

**Prescripción.** Prescripción para adquirir. Prescripción extraordinaria. Inquilino que interviene el título luego del fallecimiento del locador. Actos de disposición. Locación\*

**Hechos:**

*La Cámara confirmó la resolución del a quo que hizo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por quien comenzó a habitar el inmueble en calidad de inquilino.*

*tar el inmueble en calidad de inquilino, pues existen actos demostrativos de que con posterioridad al fallecimiento del locador —quien no tiene herederos— se comportó como dueño del bien, tales como el pago de impuestos y la demolición parcial efectuada sobre la propiedad.*

**Doctrina:**

*Corresponde confirmar la resolución que hizo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por quien comenzó a habi-*

Cámara Nacional Civil, Sala C, agosto 31 de 2004. Autos: “Lavergne, Ramón c. Conteduca, Pedro y/u otros”.

2ª Instancia.— Buenos Aires, agosto 31 de 2004.

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

El doctor *Galmarini* dijo:

I. La sentencia de fs. 350/351 hizo lugar a la demanda interpuesta por Ramón Lavergne y declaró que éste ha adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble sito en Superí..., Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Impuso las costas en el orden causado con relación a los demandados repre-

\*Publicado en *La Ley* del 10/11/2004, fallo 108.291.

sentados por la Defensora Oficial y al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Apela únicamente la Defensora Oficial (fs. 352) fundando su recurso con el memorial de fs. 360/361 contestado a fs. 362/363.

II. En primer término, se queja la apelante de la decisión del sentenciante pues considera que no asiste derecho al actor a solicitar la prescripción cuando su ocupación derivó de su carácter de inquilino.

El actor sostiene en la demanda que llegó a Buenos Aires hace aproximadamente 32 años, proveniente del interior del país y se contactó con un amigo que le presentó al Sr. Conteduca, dueño del inmueble que pretende usucapir, y este último al conocer que por razones laborales el actor y su familia debían radicarse en esta ciudad, le ofreció alquilarle parte de su vivienda (fs. 65 y vta.). Desde su llegada a Buenos Aires hasta la actualidad ha vivido y continúa viviendo en el inmueble de la calle Superí...

Según lo informado por el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas, el demandado falleció el 27 de febrero de 1970 (ver fotocopia de la partida de defunción a fs. 80/81) y no se encontró juicio sucesorio iniciado de acuerdo con lo comunicado por el Registro de Juicios Universales (ver fs. 85 y fs. 118). Se ordenó la citación por edictos a los herederos de Pedro Conteduca (fs. 93), medida que fue cumplida (fs. 98/101), sin que compareciera persona alguna (fs. 115).

Asimismo, aun cuando el Registro de la Propiedad Inmueble comunicó que no existe información registrada en la base de datos (fs. 147/149), surge de la ficha parcelaria agregada en fotocopia, en concepto de pertenencia del inmueble figura Pedro Conteduca (fs. 134/136).

III. En el caso se trata de un juicio de prescripción adquisitiva iniciado por aquel, que comenzó a habitar el inmueble en calidad de inquilino cuyo propietario ha fallecido, sin dejar herederos.

El art. 2353 del Código Civil establece que “nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras 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 pruebe lo contrario”.

Esta norma consagra la regla de “la inmutabilidad de la causa de la relación real”, que no puede ser cambiada por la mera voluntad del sujeto (Llambías-Alterini, *Código Civil Anotado*, t. IV-A, p. 81). Si bien este principio no es absoluto, para modificar el título debe mediar un acto positivo, material o jurídico opuesto al propietario, o sea, la interversión debe exteriorizarse por actos que no dejen lugar a la más mínima duda, que revelen en forma clara y pública tal propósito (Bueres, Alberto J.– Highton, Elena I., *Código Civil*, ed. Hammurabi, 1997, t. 5, p. 100, nota 4). Sucede así en el supuesto previsto en el art. 2458 del Cód. Civil, según el cual “se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor, manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y cuando sus actos producen ese

efecto”, lo que significa que puede mutarse unilateralmente la causa de la posesión (CNCiv., Sala F, marzo 9/1999, “Urruti de Ferro, Elba C. y otros c. Propietarios Gurruchaga 829”, L. 254.961, JA, 2000-I-489, voto de la doctora Highton de Nolasco).

IV. No toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble. Para ello debe acreditarse que se ha poseído la cosa en forma efectiva, pacífica, pública, ininterrumpidamente y con el ánimo de dueño (arts. 2478, 2479, 2481 del Cód. Civil).

Se admite toda clase de pruebas que lleven al sentenciante a la convicción de que el actor ha realizado actos posesorios que justifican la admisión de la demanda (art. 2384 Cód. Civil), vedando la prueba testimonial con carácter de única (art. 24, inc. c, de la ley 14159, según dec. 5756/58). Esta norma también prevé que será especialmente considerado el pago por el poseedor de los impuestos o tasas que gravan al inmueble.

Entre las pruebas aportadas, existen boletas de impuestos municipales abonadas por el actor correspondientes a los años 1978, 1979, 1980, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1998, 1999 y 2000 (ver documentos originales a fs. 377/482 y 487/490). Existen además constancias de haberse realizado una demolición parcial en el año 1991, lo que motivó un nuevo avalúo de la propiedad (ver notificación de valuación inmobiliaria de fs. 483 e información catastral actualizada de fs. 484/485, esp. 485 vta.). Asimismo, la Dirección General de Rentas informó que no existía deuda desde 1978 a diciembre de 2002 (ver fs. 326/328).

Aun cuando no se han presentado las boletas de Aguas Sanitarias, el informe de Aguas Argentinas advierte que desde 30/4/1993 a diciembre de 2002 se registra una deuda de \$ 21,90 (ver fs. 329 y 331) y la comunicación emitida por ex Obras Sanitarias de la Nación no registra deuda desde 1978 hasta el 2º bimestre de 1993 (ver fs. 336/338).

También son importantes las declaraciones de los testigos Gonzalo Garrido (fs. 316) y Graciela Princic (fs. 321). El primero, comerciante de la zona, manifiesta que conoce al actor desde 1974 o 1975 (resp. 1ª) y vive allí desde 1975, en tanto la otra, vecina de la zona, domiciliada en Superí..., afirma que lo conoce hace 26 años, ignora en qué calidad ocupaba la casa (resp. 5ª) y vive allí en la actualidad (resp. 6ª).

Más allá de las dudas que introduce el actor al contestar los agravios acerca de los términos “le ofreció alquilar” o “le alquiló”, con la pretensión de poner en duda el carácter de inquilino con el que había comenzado a habitar el inmueble, lo cierto es que, aunque en principio haya sido así, con posterioridad al fallecimiento de Conteduca, ocurrido el 27 de febrero de 1970 (fs. 81) hubo actos demostrativos de que se comportaba como dueño, entre los que se destacan no sólo el pago de impuestos, sino la demolición a que hice referencia anteriormente, que motivó un nuevo avalúo de la propiedad, lo que es un claro acto de disposición, propio de quien actúa como dueño (ver fs. 483 y fs. 485 vta.). Asimismo, en un supuesto similar al del caso, la jurisprudencia ha entendido que quien era locatario, una vez fallecido el locador, bien puede

consignar el alquiler, o ante la falta de herederos buscar la forma para hacerlo, pero cuando no lo hace se juzga que este hecho lo transforma en poseedor de mala fe, circunstancia que lo afirma en su calidad de poseedor (ver CNCiv., Sala F, marzo 9/1999, L. 254.961, pub. en *JA*, 2001-I-489, ya citado).

Si, como en la especie, quien pretende prescribir un inmueble ha establecido allí durante más de veinte años su hogar familiar es posible presumir la realización de diversos actos que implican comportarse como dueño, tales como eventuales mejoras, y las inevitables reparaciones que en tan largo lapso han de haberse efectuado. Y si en más de veinte años no ha mediado reclamo de la propietaria ni disconformidad en el origen de la ocupación de él y su familia, ello robustece la idea de que el mismo ocupó el inmueble con ánimo de propietario (conf. CNCiv., Sala F, agosto 27/1991, en *La Ley*, 1991-E, 383).

Desde la muerte de Conteduca, se encuentra demostrado que el actor se ha conducido como dueño del inmueble, sin reconocer el derecho de propiedad en otro, por lo que juzgo apropiado desestimar los agravios y confirmar la sentencia.

IV. En otro orden de ideas, admitir los agravios referidos a la tardía agregación de los documentos originales que fueron aceptados por el juez de la anterior instancia, y con ese fundamento rechazar la demanda, importaría caer en un rigorismo formal excesivo ajeno a la función que compete a los jueces, por lo que corresponde desestimar este agravio.

Por las consideraciones que anteceden, voto porque se confirme la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de recurso. Con las costas de la alzada en el orden causado con relación a los demandados representados por la Defensora Oficial (CNCiv., Sala H, junio 3/2004, “Asociación Profesional de Capitanes y Baqueanos de Marina Mercante c. Domínguez Zacarello, Hugo M. y otros s/ posesión vicenal”, L. 386.603).

Por razones análogas a las expuestas los doctores *Posse Saguier* y *Burnichon* adhirieron al voto que antecede.

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de recurso. Con las costas de la alzada en el orden causado con relación a los demandados representados por la defensora oficial. Por la labor en la alzada, se regulan los honorarios del doctor A. M. L., en la suma de \$ 250, los que deberán abonarse en el plazo de diez días. — *Ricardo L. Burnichon*. — *Fernando Posse Saguier*. — *José L. Galmarini*.