

CRUCEÑO, DOMINGO C/ CORTEZ DE SAENZ, ADELINA S/ USUCAPION
EXPTE. 29166; JUZG. CIVIL I

Cipolletti, 18 de marzo de 2013.

VISTAS: las presentes actuaciones caratuladas “Cruceño, Domingo c/ Cortez de Saenz, Adelina s/ usucapición” (Expte. 29166-I-09), para dictar sentencia definitiva, de las cuales

RESULTA:

I. A fs. 32/34 se presenta Domingo Cruceño, por su propio derecho y con patrocinio letrado, promoviendo demanda por prescripción adquisitiva contra Adelina Cortez de Saenz, respecto de los inmuebles que describe, sitios en la ciudad de Catriel, Provincia de Río Negro.

Sostiene que con fecha 22 de septiembre de 1997 le compró a la demandada el inmueble sito en manzana 151, parcela 06 de Catriel, mediante boleto de compraventa que adjunta. Que en el mismo momento de la firma del boleto tomó posesión efectiva del inmueble, e instaló allí su fondo de comercio, que resulta ser un taller mecánico y casa de venta de repuestos del automotor. Que desde dicha fecha ha ejercido la posesión pública, ininterrumpida y pacífica del inmueble, abonando siempre los impuestos municipales y provinciales, así como los servicios públicos. Que con fecha 22-7-94 el Sr. Pablo Gastón Dewey le compró a la demandada el inmueble sito en manzana 151 parcela 7, lindero con el que fuera adquirido por el actor, mediante boleto de compraventa que adjunta. Que desde la fecha del boleto el Sr. Dewey ejerció la posesión de buena fe, con justo título, pública, ininterrumpida y pacífica del inmueble, hasta que se lo transfirió, mediante boleto de compraventa de fecha 5-10-2000, recibiendo la posesión que el Sr. Dewey ostentaba, continuando la misma de buena fe, con justo título, de manera pública, ininterrumpida y pacífica hasta la promoción de la presente. Afirmo que amplió las instalaciones de su local comercial y taller sobre el último inmueble adquirido, pagando siempre los impuestos municipales y provinciales. Que habiendo intentado localizar a la titular registral a efectos de que suscriba la

escritura pública translativa de dominio, ello le ha resultado imposible, por lo que promueve el presente. Ofrece prueba y funda en derecho.

II. Corrido el pertinente traslado, mediante cédula glosada a fs. 51/2, la misma no se presenta ni lo contesta, por lo que a fs. 54 se declaró la rebeldía de la demandada a pedido de la parte actora, lo que fue notificado a la heredera declarada en la sucesión de la demandada, mediante cédula glosada a fs. 113. A fs. 117 se abrió la causa a prueba, proveyéndose la prueba ofrecida, la que fue producida según certificado de fs. 157. A fs. 157 se clausuró el período probatorio, y agregado el alegato presentado por la actora a fs. 162, a fs. 164 se llamó autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

A través del presente el presentante pretende adquirir la titularidad del 100% de los inmueble descriptos a través de la llamada usucapión breve.

Para adquirir la propiedad por usucapión breve, conforme lo dispone el art. 3999 del C.Civil, se requiere que quien la pretenda cuente con justo título y buena fe, y si faltare alguno de dichos elementos, no corresponde hacer lugar a la prescripción pretendida, debiéndose aguardar el transcurso de los 20 años previstos por el art. 4015.

Conforme lo dispuesto por el art. 4010 del C.Civil, “el justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez sin consideración a la condición de la persona que emana”. La jurisprudencia ha sostenido que “Justo título es todo aquel que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, cuenta está revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana (art. 4010). O sea que, se trata del acto jurídico (título en el sentido de acto jurídico, y no de instrumento), que sirve de causa a la tradición o entrega de la cosa, pero que debe estar revestido de los caracteres y condiciones que la ley impone; en la venta la observancia de las formalidades es indispensable para que pueda haber transmisión de la propiedad” (CNCiv., Sala C, 15-4-82, JA 1983-I-491).

El actor fundamenta su acción en la existencia de dos boletos de compraventa. Uno celebrado directamente con la titular registral y el otro celebrado con quien a su vez había contratado con la accionada.

Desde ya, resulta indudable que el boleto de compraventa, no puede de modo alguno ser considerado como justo título.

Y es que es indudable que el boleto de compraventa no reúne el requisito establecido

por el citado artículo 4010 en cuanto a que el mismo tenga por objeto transmitir un derecho de propiedad, y se encuentre revestido de las solemnidades exigidas para su validez, en tanto, conforme lo establecido por el art. 1184 del C.Civil, “deben ser hechos en escritura pública... los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo...”.

Así entonces, si bien el actor cuenta con dos boletos de compraventa, lo que podríamos decir trae aparejada la existencia de un título, el mismo resulta insuficiente para la adquisición del derecho real de propiedad, en virtud de lo sentado por el referido artículo 1184, inc. 1) del C.Civil.

Y no empece a ello lo previsto por el art. 2355 del C.Civil en cuanto a que “se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compra-venta”, justamente en tanto falta la escritura pública prevista por el art. 1184.

Al respecto ha sostenido la doctrina que “lo cierto es que dicho agregado, inspirado en la finalidad de otorgar protección jurídica a los poseedores en virtud de un boleto de compra-venta, solo ha creado confusión en el sistema del Código Civil, y generado una polémica en la doctrina. De todos modos, la conclusión no puede ser otra que la de considerar ilegítima a la posesión adquirida en esas condiciones. Para Mariani de Vidal la única consecuencia práctica que se deriva del agregado es que se considere poseedor de buena fe al que lo sea en virtud de un boleto de compra-venta, a pesar de lo dispuesto por el art. 4009 del Cód. civil. También Gatti y Jorge Alterini consideran que se trata de una posesión ilegítima, pero de buena fe; agregan que lo que resulta legítimo no es la posesión, sino la adquisición, teniendo en cuenta las propias palabras del párrafo agregado por la ley 17.711. Por nuestra parte, nos resistimos a ver en este caso un supuesto de buena fe, teniendo presente la categórica afirmación del codificador, vertida en la nota al art. 4009 del Cód. Civil, en el sentido de que “nadie debe ignorar la ley sobre las formas esenciales de los actos jurídicos”. Además, cabe resaltar el error metodológico seguido en este caso por la reforma, en tanto se refiere a una posesión legítima y de buena fe, cuando solo la posesión ilegítima se subclasifica de esa manera” (Claudio M. Kiper y Mariano C. Otero, “Prescripción Adquisitiva”, pag. 58/59, Ed. Jurídicas Cuyo), agregando que “no puede desconocerse que como el boleto de compra-venta no representa un instrumento hábil para la transmisión de derechos reales, no puede calificárselo como justo título. En ningún caso el instrumento privado puede adquirir la calidad de justo título a los efectos de la usucapión decenal prevista por el art. 3999 del Código Civil” (autores y obra citada, pag. 208, citando fallo de la

CNCom., Sala C, 10-09-1984, in re “Gofanovich Barón, Héctor c/ Isidoro Natanson”).

La jurisprudencia, en forma uniforme también ha venido sostenido que el boleto de compra venta no resulta ser justo título a los fines de la prescripción breve.

Por ello entonces, siendo que en el presente caso falta de uno de los requisitos exigidos por el art. 3999 del C.Civil, corresponde proceder sin más al rechazo de la acción incoada.

Por todo lo expuesto FALLO:

Rechazar la acción de prescripción adquisitiva breve impetrada por el Sr. Domingo Cruceño, con costas a su cargo (conf. art. 68 del CPCC).

Regúlense los honorarios del letrado patrocinante del actor, Dr. Walter Efrain Montevidone Paredes, en la suma de PESOS DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA (\$ 2840) (10 IUS), dejándose constancia que para efectuar tal regulación se han tenido en consideración la naturaleza, extensión y resultado de las tareas cumplidas por el beneficiario (conf. arts. 6, 8, 9, 20 y conc. de la L.A.) (m.b. \$ 21.171,98, equivalente a la sumatoria de la valuación fiscal informada a fs. 9 y 10, tomándose únicamente el valor tierra).

Notifíquese por Secretaría.

Regístrese.