Datos del Expediente

Carátula: MOLINA SERGIO DAVID Y OTRO/A C/ PARODI ANTONIO DOMINGO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DECENAL (DOM. INMUEB)

Fecha inicio: 28/03/2025 **Nº de Receptoría:** JU - 7333 - 2022 **Nº de Expediente:** JU - 7333 - 2022

Estado: En Letra - Para Consentir

Pasos procesales: Fecha: 03/06/2025 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - (FIRMADO)

Anterior**03/06/2025 12:20:16 - SENTENCIA DEFINITIVA**

REFERENCIAS

Domicilio Electrónico 20339641227@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico IARISTI@MPBA.GOV.AR

Funcionario Firmante 03/06/2025 12:20:15 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante 03/06/2025 12:33:08 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante 03/06/2025 12:36:04 - DI PIETRO Natalia Paola - AUXILIAR LETRADO DE CÁMARA DE APELACIÓN

Sentido de la Sentencia CONFIRMA

-- **NOTIFICACION ELECTRONICA**

Fecha de Libramiento: 03/06/2025 13:20:43

Fecha de Notificación 06/06/2025 00:00:00

Notificado por Di Pietro Natalia Paola

-- **REGISTRACION ELECTRONICA**

Año Registro Electrónico 2025

Código de Acceso Registro Electrónico D3FFA023

Fecha y Hora Registro 03/06/2025 13:17:29

Número Registro Electrónico 90

Prefijo Registro Electrónico RS

Registración Pública SI

Registrado por Di Pietro Natalia Paola

Registro Electrónico REGISTRO DE SENTENCIAS

Texto del Proveído

------- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -------

‰7'è1è'V!DCŠ

230700170007540136

Expte. n°: JU-7333-2022 MOLINA SERGIO DAVID Y OTRO/A C/ PARODI ANTONIO DOMINGO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DECENAL (DOM. INMUEB)

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa nº JU-7333-2022 caratulada: "MOLINA SERGIO DAVID Y OTRO/A C/ PARODI

ANTONIO DOMINGO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DECENAL (DOM. INMUEB)", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta y Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

I.- Que en la sentencia dictada en fecha 17/03/2025 la Sra. Jueza de grado rechazó la demanda de adquisición de dominio por usucapión intentada por Vanina Rebecca Villar y Sergio David Molina contra Antonio Domingo Parodi y/o quienes resulte ser los sucesores; y/o su titular registral, respecto del bien inmueble ubicado en la calle Gandini Nº1409 (entre 6 de agosto y Ricardo Rojas) del Partido de JUNÍN (Pcia. Bs. As.).-

Para así resolver luego de precisar que la entrada en vigencia del nuevo C.C.C., no modificó los términos requeridos para la prescripción adquisitiva breve intentada, puso de resalto que el boleto de compraventa en que los accionantes sustentan su pretensión no configura justo título que habilite la prescripción adquisitiva abreviada intentada.-

Dicha resolución motivó el recurso de apelación interpuesto por los accionantes en fecha 20/03/2025, el cual es debidamente fundado mediante la presentación realizada en fecha 4/04/2025.-

La crítica allí desarrollada gira en tormo a que la sentenciante de grado infundadamente consideró que el boleto no configuraba un justo título sin analizar el mismo, omitiendo que se trataba de un boleto de compraventa celebrado con el propietario del inmueble y con firma certificada.-

En subsidio se disconforma de la imposición de costas a cargo de los accionantes, señalando la ausencia de recursos y que tenían justas razones para litigar.-

Que habiéndose corrido traslado del memorial, el mismo es resistido por el Defensor oficial mediante la réplica presentada en fecha 8/04/2025, con lo que firme el llamado de autos y sorteado el orden de votación, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (conf. art. 263 del C.P.C.C.).-

II.- En tal labor habré de iniciar por coincidir con la sentenciante de grado en cuanto analizó la existencia del justo título invocado en base a la normativa del Cód. Civ. vigente a la fecha de celebración del boleto de compraventa en que los accionantes sustentan su pretensión (conf. art. 7 del C.C.C.).-

III.- Aclarado ello, es dable comenzar por recordar que para la procedencia de la prescripción breve intentada por los accionantes el art. 3999 del Cód. Civ. establece que: "*El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua*

de 10 años".- Que la sentenciante de grado desestimó el reclamo actoral señalando que el boleto de compraventa no configura el justo título requerido pro el art. 3999, siendo ésta la cuestión sobre la que gira la cuestión a resolver.-

Con dicho norte no puede soslayarse que conforme lo normado por el art. 4.010 del Cód. Civ. *"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 de quien emana*" (el resaltado en negrita me pertenece).-

Llegado a este punto, no cabe más que recordar que conforme a lo normado por el art. 1.184 del Cód. Civ: "*Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1. Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles , en propiedad o usufructo...*" .-

De lo hasta aquí expuesto queda en evidencia el acierto de la sentenciante de grado en cuanto señaló que el boleto de compraventa adjuntado a la demanda, no reviste la condición de justo título, por cuanto tratándose de un contrato que tiene por objeto la transmisión de un derecho real sobre un inmueble debe ser hecha por escritura pública, y consecuentemente, al no estar revestido de las solemnidades exigidas, no es justo título (conf. art. 4.010 del Cód. Civ.).-

A lo antes expuesto es dable agregar que la falta de escritura no puede ser subsanada por la certificación de firmas, la que en todo caso da fe de su autenticidad y fecha cierta al instrumento, pero de modo alguno subsana los defectos de forma (conf. arts. 1.184 1.185 y ycdtes. del Cód. Civ.).-

En esta dirección se ha sostenido que: "...*Una venta inmobiliaria hecha por instrumento privado carece de aptitud para transmitir la propiedad. De ahí que el llamado boleto de compraventa, de ninguna manera pueda considerarse como justo título...*" (Areán, "" Juicio de Usucapión", pág. 190/1).-

Que si bien lo hasta aquí expuesto resulta suficiente para desestimar el recurso actoral, a mayor abundamiento es dable destacar que la ausencia de escritura obsta asimismo, la buena fe de los accionantes que la procedencia de la prescripción abreviada presupone (conf. art. 3999 del Cód. Civ.).-

En efecto, no debe perderse de vista que "*La buena fe requerida para la prescripción, es la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el exclusivo señor de la cosa. Las disposiciones contenidas en el Título de la Posesión, sobre la posesión de buena fe, son aplicables a este capítulo*" y que: "*La ignorancia del poseedor, fundada sobre un error de hecho, es excusable, pero no lo es la fundada en un error de derecho*" (arts. 4.006 y 4.007 del Cód. Civ.).-

Y es que no siendo el boleto título suficiente, conforme a lo normado por el art. 1.184 del Cód. Civ., los compradores no pudieron creerse ser los dueños exclusivos del inmueble,

resultando la eventual ignorancia del régimen legal, inexcusable para la buena fe en los términos requeridos por el art. 3999 del Cód. Civ..-

IV.- En cuanto a las costas es dable señalar que la ausencia de recursos de los accionantes, resulta irrelevante al momento de resolver su imposición, debiendo en todo caso ser planteada en el correspondiente beneficio de litigar sin gastos, a fin de evitar su pago conf. atrs. 78 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

Asimismo es dable resaltar que contrariamente a lo sostenido por el recurrente, no existen fundadas razones para incoar el presente reclamo, que justifiquen apartarse del criterio objetivo de la derrota imperante en la materia, razón por la que habré de propiciar su confirmación (conf. art. 68 del C.P.C.C.).-

TAL ES MI VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

I.- **DESESTIMAR** el recurso de apelación en tratamiento, y consecuentemente, **CONFIRMAR** la sentencia en revisión en cuanto fuera materia de recurso, con costas de Alzada a cargo de la recurrente vencida (doctr. arts. 68 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

II.- **DIFERIR** la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la L.H.).-

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

I.- **DESESTIMAR** el recurso de apelación en tratamiento, y consecuentemente, **CONFIRMAR** la sentencia en revisión en cuanto fuera materia de recurso, con costas de Alzada a cargo de la recurrente vencida (doctr. arts. 68 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

II.- **DIFERIR** la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la L.H.).-

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

------- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -------

CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUEZ

VOLTA Gaston Mario
JUEZ

DI PIETRO Natalia Paola
AUXILIAR LETRADO DE CÁMARA DE APELACIÓN

Volver al expediente Volver a la búsqueda Imprimir ^