



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

DELGADO JACINTA REINALDA c/ GONZALEZ NOEMI ALICIA
Y OTRO s/PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N°
61.004/2008.

///nos Aires, Capital de la República Argentina, a los 16 días del mes de Mayo de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "Delgado, Jacinta Reinalda c/ González, Noemí Alicia y Otro s/ prescripción adquisitiva" respecto de la sentencia de fs. 505/512, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE - ROBERTO PARRILLI -

A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo:

I. La sentencia de fs. 505/512 resolvió desestimar la demanda interpuesta por Jacinta Reinalda Delgado contra Noemí Alicia González. Con costas.

II. Contra el mentado pronunciamiento apeló la parte actora (v. f. 513); recurso que fue concedido libremente a f. 514.

III. Fundó su recurso a fs. 525/527vta.

La queja de aquella no es otra que el rechazo de la acción.

Básicamente criticó la valoración de la prueba efectuada por el a quo desarrollando sus quejas en cinco agravios. En consecuencia, solicitó se revoque el pronunciamiento de grado y se haga lugar a la demanda con costas.

III. Dicha pieza fue contestada por el Ministerio Público a fs. 531/532vta., quien peticionó que se rechacen los argumentos ensayados por la quejosa, confirmando en todas sus partes el fallo dictado, con costas a la contraparte.

Recordó que "...por más que la actora intente sustentar sus agravios en que ninguna de las partes citadas en autos introdujo contradicción alguna a su derecho de usucapir, lo cierto es que esta Defensa Oficial desconoció expresamente los hechos alegados por la accionante al comienzo de la acción, como así también toda la documentación aportada..." (v. 531vta.) y que "...correspondía a la actora acreditar con los medios que estimara pertinentes, la efectiva posesión del inmueble desde el momento en que



manifiesta poseer el inmueble a título de dueño, hecho que no fue cumplido...”
(v. f. 532)

IV. En este escenario, pasaré a examinar los agravios expresados, en la inteligencia que en su estudio y análisis corresponde seguir el rumbo de la Corte Federal y de la doctrina interpretativa. En tal sentido, ante la inconsistencia de numerosos capítulos de la expresión de agravios, conviene recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, T° I, pág. 825; Fenocchietto Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado. T 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, *in fine*, del ritual; CSJN: 274:113; 280:3201; 144:611).

V. Sabido es, que en casos como el de autos, el actor deberá relatar en qué circunstancias y en qué época se produjo su ingreso en el inmueble, qué actos posesorios ha realizado en el curso de los años, cómo se ha exteriorizado la posesión, si la misma ha sido pacífica. Si ha intervertido el título deberá ser muy preciso en la exposición de los hechos que, a su entender, han tenido virtualidad para mutar la *causa possessionis*. Asimismo, habrá de indicar la documentación que acompaña para acreditar tales invocaciones (AREAN, Beatriz, A., “*Juicio de Usucapión*”, 4ª edición actualizada, pág. 277, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2004).

De este modo, para declarar la prescripción adquisitiva se deben analizar las pruebas aportadas al expediente con el fin de decidir si se encuentran probados los extremos legales, pues en materia de derechos reales está comprometido el orden público y se vulneraría el interés social si se permitiese perder el dominio por una mera declaración de voluntad o por un hecho no probado como lo es la posesión con todos los caracteres que la ley exige. En definitiva, el que pretende usucapir debe probar que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño y que esa posesión ha sido pública, pacífica, continuada, e ininterrumpida, y que dicha posesión ha durado el tiempo exigido por la ley, de tal manera, la ocupación del inmueble, así como el pago de impuestos, sino está avalado por otras pruebas carece de entidad suficiente para tener por demostrada la posesión (CNCiv. Sala K, en autos “Lobello, Gregorio c/Fontenla, Pedro A. s/Prescripción”, 04/05/09).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

Enseña Areán: “Ha de tenerse cuidado a la luz del art. 2384 del Cód. Civil, que el *corpus* no hace presumir el *animus* pues los actos que en ese dispositivo de enumeran a simple título enunciativo, pueden ser realizados tanto por el poseedor como el detentador. Ello conduce a que ha de estar debidamente acreditado el *animus domini* por quien invoca ese título. La usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño, y que mientras no se demuestre de algún modo que el bien es tenido *rem sibi habendi*, los jueces deben considerar a quienes lo ocupan como mero detentador. Si así no fuera, todos estarían en situación jurídica idéntica a los de los verdaderos poseedores” (conf. *ob. cit.*).

El art. 330 del CPCCN –entre otros recaudos- exige en su inciso cuarto que: los hechos en que se funde (la demanda) sean explicados claramente. Esta premisa adquiere particular importancia en el caso de autos, más allá que en este –como en cualquier otro juicio-la consigna es “probar o sucumbir” parafraseando la consabida opinión de Chiovenda.

Por su parte, el art. 364 del mismo cuerpo normativo, que “...no podrán producirse pruebas sino sobre hechos que hayan sido articulados por las partes en sus escritos respectivos...”; respecto de los cuales incumbirá la carga de aquellas a la parte que afirme la existencia de los controvertidos (art. 377 del CPCCN) y sobre los cuales el sentenciador formará su convicción (art. 386 y ccdtes. del CPCCN).

En correlato con ello, el Juez debe pronunciar sentencia definitiva con decisión expresa, positiva y precisa, de conformidad con las pretensiones producidas en el juicio (art. 163 inc. 6 del CPCCN) y respetando el valladar impuesto por los arts. 271 y 277 del CPCCN.

Caso contrario, la sentencia incurrirá en violación del principio de debido proceso adjetivo y defensa (arts. 16 y 18 de la CN) y congruencia (art. 34. inc. 4) cuando se falle sobre algo no pedido (extra petita), o cuando se lo haga por menos de lo pedido (citra petita), o cuando se sentencie más de lo pedido (ultra petita).

Frente a estas directivas, la actora usucapiante debería haber afinado la descripción de su ingreso al inmueble que pretende usucapir, la calidad en que lo hizo respecto de su ánimo dominial del mismo, cómo exteriorizó su intención posesoria con relación a los hechos tocantes al inmueble, la relación de la prueba acompañada y la producida respecto del triunfo su pretensión. Esto, independientemente de los hechos que aquella considere como posesorios, como ser la titularidad de una línea telefónica, pago de la señal de televisión, tasas e impuestos que pueden ser realizados



indistintamente por un inquilino, ocupante, usurpador o cualquier habitante del inmueble que no pretenda necesariamente poseer el mismo.

La actora narró los hechos en que basa su pretensión en los siguientes términos: "...Vivo desde hace más de 20 años en el departamento que vengo a usucapir, comprometiéndose la propietaria a transmitir el dominio a mi favor. Desde esa época abono los servicios de luz, gas, Aguas Argentinas, ABL y expensas comunes..." (v. f. 189, cargo mecánico de fecha 21/07/2008 –f. 190vta.-).

Con el pasar de las fojas, en el alegato agregado a fs. 490/491 manifestó: "...vivo en la finca a usucapir desde 1979 sita en Paraná 734/36 Piso 4 Uf 18 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La demandada se había comprometido a transmitirme el dominio..." (conf. f. 490).

Siguiendo su ambigua narración, en la expresión de agravios esbozó que el contacto físico con el inmueble "...lo tuve desde el año 1979 mediante la promesa de la Sra. Noemí Alicia González de transmitirme el dominio..." (v. f. 526).

El art. 2352 del Cód. Civil establece que: "...el que tiene efectivamente una cosa, pero reconociendo en otro la propiedad, es simple tenedor de la cosa, y representante de la posesión del propietario, aunque la ocupación de la cosa repose sobre un derecho...".

Por su parte, el art. 1370 en su inciso segundo –tocante a los efectos de la compra y venta condicional- dice: "...si antes de cumplida la condición, el vendedor hubiese entregado la cosa vendida al comprador, éste no adquiere el dominio de ella, y será considerado como administrador de cosa ajena...".

Como consecuencia de ello, sea por una liberalidad o por un contrato oneroso, la presencia física de la actora en el inmueble lo era reconociendo el dominio en una tercera persona, la titular registral. Por lo tanto, habiendo reconocido la actora –desde el ingreso en el inmueble- en otro la propiedad, resulta ser una simple tenedora de la cosa (art. 2352 del Cód. Civil y su nota).

Bien se ha establecido que: "...ocupar no es poseer como pretenden los recurrentes quienes confunden tenencia con posesión. Nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño- como pretenden los recurrentes- siendo carga de quien invoca el título probar el *animus domini* y los actos posesorios ..." (conf. Suprema Corte Buenos Aires, in re, "Gentile, Víctor Hugo y otra c/ Rodríguez, Carlos Alberto y





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

otra/ usucapión” del 1-4-97; ídem. Id, in re, “Rafaelli Tedesco de Torres, Atilia c/ Fontaba, León. Sus sucesores s/ acción de reivindicación” del 27-12-1988).

Agrego a ello, que conforme el art. 2353 del Código Velezano “nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de la posesión. El que comenzó a poseer sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras que no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se prueba lo contrario...”; mientras que no se cree un nuevo título de adquisición (conf. art. 2354).

La voluntad de quien quiere intervertir su título, por sí sola no basta. Se requiere además que esa voluntad se exteriorice mediante actos que tengan entidad suficiente como para contradecir el derecho de quien era poseedor. La figura se constituye cuando estos actos producen el efecto querido (esta Sala, 08/07/1987, JA – 1987- IV- 671).

La interversión del título exige condiciones rigurosas, puesto que está en juego el derecho de propiedad y la seguridad jurídica en la transmisión del mismo (art. 14 CN).

Los actos exteriores que demuestren y produzcan efectos respecto de la interversión deben ser excluyentes e inequívocos y privar al anterior poseedor de su derecho desplazándolo del mismo.

Cuando se manifiesta que el ingreso al inmueble es con la anuencia de quien se reconoce como su titular, nada puede adquirirse por el paso del tiempo (art. 2354 del Cód. Civ.).

La accionante jamás invocó la conducta del artículo 2458 del Código Civil, por lo tanto, su presencia en el inmueble se circunscribe a lo tipificado en los artículos 2353 y 2354 del mismo cuerpo normativo.

Ir contra la tenencia precaria que se reconoce desde el inicio de la relación resulta contradecir los propios actos y el principio de buena fe (art. 1198, Cód. Civil).

Quien pretende cambiar la causa de su posesión no puede intervertir del título *in mente retenta* (art. 913 del Cód. Civil).

Como dice Saleilles, no basta la declaración de guerra, es necesaria la guerra misma (Saleilles: La posesión de cosas muebles, estudios del derecho alemán y derecho francés, pág. 280).

La actora no se hace cargo del fundamento de la sentencia del Sr. Juez de grado (art. 265 del CPCCN), que afirma: “...cabe destacar que en el marco del trámite de ejecución de la sentencia recaída en dicha causa se libró



un mandamiento de constatación sobre la unidad objeto de éstos autos, diligencia que se llevó a cabo el día 29 de noviembre de 1984, surgiendo de la misma que al no haberse obtenido respuesta ante los reiterados llamados se tuvo que proceder a la apertura de la puerta de acceso del bien por parte de un cerrajero, constándose que el mismo se encontraba vacío de ocupantes, bienes y efectos, dando cuenta que las características que presentaba la unidad reflejarían un estado de total abandono, procediendo el Oficial de Justicia a cerrar la puerta del bien, dejándolo en el estado en que se encontraba y adjuntando al mandamiento dos juegos de llaves en sobre cerrado (ver fs. 141/2 de la causa mencionada). Luego de ello, el martillero designado fijó fecha de subasta del departamento para el día 26 de julio de 1985, solicitando las llaves depositadas para exhibirlo, las cuales le fueron entregadas el 5 de julio de 1985 (ver fs. 161 y fs. 163 vta.). Sin embargo, un día antes de llevarse a cabo la subasta se presentó en el expediente la señora Betina Juliana Martínez como tercera interesada subrogándose en los derechos y acciones del Consorcio y realizando un depósito de dinero logrando así la suspensión de la subasta (ver fs. 165/6 vta.)...” (conf. f. 509vta.).

Mal puede esta situación descripta por el colega de la anterior instancia, que no ha sido contradicha ante esta Alzada, condecirse con la fecha de ingreso al inmueble expresada en el alegato por la pretensora (año 1979).

La doctrina y jurisprudencia es conteste en acentuar que, en tipo de pleitos, “...la prueba debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad...” (conf. Arean en “Código civil y Normas Complementarios”, Dir. Bueres, “Alberto J. Coor, Highton, Elena E., T:6B, p. 749, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2001). (ver esta Sala en autos “Rodríguez Arrillaga Federico Martin c/ Rodríguez Alberto Omar y otro s/ Prescripción Adquisitiva”. Expte. n° 14596/2012).

Desde otro punto de vista, a lo largo de su expresión de agravios y rematando la misma (f. 527), la apelante concluye que “...desde lo fáctico está en posesión a título de dueña, sin contradicción, en forma pública y pacífica por el término que la ley fija...”. Confunde la recurrente rebeldía con ausencia y representación.

Desde el comienzo y hasta esta Alzada, el Ministerio Público de la Defensa desconoció expresamente los hechos alegados por la accionante, como la documentación acompañada (v. fs. 298, 300 y 531/532).

Es más, aun mediando allanamiento, estando comprometido el orden público el mismo no resulta procedente (art. 307, seg. párr. del CPCCN).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

Así, las constancias arriadas por la actora se han develado insuficientes para lograr demostrar la posesión vicenal *animus domini* de la finca. Ello dado que, por "... el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7º, del Cód. Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2384 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio del inmueble por usucapión, es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiestan de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad" (CSJN, 27/9/05, LL, 2006-A, 234). Es que el *corpus* posesorio no hace presumir el *animus* (conf. Fallos 122:14, 128:131; 131:255; SCBA 22/01/48, citados por Kiper, Claudio en Zannoni, Eduardo - Kimmelmajer de Carlucci, Aída, Código Civil anotado, Tomo 10, comentario al art. 2384, secc. 1, pág. 288/289).

Caso contrario, pondríamos en duda el sistema de publicidad registral y la fe pública notarial. De no extremar la interpretación de la prueba de los hechos alegados en los juicios de usucapión, caería la fe pública en el sistema de transferencia de inmuebles.

VI. Por lo hasta aquí expuesto, de compartir mi voto, propongo al Acuerdo confirmar el pronunciamiento de grado en todo lo que fue materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen a la parte actora en su carácter de vencida (conf. artículo 68 del CPCCN). Así lo voto. -

Los Dres. Díaz Solimine y Parrilli, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Con lo que terminó el acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO -
OMAR LUÍS DIAZ SOLIMINE – ROBERTO PARRILLI -

Es fiel del Acuerdo.-



Buenos Aires, Mayo 16 de 2019.-

Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE confirmar el pronunciamiento de grado en todo lo que fue materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen a la parte actora en su carácter de vencida.

Regístrese, notifíquese y, oportunamente publíquese (conf. Acordada 24/2013 de la CSJN).

Fecho, devuélvase.

6

4

5

