



Expte. 13812.

La Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de Necochea, con fecha 12 de diciembre de 2023, confirmó la sentencia de grado que desestimó la prescripción adquisitiva instaurada debido a la falta de acreditación del “ánimo de dueño” por parte del accionante.

Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial-Necochea

En la ciudad de Necochea, a los doce días del mes de diciembre de 2023 reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: "**F... A... D... T... I... Q... Y P... C/ B... J... G. S/ P.... A... V... / Usucapion**" **Expte. 13812**, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente Sr. Juez Doctor Fabián Marcelo Loiza, Sra. Jueza Dra. Ana Clara Issin y Sra. Jueza Doctora Laura Alicia Bulesevich.

El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S

1ª ¿Se ajusta a Derecho la sentencia dictada el 3 de marzo 2023?

2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde?

A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ

DOCTOR LOIZA DIJO:

I.- El Sr. Juez de grado dictó sentencia rechazando la demanda por prescripción adquisitiva que iniciara la parte actora. Seguidamente le impuso las costas y postergó la regulación de honorarios.

Para resolver de ese modo sostuvo que *“ante el Juzgado Civil y Comercial N° 1 tramita la causa "F..., N... c/F... A... d... T... d... I... Q... y P... (F...) s/Cumplimiento de contrato" (informativa de fecha 11/12/2018), de la cual se desprende la suscripción de un boleto de compraventa entre la sociedad actora y el Sr. N... F..., mediante el cual aquella le vendió siete*



Expte. 13812.

lotes -entre los cuales se encuentra el que se pretende usucapir- habiendo entregado la posesión el día 10 de Junio de 1998”.

Agregando *“De allí que no corresponda dar tratamiento a los actos posesorios que el actor postula y la prueba producida sobre el particular -documental, informativa, testimonial y pericial-, en tanto se desprendió de la posesión en la fecha señalada.”* Añadiendo que además de ello *“la prueba es insuficiente, por lo que la demanda debe ser desestimada.”*

II.- La decisión es apelada por la parte actora quien oportunamente funda su recurso.

Sostiene allí, básicamente, que existe prueba de su posesión. Señala así a la prueba testimonial, a la pericia en construcciones y a los pagos de impuestos y tasas, como elementos que acreditarían su derecho.

Niega haberse desprendido de la posesión desde el boleto. Califica de falsa esa premisa pues alega ser quien continúa en la posesión desde aquel acto.

Cita precedentes de este Tribunal que establecieron que lo declarado en un boleto no acredita la efectiva tradición del bien inmueble.

Se extiende luego en la cuestión relativa a la prueba pericial cuya ampliación fue denegada en la instancia.

Peticiona finalmente que se revoque la sentencia.

III.- El recurso no prospera.

Para una mejor fundamentación de mi propuesta al Acuerdo haré un breve resumen de lo actuado aquí y en el expediente solicitado como prueba (“F..., N... c. F... s/ cumplimiento de contrato”).

No es materia de debate que la aquí actora vendió por boleto el inmueble objeto de la presente usucapión (junto con otros seis lotes) al citado Sr. F... el día 10/6/1998 (conf. instrumento obrante a fs. 7/8 de aquel expediente y en copia a fs. 66/67 aquí).



Expte. 13812.

En ese contrato el actor declara (cláusula quinta) que le entregó la posesión de los siete lotes (incluido el que se debate aquí).

El 27 de mayo de 2008 el citado F... inicia demanda por cumplimiento de contrato. Alega allí que la tradición se efectuó simultáneamente con el boleto (fs.19).

El 16 de septiembre de 2008 la actora del presente contesta aquella demanda y reconviene por reajuste equitativo (previa tasación judicial) o subsidiariamente resolución del contrato por excesiva onerosidad sobreviniente (punto IX fs. 80vta. y ss. de aquel proceso). Postura que ya habían adelantado en sus cartas documento del 1/8/2007 y del 17/8/2007 (fs. 31 y 34 respectivamente de aquel proceso).

La aquí actora no negó que se hubiese producido la tradición del inmueble objeto de este proceso, ni de los otros seis lotes (v. fs. 72vta./73vta.).

A su vez el 13 de marzo de 2014 la actora inicia el presente proceso alegando ser poseedora a título de dueño por más de veinte años (fs. 88vta./89 de este proceso).

En ese contexto cabe recordar que *“la usucapión es uno de los modos de adquisición del dominio (art. 2524 inc. 7 C.C.) [actual arts. 1897 y 1899 CCyC] que implica la acreditación en sede judicial de la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño por el plazo que prescribe la ley sea que se trate de una posesión legítima o no (10 o 20 años respectivamente) según lo prescriben los arts. 3948; 4015 y 4016 del Código Civil (conf. Edmundo Gatti; “Teoría General de los Derechos Reales”, edit. Abeledo-Perrot, Bs. As., 1975, pág. 340) aplicables en función del momento en el que se alega se comenzó a poseer y por ende el derecho real, de consolidarse, lo habría hecho antes de la vigencia del Nuevo Código Civil y Comercial”* (esta Cámara Expte. 10203, Reg. 115 (S) del 11/11/2015).



Expte. 13812.

En estos procesos el accionante debe probar: 1) que ha poseído el inmueble en cuestión con ánimo de dueño; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y 3) que la posesión, con esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley (conf. Beatriz A. Areán, “Procesos Civiles II”, dirig. por Mario A. Morello, “Juicio de Usucapión”, Hammurabi, Bs.As., 2004, pág. 378).

La doctrina legal más reciente convalida la línea jurisprudencial histórica de la Suprema Corte provincial y que esta Cámara ha seguido en esta clase de litigios.

Así la SCBA ha sostenido últimamente 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).”* (SCBA LP C 119916 S 31/05/2017 “Club Sirio Libanés contra Ciganda, Héctor y Otra. Prescripción adquisitiva vicenal-usucapión”).

Y también que *“Dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión, cabe tener en cuenta que la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente, y que la carga probatoria 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. Civil).”* (SCBA



Expte. 13812.

LP C 120307 S 21/12/2016; Carátula: Galván, Nicolás contra Asociación Española de Beneficencia Hospital Regional Español y otro. Prescripción adquisitiva y sus acumulados”, donde el subrayado me pertenece).” (conf. esta Cámara, en Expte. 11.240 “Noguera c. López” reg. 85 (S) del 28/6/2018; en igual sentido 9767)

En el caso el actor no demuestra poseer con “ánimo de dueño” o “animus domini” según la tradición romanista de nuestro Código Civil, aplicable al presente caso (conf. arts. 7 CCyCN y 4015 CC; 24 L. 14.159; 375; 384; 679 y ss. CPCC).

Sabido es que la posesión, en este tipo de procesos, debe reportarse sobre la cosa (*corpus*) y con ánimo de dueño (*animus*) por todo el tiempo que marca la ley; todo ello de conformidad con las reglas de los arts. 2351; 2352; 2373; 2453; 4015 y cctes. del CC.

También es sabido que la posesión puede perderse por el *corpus* o sólo por el ánimo, es decir, en este último caso, perderse la voluntad de dueño incluso manteniéndose en la relación real. En cualquiera de los casos esa pérdida inhabilita la usucapión pues no es ya la relación real que la autoriza, conforme vimos (arts. 2352 y 2453 CC).

Refiere la doctrina especializada que *“La posesión se pierde por falta de animus domini en aquellos casos en que cesa porque lo que desaparece es la voluntad o intención de poseer por parte del poseedor, aun cuando subsista la relación material con la cosa”* (“Derecho Reales” T. 1 Papaño-Kiper- Dilon - Cause p. 99; Astrea, 2004).

Tal supuesto es el que se reporta aquí, conforme lo actuado por la actora a partir de la “venta” del lote y que resumimos en párrafos anteriores.

Es que conforme la letra del acuerdo de venta -y lo sucedido luego de él- la parte actora no demuestra comportarse con ánimo de dueño pues ha vendido tal inmueble y ha reconocido la posesión en otra persona. Ello aún admitiendo que la actora siguió en una relación real con la cosa, lo que



Expte. 13812.

tampoco está cabalmente demostrado, a la luz de sus propias actuaciones en el otro proceso.

Así después del boleto la detentación del bien carece de ánimo y los actos en la cosa ya no pueden ser estimados como “a título de dueño” o hechos sin reconocer en otro un derecho mejor o más extenso, pues lo declarado en aquel acto jurídico -y no desconocido en el otro proceso- es elocuente en cuanto a la intención de la entidad actora de ceder su relación de poder.

Aún estimando que existieron luego de aquella fecha actos en la cosa, debieron ser de una claridad absoluta en el sentido de haber intervertido el mismo título que su propia declaración produjo respecto del Sr. F... (v.gr. repeliendo un ataque posesorio de este último). De allí que la prueba que pretende hacer valer no posea la fuerza convictiva suficiente para desplazar lo declarado (art. 2642 inc. 6 y 3989 CC).

Sin embargo, y muy por el contrario, en la contestación de demanda, no niega la tradición del bien en favor de F... y si bien reconviene por resolución del contrato lo hace en subsidio de su pretensión principal que es la de reajustar el contrato, lo que viene a refrendar su original intención manifestada en el boleto citado.

En síntesis la parte actora no acredita uno de los recaudos esenciales de la usucapión ya referido (posesión con ánimo de dueño) y la prueba que pretende hacer valer no contradice lo actuado por ella misma. Y reitero, en el contexto analizado, los actos que se alegan como posesorios deben ser entendidos, a partir de la venta, como efectuados por quien posee a nombre de otro (tenedor).

Es que quien vende un inmueble por boleto, enuncia que lo ha entregado en posesión (o que fue efectuada la tradición) y que no la desconoce en un proceso judicial por escrituración, evidentemente actúa reconociendo aquel derecho mejor o más extenso que lo denota como



Expte. 13812.

tenedor (arts. 2352; 2461; 2462 inc. 6° y 3989 Cód. Civil; Llambías - Alterini “Código Civil Anotado” T IV A p. 215; Kiper, Claudio en “Código Civil y leyes complementarias” Zannoni (Director) - Kemelmajer (Coordinadora) T. 10 pp. 475/6).

No se trata aquí de los casos fallados por este Tribunal y que el recurrente cita en su apoyo, respecto del valor de las manifestaciones de entrega de posesión en favor de quien pretende usucapir. En primer lugar porque aquí quien viene sosteniendo ser poseedor -a diferencia de aquellos antecedentes- es el vendedor, no el comprador.

En segundo lugar porque tal tradición no sólo se declaró en el boleto sino también en el proceso de cumplimiento de contrato, donde a partir del reconocimiento del allí demandado (aquí actor) dejó de ser un hecho discutido (arts. 354 inc. 1°; 384 CPCC) y significó la pérdida de la calidad de poseedor alegada (arts. 2642 inc. 6° y 3989 CC).

Por los argumentos aquí expuestos, propicio confirmar la sentencia de grado con costas al apelante vencido (art.68 CPCC).

Voto por la **AFIRMATIVA**.

La Sra. Jueza Doctora Issin votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

La Sra. Jueza Doctora Bulesevich votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO:

Corresponde confirmar la sentencia apelada con costas al apelante vencido (art. 68 CPCC). La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad en que exista base firme para tal fin (art. 51 L. 14.967).

ASI LO VOTO.

A la misma cuestión planteada la señora Jueza doctora Issin votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.



Expte. 13812.

A la misma cuestión planteada la señora Jueza doctora Bulesevich votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Necochea, 12 De Diciembre De 2023

VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo se confirma la sentencia apelada con costas al apelante vencido (art. 68 CPCC). La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad en que exista base firme para tal fin (art. 51 L. 14.967).

Notifíquese mediante el depósito del presente en el domicilio electrónico constituido por las partes (art. 10 Ac. 4013 t. o. Ac. 4039 del 14/10/2021 SCBA):

Actor: Dr. Rosiello Luis Antonio.(Apod.).

20169750387@Notificaciones.Scba.Gov.Ar

Demandado: Dr. Tomas Fuentes Benitez (Apod. parte demandada).

20136057767@Notificaciones.Scba.Gov.Ar

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 12/12/2023 11:11:18 - ISSIN Ana Clara - JUEZ

Funcionario Firmante: 12/12/2023 11:29:35 - LOIZA Fabian Marcelo - JUEZ

Funcionario Firmante: 12/12/2023 12:01:45 - BULESEVICH Laura Alicia - JUEZ

Funcionario Firmante: 12/12/2023 12:56:54 - PIERRESTEGUY Daniela Mabel - SECRETARIO DE CÁMARA



13812 - FEDERACION ARG. DE TRABAJADORES INDUSTRIAS QUIMICAS Y
PETROQUIMICA C/ BAUCHWITZ JUAN G. S/ PRESCRIP. ADQUISITIVA VICENAL /
USUCAPION



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 13812.

234001856001810085

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - NECOCHEA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 12/12/2023 12:57:20 hs.
bajo el número RS-177-2023.