

Prescripcion Adquisitiva Prescripcion Breve Boleto De Compraventa

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Prescripción breve. Boleto de compraventa

Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por usucapión, en el entendimiento de que no puede accederse favorablemente a los beneficios derivados de la prescripción breve si el actor sustenta la misma en la cesión de un boleto de compraventa.

En Lomas de Zamora, a los 14 días del mes de Mayo de 2015, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, de este Departamento Judicial, doctores: Guillermo Fabián Rabino y Luis Adalberto Conti, con la presencia del Secretario del Tribunal, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa n° 45061 caratulada: "MONTELEONE MIGUEL ANGEL C/BULONERA TURDERA SACIEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1º) ¿Es justa la sentencia apelada? 2º) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, in fine del C.P.C.C.); dio el siguiente orden de votación: Dres. Guillermo Fabian Rabino y Luis Adalberto Conti.- VOTACION: A la primera cuestión el Dr. Rabino dijo: I.- El Magistrado titular del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 3 departamental dictó sentencia en estos actuados, rechazando la demanda que por usucapión promoviese Miguel Angel Monteleone contra "Bulonera Turdera Sociedad Anónima Comercial Industrial e Inmobiliaria", con relación al inmueble sito en la calle Silva N° ... entre la calle Necochea y Sarratea de la localidad de Lavallol, Partido de Lomas de Zamora, Provincia de Buenos Aires, individualizado como Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., Partida ... superficie total de 530,70 m2, Folio 3549/1971, designado según plano ..., Lote . de la Manzana .. - Impuso las costas al actor vencido a tenor de lo normado por el art. 68 del C.P.C.C., y difirió la regulación de los honorarios profesionales para la oportunidad en que se acompañe la valuación fiscal actualizada del bien (art. 27 de la ley 8904)- II.- Unicamente el actor apeló dicho pronunciamiento a fs. 325, siéndole concedido el recurso libremente a fs. 330, fundando su discrepancia en los términos que ilustra la pieza glosada a fs. 337/340.- III.- Los demandantes, en forma preliminar, advierten sobre la existencia de algunas irregularidades en el procedimiento previo al dictado de la sentencia, como la ausencia de foliatura en algunas presentaciones y la falta de agregación al expediente de la respuesta al informe requerido a la inmobiliaria "Clemeno" la cual había sido cumplimentada oportunamente.- Puntualiza que del relato de los hechos y de las pruebas producidas surge claramente que la actora no ha usurpado el lote que pretende prescribir, sino que lo compró de buena fe y a un justo precio mediante la cesión de un boleto de compraventa, situación esta que a su entender, configura los recaudos exigidos para la existencia de justo título, extremo que habilitaría a la prescripción breve de diez años conforme lo normado por el art. 3999 del Código Civil.- Afirma que el sentenciante partió de una errónea interpretación de la demanda, ya que trató la pretensión como si se hubiera planteado una posesión veinteañal, cuando el objeto del reclamo se basó en una prescripción breve de acuerdo a lo establecido en el art. 3999 del Código Civil que requiere una posesión de diez años.- Continúa objetando la valoración de la prueba realizada por el judicante de origen, argumentado que no se han evaluado adecuadamente las particularidades del caso, donde quedó demostrado el cumplimiento de los requisitos exigidos para la procedencia de la acción con la prueba producida en autos, la cual menciona detalladamente, destacando que el accionado se halla rebelde.- Refiere como de gran significación la prueba documental adjuntada a la demanda que da cuenta del pago de impuestos y tasas que gravaban el inmueble objeto de litis, las declaraciones testimoniales rendidas en la causa y la confesión ficta en que incurriera el demandado, todo lo cual, a su criterio, justifica se revoque la sentencia y de haga lugar a la acción impetrada.- IV.- Tocante al planteo articulado por el quejoso alegando la existencia de irregularidades procesales acaecidas en la instancia de origen, debo adelantar desde ya que, en mi opinión, tal planteo no debe tener recepción favorable.- Sobre el punto, cabe poner de relieve que las observaciones que realiza el disconforme con relación a cuestiones procesales suscitadas en la primera instancia, de haber existido, no puede soslayarse que se produjeron con anterioridad a la sentencia judicial que motiva este decisorio, por lo cual, los citados defectos no son idóneos para fundar un cuestionamiento en este estadio procesal, pues debieron ser reparados por el incidente respectivo y en la instancia donde estas sucedieron.- Ello es así-, toda vez que el recurso de apelación que lleva instó el de nulidad está destinado solamente a reparar los vicios o defectos propios de la sentencia, no de las actuaciones que la preceden. (Cam. 1a, apel. Bahía Blanca, Sala I, DJBA, v. 123, p. 343, La ley, 1984, v. B, p.343).- Es decir, que la posibilidad de la Alzada se circunscribe a reparar vicios u omisiones que contenga la resolución, mientras que el incidente de nulidad constituye el medio idóneo para denunciar las irregularidades procedimentales que precedieron a la sentencia, como es el caso de marras.- En igual sentido se ha dicho que el recurso de nulidad se circunscribe a los errores de la propia sentencia, de modo que los vicios de procedimiento anterior al acto no

constituyen motivos de recurso. Por el contrario, han debido ser impugnados por la vía incidental en la primera instancia. (CNCiv. Sala D, 26/8/97, LL. 1998-B-55; Cam. Nac. Com. Sala E, 17/9/98, ED 184-247).- Han de plantearse, por lo tanto, en la misma instancia en que la irregularidad denunciada se hubiere producido (cfr. Alsina, Tratado 2da. ed. v.I.p. 663; Colombo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación ed. 1969, v. II, p. 154). Es entonces que esos vicios "in procedendo", de existir, quedan purgados si no son atacados en la misma instancia en que se producen (SCBA. Ac. y Sent. 1973, v. II, p. 140; La Ley, v. 155, p. 676, 31385-S; Ac y Sent. 1974, v. I, p. 605; DJBA, v. 103, p. 185, La Ley, v. 156, p. 795, 31581-S; Ac y Sent. 1974, v. III p. 727; DJBA, v. 104, p. 17; La Ley 1975, v. A. p. 537; Juris Arg. 1975, v. 27, p. 532; Der. v. 61p. 380).- Es que el art. 253 del Código de rito tiene carácter de sanción por inobservancia de la forma, se enraza en la milenaria "querella nullitatis insanabilis" del derecho romano, como decí-a Piero Calamandrei (Derecho Procesal Civil, Estudios sobre el proceso civil, Ejea Buenos Aires, v. III, p. 296) y emerge como causa de invalidación del fallo con lo que se distingue del recurso de apelación, en tanto este último es un medio de impugnación (Cam. 1era. Sala III, la Plata, causa 188.955, reg. sent. 122/1984).- La norma en cuestión al disponer que el recurso de apelación comprende al de nulidad por defectos de la sentencia, debe ser entendida como referente a los vicios de forma de ésta o en cuanto a las solemnidades prescriptas para dictarla (arts. 160 a 163 Cod. Procesal).- Se circunscribe así- el ámbito de dicho recurso de nulidad a las impugnaciones dirigidas contra los defectos de lugar, de tiempo o de forma que pudieren afectar alguna resolución en si misma.- En otro orden de ideas, no es ocioso destacar que si bien el art. 253 del Código Procesal dispone que el recurso de apelación comprende al de nulidad, conforme al art. 170 del mismo ordenamiento, la nulidad no puede ser declarada cuando el acto hubiere sido consentido.- El conocimiento del vicio en primera instancia, sin haber deducido el incidente de nulidad, importa el consentimiento, y el vicio o defecto quedó subsanado (art. 170 del Cod. Procesal; Cam. 2da. sala III, La Plata, causa B-30.516, reg. sent. 28/71; B-21.748, reg. int. 200/71).- En tal inteligencia, y trasladando dichos principios la caso en debate, se advierte que los cuestionamientos dirigidos a ciertas irregularidades procesales no fueron planteados en su oportunidad por el hoy disconforme, habiéndose operado la convalidación de esos supuestos vicios denunciados.- Sobre el punto ha de repararse que en los presentes se ha consentido el llamamiento de autos para sentencia, sin que el apelante hiciera mención alguna a los defectos que hoy esgrime en forma extemporánea.- En ese sentido, se ha dicho que: "Si el llamamiento de autos dispuesto se encontraba consentido por el quejoso y por lo tanto firme, su efecto saneatorio genérico y preclusivo se erige en valladar insalvable al planteo nulitivo que vanamente persigue. El llamamiento de "autos para sentencia" quiere expresar no solo que se ha clausurado todo debate y toda actividad probatoria frente al inminente dictado del acto decisorio definitivo, sino que advierte a los contendores, a fin de que antes de consentirse el mismo, estos puedan deducir nulidades y formular las objeciones que consideren del caso y que obsten a la posibilidad del dictado de un pronunciamiento válido. Ergo, consentido el llamado de "autos para sentencia queda concluida la instancia de la causa y cerrada la discusión" (CC 2.1 La Plata, B 82529 RSD-165-96 S 27-6-1996 "Randrup, Guillermo y otro c/ Copani, Juan Carlos S/ Consignación").- En idéntica dirección se ha expresado esta Sala, afirmando que al quedar consentido el llamamiento de "autos para sentencia" se produjo la convalidación de todas las infracciones que pudieran haberse cometido durante le trámite del proceso, operándose consecuentemente su natural efecto preclusivo y dejando cerrada toda discusión al respecto (Esta Sala, Causa 29.006, "Carpio Santos Yolanda C/ Empresa General Roca S/ Daños y Perjuicios" del 6 de Mayo de 2003 Reg. Sent. Def. N° 130/03).- En tal inteligencia, es que las apuntadas omisiones debieron ser advertidas mediante el incidente de nulidad respectivo, en la instancia en que se produjeron y dentro del plazo de cinco dí-as que prevé el art. 170 del C.P.C.C..- Ninguno de estos tres presupuestos aparecen cumplimentados en el caso en debate, por lo que se impone desestimar los planteos articulados respecto a las irregularidades procesales denunciadas en la expresión de agravios en tratamiento.- V.- En cuanto a la observación que formula el apelante respecto de la errónea interpretación que efectuara el judicante de origen, en relación al derecho en que se sustentara la demanda, toda vez que este alega haber invocado la prescripción breve prevista en el art. 3999 del Código Civil, se impone poner de relieve que mas allá de que tal aserto no puede corroborarse con la atenta lectura del libelo de inicio, lo cierto es que aún transitando por dicho encuadre jurí-dico, a mi modo de ver, la queja esgrimida no ha de tener favorable acogida.- En efecto, la adquisición del dominio por prescripción breve alegada por el recurrente en virtud de la cesión del boleto de compraventa acompañado a la demanda, resulta improcedente.- Tal afirmación se ve convalidada por los pronunciamientos que emitidos por el Superior Tribunal Provincial, a estar a los cuales, el titular de un boleto tiene tí-tulo suficiente pero no "justo tí-tulo", pues carece de la solemnidad establecida por la ley. La palabra "justo" se refiere exclusivamente a la reunión de las condiciones legales, y no a la legitimidad del enajenante. (arts. 1184 y 4010 del Código Civil Morello, op. p. 335, LLambias - Mendez Costa, Cod. Civil Anotado, Depalma, 2da. ed. 1978, t. 3); el justo tí-tulo debe ser el acto jurí-dico apto por si para transmitir el dominio de un inmueble o para constituir un derecho real (cfr. art. 4010; S.C.B.A. C 95.617 S 6-5-2009).- En otro precedente también se ha sostenido que. " Se considera justo tí-tulo para la prescripción adquisitiva aquel que tenga por objeto transmitir un derecho de propiedad. Por no ser traslativa de dominio no constituye justo tí-tulo, la cesión de los derechos, aunque se trate de una cesión de

derechos hereditarios (CC DO, 68777 RSD-93-94 S 16/6/1994 "Camiña C/ Mondot S/ Adquisición de dominio).- O dicho de otro modo, el boleto de compraventa inmobiliario no es justo título a los fines de la adquisición del dominio por usucapión en los términos de los arts. 3.999 y 4.010 del Digesto Civil, porque aunque confiere la posesión legítima del inmueble, su adquirente no es apto para transmitir el dominio por ausencia de una formalidad legal que es la escritura pública. (Esta sala Causa 40.714, "Femenias y otro C/ Guerrero y otro S/ Prescripción adquisitiva decenal" del 28 de Octubre de 2010, Reg. sent. 231/2010).- En atención a ello, y tal como se anticipara, el criterio referido resulta de plena aplicación al caso de marras, toda vez que no puede accederse favorablemente a los beneficios derivados de la prescripción breve si el actor sustenta la misma en la cesión de un boleto de compraventa - ver fs. 65/66- título este desprovisto de las formalidades que la ley le impone para transmitir el dominio.- Es que en el campo de los derechos reales , para tener por operada la transmisión del dominio del inmueble del vendedor al comprador, para que se extinga el derecho de propiedad del primero y nazca el del segundo, no basta con el boleto de compraventa acompañado de la tradición, sino que resulta indispensable la suscripción de la escritura pública, según lo dispone terminantemente el Código Civil (cfr. doctrina art. 2355 y concs. del C.C. Bueres-Highton "Código Civil y normas complementarias" T. 5.A, Ed. Hammurabi, 2da. Ed. año 2004, pags. 169, ss y jurisprud. allí- citada).- En tales condiciones, sobre la base de esta línea argumental, considero que el rechazo de la acción decidida en la instancia de grado ha sido correctamente resulta, todo lo cual produce como natural consecuencia, que los distintos razonamientos con los que se intentó descalificar el pronunciamiento, se muestran en el caso infructuosos.- Conforme con ello, se impone concluir que el usucapiente no ha acreditado fehacientemente los extremos de su acción, entre ellos la existencia de un justo título en los términos de nuestro ordeamiento legal, por lo que se impone confirmar el fallo recurrido en todo aquello que fuera materia de agravios.- En consecuencia: VOTO POR LA AFIRMATIVA.- A la primera cuestión, el Dr. Conti dijo que VOTA EN IGUAL SENTIDO.- A la segunda cuestión, el Dr. Rabino expresó: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar, en tanto ha sido motivo de recurso y agravios, la apelada sentencia de fs. 320/324. Las costas de alzada se impondrán al apelante vencido, en orden al principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad en que se practiquen las correspondientes determinaciones en la instancia de origen.- ASI LO VOTO.- A la segunda cuestión, el Dr. Conti expresó que VOTA EN IGUAL SENTIDO.- SENTENCIA VISTOS Y CONSIDERANDO: Que en el acuerdo celebrado se dejó establecido: 1º) Que la sentencia de fojas 320/324 debe confirmarse.- 2º) Que las costas de alzada se impondrán al apelante vencido.- POR ELLO: Y fundamentos consignados en el acuerdo, confirmóse, en tanto ha sido objeto de recursos y agravios, la apelada sentencia de fs. 320/324. Impónense las costas de alzada al apelante vencido. Difiérese la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad en que se practiquen las correspondientes determinaciones en la anterior instancia. Regístrese. Notifíquese y devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen.-

002434E