las costas de primera instancia y de Alzada en el orden causado (art. 68/9 CPCC).

Diferir la regulación de los honorarios para el momento procesal oportuno (art. 31 Ley 14.967).

Regístrese. Notifíquese por Secretaría (Ac. 4013 y mod. SCBA) remitiéndose copia digital de la presente sentencia a los domicilios electrónicos de las respectivas partes. Devuélvase.-

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 07/06/2022 09:59:47 - LOUISE Bernardo - JUEZ

Funcionario Firmante: 07/06/2022 10:05:34 - SCARAFFIA Graciela Hilda - JUEZ

Funcionario Firmante: 07/06/2022 12:08:26 - MARTINEZ Nicolas - SECRETARIO DE CÁMARA

‰7‚")è%PIsXŠ

239802090005484183

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL PERGAMINO

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 07/06/2022 12:08:59 hs. bajo el número RS-53-2022 por PE\NMARTINEZ NICOLAS.