

Concursos Y Quiebras Prescripcion Adquisitiva Usucapion Plazo

JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 27 de mayo de 2013. 1. El

incidentista apeló la resolución de fs. 1400/1410 mediante la cual el juez de primera instancia rechazó su pretensión de adquirir por usucapión el inmueble ubicado en la calle San Pedrito .../.../... (piso ... ?...?, unidad funcional ...) de esta ciudad, cuya titularidad dominial corresponde a la fallida (fs. 39/51). Su recurso de fs. 1416 -concedido a fs. 1417- fue fundado a fs. 1419/1439 y respondido por la sindicatura a fs. 1441/1444. 2. En prieta síntesis, el apelante se agravia porque -a su criterio- el Juez a quo: (i) analizó sesgada y erróneamente la prueba producida en el expediente y, por ende, concluyó en forma equivocada que no se probó la posesión veinteañal requerida por la ley para usucapir, (ii) consideró desacertadamente que como el boleto de compraventa y el contrato de cesión acompañados por su parte no contienen fecha cierta, resultan inoponibles a terceros y no demuestran el transcurso de la posesión y, (iii) omitió valorar debidamente que en estas actuaciones se acreditó la concurrencia de todos los requisitos legales para la procedencia de la prescripción adquisitiva. 3. La Fiscal ante esta Cámara se expidió a fs. 1451/1456, aconsejando revocar la decisión recurrida y acoger la pretensión del incidentista. 4. Las argumentaciones y conclusiones expuestas en el dictamen precedentemente aludido son compartidas por este Tribunal, puesto que los hechos allí valorados como así también el derecho invocado, se adecuan a las circunstancias de la causa y otorgan sustento idóneo a la solución propiciada por la Fiscal. Por consiguiente, y atendiendo a elementales razones de brevedad discursiva, se dan por reproducidos los fundamentos expuestos en el dictamen que antecede y se hace propia la conclusión allí arribada. 5. No obstante, se estima apropiado efectuar una serie de precisiones que conducirán a reforzar la tesis que -en definitiva- se postula: (a) El pretensor acreditó poseer el inmueble inscripto dominialmente a nombre de la fallida (v. informe de fs. 1072/1075) y que su posesión -a título de dueño- fue continua, ininterrumpida, pública y pacífica (arts. 2351, 3999, 4015 y 4016 del Cód. Civil; arts. 24 y 25 de la ley 14.159, según reforma del Decr.-Ley 5756/58), Al respecto, deben tenerse presente los testimonios de Mario Bruno Pagani, Gabriel Aníbal Cataldi y Jessica Lorena Suleta, quienes han declarado que el incidentista ostenta la posesión del inmueble desde que el boleto de compraventa en cuestión le fue cedido por Dositeo Ameigide -14.2.93- (v. fs. 22; fs. 1061/1063, preg. 16°; fs. 1065/1069, pregs. 19° y 32°; y fs. 1079/1080, preg. 3°). Y si bien es cierto que la prueba testimonial no es en sí misma suficiente para acreditar la posesión hábil para usucapir y debe ser cuidadosamente analizada por los jueces, no es menos cierto que ella sigue siendo fundamental en el proceso de usucapión debido a los hechos que integran la materia probatoria (Borda, G., ?Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales?, tomo I, 5ta. edición actualizada, Buenos Aires, 2008, pág. 330; conf. CNCiv., Sala K, ?Morales, Cristina Emma c/Pegoraro de Priori, Juana Leonilda s/prescripción adquisitiva?, del 8.4.11). En este sentido, cabe destacar que la inimpugnada prueba testimonial antedicha (art. 456, Cpr.) ha sido largamente apoyada por las constancias copiadas a fs. 55/408, que demuestran que el pretensor pagó impuestos y servicios (Rentas, ABL, Aguas Argentinas, Metrogas, Edesur, expensas y telefonía) por largos años -en su mayoría desde que posee el bien-, lo cual impide colegir que el término posesorio exigido por la ley no se encuentre cumplido (art. 386, Cpr.). Ciertamente es -por lo demás- que el pago de impuestos o servicios no importa en sí mismo un acto posesorio; mas no puede negarse su utilidad como elemento demostrativo del ánimo de poseer (conf. CNCiv., Sala E, ?Cassone, Alberto Ricardo c/Guzzo, Saverio s/prescripción adquisitiva?, del 1.3.12; íd., Sala D, ?Rodríguez, Alberto Baldomero y otros c/Lavallol 3775 s/posesión vicinal?, del 5.4.89; Borda, ob. cit, pág. 331/332). Por ende, la posesión debe tenerse por cumplida en cuanto al plazo legal que establece el art. 4015 del Cód. Civil; el cual -por otra parte- no exige justo título ni buena fe (conf. CNCiv., Sala E, ?Mariani Olivetto, Carla c/presuntos sucesores Filomena Dominica Carolina Donad s/prescripción adquisitiva?, del 1.12.10; Borda, ob. cit., pág. 325). (b) Conforme a lo anterior -y tal como lo ha expuesto la Fiscal en su dictamen- resulta prístino que el día 14.2.13 transcurrieron los veinte años de posesión que exige la ley para otorgar la adquisición del dominio por vía de la usucapión extensa, lo cual descarta la necesidad de efectuar análisis alguno sobre la eventual accesión de la posesión que el pretensor habría tenido como consecuencia de la cesión del boleto de compraventa por parte de Dositeo Ameigide (art. 2474, Cód. Civil). Al respecto, debe señalarse que una vez cumplido el plazo legal de la prescripción adquisitiva -veinte años en el caso- el poseedor se transforma en dueño por el solo hecho de su posesión, con prescindencia del pronunciamiento jurisdiccional que reconozca su derecho o lo declare. La prescripción, de ese modo, produce la adquisición del dominio por el usucapiente, aunque para la disponibilidad del derecho así incorporado al patrimonio del poseedor y la obtención del instrumento representativo sea necesaria la sentencia declarativa y la posterior inscripción registral (conf. Areán, Beatriz, ?Juicio de usucapión?, 5ta. edición, Buenos Aires, 2007, pág. 592/593 y jurisprudencia allí citada). Por lo tanto, no es necesario que al momento de la promoción de la demanda se halle cumplido el plazo legal habilitante de la prescripción adquisitiva: basta que aquél se cumpla durante el trámite del proceso y no

medien causales de suspensión o interrupción (conf. STJ de Tucumán, ?López Rougues, Manuel s/prescripción adquisitiva?, del 6.5.94, publ. en elDial.com BB18F0; CCiv.yCom. de Córdoba, ?Oliva, Jorge Alfredo s/usucapación - medidas preparatorias para usucapación - recurso de apelación?, del 29.7.09; CCiv.yCom. de Mercedes, Sala I, ?Ferrari, Juan Ángel c/Municipalidad de Mercedes s/usucapación?, del 8.2.05, publ. en elDial.com W17E17; Kiper, Claudio - Otero, Mariano, ?Prescripción adquisitiva. El proceso de usucapación como modo de adquirir el dominio?, Mendoza, 2007, pág. 258).

6. Sobre la base de lo anteriormente expuesto, cabe admitir la pretensión recursiva del incidentista y revocar la decisión apelada, reconociendo a aquél el derecho que le otorgan los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil. Las costas se distribuyen en el orden causado, atento a que gran parte de los argumentos por los cuales se acoge el recurso han sido oficiosamente expuestos por la Fiscal y este Tribunal y, por lo demás, la resistencia de la sindicatura -aún cuando haya sido finalmente desestimada- ha encontrado razonable fundamento (arts. 68:2 y 69, Cpr.; esta Sala, ?Frigorífico Buenos Aires SAICAF s/quiebra s/concurso especial por Rzepnikowski, Lucía?, del 13.2.13).

7. Por lo anterior, y de conformidad con lo aconsejado por la Fiscal ante esta Cámara, se RESUELVE: (a) Revocar el decisorio de fs. 1400/1410. (b) Imponer las costas en el orden causado. Notifíquese a la Fiscal en su despacho, fecho devuélvase sin más trámite confiándose al magistrado de primera instancia proveer las diligencias ulteriores (cpr 36: 1) y las restantes notificaciones pertinentes. Es copia fiel de fs. 1457/1458.

Juan José Dieuzeide Pablo D. Heredia Gerardo G. Vassallo Pablo D. Frick Prosecretario Letrado

Excma. Cámara: 1. El juez de primera instancia rechazó la pretensión formulada por el incidentista, quien se presentó en autos con el propósito de adquirir por prescripción adquisitiva veinteañal, el Inmueble del fallido sito en la calle San Pedrito .../.../..., piso ..., departamento "...", unidad funcional número ..., de esta Ciudad. Para así decidir, el magistrado consideró que el incidentista no acreditó el presupuesto necesario para la accesión de posesiones pretendida, por lo que desde la fecha que el peticionante dice usucapir (año 1993), no ha transcurrido el plazo veinteañal previsto por el art. CC 4015. Entendió que ello relevaba al tribunal de analizar el resto de los extremos requeridos por la ley. Sostuvo que el incidentista tenía la carga de acreditar "el vínculo en derecho" con su cedente, recaudo insoslayable para sumar la posesión que presuntamente signara a su antecesor; que tal vínculo no es otro que el "nexo jurídico de la transmisión" y que los documentos traídos por el incidentista no son prueba suficiente que permita investirlo como continuador temporal de la posesión. Manifestó que tanto el boleto de compraventa como la cesión de derechos acompañadas carecen de fecha cierta, que no revisten condiciones de autenticidad que permita oponerlos a terceros y que la prueba producida no constituye elemento de convicción suficiente. En suma, entendió que no configurándose en la especie el presupuesto necesario para la accesión de posesiones pretendida, la usucapación intentada será rechazada, con costas (fs. 1400/1410).

2. Apeló el incidentista Rodolfo José Puric y fundó su recurso a fs. 1419/1439, que fue contestado por la sindicatura a fs. 1441/1444. Afirmó que la prueba fue apreciada sesgadamente; que el contrato de cesión de derechos acompañado es un instrumento hábil para justificar el vínculo de derecho o nexo jurídico para configurar la accesión de posesiones y que aún los instrumentos de transmisión a título gratuito son válidos, sin que sea necesario que se exprese el negocio mediante escritura pública.

Respecto del contrato de compraventa suscripto entre Faccho S.A. y Dositeo Ameigide sostuvo que es un elemento Instrumental para justificar la posesión del animus domini del señor Ameigide, desde la fecha de su firma (1984), hasta la cesión del boleto (1993); que la existencia de fecha cierta de los instrumentos acompañados puede probarse por diversos medios; que la prueba debe verificarse con visión de conjunto y que lleve a la íntima convicción de que en el caso ha mediado posesión. Reiteró que su antecesor en la posesión, el señor Ameigide, originariamente participó en un emprendimiento con el objeto de construir un edificio y vender las unidades; que la crisis imperante impidió la venta de lo construido, por lo que conforme Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 24/04/84, protocolizada ante escribano, se decidió por unanimidad la adjudicación de las unidades a los inversores, suscribiéndose en ese contexto, el contrato de compraventa que adjuntara. Que la posesión de Ameigide ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que se agregaron testimonios que dan cuenta de ello; refirió a las declaraciones de los testigos, concluyendo que de la prueba documental y testimonial agregada en autos se puede afirmar sin dudas que el boleto se firmó el 29 de septiembre de 1984. Que en el año 1993 se suscribió la cesión de derechos emergentes del boleto, actuando Ameigide a través de su apoderado, el señor Pagani, quien entregó la posesión real y efectiva del bien al incidentista; que la escribanía donde se otorgó poder al señor Pagani es la misma que iba a escriturar los inmuebles (que así consta en el Reglamento de Copropiedad cuya copia protocolizada obra a fs. 1125/1141) y es la que redactó los términos de la cesión de derechos, lo que da certeza a los hechos que se invocan; ello, más allá de que el documento de la cesión no ha sido certificado ante escribano. Sostuvo entonces que se encuentran acreditadas las condiciones de procedencia de la acción prescriptiva adquisitiva veinteañal, que no se requiere ni justo título ni buena fe sino acreditar la posesión pacífica e ininterrumpida por el término de 20 años, que ello fue acreditado por diversos medios de prueba, que se adjuntó el pago de servicios e impuestos y que diversos testimonios dan cuenta de los hechos invocados, por lo que corresponde revocar la sentencia apelada. Contestó memorial la sindicatura (fs. 1441/44); sostuvo que al contestar demanda negó la autenticidad de la firma y el contenido del boleto de compraventa y de la cesión de derechos, que en autos no se

ofreció prueba caligráfica, en consecuencia de lo cual la prescripción no puede prosperar. Sostuvo que los instrumentos referidos, a su vez, carecen de fecha cierta; que la quiebra es un tercero frente al boleto suscrito, y que es inoponible en principio, como tal, frente a la masa.

3. Se me corren en vista las actuaciones. 3.1. Cabe en primer término referir que tal como surge de la sentencia apelada, se omite analizar los elementos requeridos por la ley para tener por configurada la prescripción adquisitiva veinteañal. Ello por cuanto se entendió dirimente que el incidentista no acreditó el presupuesto necesario para la accesión de posesiones pretendida. En efecto, como se relatara, sostuvo el juez que el incidentista tenía la carga de acreditar "el vínculo en derecho" con su cedente, recaudo insoslayable para sumar la posesión que presuntamente signara a su antecesor; que tal vínculo no es otro que el "nexo jurídico de la transmisión" y que los documentos traídos por el incidentista no son prueba suficiente que permita investirlo como continuador temporal de la posesión.

3.1.1. Del análisis de la prueba colectada, en mi opinión, el vínculo o nexo jurídico se encuentra debidamente acreditado, por las razones que paso a exponer. Se presentó a fs. 39/50 el incidentista y solicitó se declare la adquisición del dominio a su favor por prescripción adquisitiva veinteañal, solicitando sumar, por accesión de posesiones, el tiempo por el que ha poseído su antecesor. Explicitó los antecedentes que llevaron a que el boleto de compraventa adjunto (fs. 21) se encuentre a nombre del señor Ameigide, indicando que fue Faccho S.A. quien decidió adjudicar la unidad en los términos que surge de la Asamblea Extraordinaria celebrada en el año 1984, certificada notoriamente (cuyas copias de protocolo de archivo notarial obran a fs. 1151/1157). La referida asamblea da cuenta que encontrándose próxima a terminar la obra de construcción de locales y departamentos y atento a la retracción del mercado inmobiliario y la imposibilidad de venderlas por la crisis económica imperante, se resolvió por unanimidad, adjudicar las unidades a los accionistas, individualizándose al señor Ameigide como beneficiario de cuatro unidades. Asimismo, se resolvió que se confeccionarían boletos de compraventa, autorizándose al presidente y al vicepresidente para que actúen en forma indistinta para su suscripción. Alegó el incidentista que en virtud de ello, se suscribió un contrato de compraventa con fecha 29 de septiembre de 1984 (ver documental de fs. 21), actuando en representación de Faccho S.A. su presidente, el señor Héctor Rodríguez, quien le otorgó la posesión del bien al señor Ameigide, conforme reza el boleto (cláusula segunda). Sostuvo asimismo, que en el año 1993, Ameigide le transfirió el boleto, mediante la suscripción de un contrato de cesión de boleto que acompañara, (ver documental de fs. 22); quien actuó representado por el señor Pagani, apoderado conforme poder de fecha 17 de octubre de 1991. A fin de acreditar la existencia del referido poder, se ofició al Archivo de Protocolos Notariales del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, quien remitió copia del poder especial irrevocable suscrito a favor del señor Mario Bruno Pagani. El poder especial lo autoriza a vender tres departamentos de su propiedad, entre las que se encuentra el bien objeto de autos, firmar los boletos de compraventa, escrituras traslativas de dominio y/o cesión de derechos en boletos de compraventa aún no escrituradas, otorgar posesión y otros actos vinculados, por el término de 5 años (ver escritura pública de fs. 1142/1143). La suscripción del contrato, por otra parte, fue reconocida por el señor Pagani (fs. 1061), como así también que el señor Puric posee el bien desde la fecha de suscripción de la cesión (fs. 1062). Sin embargo, pese a todo lo señalado, la sentencia resalta la ausencia de fecha cierta de los documentos traídos como antecedentes. Considero que tratándose de instrumentos privados, cabe recurrir a las exigencias formales que el Código Civil impone, resultando plenamente aplicable, en mi opinión, el art. 1035 del referido cuerpo normativo. Dicha norma no contiene una enumeración taxativa, que impida el reconocimiento judicial de otros casos en los que la certidumbre fáctica se imponga fuertemente a la conciencia de los jueces, porque "el negarlo importaría hacer prevalecer el formalismo hueco, violatorio de la justicia, frente a la verdad real" (conf. sostiene en su voto de la doctora Kemelmajer de Carlucci en Sup. Corte de Mendoza en pleno "Coviram Ltda.", 30-V-1996; "Jurisprudencia Argentina", 1997-I, pág. 83). En el marco conceptual expuesto, en el caso, la certificación notarial de las actas de las Asambleas extraordinaria adjuntas a fs. 1151/1157, así como la copia del poder, son elementos que coadyuvan para tener por ciertamente ocurrido ambos negocios, dando pautas para la ubicación temporal de esos sucesos; lo que también se corrobora partir del testimonio de fs. 1061 y del resto de la testimonial obrante. Ejemplo de ello son las declaraciones testimoniales: a) De fs. 1065/69, del contador Cataldi quien referencia que a partir del año 1993 el incidentista declaraba impositivamente el bien como alquilado o como inversión y que sabe que actualmente lo ocupa su hija; b) Declaración de fs. 1079/80, de la señora Eidelstein y declaración de fs. 1081. En este caso los testigos dan cuenta -si bien conocen por dichos de terceros- que el bien estuvo alquilado por el incidentista desde aproximadamente el año 1990, hasta que se lo prestó a su hija. Así, los dichos del incidentista en cuanto a cómo llegó su antecesor a tener la posesión del inmueble -siendo el boleto un título apto para poseer-; las fechas en las que se permite tener por ocurridos los hechos que relata -corroboradas por declaraciones testimoniales- y a su vez, cuál es el negocio que justifica la propia posesión, se encuentran debidamente probados. En suma, mi opinión, existen elementos de convicción que llevan a tener acreditada la existencia de los negocios señalados como antecedentes de su posesión y por ende, el "vínculo de derecho" o nexo que permitiría, de probarse, sumar el tiempo de posesión del bien por parte de Ameigide, a la posesión que acredite el incidentista.

3.2. Respecto de la prueba de la posesión por el plazo de ley, primeramente analizaré a acreditación de la propia posesión del

incidentista. Ello por cuanto advierto que la cesión de derechos respecto del boleto de compraventa que anexa, data del mes de febrero de 1993 y a la fecha, han transcurrido ya veinte años de acaecido. En efecto, la demanda fue iniciada con fecha 1/06/09, es decir que a ese tiempo, la propia posesión alegada por el incidentista era de 16 años y 4 meses; pero a la fecha, se encontrarían cumplimentados los 20 años de posesión propia; lo cual tornaría innecesario analizar la prueba referida a la posesión de su antecesor.

Cabe señalar que un tema que se ha planteado es si la posesión por veinte años debe estar cumplido al promoverse la demanda o si, por lo contrario, es posible que se cumplimente durante la tramitación del juicio. La jurisprudencia en general se ha pronunciado por el cómputo del plazo hasta la sentencia, siempre y cuando la demandada no hubiera reconvenido, por el efecto interruptivo que ello determina. En efecto, se ha sostenido que el tiempo que insumió la tramitación debe computarse a los efectos del cumplimiento del plazo de la posesión, en función de lo normado por el art. 163, inc. 6 del CPCC; lo que condice con el carácter declarativo de la sentencia, la cual solo pone de manifiesto que el dominio se encuentra incorporado al patrimonio del poseedor. También, porque razones de pragmatismo judicial llevan a computar el plazo hasta la sentencia; ello, toda vez que resultaría "un inaceptable dispendio jurisdiccional" tener que aguardar a que en otro proceso, con la prueba ya colectada, se declare el derecho de la parte actora. Ello, si, condicionado a la inexistencia de reconvencción por reivindicación formulada por la demandada, lo que interrumpiría la prescripción adquisitiva. Se sostiene que existen tres actos interruptivos, ello, teniendo en Cuenta a la o las personas de quienes provienen: del acreedor, es la interrupción por demanda -art. 3986, C.Civil-; del deudor o interrupción por reconocimiento de deuda -art. 3989 C.Civil-; y de ambos, acreedor y deudor a la vez o interrupción por compromiso arbitral -art. 3988 C.Civil-. Por ello, producida una causal de interrupción de la prescripción, el plazo temporal acaecido hasta aquélla se considera "no sucedido" y extinguida la interrupción debe computarse nuevamente todo el plazo prescriptivo que fuere, (cfr. In re: Delgado, Alejandrina c/ Muhleman, Raúl s/ Indemnización Accidente de Trabajo S CAN1 TW 000L 000006 15/02/1996 UN Manino Argañarás, "La prescripción extintiva", Ed. Tea, Bs. As., 1966, Pág. 121, C.Civ., 2° Cap., 16-05-45, en L.L., t. 38, pág. 782). En el caso, no se han acreditado actos o hechos interruptivos de la prescripción adquisitiva, razón por la cual, cabe analizar primeramente, la prueba producida por el incidentista en orden a probar su propia posesión. 3.2.1. Establece el art. 2351 del Código Civil que la posesión queda configurada por su parte, cuando "... alguna persona, por sí o por otra, tenga una cosa bajo su poder con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad". Aunque se ha criticado la definición contenida en el art. 3948 del Código Civil, en cuanto dice que la prescripción es un derecho, cuando en rigor es una institución y particularmente para el dominio es un modo de adquisición, lo cierto es que la misma responde al concepto romano de usucapión, que sólo computa dos elementos esenciales para configurar la adquisición del dominio: la posesión y el tiempo fijado por la ley. De ahí que la prescripción adquisitiva sea el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (dominio, usufructo, uso, habitación, servidumbre, etc.), por la posesión continuada por el todo el tiempo exigido por la ley (Papaño-Kiper-Dillon-Cause, "Derechos reales", t.III, Ed. Depalma, año 1990, pág. 41/42). La posesión requerida para usucapir debe ser a título de propietario, pública, pacífica, continua e ininterrumpida. En virtud de lo dispuesto por el art. 24 inc. c) de la ley 14.159, reformado por el decreto ley 5756/58, la prueba testimonial debe ser avalada por otros medios de prueba. En efecto, señala Areán que dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio (usucapión) deben ser plenamente acreditados los hechos que han servido de base a la adquisición. Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero recogiendo un principio que ya era consagrado por la ley 14.159, dispone el decreto ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. Esta medida de prueba tiene un valor preponderante pero debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción (Areán, Beatriz, "Curso de Derechos Reales" pág. 334 y sig.). Ello así, frente a tal exigencia legal, en este tipo de procesos la prueba tendiente a demostrar la usucapión debe ser compuesta. (CSJN, Fallos 291:139). En tal sentido, cabe ponderar que a lo largo de 20 años al prescribiente le habrá sido posible conservar algún documento o pieza de convicción equivalente, que sirva para demostrar su posesión o algún elemento de ella que en ese dilatado lapso debe de haber quedado rastros de la misma en algo más que en la memoria de los testigos (CNCiv, Sala D, 04/05/1984, Lexis Nexis on line Nro. 2/40623). En el caso, una de las pruebas producidas tendiente a demostrar la posesión por parte del incidentista fue la testimonial producida a fs. 1061/63 de la que surge que el bien era alquilado por el incidentista; la declaración de fs. 1065/69, que indica que el incidentista en sus declaraciones juradas ante la AFIP, las declaraba como inmueble alquilado o de inversión; la declaración de fs. 1878, en la que se declara que si bien lo sabe por dichos de su hijo, el testigo dice saber que el inmueble era alquilado por el incidentista, hasta que se lo dio en uso a su hija; en idéntico sentido, la declaración de fs. 1081 y la de 1091 al concordar en relación al destino dado al bien, lo que hace presumir que se manejaba a título de dueño. Los testigos han sido concordantes en señalar que el incidentista realizaba actos posesorios y se comportaba como dueños del bien desde el año 1993. Acreditó también el nacimiento de su hija Paula Puric, mediante documental agregada a fs. 1084, cuya autenticidad se certifica a fs. 1088 y se advierte que la titularidad de la línea telefónica cuyos

recibos de pago se adjuntan, se encuentran a nombre de Paula Puric (v. pago a fs. 813/919, de línea telefónica instalada en Av. San Pedrito ..., piso ...). Ello permite concluir que el señor Puric, en su condición de dueño, prestaba en uso el bien en cuestión. Por otra parte, es de destacar que las declaraciones testimoniales fueron corroboradas mediante la prueba documental colectada. En efecto, el incidentista acompañó fotocopia de comprobantes de pago de: a) ABL y Contribución Territorial, Pavimento y Aceras desde el año 1993 hasta 2006; b) Aguas Argentinas, desde 1993 al 2008; c) Servicio Eléctrico Edesur, desde 1993 al 2008; d) Metrogas, desde 1993 al 2008; e) Telefónica Argentina, desde 2002 al 2006 (ver copias obrantes a fs. 55/268 y fs. 317/408; certificada su autenticidad mediante contestación de oficios de fs. 1117; 1164; 1181; 1198; 1203; 1318). Cabe agregar que acompañó a estos obrados recibos que acredita haber efectuado tales pagos, razón que permite concluir que efectivamente los ha afrontado y que lo ha hecho reconociendo para sí la titularidad del bien, en calidad de dueño. Así, es de mencionar que si bien el art. 24 inc. c) de la ley 14.159, reformado por el decreto ley 5.786/58- establece que en el juicio de usucapión se admitirá toda clase de pruebas, establece que será especialmente considerado el pago de los impuestos y/o tasas que graven el inmueble. Tal ponderación por parte de la ley encuentra justificativo en que tal pago constituye una exteriorización del "animus" del poseedor. Ese pago, realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso por usucapión constituye un insuperable elemento objetivo de convicción. (CNCiv., Sala D, "Rodríguez, Alberto Baldomero y otro c/ Propietario LLavallol 3775 s/ posesión vicinal", del 05.04.1989). Asimismo, adjuntó recibos por pagos de expensas (ver documental de fs. 268/316; certificadas en su autenticidad mediante contestación de oficio de fs. 1122, respecto de los 93 recibos de pago presentados y de fs. 1167). Finalmente, cabe referir que el recurrente satisfizo la exigencia del art. art. 24 inc. b) de la ley 14.159 que dispone que con la demanda deberá acompañarse un plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva. La incidentista adjuntó solicitud de informe sobre asiento vigente expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal con fecha abril de 2009 y fotocopia certificada por escribano público del plano de mensura y división de propiedad horizontal. En síntesis, la prescripción es un hecho que alega el prescribiente para fundar su derecho a la propiedad de la cosa, incompatible con el que pretende extinguirlo, a él corresponde probar su existencia de modo indubitable, siguiendo la regla de que quien afirma la existencia de una relación jurídica dada debe aportar la prueba acabada de los hechos que necesariamente deben concurrir para su nacimiento (CSJN Fallos 291:139). En el caso, el recurrente suministró con la prueba producida la certeza de que poseyó efectivamente el bien, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida con el ánimo de dueño por el plazo legal que dispone el art. 4015 del Cód. Civil que le permitiera adquirir el dominio del inmueble por usucapión. 4. Por lo expuesto, en mi opinión, corresponde revocar el resolutorio apelado y hacer lugar al reconocimiento de la prescripción adquisitiva a favor del incidentista. Buenos Aires, 19 marzo de 2013. RAQUEL MERCANTE FISCAL NAC. CIV. Y COM.

Correlaciones: "Olguín, Juan Carlos c/Municipalidad de Lincoln s/usucapión" - Cám. Civ. y Com. Junín - 25/06/2013 Cita digital: