

Desalojo Defensa De Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Defensa de prescripción adquisitiva

Se revoca

la sentencia apelada y se hace lugar a la acción de prescripción adquisitiva de dominio por entender que se encuentra acreditada la posesión pacífica, continua y pública por el transcurso de veinte años que requiere el artículo 4015 del Código Civil. En General San Martín, a los 19 días del mes de mayo de dos mil quince, se reúnen en Acuerdo Ordinario las señoras Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "SASTRE BENAGES, MARIELA Y OT C/ CARBALLO, EDUARDO S/ DESALOJO - CARBALLO, EDUARDO ALBERTO C/ SASTRE BENAGES MARIELA Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dras. Gallego y Sanchez Pons. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª) ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? 2ª) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar?

VOTACION A la primera cuestión, la señora juez Dra. Gallego dijo: I. Llegan las actuaciones a esta Alzada para resolver los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia única dictada en ambos expedientes acumulados (fs. 395/405 de los autos acumulantes sobre desalojo y fs. 192/202 de los autos acumulados sobre prescripción adquisitiva) la que rechaza tanto la acción de desalojo como la acción de prescripción adquisitiva intentada en relación a los lotes ... y ..., circunscripción ..., Sección ..., Manzana ... -según catastro parcelario- Manzana ... -según título- de Ciudadela, partido de Tres de febrero.- A fs. 410 de los autos "Sastre Benages, Mariela y Ot C/ Carballo, Eduardo S/ Desalojo", interpone recurso de apelación la parte demandada, solicitando, mediante la incontestada expresión de agravios que luce a fs. 422/422vta. que se modifique la sentencia de grado en cuanto a la imposición de costas -por su orden-, ello por cuanto la parte actora ha resultado vencida y deben imponerse a ella conforme el principio objetivo de la derrota.- Asimismo, a fs. 208 de los autos "Carballo, Eduardo Alberto C/ Sastre Benages Mariela Y Otros S/ Prescripción Adquisitiva" se alza la parte actora. Fundamenta su agravio mediante el escrito que luce a fs. 220/231. Allí precisa en líneas generales, que se encuentra acreditada su posesión desde el año 1984. Sostiene que no existe, ni existió separación alguna entre los dos lotes de la usucapión y el terreno donde se asienta la vivienda de Carballo, escriturada a su nombre, presentándose todo como una unidad, surgiendo ello de la pericia de fs. 320/325 y del reconocimiento judicial. Alude reiteradamente al consentimiento de determinados actos procesales por parte de los demandados. Insiste en que los tres lotes constituyen una unidad. Cuestiona la desestimación de la prueba documental que realiza el a quo y precisa su importancia en la cuestión litigiosa. Efectúa las mismas consideraciones sobre la prueba testimonial producida. Sostiene, también, que la conclusión de la pericia llevada a cabo da cuenta de la evidente posesión de Carballo. Critica asimismo, la interpretación que realiza el sentenciante en cuanto a la existencia de actos interruptivos. Precisa que la compraventa no interrumpe por cuanto mal puede transmitir Carballo una posesión que no ostentaba.- Efectuado el traslado de ley, a fs. 234/234 vta. contesta agravios el demandado, solicitando se rechace el recurso interpuesto por el actor.- II. Entrando al tratamiento de los agravios, por razones metodológicas, trataré en primer término el referido a la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, deducido en autos "Carballo, Eduardo Alberto C/ Sastre Benages Mariela Y Otros S/ Prescripción Adquisitiva".- Al respecto no deben perderse de vista las exigencias legales previstas por el Código sustantivo a fin de permitir la adquisición del dominio mediante la prescripción adquisitiva.- Tal como lo receptara este Tribunal (Sala Primera en causas nro. 58.542, 59.350 y 62.234, Sala Tercera en causa nro. 64.820), debe tenerse en cuenta, que el poseedor "animus domine" que cumplió el plazo legal y quiere regularizar su título, debe en todos los casos iniciar proceso de usucapión y producir la prueba que la ley le reclama, independientemente que el juicio se torne contradictorio, haya allanamiento del demandado o éste se encuentre en rebeldía. Por lo tanto, no es la actitud que asuma el titular del inmueble lo que lo obliga a litigar, sino una necesidad legal inherente al modo de adquisición del dominio que le resulta ineludible (Sala II, en causa 52.642).- Ha dicho este Tribunal, Sala Primera en causa nro. 62.918, que quien pretende adquirir un inmueble a través del Instituto de la prescripción adquisitiva, corresponde que acredite la posesión del bien en forma pacífica, pública, continua e ininterrumpida por el lapso de veinte años (arts. 4015, 4016 y concs. del C. Civ.). Esta posesión debe constar según lo establece el art. 2351 del C. Civ. de dos elementos: el "corpus" (posibilidad de disponer pacíficamente de la cosa) y el "animus domini" (no reconocer en otro un señorío superior) y que ambos elementos deben encontrarse reunidos en el momento de adquisición de la posesión, exteriorizándose a través de actos posesorios.- A efectos de acreditar los actos posesorios, en este tipo de juicios, el medio probatorio es la prueba compuesta que lleva a la convicción de la existencia de ellos (art. 384 C.P.C.C.), no sin indicar que el judicante solo se encuentra obligado a mencionar los elementos que pondera, y no a individualizar uno a uno los restantes indicando los motivos de su

descalificación (art. 384 y doct. C.P.C.C.).- El usucapiente debe acreditar fehacientemente los extremos de su acción y entre ellos, cuándo comenzó a poseer para sí, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal. En los procesos de usucapión debe probarse la posesión "animus domini" actual, también la anterior y especialmente la que se tuviera al inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal.- En cuanto a la prueba de este tipo de juicios, aún cuando no se hayan pagado impuestos (como es el caso de autos), la usucapión puede ser demostrada si concurren otros medios para corroborar la prueba testifical, bastando que evidencias de este tipo exterioricen la existencia de la posesión o de alguno de sus elementos durante buena parte del tiempo requerido por la ley (Sala Primera en causas 37.537, 56.427).- La ineficacia del valor probatorio del pago aislado de impuestos, no puede llevar al rechazo de la demanda si obran otras probanzas corroborantes de la testifical, tal como la inspección ocular (Sala Primera, causa nro. 39.260, 16/7/96).- En la defensa de adquisición del dominio por usucapión, si bien habitualmente la prueba testimonial es la más importante, no debe ser la única en que se base la convicción del juzgador, quien tiene que considerarla en forma restrictiva y con cierta prevención, debiendo aparecer fidedigna, completa y concluyente, el fallo no se debe fundar exclusivamente en la prueba de testigos (SCBA, 13-10-81 Ac. 30.177), debe ser corroborada por evidencias de otro tipo que conforman con ella prueba compuesta.- III. En el presente, indica el Sr. Eduardo Alberto Carballo, al tiempo de iniciar la acción (24/10/2008, fs. 57 vta. de los autos ?Carballo, Eduardo Alberto c/ Sastre Benages Mariela y otros s/ prescripción adquisitiva?), que posee ?animus domini? desde el día 10/06/1984, esto es según expresa un año y ocho meses después de haber adquirido la propiedad lindera sita en Gaceta de Buenos Aires ... de Ciudadela. A fs. 200/204 obra certificado de dominio que demuestra la adquisición de dicho terreno en el año indicado.- A fs. 320/326 luce pericia arquitectónica llevada a cabo por el arquitecto Cesar Salvador Suarez Carpenzano, respecto a la cual no se requirieron explicaciones (Art. 473, 474 del C.P.C.C.).- Precisa el perito que existe un muro construido sobre la línea oficial dividiendo los lotes ... y ... con la vereda, no pudiéndose determinar con exactitud la antigüedad de su construcción pero, que la estima entre 10 a 15 años aproximadamente. Expone también que el muro medianero en el límite este de los lotes es de antigua data, de más de 30 años. Asimismo, observa en la parte superior del muro, un sector de 9 mts. lineales agregado a lo original, de una antigüedad estimada entre 10 a 15 años. Constató también la existencia de un galpón y un canil para perro, cuya antigüedad la estima en 10 años.- Indica, en relación a la vereda construida con baldosones, que la misma tiene una antigüedad aproximada de 10 años, contando el frente de ambos lotes y la vivienda del actor con los mismos baldosones. Estimando de la misma data el playón de estacionamiento realizado en piedras sueltas.- En relación a la parquización y las especies arbóreas, si bien sugirió se consulte a un perito en flora, estimo una antigüedad variada según las distintas especies existentes, árboles de más de 30 años, cañas tacuaras con una antigüedad de 10 años aproximada.- A fs. 186 el testigo Ackerley, Jorge Malcom señala respondiendo a la séptima pregunta: ?...que cree que es dueño porque hace treinta años que vive allí?. Indica asimismo que: ?... siempre fue en forma ininterrumpida... que esta bien cuidado tiene plantas, tiene el pasto cortado... que lo mantiene con la familia... que hay plantaciones, que hizo un portón que se abre solo, con un paredón alto. Que el portón se hizo hace mucho...? (respondiendo a las preguntas 9°, 10°, 11°, 12°).- A fs. 188/189 declara Guillermo Rafael Merlo, respondiendo a la séptima pregunta: ?...siempre supo que la casa es de él... que hace 15 o 20 años que vive allí, que la casa la hizo él. Que antes había un terreno baldío... que las reformas las hizo el Sr. Carballo o el hijo? No pudiendo precisar la fecha en que se construyó el portón (segunda repregunta), ni si esa construcción fue simultánea a la fecha en que el Sr. Carballo fue a vivir allí (tercera repregunta).- A fs. 190 el testigo Merluzzi, Roberto Antonio señala que: ?... hace 20 años que vive [el Sr. Carballo] allí.? Precisando que el portón fue construido en forma inmediata después de que se mudó (respuesta a la primera repregunta).- Testigos cuyas declaraciones no fueron impugnadas (art. 456 C.P.C.C.).- El mandamiento de constatación obrante a fs. 72/73 de la Diligencia Preliminar, es un instrumento público en cuanto a sus formas, pero no en cuanto al contenido de lo manifestado por quien atendió al Oficial de Justicia, -hija del Sr. Eduardo Carballo-, por lo que el término ?ocupantes? debe ser interpretado en conjunto con las restantes probanzas de autos (arts. 4015, 4016 y ccts. del C.C.; 384 C.P.C.C.).- De todo lo expuesto se puede extraer que si bien las declaraciones no son exactamente coincidentes respecto a la fecha en que habría comenzado a usucapir el actor, demuestran que el bien se encontraba ocupado por el actor durante el período requerido por la ley (arts. 384 y doct. C.P.C.C.).- El Perito en el ya mencionado dictamen (fs. 320/326) destaca que entre la vivienda del actor y los terrenos que pretende usucapir no hay muro divisorio, que los terrenos conforman un parque cuidado, existiendo en el mismo especies vegetales de 30 años de antigüedad y algunas más recientes, acompañando fotos.- Asimismo, del informe de la Municipalidad (fs. 240/259), surge la existencia de deuda por Tasa por Servicios Generales, es decir, que los mismos, no fueron pagados por el actor, y tampoco por los titulares registrales, sus herederos o terceros.- En la demanda del juicio de desalojo, los actores invocan como sustento fáctico de su derecho su carácter de herederos de Nicolás Alfonso Sastre (titular registral), precisando que a raíz de la diligencia preliminar llevada a cabo, han advertido la presencia de ocupantes en el terreno, propiedad del Sr. Sastre, prometido a la venta, señalando el carácter de usurpadores de los mismos. Hechos que, negados por el Sr. Carballo, no han sido debidamente demostrados.- Por su

parte en el juicio de usucapión, los demandados contestaron demanda en forma extemporánea, lo que así se declaró a fs. 143.- En ninguno de los expedientes acumulados, ni de la información brindada por la Mesa Virtual de la S.C.B.A., surge que a la fecha los actores Sastre hayan iniciado juicio de reivindicación, ello teniendo en cuenta que el rechazo del juicio de desalojo ha sido apelado solo en cuanto a la imposición de costas por el demandado (Sr. Carballo).- Así, mediante la prueba compuesta (art. 384 y doctr. del C.P.C.C.), coordinando los elementos de diferente naturaleza probatoria, estimo que se encuentra acreditada la posesión pacífica, continua y pública por el transcurso de veinte años que actualmente requiere el art. 4015 del Código Civil, por lo que propongo revocar la sentencia en lo que ha sido materia de agravio.- IV. En relación al agravio deducido en autos ?Sastre Benages, Mariela y Ot C/ Carballo, Eduardo S/ Desalojo?, vinculado con la imposición de costas en el orden causado por la acción de desalojo rechazada, cabe señalar al respecto que resulta ajustado a derecho apartarse, en el caso, del principio general reinante en la materia (art. 68 del C.P.C.C.).- Ello resulta de este modo en tanto, prima facie, quien demandó se creyó con derecho a hacerlo y que las defensas opuestas por el demandado (no obstante su procedencia, conforme pto. II y sgtes. del presente decisorio) exceden el propio marco del desalojo. En tal entendimiento deberá confirmarse la imposición de costas en el orden causado por el rechazo de la acción de desalojo (art. 68 2º parr. del C.P.C.C.).- Por lo expuesto, voto por la Negativa.- La Señora juez Dra. Sanchez Pons, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión, la señora juez Dra. Gallego dijo: Atento el resultado de la votación a la cuestión anterior, corresponde: 1) Confirmar la sentencia apelada dictada en autos ?Sastre Benages, Mariela y Ot C/ Carballo, Eduardo S/ Desalojo? en lo referente a la imposición de costas en el orden causado. 2) Imponer las costas de Alzada en autos ?Sastre Benages, Mariela y Ot C/ Carballo, Eduardo S/ Desalojo? en el orden causado atendiendo lo controvertido y dificultoso de la cuestión (art. 68 del C.P.C.C.). 3) Revocar la sentencia dictada en autos ?Carballo, Eduardo Alberto C/ Sastre Benages Mariela Y Otros S/ Prescripción Adquisitiva?, haciéndose lugar a la acción de prescripción adquisitiva de dominio seguida por Eduardo Alberto Carballo contra Micaela Sastre Benages, Martina Sastre Benages, Matias Sastre Benages y Mariela Sastre Benages en relación a los Lotes ... y ..., circunscripción ..., Sección ..., Manzana ... -según catastro parcelario- Manzana ... -según título- de Ciudadela, partido de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires.Imponiéndose las costas de ambas instancias en el orden causado atendiendo lo controvertido y dificultoso de la cuestión (art. 68 del C.P.C.C.).- Así lo voto. La Señora juez Dra. Sanchez Pons, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto, se Confirma la sentencia apelada dictada en autos ?Sastre Benages, Mariela y Ot C/ Carballo, Eduardo S/ Desalojo? en lo referente a la imposición de costas en el orden causado. Se imponen las costas de Alzada en autos ?Sastre Benages, Mariela y Ot C/ Carballo, Eduardo S/ Desalojo? en el orden causado atendiendo lo controvertido y dificultoso de la cuestión (art. 68 del C.P.C.C.). Se revoca la sentencia dictada en autos ?Carballo, Eduardo Alberto C/ Sastre Benages Mariela Y Otros S/ Prescripción Adquisitiva?, haciéndose lugar a la acción de prescripción adquisitiva de dominio seguida por Eduardo Alberto Carballo contra Micaela Sastre Benages, Martina Sastre Benages, Matias Sastre Benages y Mariela Sastre Benages en relación a los Lotes ... y ..., circunscripción ..., Sección ..., Manzana ... -según catastro parcelario- Manzana ... -según título- de Ciudadela, partido de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires. Imponiéndose las costas de ambas instancias en el orden causado atendiendo lo controvertido y dificultoso de la cuestión (art. 68 del C.P.C.C.). Difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 8904).- REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA. 002433E