

## PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: JUSTO TÍTULO. BOLETO DE COMPRAVENTA. POSESIÓN. PLAZO\*

DOCTRINA:

- 1) *Del juego armónico de los arts. 4010, 4011, 4012 y conchs. Cód. Civil se colige que para que exista justo título se deben reunir los siguientes requisitos: a) la existencia de un acto jurídico idóneo para transmitir el dominio; b) que observe los requisitos legales para su validez; c) que sea verdadero y se refiera al inmueble poseído; d) que no tenga defectos formales que causen su nulidad, y no se exige, en cambio, que la persona de quien emane sea o no propietario del bien que se transmite (art. 4010, Cód. Civil in fine).*
- 2) *A los efectos de la prescripción adquisitiva decenal el boleto de compraventa no es justo título, ya que un contrato de compraventa sólo será traslativo de propiedad si, tradición mediante, ha sido hecho por escritura pública.*
- 3) *La posesión del comprador por boleto es legítima y confiere “título suficiente” pero no “justo”, conforme la existencia legal para reclamar la prescripción adquisitiva decenal, ya que no es por sí apto para transmitir el dominio en virtud de la ausencia de la formalidad legal.*
- 4) *Aunque la posesión del comprador por boleto de compraventa es legítima la ausencia de la formalidad legal -escritura pública- impide que pueda operarse la transferencia de la propiedad y por lo tanto no es justo título a los efectos de la prescripción adquisitiva, por lo que si el poseedor ha recibido el inmueble del*

\* Publicado en *La Ley*, Año V, Nº 1, febrero de 1998, fallo 1603.

*verdadero propietario deberá acudir a la acción de escrituración y será innecesario alegar cualquier tipo de prescripción.*

- 5) *Si el plazo legal requerido para la prescripción adquisitiva vence durante la sustanciación del proceso, debidamente probada esa circunstancia, el fallo puede hacer mérito de ella para acoger la pretensión.*
- 6) *Si bien el plazo de 20 años para la prescripción adquisitiva no se encontraba cumplido al momento de iniciar la demanda habiéndose cumplido durante la sustanciación del proceso, razones de pragmatismo judicial llevan a admitir la demanda toda vez que*

*resultaría inaceptable dispendio jurisdiccional aguardar a que otro proceso, con la prueba aquí colectada, declara el derecho de la actora, debiendo ponderarse además que los demandados comparecieron al juicio ejerciendo ampliamente su derecho de defensa que se centró en denegar al boleto de venta el carácter de justo título pero todo ello sin reconvir por reivindicación.*

Cámara Civil y Comercial. Azul, Sala II, 12 de agosto de 1997.

Autos: "Presa de Carelli, Noemí P. y otras c. Vivas, Juan C. y otra".

2ª Instancia.- Azul, agosto 12 de 1997.

1ª ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 250/254?

2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

1ª cuestión.- El doctor Galdós dijo:

#### I. Antecedentes

Noemí P. Presa de Carelli, María S. Carelli de Bruni, Cecilia N. Carelli de Peroggi y Sonia L. Carelli de Rodríguez promueven juicio de adquisición dominial por prescripción adquisitiva contra Juan Carlos Vivas y Clara B. Tocci de Vivas respecto del 50 % del inmueble que según plano de mensura confeccionado por el agrimensor Mario O. Palvi, se individualiza catastralmente como circunscripción I, sección B, quinta 66, manzana 66 "d", parcelas 5 "b", 6d, 7, 8 y 10 y que se designan como lotes cuatro, cinco "b", seis "a" y seis "b", 9 y 10 que forman parte de la quinta cuarenta, manzana letra C, con una superficie de 3046, 405 metros cuadrados.

Explican que el 17 de enero de 1977 Noemí P. Presa de Carelli compró la estación de servicio denominada "El Arco", ubicada en la localidad de Benito Juárez, a Juan P. Giuseppucci y Dora M. Nievas de Giuseppucci y a los ahora demandados Juan C. Vivas y Clara B. Tocci de Vivas, tomando posesión del inmueble, según acta que acompañan, el 15 de abril de 1977. Agregan que luego de diversas contingencias Juan y Rita Giuseppucci, mediante apoderado, escrituraron en el año 1983 la mitad indivisa del bien, mientras que Vivas y su cónyuge dilataron incausadamente el cumplimiento de su obligación.

En el incidente de nulidad tramitado en pieza separada, y que por razones de celeridad este tribunal requirió oficiosamente al Juzgado de Paz Letrado de Benito Juárez, se decidió admitir el allanamiento de la actora y disponer se corra un nuevo plazo de traslado de la demanda (conf. fs. 45, expte. “Vivas, Juan C. - Tocci, Clara B. c. Presa de Carelli, Noemí s/ incidente de nulidad”). Luego la sentencia de grado de fs. 251/254 desestimó la pretensión argumentando, en esencia, que deducida la prescripción en base a los arts. 3999, 4010 y concs. Cód. Civil que requieren justo título y buena fe, no reúne el primer requisito el boleto de compraventa y la escritura de dominio del 50 % del bien suscripta a favor de las demandantes por el apoderado de los cotitulares de dominio los esposos Juan P. Giuseppucci y Rita Nuser L. de Giuseppucci. El *a quo* cita jurisprudencia que se pronunció en ese sentido denegando al boleto de venta el carácter de justo título que exige la ley e infiere de tal extremo que las actoras no tenían buena fe. Añade, empero, que se ha demostrado la posesión pacífica e ininterrumpida del inmueble por parte de las actoras.

Ambas partes apelan ese decisorio, expresando agravios que fueron sólo respondidos por las accionantes.

La parte accionada se queja porque -pese a haber obtenido sentencia favorable- se ha configurado una situación de excepción que habilita su recurso, toda vez que uno de los fundamentos de la sentencia le acarrea perjuicio al tenerse por demostrado que las actoras están poseyendo el bien. Enfatiza que fue negada la autenticidad de la llamada “acta de posesión”, que “la actora no intentó prueba alguna sobre el particular” y que ésta sólo tuvo la tenencia del bien ya que la cláusula 6ª del boleto de venta indicaba que la posesión se otorgaría en oportunidad de suscribirse la escritura de dominio, lo que no ocurrió.

Por su lado, las demandantes sostienen que el justo título está integrado por la escritura de venta de la mitad indivisa del inmueble y el boleto de compraventa y que ello es suficiente para adquirir el dominio de conformidad a lo prescripto por el art. 2355 del Cód. Civil que considera -luego de la reforma del año 1968- que es legítima la posesión de inmuebles adquiridos mediante boleto de venta. Traen en su apoyo la opinión favorable de Borda, quien admite que ese instrumento reviste la condición jurídica de justo título y hacen hincapié en que, a mérito del citado art. 2355 Cód. Civil, el boleto no sólo les confiere la posesión legítima del inmueble sino también su dominio imperfecto de acuerdo con el criterio -que citan- de Bustamante Alsina y Barraquero. Cuestionan la atribución de mala fe y afirman que debe tenerse en cuenta que quien suscribió el boleto es el verdadero propietario. También señalan que la prueba pericial caligráfica obrante en la causa penal -a raíz de su denuncia- dictaminó que correspondía al demandado Vivas la firma obrante en el acta de posesión y cuya autenticidad negó. En subsidio, solicitan se declare adquirido el dominio por la usucapión larga o prescripción de 20 años y, a todo evento, fundan las razones por las que pide se las exima de costas.

## II. El boleto de compraventa no es justo título para la usucapión breve

A) Por razones de orden lógico abordaré inicialmente el agravio del demandado respecto del rechazo de la acción por carecer de justo título.

La prescripción adquisitiva es un medio de adquisición del dominio que, por mandato legal, puede obtenerse “por la posesión continua (del inmueble) de diez años”, “con buena fe y justo título”(arts. 3947, 3948, 3999, 4006, 4008, 4009, 4010, 4011 y concs., Cód. Civil y las notas del codificador).

Si bien, como dice Vélez Sársfield en la nota al art. 3999 del Cód. Civil, “justo título y buena fe son dos condiciones distintas” no son sin embargo “dos condiciones independientes”. El justo título para la prescripción, definido por el art. 4010, es aquel “que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez sin consideración a la persona de quien emane...”. El art. 4011, por su lado, requiere que “debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído” no siendo suficiente el título putativo; el art. 4012 prescribe que “el título nulo por defectos de forma no puede servir de base para la prescripción”.

Por su parte el codificador al anotar la norma ya referida -art. 4010, Cód. Civil- señala que “la palabra ‘título’ es empleada para designar no el acto, el instrumento que compruebe el hecho de una adquisición, sino la causa de la adquisición” o sea “todo acontecimiento que hubiese investido del derecho al poseedor, si el que lo ha dado hubiese sido señor de la cosa”. Luego concluye, en lo pertinente, que “por justo título se entiende exclusivamente la reunión de las condiciones legales que prescribe el artículo”.

Del juego armónico de los citados dispositivos legales (arts. 4010, 4011, 4012 y concs., Cód. Civil) se colige que para que exista justo título se deben reunir los siguientes requisitos: a) la existencia de un acto jurídico idóneo para transmitir el dominio; b) que observe los requisitos legales para su validez; c) que sea verdadero y se refiera al inmueble poseído; d) que no tenga defectos formales que causen su nulidad. No se exige en cambio que la persona de quien emane sea o no propietario del bien que se transmite (art. 4010, Cód. Civil *in fine*).

En tal sentido se afirmó que justo título es el acto jurídico que operó como causa fuente de la transmisión del derecho, celebrado con los recaudos y solemnidades que las leyes exigen para su validez, existiendo identidad entre el título y el bien que es objeto de la posesión y que se trate de un instrumento válido, es decir, que no sólo no contenga afectación de orden formal sino además no padezca de vicios respecto de la voluntad, debiendo valorarse el título por sí mismo, sin consideración a la persona que lo otorgó (conf. Peña Guzmán, Luis, *Derecho Civil. Derechos Reales*, t. II, págs. 242 y sgtes.; Salas, Acdeel - Trigo Represas, Félix A., *Código Civil anotado*, t. 3, págs. 334 y sgtes. n° 1).

Salvat añade que el justo título debe reunir las dos condiciones que la ley enuncia: “1) que tenga por objeto transmitir un derecho de propiedad; 2) que esté revestido de las solemnidades exigidas para su validez” es decir, agrega luego, “el título emana de una persona que no era propietaria de la cosa o del de-

recho real transmitido, o de una persona que siendo propietaria no tenía la capacidad de disponer de ella; la propiedad no ha sido en estos casos legalmente adquirida y el poseedor se ve entonces, para conservar la cosa, en la necesidad de recurrir a la prescripción” (Salvat, Raymundo - Argañaraz, Manuel, *Tratado de Derecho Civil - Derechos reales*, t. II, pág. 238, N° 946. a) Es que, en definitiva, en el justo título concurren todas las condiciones formales exigidas por la ley, mas no existe derecho en el transmitente (por no ser el verdadero propietario, o por no tener capacidad para transmitir el dominio). Si tal requisito existiese -además de los otros mencionados- habría un título perfecto, suficiente, hábil, para la transmisión de dominio (conf. Salas - Trigo Represas, ob. y pág. cit., Clerc, Carlos Mario, *El derecho de dominio y sus modos de adquisición*, págs. 225 y sgtes.). En concordancia expresa Arean que “justo título es el negocio jurídico idóneo para transferir la propiedad o para constituir el derecho real, pero ineficaz por faltar la legitimación del enajenante. Este defecto de legitimación impidió la adquisición de la titularidad por el *accipiens*, pese a que al acto siguiere en los casos exigidos por la ley, la tradición. El acto traslativo originó una situación de apariencia (posesión) que se extinguirá con la usucapión” (Arean, Beatriz, *Juicio de usucapión*, págs. 182 y sgtes; aut. cit. *Curso de derechos reales*, págs. 320/321). En parecida orientación Moisset de Espanés -citado por las apelantes- afirma “el justo título por lo general emana de un ‘no propietario’ pero el cumplimiento de las solemnidades legales da fundamento al adquirente para la prescripción breve” (Moisset de Espanés, Luis, *Prescripción adquisitiva decenal, Justo título y boleto de compraventa*, JA, 1979-II-8).

B) Con estas bases cabe coincidir con el *a quo* que el boleto de compraventa, como lo ha decidido la doctrina y jurisprudencia mayoritarias, no es justo título ya que “un contrato de compraventa sólo será traslativo de propiedad si, tradición mediante, ha sido hecho por escritura pública” (Arean, Beatriz, *Juicio de usucapión*, cit., pág. 186, N° 177 a 180; aut. cit., *Curso de derechos reales*, pág. 32; Salvat - Argañaraz, ob. cit., *Derechos Reales*, t. II, pág. 240, N° 948, nota 271 b; ver jurisprudencia citada en Barbado, Analía, *La prescripción adquisitiva y liberatoria*, pág. 146, Nros. 457 y 458).

Colombo señala que “si se trata de un simple boleto de compraventa se estará en presencia, no de un título sino de una obligación de hacer (art. 1185, Cód. Civil). El título surgirá cuando la operación se perfeccione, esto es, cuando se suscriba la escritura traslativa del dominio, cumpliéndose con las solemnidades respectivas” (Colombo, Leonardo A., *El justo título en materia prescriptiva*, La Ley, 80, 740; Ver Parry, Adolfo E., *Justo título: condiciones requeridas*, La Ley, 14, 525). El maestro Morello al analizar la cuestión señala que la posesión del comprador por boleto es legítima y confiere “título suficiente” pero “no justo, conforme a la exigencia legal” ya que “no es por sí apto para transmitir el dominio” porque -reiterando su opinión anterior- sostiene que “aunque la posesión es legítima la ausencia de la formalidad legal (la escritura pública) impide que pueda operarse la transferencia de la propiedad” (aut. cit., *El boleto de compraventa inmobiliaria*, pág. 663 y su reenvío a *El boleto de*

*compraventa inmobiliaria*, JA, 1969, 508; Gatti, Edmundo - Alterini, Jorge H., *Régimen jurídico del boleto de compraventa*, La Ley, 143, 1170). Es que, como lo puntualiza Moisset de Espanés, si el poseedor ha recibido el inmueble del verdadero propietario debe acudir a la acción de escrituración reclamando se le otorgue el título revestido de las formalidades, que emanará del propietario y hará innecesario alegar cualquier tipo de prescripción porque la acción por escrituración no va a prescribir mientras el enajenante le respete su posesión (aut. y ob. cit., JA, 1979-II-7).

Los recurrentes citan en su favor la opinión sustentada por el maestro Borda, para quien el boleto de compraventa es justo título a los fines de los arts. 3999 y 4010 del Cód. Civil (Borda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*, t. I, 1975, pág. 317, N° 373, a) y pág. 58, Buenos Aires). Sostiene este autor que el boleto de compraventa unido a la posesión brinda un dominio imperfecto sobre el inmueble (aut. y ob. cit., pág. 242, N° 273) por lo que aunque desprovisto de las formalidades de la ley (escritura pública), la posesión es legítima lo que “quiere decir que se funda en un título apto para poseer” por lo que “el boleto de compraventa ha sido asimilado al justo título lo que desde el punto de vista de la justicia de la solución -agrega-, no puede ser más razonable” (aut. y ob. cit., pág. 318; en parecido sentido, CNCiv. y Com., La Plata, Sala II, 11/02/69, “Muzzi, Bautista”, ED, t. 27, 401). Sin embargo, esa calificada opinión es aislada; no la comparten aun quienes sostienen que el boleto de venta confiere una posesión legítima como Marina Mariani de Vidal (*El poseedor en virtud del boleto de compraventa*, La Ley, 141, 955), o quienes postulan que otorga un dominio imperfecto como Bustamante Alsina, citado por los recurrentes (aut. cit., *El boleto de compraventa inmobiliaria y su oponibilidad al concurso o quiebra del vendedor*, La Ley, 131, 1279). Por ende, el boleto privado no puede habilitar la adquisición del dominio por la usucapión corta y el dominio sólo puede perfeccionarse por la usucapión de 20 años (Mariani de Vidal, cit. La Ley, 141, 955 y Bustamante Alsina, La Ley, 13, 1279).

Por su lado, Arean dice que el art. 2355 Cód. Civil alude a “la legitimidad de la adquisición de la posesión mas no a la posesión misma” por lo que, replicando a Borda, concluye con la mayoría del derecho judicial en que el boleto de compraventa “está desprovisto de las formas exigidas por la ley para transmitir la propiedad por lo que no encuadra en los arts. 4010 y 4012 del Cód. Civil (aut. cit., *Juicio de usucapión*, pág. 191 y el exhaustivo análisis de la jurisprudencia y posturas doctrinarias).

Éste es, por otro lado, el criterio preponderante en la jurisprudencia. En tal sentido se ha decidido que “no constituye el justo título mencionado por los arts. 3999 y 4010 del Código Civil los boletos de compraventa inmobiliaria” (CNCiv., Sala A, 17/11/64, ED, 12-82; CNCiv., Sala C, 29/06/84, ED, 112-59; Sala A, 24/04/79, en ED, 83-365; Sala E, 21/10/77, en ED, 79-334; CSJN, 21/02/73 en JA 1973-18-187).

La Suprema Corte de Buenos Aires, en anterior composición, siguiendo la opinión de Salvat decidió que “se considera justo título para la prescripción, el que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad y está revestido por las

solemnidades exigidas para su validez sin consideración a la persona de quien emana (art. 4010, código cit.), es decir, sin tener en cuenta que la persona que hizo la enajenación era o no propietaria de la cosa transmitida o que tuviese o no la capacidad de disponer de ella y transmitirla. Si el título hubiese emanado del verdadero propietario capaz de disponer de la cosa y transmitirla, la propiedad hubiese quedado legalmente adquirida por el poseedor, sin necesidad de recurrir a la prescripción” (SCBuenos Aires, 21/10/69, “Johnston, James, c. Ibáñez, Leonor y otros”, ED, 30-281).

C) En definitiva: pese a los ingentes esfuerzos de los apelantes, el boleto de compraventa glosado a fs. 14/15 y el acta de posesión del inmueble de fs. 16, integrados con la escritura traslativa de dominio otorgada por los dos restantes copropietarios por el 50 % indiviso del mismo, no representan justo título para usucapir (arts. 3999, 4010, 4012 y concs., Cód. Civil).

### III La prescripción veinteañal

1) Sin embargo, cabe analizar si se ha acreditado la concurrencia de los requisitos -invocados en subsidio por los apelantes- configurativos de la prescripción de 20 años que requiere “posesión continua” durante ese tiempo “con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor” (art. 4015, Cód. Civil).

El art. 2351 Cód. Civil determina los elementos configurativos de la posesión: tener una cosa bajo su poder (*corpus*) con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (*animus*). Ambos elementos aparecen generalmente entrelazados, amalgamados entre sí, de manera tal que es a veces difícil escindir uno del otro. Así, el “*corpus* no debe ser considerado como un puro elemento objetivo y material, sino que es necesario hacer jugar un factor volitivo...”. No obstante ello, el *corpus* refleja más el concepto de contacto físico del sujeto con la cosa y la posibilidad de hacer con ella lo que se quiera (conf. Peña Guzmán, Luis, *Derechos reales*, cit., t. I, pág. 203). El *animus*, por su lado, es un factor de contenido volitivo y se vincula con la intención del sujeto de comportarse como propietario, no interesando si la cosa pertenece al poseedor o si éste tiene o no la convicción íntima de ser el verdadero propietario (conf. aut. y ob. cit., pág. 205).

El *corpus* es la posibilidad de disponer físicamente de la cosa, en cualquier momento, “independientemente del poder de disposición por actos jurídicos de ella”, y el *animus-domini* implica “no reconocer en otro su señorío superior o del mismo nivel” (Mariani de Vidal, *Curso de derechos reales*, t. I, págs. 83/84).

En suma, es necesario que el poseedor tenga en su poder la cosa con intención exteriorizada de ser su propietario, que no reconozca la propiedad en otro y que se conduzca públicamente como tal. Dicha posesión debe ser ejercida en forma pública, y pacífica, continua y no interrumpida durante 20 años (Levitán, José, *Prescripción adquisitiva de dominio*, págs. 38/45; Lapalma Bouvier, Néstor, *El proceso de usucapión*, págs. 12/17).

En el *sub-lite* la posesión ha sido con intención de conservar la cosa, para

sí, o sea, con ánimo de dueño (art. 2351 Cód. Civil y su nota; conf. SCBuenos Aires Ac., 33.954, “Reinta c. Giménez - usucapión”). La misma no fue oculta, no se tornó ni continuó en ausencia del propietario, ni con precauciones para sustraerla del conocimiento de quien se considerase con algún derecho al bien en cuestión (arts. 2369, 2370, 2364 y ccs., Cód. Civil). También fue continua y sin interrupciones, dos conceptos diversos y que juegan independientemente, aun cuando resultan correlativos toda vez que la discontinuidad admite como causa la omisión del poseedor en tanto que la interrupción supone un hecho positivo sea del poseedor o de un tercero (art. 2481 Cód. Civil y su nota).

2) Respecto de la prueba de la prescripción adquisitiva no es admisible que el fallo se funde únicamente en la testimonial (art. 24 ley 14159 - t.o. dec.-ley 5756/58; art. 679 inc. 1º Cód. Procesal Civil; SCBuenos Aires, Ac. 33.559, 18/12/84; Ac. 33.559, “Maturi de Pegoraro, Yolanda y otros c. Provincia de Buenos Aires”, DJBA, 129, 451 -La Ley, 1986-A, 616-).

El principio general en la materia es que “nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño siendo carga de quien invoca el título probar el *animus domini* (SCBuenos Aires, Ac. 34.411, 29/07/86, “Proietto, Héctor y otra c. Raffo, Delia y otros c. Prescripción veinteañal”, A. y S., 1986-II-231; Ac. 57.522, 14/02/95, “Tuck Schieder, Mauricio c. Rodríguez de Seijo, Modesta s/ reivindicación”, A. y S., 1995-I-52; Ac. 57.602, 01/04/97, “Gentile, Víctor H. c. Rodríguez C. s/ usucapión”). A esos fines debe acudirse a los “actos o hechos emanados de quien invoca la usucapión demostrativos de su intención de comportarse como dueño”, mediante el arbitrio valorativo de la prueba compuesta (SCBuenos Aires, Ac. 30.177, 13/10/81, “Tagliaferro, Enrique c/ Tagliaferro, Carlos”; SCBuenos Aires, 06/09/66, en JA, 1967-I-39; CCiv. y Com. 2ª, Sala II, La Plata, D.J.J., 70-197).

La prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir, que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí solas, pero que apreciadas en conjunto llevan a un pleno convencimiento (conf. Alsina, Hugo, *Derecho Procesal*, t. III, págs. 303/4). Con palabras de Fassi: “se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador (conf. Fassi, Santiago, *Códigos...*, t. I, págs. 696/7). Se trata, en definitiva, de la aplicación del principio general de la valoración de la prueba en su totalidad, vinculando armónicamente sus distintos elementos sin disgregarlos (SCBuenos Aires, causa L 39.950, 14/06/88, “Cepeda”, A. y S., 1988-II-437; Ac. 31.702, 22/12/87, “Rivero”, A. y S., 1987-V-355 y D.J.J., 135-138) es decir, integrando debidamente en su conjunto los diferentes medios probatorios (CS, 10/09/87, “Inda Hnos. S.A.”, en JA, 1988-IV-479; Fallos 297; 100; JA, 1992-II-549).

3) En el *sub judice* la acreditación del elemento material (-el *corpus*-) a partir del cual se supedita el elemento subjetivo (-el *animus*-) surge de la meritación de las piezas documentales traídas, de la pericia caligráfica practicada en sede penal, de los testimonios rendidos y de la confesión de los accionados (arts. 384, 356, 421, 679 inc. 1º, Cód. Procesal Civil).

El boleto de compraventa de fs. 14/15 y el acta de posesión de fs. 16 dan cuenta de que la actora Noemí P. Presa de Carelli adquirió en el año 1977, por boleto privado de venta, el inmueble en disputa en el que funciona la estación de servicio denominada “El Arco”, de la localidad de Benito Juárez. La compró a Juan Pacífico Giuseppucci y Rita Nieves Luberto de Giuseppucci -quienes en 1983 otorgaron la escritura de dominio del 50 % del bien a favor de aquélla y de sus hijas- y a los esposos Juan Carlos Vivas y Clara B. Tocci de Vivas, aquí demandados. La existencia de esa venta -como se dijo-, instrumentada en forma privada, fue reconocida por los accionados al absolver posiciones, quienes incluso aceptaron que no fue posible concretar la escrituración del bien por pesar sobre Vivas una medida de inhibición general de sus bienes (respuestas de ambos de fs. 175, posics. 1<sup>a</sup> a 7<sup>a</sup>, 10, 12, 13, 20; especialmente reconocimiento de la autenticidad del boleto al contestar las posic. 33 y 34 y, con sus salvedades, 35, todo a tenor de los pliegos de fs. 178 y 179; arts. 384, 409, 421 Cód. Procesal Civil).

Es decir, en suma, los demandados reconocieron la venta a favor de Presa de Carelli, controvirtiendo, en cambio, la cesión efectuada a los esposos Giuseppucci de los bienes recibidos en pago por la enajenación de la estación de servicio y que éstos, a su vez, cedieran al Sr. Norberto Simón Figueroa un inmueble entregado en parte de pago por la accionante (conf. fs. 96 vta.; boleto fs. 14/15; confesional cit., posic. 33, 34, 35 de los pliegos de fs. 178/179).

Por otra parte, en el “acta de posesión” glosada a fs. 16 se expresa que la usucapiente tomó posesión del inmueble el 14 de marzo de 1977 (cláusula 1<sup>a</sup> instrumento cit.). Desconocida la firma atribuida a Vivas, se sustanció la causa penal caratulada: “Juzgado de Paz s/ denuncia por presunta falsificación de Documento Benito Juárez”, la que -también *brevitatis causa*- el tribunal requirió oficiosamente al Juzgado de origen. En ese proceso, concluido con el sobreseimiento provisorio en la causa, se comprobó mediante prueba pericial caligráfica que la firma pertenecía a Vivas (fs. 23 expte. cit.; arts. 384, 476 y concs. Cód. Procesal).

En definitiva: los accionados entregaron la posesión a Presa de Carelli el 14 de marzo de 1977, lo que se corrobora con la prueba testimonial producida. En efecto, desde febrero de 1978 hasta 1992 Presa de Carelli y sus hijas alquilaron el fondo de comercio a la Sociedad Rural de Juárez Cooperativa Limitada, lo que resulta hartamente comprobado (contratos de fs. 18/20 del 02/02/78; fs. 21/22 del 14/10/88; declaraciones testimoniales de Carril -fs. 164-; Álvarez -fs. 165-; Arostegui -fs. 169-; arts. 384, 456 y concs., Cód. Procesal Civil).

4) El precedente análisis sobre la posesión responde al agravio concreto de la parte demandada sobre el tópico, ya que apeló ese fundamento del decisorio de Primera Instancia pese a que el resultado final le resultaba favorable. Esa cuestión, como todas las restantes propuestas a la Instancia de origen, quedaron comprendidas en la competencia revisora de la Alzada (SCBuenos Aires, Ac. 29443, 04/11/80, en D.J.J., 131-26; Azpelicueta - Tessone, *La Alzada*, pág. 173).

5) El plazo de la posesión.

La doctrina de nuestra Casación bonaerense señala que “en las demandas por usucapión debe probarse la posesión *animus domini* actual, también la anterior y especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal” (Ac. 33628, 05/03/85, “Vincent, Pablo c. Pineiro de Amette, María Luisa y otros s/ prescripción veinteañal”, A. y S. 1985-I-237, JA., 1985-IV-174, La Ley, 1985-D, 11, DJBA, 1985-129-706; Ac. 33954, 01/02/85, “Reina, Miguel Ángel y otros c. Gimeno Ghigliione, Justo Miguel s/ usucapión”, A. y S., 1985-I-27).

Acreditado entonces que el inicio de la posesión se remonta al 14 de marzo de 1977, el plazo de 20 años se ha cumplido a la fecha, pero no al momento de promoción de la demanda la que acaeció el 29 de marzo de 1990 (conf. cargo fs. 31 vta.).

Si bien, en principio, el transcurso de los 20 años establecidos en el art. 4015 Cód. Civil de posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño, debe haber operado a la fecha de la deducción del juicio, en ciertos y excepcionales supuestos, corresponde computar el lapso insumido durante la sustanciación del proceso (art. 163 inc. 6º *in fine* Cód. Procesal Civil).

Así lo ha decidido la Sala I de esta Cámara, en caso análogo, acudiendo a la opinión concordante de Palacio quien admite “que si el plazo legal vence durante la sustanciación del proceso, debidamente probada esa circunstancia, el fallo puede hacer mérito de ella para acoger la pretensión (aut. cit., *Derecho Procesal*, t. VI, pág. 327). En igual postura se enrola a Lapalma Bouvier, quien admite que ante una sentencia desestimatoria (por no haber transcurrido el plazo) pueda reeditarse la pretensión promoviendo una nueva demanda una vez cumplido el plazo legal, siempre que no hubiese mediado reconvencción o demanda independiente (aut. cit., *El Proceso de usucapión*, pág. 207). Añadía el juez preopinante en ese precedente que es la demanda o reconvencción por reivindicación la que hubiese tenido un efecto interruptivo de la prescripción (art. 3986 Cód. Civil; causa cit.). En parecido sentido, y con idénticos fundamentos (art. 163 inc. 6º Cód. Procesal Civil), se pronuncia Levitán (aut. cit., *Prescripción adquisitiva de dominio*, pág. 238).

Al abordar con detenimiento esta cuestión apunta Arean, citando jurisprudencia concordante, que pese a la conveniencia de que el plazo legal esté cumplido al promover la demanda, en ciertas ocasiones puede admitirse el cómputo del tiempo insumido por el proceso con el “enorme riesgo” asumido por el usucapiente de que “el propietario reconvenga por reivindicación y, de esa suerte, se vean frustrados tantos años de posesión del actor” (Arean, Beatriz, *Juicio de usucapión*, pág. 298).

En conclusión: razones de pragmatismo judicial conllevan a que, en este supuesto, se admita la acción promovida por Noemí P. Presa de Carelli toda vez que resultaría un inaceptable dispendio jurisdiccional aguardar a que otro proceso, con la prueba aquí colectada, declare el derecho de la actora por haber transcurrido entonces el plazo veinteañal. Además debe ponderarse que los demandados, cotitulares dominiales y vendedores del inmueble, comparecie-

ron al juicio ejerciendo ampliamente su derecho de defensa el que se centró en denegar al boleto de venta el carácter de justo título, desconociendo la firma del acta de posesión la que -prueba pericial mediante- se demostró era auténtica y pertenecía a Vivas quien, además, reconoció que la actora ostenta “la tenencia del 50 % del bien desde 1977”; todo ello sin reconvenir por reivindicación, “reservando” sólo los derechos que adujeron les correspondía. Por ello, habiendo transcurrido a la fecha 20 años contados a partir de la posesión (14/03/77) concurren las razones de excepción que tornan aconsejable, con realismo jurídico, tener por cumplido el plazo legal (art. 163 inc. 6º, Cód. Procesal).

7) El rechazo de la demanda de las hijas de la Sra. Presa de Carelli.

La pretensión progresa atendiendo a que se reputaron cumplidos por Noemí P. Presa de Carelli los requisitos legales de la prescripción veinteañal, habiendo -a la fecha- transcurrido ese plazo que se inició el 14 de marzo de 1977 al tomar posesión del bien. Sin embargo, soy de la opinión que corresponde rechazarla respecto de las restantes co-actoras, hijas de Presa de Carelli, tal como se desprende de la escritura de dominio glosada a fs. 7/10. Es que no estando especificados con certitud los hechos determinantes de la condición de usucapientes de las Sras. Carelli de Bruni, Carelli de Peroggi y Carelli de Rodríguez y que si nos atuviéramos al boleto privado podría entenderse que hay ausencia de legitimación activa toda vez que ellas no fueron parte en él, lo cierto que habiendo esa misma parte invocado en subsidio la procedencia de la usucapión larga -que se admite- no se ha cumplido a la fecha el plazo legal toda vez que el primer acto posesorio acreditado consistió en otorgar las hijas de la actora en locación el inmueble, lo que ocurrió el 15 de febrero de 1978 por lo que no transcurrieron 20 años (conf. fs. 18/20; arts. 3999, 4015, 4016 y concs. Cód. Civil).

Por ende, corresponde rechazar la demanda promovida por María S. Carelli de Bruni, Cecilia N. Carelli de Peroggi y Liliana Carelli de Rodríguez.

8) Las costas en ambas instancias serán a cargo de los accionados vencidos que resistieron -sin éxito- la pretensión deducida, lo que impide apartarse del principio general de la derrota en juicio (art. 68, Cód. Procesal Civil), ello con excepción de las devengadas por las codemandadas respecto la que se desestima la acción, las que serán a su cargo. Es que -desde esa óptica- revistieron la condición jurídica de perdidosas al no prosperar la pretensión impetrada por María S. Carelli de Bruni, Cecilia N. Carelli de Peroggi y Liliana Carelli de Rodríguez (art. 68, Cód. Procesal). Así lo voto.

Las doctoras *Fortunato de Serradell* y *De Benedictis*, votaron en el mismo sentido.

2ª cuestión. - El doctor *Galdós* dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, corresponde revocar el fallo recurrido y en consecuencia hacer lugar a la acción de usucapión veinteañal iniciada por Noemí P. Presa de Carelli, contra Juan C. Vivas y Clara B. Tocci de Vivas respecto del 50 % del inmueble designado catastralmente

como circunscripción I, sección B, quinta 66, manzana 66 “d”, parcelas 5 “b”, 6 “d”, 7, 8 y 10; partidas 11.834, 6.814, 6.816 y 6.818 y que en plano característica 53-11-88 del agrimensor Mario O. Palvi, aprobado por la Dirección de Geodesia con fecha 21 de julio de 1988 se designan como: lote 5 “b”, quinta 40, manzana C, matrícula 2159, año 1983 (53), de 9,70 mts. de frente por 17,32 mts. de fondo, con una superficie de 168,00 metros cuadrados; lote 6 “a”, quinta 40, manzana C, matrícula 6770, año 1984 (53), de 8,66 mts. de frente por 43,30 de fondo, con una superficie de 374,98 metros cuadrados; lote 6 “b”, quinta 40, manzana C, matrícula 1744, año 1984 (53), de 8,66 mts. de frente por 43,30 de fondo, con una superficie de 374,98 metros cuadrados; lote 10, quinta 40, manzana C, matrícula 6771, año 1983 (53), de 17,32 mts. de frente por 43,30 de fondo con una superficie de 750,3024 metros cuadrados; lote 9, quinta 40, manzana C, matrícula 2356, año 1983 (53), de 17,32 mts. de frente por 43,30 de fondo con una superficie de 750,3024 metros cuadrados y el lote 4, quinta 40, manzana C, matrícula 818, año 1984, (53), de 17,32 mts. de frente por 34,64 mts. de fondo, con una superficie de 599,96 metros cuadrados (arts. 163, 375, 384, 456 del Cód. Procesal Civil y Com.). Con costas a los demandados vencidos. Rechazando la demanda promovida por María S. Carelli de Bruni, Cecilia N. Carelli de Peroggi y Liliana L. Carelli de Rodríguez, con costas a su cargo. Difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904. Así lo voto.

Las doctoras, *Fortunato de Serradell* y *De Benedictis*, votaron en análogo sentido.

Por lo expuesto, y demás fundamentos del acuerdo corresponde revocar el fallo recurrido y en consecuencia hacer lugar a la acción de usucapión veinteañal iniciada por Noemí P. Presa de Carelli, contra Juan C. Vivas y Clara B. Tocci de Vivas respecto del 50 % del inmueble designado catastralmente como circunscripción I, sección B, quinta 66, manzana 66 “d”, parcelas 5 “b”, 6 “d”, 7, 8 y 10; partidas 11.834, 6.814, 6.816 y 6.818 y que en plano característica 53-11-88 del agrimensor Mario O. Palvi, aprobado por la Dirección de Geodesia con fecha 21 de julio de 1988 se designan como: lote 5 “b”, quinta 40, manzana C, matrícula 2159, año 1983 (53), de 9,70 mts. de frente por 17,32 mts. de fondo, con una superficie de 168,00 metros cuadrados; lote 6 “a”, quinta 40, manzana C, matrícula 6770, año 1984 (53), de 8,66 mts. de frente por 43,30 de fondo, con una superficie de 374,98 metros cuadrados; lote 6 “b”, quinta 40, manzana C, matrícula 1744, año 1984 (53), de 8,66 mts. de frente por 43,30 de fondo, con una superficie de 374,98 metros cuadrados; lote 10, quinta 40, manzana C, matrícula 6771, año 1983 (53), de 17,32 mts. de frente por 43,30 de fondo con una superficie de 750,3024 metros cuadrados; lote 9, quinta 40, manzana C, matrícula 2356, año 1983 (53), de 17,32 mts. de frente por 43,30 de fondo con una superficie de 750,3024 metros cuadrados y el lote 4, quinta 40, manzana C, matrícula 818, año 1984, (53), de 17,32 mts. de frente por 34,64 mts. de fondo, con una superficie de 599,96 metros cuadrados. Con costas a los demandados vencidos. Rechazando la demanda promovida por María S. Carelli de Bruni, Cecilia N. Carelli de Peroggi y Liliana L. Carelli de Rodríguez,

con costas a su cargo. Difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904. - *Jorge M. Galdós.* - *Leticia Fortunato de Serradell.* - *Ana María De Benedictis.*