

USUCAPION

- Allanamiento
- Orden Público
- Sucesor Universal
- Declaratoria de Herederos
- Efecto Adquisitivo de la Usucapión
- Costas

“Herederos y Sucesores de Togel Maria c/ León Carlos s / Usucapión”

Tribunal: Excma. Cámara de Apelación Civil y Comercial - Sala I

Causa: 46708

R.S: 213/02 **Fecha:** 17/09/02

Firme

/// la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los DIECISIETE días del mes de septiembre de dos mil dos, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores Liliana Graciela Ludueña y José Eduardo Russo, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "HEREDEROS Y SUCESORES DE TOGEL MARIA C/LEON CARLOS S/USUCAPION" y habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden: Dres. LUDUEÑA - RUSSO, resolviéndose plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S

1ra.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 382/5?

2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

V O T A C I O N

A LA PRIMERA CUESTION: la señora Juez doctora Ludueña, dijo:

I) Contra la sentencia definitiva dictada a fs. 382/5, interpone la parte actora recurso de apelación, que libremente concedido, es sustentado a fs. 561/2, sin que mereciera réplica de la contraria.

Rechazó el Sr. Juez a quo la demanda entablada por Susana Leonor Gatti, Marta Beatriz Gatti, Ernesto Cavaleri, Leopoldo Mosler, contra Marta Elina Leon, Ana María Leon de Guerrico y Elina Fernández de Leon por usucapión del bien sito en la calle Eucaliptus de Villa León, Partido de Ituzaingo; designado según lote 24 de la Manzana "A" con una superficie de 306,20 m2, N.C.: CV, S.H., M.599 c, P. 16, con costas.

II) Concluyó el Sentenciante que no habiendo los actores acreditado su calidad de herederos de doña María Leopoldina Togel con la pertinente declaratoria de herederos, es decir no habiéndose demostrado su invocada legitimación, corresponde rechazar la demanda, de lo que se agravian las apelantes.

Alegan los actores que María Leopoldina Togel ocupa el bien desde el 28 de enero de 1959, por transferencia de la libreta de pago que le hicieran según boleto de compraventa de fs. 13 y que desde entonces ha mantenido la posesión continua, pública y pacífica por más de treinta años, es decir animus domini y que ahora lo siguen haciendo sus herederos y ante la imposibilidad de escriturar se ven precisados a iniciar la usucapión. A fs. 348 se presentan los herederos del titular registral María Elina León y Ana María León de Guerrico y Elina Fernández vda. de León, allanándose a la demanda.

De la fotocopia certificada de la declaratoria de herederos de fecha 18 de julio de 1996, requerida como medida para mejor proveer (fs. 577/9) surge que, por fallecimiento de doña María Leopoldina Togel, le suceden como herederos sus hijos Leopoldo Mosler y Togel y Ernesto Francisco Cavalieri y Togel y sus nietos Marta Beatriz y Susana Leonor Gatti y Mosler.

Si se invoca el carácter de sucesor universal es menester la declaratoria de herederos (Morello y otros, "Códigos...", VII-850), que es el reconocimiento judicial de la condición de herederos. Es el título hereditario e implica además la posesión hereditaria para los herederos que no gozan de ella de pleno derecho, por el solo hecho de la muerte del causante (artículos 3410 y 3412 Código Civil). Dada la posesión judicial de la herencia -reza el artículo 3415 código citado-, tiene los mismos efectos que la posesión hereditaria de los descendientes y ascendientes y se juzga que los herederos han sucedido inmediatamente al difunto, sin ningún intervalo de tiempo y con efecto retroactivo al día de la muerte del autor de la sucesión (artículo 702 3er. párrafo C.P.C.C.).

Acreditada tal calidad, como sucede en autos, los herederos suceden también en la posesión que tenía la causante y pueden invocar la prescripción que llegue a cumplirse conforme lo disponen los artículos 2475, 2476, 3417, 3418 del Código Civil.

El proceso contencioso de usucapión debe entenderse con quien resulte titular del dominio o con aquéllos que acrediten ser legítimos sucesores del titular del bien (artículos 3279 Código Civil, 679 C.P.C.C.). Así, fallecido don León Carlos Teodoro, titular registral del bien sub-discussio, son citados sus herederos (ver fs. 298 y 306), Marta Elina León y Ana María León de Guerrico y su cónyuge supérstite Elina Fernández, quienes se allanan a la pretensión de la actora.

Del allanamiento del titular inscripto (artículo 679 inc. 4º lera. parte del C.P.C.C.), no se deriva necesariamente la terminación del proceso, ni aquél habilita al órgano jurisdiccional a dictar sentencia sin más trámite en los términos del artículo 307 del mismo. Es indispensable, a fin de asegurar la eficacia de la sentencia, que el poseedor acredite en forma concluyente los extremos legales para actuar la pretensión.

Las normas que regulan los derechos reales son sustancialmente de orden público, y por tanto su vigencia hace al orden jurídico de la sociedad, de modo entonces que, comprometiendo el proceso intereses de entidad superior a los particulares del titular inscripto, su allanamiento no basta para declarar la existencia del derecho en cabeza del poseedor.

Para que la usucapión produzca su efecto adquisitivo, la ley exige actos posesorios, y no una expresión de voluntad del (o de

los) titulares del dominio que se despojan de él mediante un allanamiento.

La sentencia que se dicta es una sentencia declarativa que constata la existencia de un hecho -la posesión por el plazo legal de prescripción- del que nace un derecho -el dominio-, y el interés general reclama perentoriamente la prueba fehaciente de ese hecho con total prescindencia de la voluntad complaciente del titular registral (Néstor La Palma Bouvier, "El proceso de usucapión", pág. 142; Morello-Passi Lanza-Sosa-Berizonce, "Códigos...", T.VII-826 y 828, esta Sala, mi voto, Cs. 26008, R.S. 87/91).

Tiene reiteradamente declarado la Casación Provincial que el objeto de la pretensión de usucapión de un inmueble lo constituye el logro de una declaración judicial que reconozca operada en favor del accionante la prescripción respecto del bien en cuestión como uno de los modos que la ley de fondo estatuye para adquirir el dominio (artículos 2524 inc. 7º, 3948 y concordantes del Código Civil). Así, establece el artículo 4015 del mismo Código que se adquiere el dominio de los inmuebles por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí y el "usucapiente que invoca la posesión como base de la prescripción debe probarla, como así también que ella reúne todos los caracteres que la ley exige".

Los elementos deben analizarse con suma prudencia, debiéndose probar la posesión "animus domini" actual, la anterior, y especialmente, la que se tuviera al inicio de la ocupación como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (esta Sala, mi voto Cs. 21.843 R.S. 300/88; 29.701 R.S. 59/93).

La posesión y la fecha de inicio la tengo por acreditada con el boleto de compraventa, la libreta de pagos glosada a fs. 12 y en especial con el recibo de fecha 5/12/60 (fs. 14).

El conjunto de prueba instrumental es importante ya que acredita el pago de contribuciones que gravan el inmueble objeto del juicio en forma escalonada, y al tiempo que los mismos eran exigibles, incluso con numerosos comprobantes, mereciendo destacarse que por disposición del artículo 24 inc. "c" de la ley 14159 (t.o. ley 5756/58) debe ser "especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quienes invocan la posesión". Así se pagaron: los pavimentos a la empresa "Fernando Vannelli e hijos" mediante recibos de agosto, octubre, noviembre y diciembre de 1976 y enero, febrero, marzo y abril de 1977 (fs. 16/23); pago en cuotas de Impuestos Municipales del año 1976 al 1979 el 12/3/80 (fs. 28); recibos del mismo impuesto en forma correlativa y escalonada de 1980 a 1992 (fs. 29/85 y 146/149) y recibos de Rentas desde 1971 a 1992 también en forma escalonada (fs. 86/140).

También se acompañó, el certificado del Registro de la Propiedad (fs. 10) y el plano de mensura (fs. 11), conforme lo prescribe el artículo 679 incisos 2º y 3º C.P.C.C.

Constituye toda esta documentación, un medio de prueba admisible y atendible, toda vez que las declaraciones juradas que de alguna manera hayan exteriorizado con fecha cierta (artículo 1035 Código Civil), el comportamiento del poseedor como propietario frente a las exigencias administrativas o fiscales, constituyen un elemento significativo en punto al "animus domini".

La adecuada coordinación de los datos suministrados por los elementos probatorios autorizan a presumir, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, que los accionantes vienen poseyendo desde hace más de cuarenta años en forma ininterrumpida, pública y pacífica el inmueble objeto del juicio, conformando todo ello prueba suficiente que permite aseverar que, en el caso concreto, ha mediado posesión bidecenal en los términos de los artículos 2331, 2373, 2384, 2445, 2479, 2480, 2524 inc. 7º, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda, revocando el pronunciamiento recurrido.

III) Los demandados pidieron la eximición de costas por el allanamiento. El mentado allanamiento carece de virtualidad para eximir de costas al vencido, por lo que se impone aplicar el principio objetivo de la derrota que consagra el artículo 68 párrafo 1ero. C.P.C.C.

IV) Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada (artículos 260, 261 y 266 C.P.C.C.), corresponde revocar el pronunciamiento apelado y en su consecuencia, declarar adquirido por prescripción bidecenal el bien sito en la calle Los Eucaliptos, Villa León, Partido de Ituzaingó, designado según lote 24 de la manzana A con una superficie de 306,20 m², Nomenclatura Catastral: Circunscripción V, Sección H, Manzana 599c, Parcela 16. Con costas de ambas instancias a los demandados (artículo 68 párrafo 1ero C.P.C.C.), difiriéndose las regulaciones de honorarios (art. 31 ley 8904).

Voto, en consecuencia, por la NEGATIVA

A la misma cuestión el señor Juez doctor Russo, por iguales fundamentos votó también por la NEGATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTION, la señora Juez doctora Ludueña, dijo:

Conforme se ha votado la cuestión anterior corresponde revocar el pronunciamiento apelado y en su consecuencia declarar adquirido por prescripción bidecenal el bien sito en la calle Los Eucaliptos, Villa León, Partido de Ituzaingó, designado según lote 24 de la manzana A con una superficie de 306,20 m2, Nomenclatura Catastral: Circunscripción V, Sección H, Manzana 599c, Parcela 16. Con costas de ambas instancias a los demandados, difiriendo las regulaciones de honorarios.

ASI LO VOTO

El señor Juez doctor Russo por los mismos fundamentos, votó en análogo sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Morón, 17 de septiembre de 2002.-

AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad se revoca el pronunciamiento apelado, en consecuencia se declara

adquirido por prescripción bidecenal el bien sito en la calle Los Eucaliptos, Villa León, Partido de Ituzaingó, designado según lote 24 de la manzana A con una superficie de 306,20 m2, Nomenclatura Catastral: Circunscripción V, Sección H, Manzana 599c, Parcela 16. Con costas de ambas instancias a los demandados, difiriendo las regulaciones de honorarios.

Fdo.: Dra. Liliana Graciela Ludueña, Dr. José Eduardo Russo. Ante mí:
Esteban Santiago Lirussi.