



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Causa n°: 118329
Registro n° :

PDC

REG. SENT. NRO. 57/15, LIBRO SENTENCIAS LXXI. Jdo. 13.-

En la ciudad de La Plata, a los 5 días del mes de Mayo de 2015, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Segunda de Apelación, Doctores Jaime Oscar López Muro y Ricardo Daniel Sosa Aubone, para dictar sentencia en los autos caratulados: "PERUGINI GUSTAVO JAVIER C/ MUNICIPALIDAD DE BERISSO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA BICENAL DEL DOMINIO DE INMUEBLES " (causa: 118329), se procedió a practicar el sorteo que prescriben los artículos 168 de la Constitución de la Provincia, 263 y 266 del Código Procesal, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor Sosa Aubone.

LA SALA RESOLVIÓ PLANTEAR LAS SIGUIENTES CUESTIONES:

1ra. ¿Resulta ajustada a derecho la apelada sentencia de fs. 615/619 y vta.?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

VOTACIÓN

A la primera cuestión planteada, el Sr. Juez Dr. Sosa Aubone dijo:

I. Antecedentes.

1.1. Demanda. En autos, Gustavo Javier PERUGINI pretende usucapir el excedente de terreno designado catastralmente como Cir. VII, Sec. F, Manz. 195, Parcela 11a, Partida 11.078 y con dominio inscripto en la Matrícula 33.967 del partido de Berisso (114) contra la MUNICIPALIDAD DE BERISSO.

Expresa que el 5 de julio de 2004 adquirió a Antonieta Petruzzo, Marcela Chuduk y José Alberto Chuduk, mediante escritura pública, la parcela 12-a, lindera al inmueble que pretende usucapir, junto con los derechos y acciones posesorios que los vendedores tenían sobre este último.

Dice que las tasas, servicios y contribuciones, e impuesto inmobiliario, tanto de su terreno como del excedente, fueron abonados en el año 2004.

Manifestó que ambos inmuebles pertenecían a los enajenantes en su carácter de herederos de Juan José Chuduk (D.H. dictada el 7/8/88), donde se incluyó en el acervo hereditario al predio objeto de autos; y que el causante Juan José Chuduk y su cónyuge Antonieta Petruzzo adquirieron el inmueble y los derechos y acciones posesorios sobre el excedente de terreno motivo de autos a Antonio Arturo Saninsky, conforme escritura traslativa de dominio de fecha 14/1/69.

Dice que conforme la copia de asiento registral acompañada, el Sr. Saninsky adquirió los derechos y acciones posesorios del excedente del lote 11-a, el 28 de octubre, a "De Boer S.R.L.", quien resultaba ser poseedora del mismo *animus domini*, según escritura N° 2519 del año 1944. Destaco que el lote y su excedente -hoy parcela 11a- fueron hipotecados el 2/12/47 y embargados el 30/8/83.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Causa n°: 118329
Registro n° :

Hizo referencia a las tareas de desmalezamiento y desmonte de los anteriores poseedores.

En relación a los actos posesorios realizados por el accionante, manifestó que retiró el alambrado que cercaba el terreno, que rellenó el predio y construyó un paredón de material a fin de proteger la propiedad de eventuales intrusos.

1.2. Contestación. La accionada, luego de una negativa pormenorizada, manifestó que el terreno era de su propiedad y que efectuó actos posesorios hasta que el actor construyó un muro e impidió el acceso al personal municipal, en diciembre de 2004.

1.3. Sentencia. El *a quo*, al dictar sentencia, con sustento en que el art. 24 inc. "b" de la ley 14.159 establece la obligatoriedad de acompañar con la demanda el plano de mensura suscripto por un profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, que en la provincia de Buenos Aires es la Oficina de Geodesia, y que si bien se acompañó copia certificada del plano de mensura 114-014-2005 (remite a fs. 109 y 147/150), ante el pedido de remisión del original, se adjuntó un plano de mensura que no se encuentra aprobado en su faz geométrica por la Dirección de Catastro Provincial, y que por ello no cumple con lo normado por la norma precitada, por lo que correspondía rechazar la demanda por prescripción adquisitiva, sin necesidad de tratar el resto del material probatorio. Impuso las costas a la actora.

1.4. La actora apeló dicho pronunciamiento (fs. 625) y expresó agravios a fs. 632/634 vta., oportunidad en la que adjuntó el plano posesorio 114-014-2005 en original (obrante a fs. 631). Los agravios son contestados a fs. 637/638 vta.

II. Los agravios.

2.1. Expresa el recurrente que el plano de mensura se había acompañado al iniciar la acción mediante fotocopia certificada por escribano público, lo que tiene plena fe.

Dice que cuando V.S. ordenó presentar el original del plano posesorio, por un "error formal involuntario" acompañó el plano 114-6063-2004 (plano previo) que no se encontraba aprobado por la Dirección de Geodesia, en lugar del correcto (plano 114-014-2005).

Considera que el criterio utilizado es de excesivo rigor formal, tras lo cual se expresa sobre la plena fe que hacen las certificaciones notariales.

Asimismo, acompaña el plano posesorio expedido por Geodesia (114-014-2005).

Como segundo agravio cuestiona la falta de valoración del resto de las pruebas.

2.2. En su responde a la crítica del actor, la accionada postula el desglose de la documental acompañada. Luego contesta los agravios, donde dice que la contraria no puede invocar su propia torpeza, y que el rechazo se sustentó en la falta de agregación del plano original, lo cual no es excusable con la invocación de un error. Por ello considera que deben rechazarse los agravios.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Causa n°: 118329
Registro n° :

2.3. En primer lugar corresponde analizar la agregación del plano posesorio 114-014-2005 obrante a fs. 631.

Tiene dicho la Suprema Corte provincial (S.C.B.A.), que constituiría un exceso ritual manifiesto, inconciliable con el adecuado servicio de justicia, la negativa a considerar documentación por la que se comprueba el derecho alegado por alguno de los litigantes, no obstante su extemporánea agregación a la causa (S.C.B.A., Ac. 33.060, 12/11/85; Ac. 56.483, 15/8/95, L.L.B.A. 1995-1027; Ac. 83.746, 30/6/2004; Ac. 56.483, 15/8/95), máxime cuando ello no ha perjudicado el derecho de defensa de la contraparte.

En este sendero, la S.C.B.A. -en un caso similar al presente- ha expresado que si bien la copia certificada de la declaratoria de herederos fue incorporada a la causa fuera del plazo fijado, no lo es menos que dentro del mismo fue acompañada una fotocopia simple de la misma, por lo que constituye un exceso ritual manifiesto, inconciliable con un adecuado servicio de justicia, la negativa del tribunal a considerar documentación comprobatoria del derecho alegado por los litigantes (conf. doct. Ac. 33.060, 12/11/85; Ac. 56.483, 15/8/95) (S.C.B.A., Ac. 86.849, 6/8/2003).

A mayor abundamiento, no cabe prohibir la aplicación mecánica de los institutos procesales si de ello se deriva en una renuncia consciente a la verdad jurídica objetiva so pena de incurrir en un exceso ritual manifiesto incompatible con el adecuado servicio de justicia (S.C.B.A., Ac. 82.685, 23/12/2003).

En la especie, magüer la extemporaneidad de la adjunción del plano posesorio -se lo hizo al expresar agravios-, dicha documental guarda total identidad con la copia certificada oportunamente acompañada por el actor, por lo que ningún agravio le puede generar a la contraria su consideración.

En consecuencia, corresponde rechazar el planteo de desglose efectuado a fs. 637, punto II.

2.4. No es ocioso destacar que la prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los medios de adquisición de la propiedad según surge del art. 2524 inc. 7 del Código Civil, siendo condición para ello la posesión de la cosa durante un lapso de veinte (20) años a título de dueño, continua e ininterrumpida, en forma pública y pacífica (SALVAT, Raymundo M., "Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales", T. II, 4ta. edición, Tea, Bs. As., 1952, pág. 235/252, N° 912/934; PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, "Derecho Civil. Derechos Reales", T. II, Tea, Bs. As., 1975, págs. 201/259, N° 619/697), sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor (arts. 3947, 3948, 3950 y 4015, del Código Civil).

La usucapión es la agregación del dominio mediante la continuación de la posesión por el tiempo determinado por la ley, de manera que la que conduce a la prescripción debe ser la que se ejerce a título de dueño, en el sentido estricto del término, o sea posesión *animus domini* (conf. PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, "Derecho Civil. Derechos Reales", ed. Tea, Bs. As., 1975, t. II, pág. 210, punto 634)

Ahora bien, el carácter contencioso del proceso especial de adquisición de dominio por usucapión impone al actor la carga de la prueba



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Causa n°: 118329
Registro n° :

de los hechos constitutivos del derecho alegado (arts. 375, 384, 679 y conccs. del C.P.C.C; 24 de la Ley 14.159), ello se logra cuando, como en el caso, las pruebas traídas conforman lo que se denomina "prueba compuesta", que no es más que la coordinación de los elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria que deja como saldo sistematizador una acreditación.

Es decir que cada prueba se debe encontrar corroborada o integrada por evidencias de otro tipo, y si bien para esto no es forzoso que tales pruebas versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el período de prescripción, sí es necesario que exteriorice la existencia de la posesión o de algunos de los elementos durante buena parte de ese período, posibilitando aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión por el lapso ininterrumpido de veinte años (conf. Cam. Civ. y Com. 2da., Sala III, La Plata, 94.701, 25/5/2001, RSD. 70/2001, "Altaparro, D. c/ Bueno, J. s/ Usucapion"; Cam. Civ. y Com. 1ra., Lomas de Zamora, 53.183, 24/10/2002, RSD. 350/2003, "Ecar S.A. c/ Ríos, A. s/ Reivindicación"; Cam. Civ. y Com. 1ra., Sala III, La Plata, 212.528, 7/7/92, RSD. 195/92, "Pistorio, Marta Noemí c/ Abranovick s/ Adq. de Dominio").

2.5. Sentado ello, y en orden a la existencia de la posesión alegada destaco que:

a) De la copia certificada del certificado de dominio que obra a fs. 109/110 y del informe de dominio de fs. 609/610, surge que el bien que se pretende usucapir es el lote 11-a, Matrícula 33.967, del partido de Berisso (114), Nomenclatura Catastral Cir. VII, Sec. F, Manz. 195, Parcela 11-a; designado en título como Manzana G Lote Excedente, y en plano agregado a la inscripción F. 2519/44 (La Plata), que mide 5 metros de frente por 46,765 de fondo; y que está a nombre de la MUNICIPALIDAD DE BERISSO (desde 1995 conforme constancias de fs. 438/440 y 470/471).

b) De la copia certificada del plano posesorio 114-014-2005, obrante a fs. 147/148, surge que el terreno que se pretende prescribir, tiene la partida inmobiliaria 11.078 y Nomenclatura Catastral: Cir. VII, Sec. F, Manz. 195, Parcela 11-a, y mide 4,66 de frente por 46,76 en sus laterales y en el fondo 4,86.

c) De la copia certificada de asiento registral de fs. 111/113 e informe de fs. 194/196, surge que en el Folio 7612/47 figura que con fecha 28/10/47, la sociedad DE BOER SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, le transmitió a don Antonio Arturo SANISKY, un lote de terreno propiedad de la sociedad, ubicado en Berisso, jurisdicción de La Plata, designado en el plano especial con el número 2 de la Manzana G (parcela 12-a) y las acciones y derechos que tiene y le corresponde del excedente ubicado en el costado Nordeste, que mide 5 metros de frente por 46,465 de fondo, Nomenclatura Catastral: Cir. VII, Sec. F, Manz. 195, Parcela 11-a (el antecedente de dicha transmisión obra a fs. 198/204). Ver copia certificada de dicha escritura a fs. 217/221

d) A fs. 120/122 y 222/224 obra copia certificada de la escritura de compraventa con hipoteca nro. 271 del 15/10/1968, de la que surge que Antonio Arturo SAÑISKY, le vendió a José Juan CHUDUK un lote de terreno



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Causa n°: 118329
Registro n° :

ubicado en el partido de Berisso, designado en el plano que menciona su título con el número DOS de la Manzana G, compuesto de 10 metros de frente y 46,765 metros de fondo, Nomenclatura Catastral: Cir. VII, Sec. F, Manz. 195, Parcela 12-a y las ACCIONES y DERECHOS del excedente ubicado en el costado Nordeste del lote, compuesto por 5 metros de frente por 46,765 de fondo, Nomenclatura Catastral: Cir. VII, Sec. F, Manz. 195, Parcela 11-a. En garantía del saldo de precio, se hipotecó el bien vendido (ver además fs. 205/208 e informe del Registro de la Propiedad de fs. 244 que los derechos posesorios, y su cesión, no son objeto de registración en el registro, salvo los regulados por leyes especiales, razón por la cual es optativo para los notarios rogantes hacer mención de ellas en sus minutas rogatorias, las cuales no tendrán reflejo en los asientos de las matrículas).

La posesión del terreno en cuestión es confirmada por la declaración testimonial a fs. 560 de Marcela Gabriela CHUDUK, quien expresó actos posesorios, que lo alambraron, cortaban el pasto, lo mantenían, que le pusieron un caño de agua para poder regar, el pago de los servicios municipales, la situación que se generó a partir del ingreso al terreno de un tercero que luego lo dejó libre y la venta al Sr. PERUGINI

Cabe destacar que el testigo PAZ -empleado municipal- declaró a fs. 555/556 que ingresó al terreno creyendo que estaba libre entre el año 2004/2005, que lo había pedido a la MUNICIPALIDAD DE BERISSO, puso "arbolitos" y un alambrado provisorio, que cada tanto iba a cortar el pasto y que cuando le notificaron que tenía la tenencia provisoria, fue al terreno y lo habían tomado, "estaban construyendo", dice que colocó una canilla sobre un caño del terreno, pues ya estaba hecha la conexión (ello reafirma la declaración de la testigo CHUDUK en orden a la conexión para regar). No forma mi convicción lo declarado por dicho testigo en orden al cerco provisorio que dice haber puesto, ya que en este sentido me convence lo manifestado por la testigo CHUDUK en orden al alambrado y mantenimiento del terreno, que se encuentra sustentado en las escrituras acompañadas, máxime cuando el Sr. PAZ era empleado municipal y estaba comprendido en las generales de la ley (art. 384 y 456, C.P.C.C.).

e) A fs. 424 obra copia de la nota presentada por Antonieta PETRULLO pidiendo la anexión del terreno en cuestión, la cual no tiene la trascendencia que pretende la demandada y concuerda con la declaración de la testigo precitada en el punto anterior.

f) A fs. 98/108 obra la escritura de compraventa y tracto abreviado (escritura 180 del 5/7/2004), de la cual surge que con fecha 5/7/2004 Antonieta PETRULLO, Marcela Gabriela Chuduk y José Alberto CHUDUK, le vendieron a Gustavo Javier PERUGINI un lote de terreno ubicado en el partido de Berisso, señalado en el plano especial que cita su título como LOTE DOS de la Manzana G (Nomenclatura catastral: Cir. VII, Sec. F, Manz. 195, Parcela 12-a, partida 114-011.080-5, Matrícula 5234 de Berisso -114-), que mide 10 metros de frente por 46,765 de fondo, y que linda con Nord Este con excedente de su lote; y que de acuerdo a cédula catastral ley 10.707, mide 10 metros de frente por 46,77 de fondo, lindando al Nord Este



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Causa n°: 118329
Registro n° :

con parcela 11-a. En dicha escritura se dijo que dicha venta comprende las ACCIONES y DERECHOS sobre el excedente ubicado en el costado Nord Este del lote de terreno antes descripto, compuesto de 5 metros de frente por 56,765 de fondo, Nomenclatura Catastral Cir. VII, Sec. F, Manz. 198, Parcela 11-a, declarando que comprende los emergentes del Expediente 821/2004 de la Municipalidad de Berisso (ver minuta de inscripción a fs. 209/212).

g) Con fecha 16 de diciembre de 2004 la Municipalidad de Berisso labró un acta al Sr. PERUGINI por rellenar el terreno objeto de autos y ejecutar un muro de frente (ver copia certificada a fs. 127).

h) Las boletas de ABSA y Servicios Sanitarios de fs. 130/133 correspondientes al lote 11-a (partida 114-011078), fueron abonadas en el año 2004 y figuran a nombre de "CHUDUK JUAN". Las boletas de ABSA se corroboran con el informe de fs. 181.

i) En las boletas de liquidación de deuda de tasa por servicios generales urbanos de la Municipalidad de Berisso, correspondientes al lote 11-a, partida 11.078, figura como destinatario "ANTONIETA PETRULLO VDA. DE CHUDUK" y como titular: "MUNICIPALIDAD DE BERISSO" (fs. 134/13) y fueron abonadas en el año 2004. Del informe pericial de fs. 317/320 vta. surgen pagos del 23/8/2004 al 4/5/2009. En la ampliación de fs. 326 el perito expresa que el destinatario es la Sra. Antonieta Petrullo Vda. de Chuduk.

j) A fs. 545/546 vta. obra acta de reconocimiento judicial.

2.6. No debe perderse de vista que el Código Civil ha tenido el cuidado de regular las situaciones que pueden presentarse en caso de que quien esté poseyendo con *animus domini*, a los fines de adquirir el dominio de una cosa, fallezca o transmita a otra persona sus derechos de poseedor, con lo cual se produce la unidad o la unión de posesiones cuyos efectos son distintos según que se trate de una sucesión a título universal (arts. 3417, 3418 y 4004) o de una transmisión a título singular (art. 4005).

En materia de sucesión *mortis causa* el sucesor universal se beneficia con el tiempo que el poseedor haya poseído la cosa hasta el momento de su muerte. En lo que respecta a la sucesión *in singulis res*, el sucesor particular aprovecha el tiempo de la posesión tenida por el transmitente, produciéndose la accesión de posesiones a su favor sin necesidad de la determinación de la buena o mala fe en el que transmite o en quien recibe. Observa SALVAT, que a los efectos de que esa unión de posesiones pueda tener lugar es indispensable que entre ellas exista un vínculo de derecho, porque si esta condición faltare la accesión no se producirá, con lo que el simple usurpador no podrá invocar para prescribir sino su propia posesión. Se considera como vínculo de derecho al acto destinado a transmitir o ceder al sucesor los derechos de posesión del autor (PEÑA GUZMAN, ob. cit., T. II, pág. 259; SALVAT, ob. cit., T. II, N° 981, pág. 286).

La transmisión hereditaria y acumulación de posesiones pueden operar para arrimar segmentos de tiempo a fin de tener por operada la posesión requerida.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Causa n°: 118329
Registro n° :

2.7. Sentado ello, la prueba documental aportada, sumado a las declaraciones testimoniales, pericial contable, informativa y reconocimiento judicial, me permiten tener probada la posesión por más de veinte años, para sí y a título de dueño, esgrimida por el actor desde el año 1968 en base a la cesión esgrimida (arts. 24, ley 14.159; 979 incs. 1 y 2, 993, 2351, 2353, 2373, 2374, 2379, 2384, 2445, 2524 inc. 7, 2606, 4015 y 4016, Código Civil; 163, 164, 260, 261, 266, 330, 354, 375, 384, 456, 679 y cctes., C.P.C.C.), por lo que corresponde revocar la sentencia apelada y admitir la demanda.

En consecuencia, voto por la **NEGATIVA.**

A la misma primera cuestión planteada, el Sr. Juez Dr. López Muro dijo: que por coincidir con las motivaciones desarrolladas en el voto que antecede, adhiere al mismo (art. 266 del Código Procesal) y en consecuencia, vota también por la **NEGATIVA.**

A la segunda cuestión planteada, el Sr. Juez Dr. Sosa Aubone dijo:

Atendiendo al Acuerdo alcanzado corresponde y así lo propongo, revocar la sentencia recurrida de fs. 615/619 y vta., y admitir la demanda incoada declarando adquirido por posesión veinteañal el inmueble cuyo informe de dominio obra a fs. 609/610 (Inscripto bajo la Matrícula 33.967 (114), Cir. VII, Sec. F, Manz. 195, Parc. 11-a) y que resulta del plano 114-014-2005 obrante a fs. 631, a favor del actor Gustavo Javier PERUGINI, debiendo disponerse en el juzgado de origen el libramiento de los oficios y testimonios pertinentes para el registro de la nueva titularidad, cancelación de la anterior y el cumplimiento de las medidas administrativas, previsionales y fiscales pertinentes. En cuanto a las costas, tengo como piso de marcha que el objeto de la pretensión es la obtención de una sentencia declarativa de adquisición del dominio por usucapión, donde la naturaleza del derecho material en juego y el interés público comprometido inciden de tal modo que la voluntad concurrente de los particulares no puede evitar la promoción del proceso y la recepción de determinadas categorías probatorias previstas en la ley. Si bien la Municipalidad demandada solicitó el rechazo de la acción, tal conducta encuentra justificativo en la actitud asumida por la actora, quien se confió en la suficiencia de la documental aportada y ha sido mezquina en el material probatorio aportado; lo que motivó el rechazo de la demanda en la instancia de origen (obsérvese que acompañó el plano posesorio requerido recién en oportunidad de expresar agravios). Todo ello me lleva a proponer que las costas de primera instancia se impongan por su orden y las de la Alzada a la actora, instancia en la que recién acompañó el plano posesorio requerido con anterioridad al dictado de la sentencia (arts. 68, 260, 272, 274, 354 inc. 1, segundo párrafo, 384 y 682, C.P.C.C.; 21, ley 6716; 4015, Código Civil).

ASÍ LO VOTO.

A la misma segunda cuestión planteada, el Sr. Juez Dr. López Muro dijo: que por idénticos motivos, vota en igual sentido que el Dr. Sosa Aubone.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Causa n°: 118329
Registro n° :

SENTENCIA

POR ELLO, y demás fundamentos expuestos, se revoca la sentencia recurrida de fs. 615/619 y vta., y se admite la demanda incoada declarando adquirido por posesión veinteañal el inmueble cuyo informe de dominio obra a fs. 609/610 (Inscripto bajo la Matrícula 33.967 (114), Cir. VII, Sec. F, Manz. 195, Parc. 11-a) y que resulta del plano 114-014-2005 obrante a fs. 631, a favor del actor Gustavo Javier PERUGINI, debiendo disponerse en el juzgado de origen el libramiento de los oficios y testimonios pertinentes para el registro de la nueva titularidad, cancelación de la anterior y el cumplimiento de las medidas administrativas, previsionales y fiscales pertinentes. Las costas de primera instancia se imponen por su orden y las de la Alzada a la actora. **REG. NOT. y DEV.**