

## Prescripcion Adquisitiva

### JURISPRUDENCIA

### Prescripción adquisitiva

### Se rechaza el recurso de apelación

interpuesto contra la sentencia que hizo lugar a la demanda declarando adquirida por prescripción la propiedad del inmueble a favor del actor.

En la ciudad de Rosario, a los 11 días del mes de marzo de 2015, se reúnen de Acuerdo los Jueces de la Sala Cuarta integrada de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Dres. Avelino José Rodil, Edgar José Baracat y Ariel C. Ariza, a fin de dictar resolución en los autos caratulados: "Vera, Osmar Adrián c. Wheeler, Ma. Teresa s/Prescripción Adquisitiva", Expte. N° 128/2014. Efectuado el estudio de la causa se resuelve plantear las siguientes cuestiones: 1a.) ¿Es justa la resolución apelada? 2a.) ¿Qué resolución corresponde dictar? A la primera cuestión dijo el Juez Doctor Rodil: 1) El Sr. Osmar Adrián Vera inició demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Sra. Wheeler, Ma. Teresa con domicilio en calle Riobamba ... de la ciudad de Rosario. Alega ejercer la posesión pública, continua, ininterrumpida, pacífica y de buena fe del inmueble ubicado en Fray Luis Beltrán, Depto. San Lorenzo, Barrio Tres de Febrero, designado con el N° ... de la manzana letra "... y con las medidas que surgen de la descripción del plano de mensura para información posesoria confeccionado por el Ingeniero Civil Artemio J. Siryil el cual se encuentra archivado el 25/06/2009 en el Servicio de Catastro e Información Territorial de Rosario bajo ... y ha sido acompañado a fs. 4. El Registro de la Propiedad informa a fs. 30/32 que el dominio consta inscripto a nombre de la Sra. Wheeler, Ma. Teresa, demandada en autos bajo nota de dominio T n° ..., Folio ..., N° ...- San Lorenzo. A fs. 33 y 35/ 49 lucen las contestaciones del Oficio a la Municipalidad de Fray Luis Beltrán y a la Fiscalía de Estado de Santa Fe donde surge que no existe interés fiscal comprometido. Sustanciado el juicio con la intervención del defensor de oficio para la parte demandada, dada su rebeldía, a fs. 199 el Tribunal de 1era Instancia de Distrito Civil, Comercial y Laboral de la 1era. Nominación de San Lorenzo dicta sentencia N° 15 62 de fecha 22 de octubre de 2013 por la cual resuelve haciendo lugar a la demanda y declarando en consecuencia adquirida por prescripción la propiedad del inmueble a favor de Osmar Adrián Vera. El defensor de oficio en representación de la demandada interpone recurso de apelación contra dicha sentencia a fs. 205, el cual es concedido. A fs. 214 el defensor de oficio expresa agravios. El actor contesta agravios a fs. 216. A fs. 210 se elevan los autos a la presente Cámara. A fs. 223 pasan los autos a resolver. 2- a) El defensor de oficio se agravia por cuanto el decisorio en crisis hace lugar a la demanda sin acreditarse la posesión del actor por más de 20 años. Se agravia porque el juez A quo al dictar sentencia dice que la actora ha acompañado impuestos y servicios pagos. Se queja porque el actor dice poseer el inmueble desde 1986 pero sostiene que sólo pretende acreditar la posesión acompañando dos boletas de impuesto inmobiliario, una del año 1986 (fs. 117) y otra del año 1987 (fs. 104) de las cuales no hay constancia de pago. Las boletas de pago del impuesto correspondientes a los años 1986 y 1987 que el recurrente alega que no consta hayan sido pagadas son irrelevantes a los fines de probar la usucapión del actor, ya que el mismo ha aportado como prueba de su posesión animus domini las constancias correspondientes al año 1979 (fs. 103), al año 1980 (fs. 105) y 1981 a fs.104. Dichas boletas en conjunto con las demás aportadas en autos demuestran su animus posesorio desde una mayor antigüedad que las boletas cuestionadas por el defensor A-quo. Además el recurrente alega que respecto de las documentales correspondientes a tasas municipales sólo existe una del año 1986 (fs. 106) y otra del año 1987 (fs. 113). Esta queja no es correcta ya que el actor ha acompañado una boleta que prueba el pago de las tasas municipales correspondientes al año 1984, la cual consta a fs. 105. Estas constancias, en conjunto con el resto de las pruebas documentales del impuesto inmobiliario aportadas son un elemento relevante a la hora de acreditar la posesión animus domini ejercida por el actor desde hace 20 años. Por otra parte en el proceso de usucapión no se requiere que la prueba documental de impuestos abarque todo el período prescriptivo para considerar acreditada de manera clara y convincente la posesión durante todo el lapso requerido, ya en este proceso nos encontramos con lo que se ha dado a llamar prueba compleja. "En lo que se refiere a la extensión temporal de los pagos y a la oportunidad de su cumplimiento, debe recordarse que bajo el imperio del actual régimen legal, al configurar este extremo únicamente un ingrediente dentro de las pruebas que el juez deberá meritarse,... "con esta perspectiva se ha indicado que no empece su valor probatorio:... la falta de pago de ciertos períodos en tanto se justifiquen pagos periódicos durante un lapso apreciable."(Código Procesal Civil- Análisis doctrinario y Jurisprudencial; Jorge W. Peyrano, Roberto A. Vázquez Ferreyra; Ed. Juris, T.4B, pág. 955). Esto ha sido sostenido por la Jurisprudencia: "El pago de impuestos y tasas no tiene necesariamente que cubrir todo el lapso de la posesión y debe ser apreciado de conformidad a las características de cada caso, siendo necesario acreditar haber realizado dichos pagos durante un período razonable y en término, de modo tal que la presunción que ellos crean unida a otras probanzas, lleven al juez a la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido". (Cám. Civil y Com. Paraná (ER), Sala 2a, 11-09-97; Chain, Lidia R. s/Usucapión; Zeus, T 77, R- 28). Aún más, resulta improcedente el agravio del defensor Ad -Hoc respecto de que la sentencia en crisis hace lugar a la demanda sin

acreditarse la posesión del actor, por cuanto en estos autos los comprobantes de pagos de impuestos no constituyen la única prueba documental aportada que demuestra la posesión ejercida por el actor en todos sus componentes. Se ha acompañado copia del boleto de compraventa con fecha cierta, correspondiente al año 1986 (fs. 172), por el cual el Sr. Patricelli vende sus derechos y acciones posesorios sobre el inmueble objeto de estos autos al Sr. Osmar Adrián Vera. Además se adjuntaron a fs. 170 y 171 recibos que prueban el pago del precio de venta por parte del actor. Tal como ha sido afirmado en doctrina y por nuestra Jurisprudencia la posesión de un inmueble ejercida por un sujeto en virtud de un boleto de compraventa hace presumir que fue realizada a título de dueño desde el momento de la celebración de dicha promesa de venta. 2 -b) El defensor Ad Hoc también se agravia por la alusión que hace el sentenciante de la constatación judicial de fs. 167/168, ya que nada acredita que el actor haya ejercido actos posesorios que le den derecho a usucapir. Tampoco le asiste razón al recurrente en este punto. Sin perjuicio de que la constatación judicial sólo sirve para acreditar circunstancias actuales de posesión como el estado general del inmueble al momento de la inspección, la constatación de sus construcciones, mejoras, etc., y el hecho de su ocupación actual, sirve como prueba corroborante de otras que tengan eficacia para acreditar entre otros elementos la antigüedad de la posesión. La constatación judicial practicada ratificó la posesión efectiva por parte del actor en el inmueble ya que el oficial de justicia al momento de practicar dicha medida fue atendido por el Sr. Vera quien manifestó ocupar dicho inmueble como dueño y por la misma se constató que el actor construyó vivienda en el lote en cuestión. Dicha inspección ocular no es la única prueba de actos posesorios en autos, sino que es un elemento más que contribuye con el conjunto de pruebas producidas a que la sentencia recurrida haya declarado operada la prescripción. Prueban asimismo de manera concluyente la realización de actos posesorios, la boleta de pago de Tasas y Derechos Generales a la Municipalidad de Fray Luis Beltrán (fs. 113) para línea de edificación, la que data del año 1987. Dicho permiso de edificación prueba actos posesorios realizados en el inmueble desde hace más de 20 años. Así también acredita mejoras desde el año 1991 la boleta de pago a dicha Municipalidad por certificado de numeración de fincas para la conexión de agua, la cual consta a fs. 113. A ello se suman las boletas de pago a la EPE (fs. 118 a 126), siendo la más antigua la de fs. 123 correspondiente al período 1991; las correspondientes al pago a la Cooperativa de Agua Potable desde el mismo año (fs.124), y los comprobantes de pago a la Cooperativa Telefónica. 2- c) Finalmente se agravia el recurrente porque la testimonial del Sr. Oscar Carlos Méndez (fs. 169) no es suficiente para acreditar la posesión del actor por más de 20 años. Respecto de esta queja, ya que en este tipo de proceso ningún medio de prueba por sí sólo es suficiente para demostrar la usucapión sino que se requiere que del conjunto de pruebas reunidas en la causa el juez llegue a la certeza de que la posesión ha sido ejercida por parte del actor, encontrándonos con una prueba compleja. Además, tal como la jurisprudencia ha señalado: "No obstante que el fallo de usucapión no puede basarse exclusivamente en la testimonial, esta prueba no deja de tener significativo valor en la integración del cuerpo de pruebas dirigido a acreditar la existencia de actos posesorios, porque siendo éstos, hechos materiales, la prueba testifical es por lo común la más importante y convincente."(Cám. Civil y Com. De Rosario, Sala 2a, 04-06-85; "Metaliza SACI. S/Usucapión"; Zeus 39-R-10).Es decir, que este medio de prueba si bien por sí sólo es insuficiente, tiene importante valor y eficacia como prueba complementaria del resto de los elementos de convicción que el actor ha aportado en estos autos. A la misma cuestión dijeron los Jueces Dres. Baracat y Ariza: Por las mismas razones adherimos al voto del Juez preopinante. A la segunda cuestión el Juez Dr. Rodil dijo: Corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia N° 1562 de fecha 22 de octubre de 2013.Las costas de esta instancia se imponen al accionado, sin perjuicio de lo cual el actor deberá atender inmediatamente su pago dado que el demandado es desconocido. Los honorarios de los profesionales que intervienen en esta instancia regúlanse en el ...% de los que correspondan por la anterior instancia. A la misma cuestión dijeron los Dres. Baracat y Ariza: El pronunciamiento que corresponde dictar en los presentes es el que formula el Juez Doctor Rodil. En tal sentido damos nuestro voto. Con lo que terminó el Acuerdo y atento a los fundamentos y conclusiones del mismo, la Sala Cuarta integrada de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario RESUELVE: Rechazar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia N° 1562/13.Las costas de esta instancia se imponen al accionado, sin perjuicio de lo cual el actor deberá atender inmediatamente su pago dado que el demandado es desconocido. Los honorarios de los profesionales que intervienen en esta instancia regúlanse en el ...% de los que correspondan por la anterior instancia. Insértese y hágase saber. (Expte. N° 128/2014) AVELINO J. RODIL EDGAR J. BARACAT ARIEL C. ARIZA 002589E