

Prescripcion Adquisitiva Actos Posesorios Carga De La Prueba Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Actos posesorios. Carga de la prueba.

Rechazo de la demanda Se mantiene el rechazo de la demanda de prescripción adquisitiva ante la falta de acreditación de actos posesorios por parte del actor. En la ciudad de Necochea, a los 11 días del mes de noviembre de dos mil quince, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario a efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: ?REYNOSO, Carlos A. c/ MARTIRENE, Honorio. s/Prescripción adquisitiva vicenal? Expte. 10.203, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente: Señores Jueces Doctores Fabián Marcelo Loiza y Oscar Alfredo Capalbo, habiendo cesado en sus funciones el Doctor Garate (Decreto nº 200 del 13 de mayo de 2013). El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª.)¿Es justa la resolución de fs. 196/200?. 2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde? A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO: I.- El Señor Juez de grado Ordoqui Trigo dicta sentencia rechazando la demanda promovida por Carlos Alberto Reynoso contra Honorio Martirene sobre prescripción adquisitiva. Imponiendo las costas del juicio al actor vencido (conf. art. 68 del CPCC). Difiriendo la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para la oportunidad en que obren en autos pautas para tal fin (art. 51 dec-ley 8904).? Para decidir de tal modo sostuvo, entre otras consideraciones, que ?Resulta (...) condición del éxito de la demanda que se aporten debidamente, además de la prueba testimonial, otros medios necesariamente integrados entre sí, pues es necesaria la demostración de la realización de actos indudablemente posesorios, inequívocamente demostrativos del ánimo res sibi habendi del actor, durante el período ininterrumpido y legalmente determinado. Ello no ha ocurrido en el particular, donde la prueba se ha circunscripto a las declaraciones de tres testigos y a una inspección ocular que no ha permitido advertir la existencia de actos posesorios. Sin otros elementos documentales serios que funden la pretensión y que se refieran a la época pretérita en que ella habría comenzado, ello queda sin sustento.? El apoderado del actor interpone recurso de apelación (fs. 201) y expone sus agravios a fs. 210/215. Allí sostiene que el magistrado no valoró prueba producida, pues pese a que la enumera parcialmente existe numerosa documental no valorada. Seguidamente lista los documentos que dan cuenta tanto de su domicilio en el inmueble objeto de autos, como el de sus padres. Indica que el plano de usucapión ilustra actos posesorios como son las construcciones allí referidas y que por el carácter de instrumento público que le adjudica ?lo que esta dibujado en el plano, está debidamente acreditado en autos.? Refiere que la proveedora de electricidad da cuenta de la existencia de medidor en el domicilio de marras, a nombre de la madre del actor así como también a nombre de este último. Señala que el domicilio del actor se fijó como el de nacimiento de su hijo así como con el de fallecimiento de su padre, lo que se desprende del informe del Registro de las Personas. Añade que ARBA informa la ausencia de deudas y que aunque no se posean los recibos igualmente se acredita el animus domini. Sostiene que la Cámara Electoral corrobora el domicilio del actor en el inmueble objeto del proceso. Seguidamente repasa las testimoniales obrantes en autos pues entiende que el a quo omitió referirse a ellas. Finalmente critica la omisión del Juez de grado respecto de la inspección ocular, pues no se manifiesta respecto de las inferencias y deducciones que tal diligencia habría producido en el sentenciante, invalidando dicha prueba y no permitiendo que sea contemplada por este Tribunal. Concluye afirmando que ?por más de veinte años se tuvo el inmueble con ánimo de dueños en forma pública, continua, pacífica e ininterrumpida, como que era la casa familiar? y que la prueba analizada en su conjunto ?permite concluir que se ha producido en autos una accesión de posesiones, primero la de los progenitores del accionante que sucedió este al fallecimiento de aquellos; todo lo que se probó con la documental señalada y los testimonios rendidos en autos.? El memorial recibe respuesta de la Sra. Defensora Oficial Silvia Salgueiro quien señala que ?en ningún momento del proceso la actora acredita con la prueba que acompaña que fuera él o en su defecto sus progenitores quienes hayan realizado las mejoras, construcciones, plantaciones, cercado, etc. del bien en cuestión?. Indica también que de la construcción referida en el plano no consta ni su época de edificación ni quién la ha realizado. Cita jurisprudencia de la precedente Cámara local en cuanto a que el domicilio de una persona no importa el ejercicio de la posesión, añadiendo que los hechos posesorios alegados en demanda no fueron probados, solicitando el rechazo de la expresión de agravios con costas. II. Previo adentrarme en el tratamiento de los agravios y atento la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación desde el 1 de agosto de 2015, y la trascendencia que ello implica, entiendo debe recordarse que ?De acuerdo al principio iura curia novit, los jueces deben resolver los conflictos sobre la base de las normas legales vigentes, con prescindencia de las que hubieran invocado las partes en sus escritos postulatorios, ya que la determinación del régimen normativo pertinente para su solución es

facultad del órgano judicial. Mas ello es así en tanto no se modifiquen los supuestos fácticos del caso ni la causa petendi.? (SCBA LP C 93177 S 01/07/2015 ?Viarengo, Oscar Alejandro contra Ruiz Díaz, Miguel Ángel. Daños y perjuicios? B. 61.184, sent. de 27-X-2004; C.S.J.N., "Fallos", 274:192, 268:471, 298:612). En esa tarea debo indicar que la ley aplicable a los procesos de prescripción adquisitiva de inmuebles en los que se arguye -como es el caso conforme fs. 20/vta.- haber adquirido el dominio con anterioridad a la vigencia del nuevo régimen de derecho privado, resulta de aplicación el Código Civil, ?pues la sentencia es declarativa (...) produciéndose el efecto adquisitivo de pleno derecho desde el momento mismo del cumplimiento del plazo, independientemente de la sentencia que así lo declare? (conf. Kiper - Otero ?Prescripción adquisitiva?, ed. La Ley, 2010, p. 307) tal como hoy lo prevé el art. 1905 CCyC. De allí que la ?situación jurídica? (derecho real de dominio) que refiere el art. 7 del CCyC -de existir- se habrá constituido bajo el antiguo régimen y no luego de la fecha referida, resultando aquellas normas las aplicables pese al nuevo sistema vigente, el que se reduce a atender las consecuencias de dicho estado. III. Cabe ahora tratar los agravios del recurrente actor en autos. Reiteraré los parámetros que la doctrina y legislación imponen en el tratamiento y análisis de casos como el presente, y que he venido refiriendo en mis votos en cuestiones análogas. La usucapión es uno de los modos de adquisición del dominio (art. 2524 inc. 7 C.C.) que implica la acreditación en sede judicial de la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño por el plazo que prescribe la ley según se trate de una posesión legítima o no (10 o 20 años respectivamente) según lo edictan los arts. 3948; 4015 y 4016 del Código Civil (conf. Edmundo Gatti; ?Teoría General de los Derechos Reales?, edit. Abeledo-Perrot, Bs. As., 1975, pág. 340). Por ello, es que el accionante debe probar 1) que ha poseído el inmueble en cuestión con ánimo de dueño; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y 3) que la posesión, con esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley (conf. Beatriz A. Areán, ?Procesos Civiles II?, dirig. por Mario A. Morello, ?Juicio de Usucapión?, Hammurabi, Bs.As., 2004, pág. 378). Ahora bien, para obtener ese reconocimiento jurisdiccional ?el proceso exige rigurosidad probatoria, la que se basa en el carácter de compuesta de la misma, conforme lo indica la normativa positiva (art. 24 ley 14.159 y 679 inc. 1 del CPCC). Ello es refrendado por la doctrina legal emanada de la SCBA en cuanto al rigor al examinar las pruebas que debe primar en este tipo de procesos; de donde se concluye que los elementos probatorios deben ser examinados en conjunto y con estrictez, exigiéndose comprobación tanto del corpus como del animus por el período de ley? (expte. 6173, reg. int. 57 (S) del 06/05/04 de la disuelta Cámara departamental, donde el subrayado me pertenece, idem esta Cámara, expte. 9770 reg. int. 112 (S) del 19/09/2014; expte. 9892 reg. int. 8 (S) del 24/02/2015). Destaco ese aspecto de rigor que debe primar en este tipo de procesos, pues al ser la usucapión un modo excepcional de adquirir el dominio requiere de una prueba plena e indubitable (v. Kiper, Claudio ?Derechos Reales y prueba? en AAVV ?Derechos Reales. Principios, elementos y tendencias? de Reina Tartiére, Gabriel (coordinador), ed. Heliasta, 2008, p. 217 y la jurisprudencia que allí se cita). En el caso de autos las pruebas que acreditan que tanto el actor como sus padres se domiciliaban en la calle 52 al ... o ... no resultan per se de aquellos actos que se estiman acreditantes de la voluntad de comportarse con ánimo de dueños, sin reconocer en otros un derecho mejor o más amplio que el ejercido sobre el inmueble. Así se sostiene en doctrina y en jurisprudencia que ?El domicilio o residencia de quien pretende usucapir no exterioriza un acto que implique el ejercicio del derecho de propiedad sobre un inmueble. Tampoco puede ser útil para demostrar la posesión, el pago del suministro de luz; tal servicio, al igual que el telefónico, puede ser solicitado por el mero tenedor art. 2811 (sic)? (Kiper -Otero, ob. cit. p. 83, con cita de CCyC San Isidro en DJ, 988-1-984). En esa misma senda la precedente Cámara departamental ya había sostenido que la prueba del domicilio, en este tipo de procesos y en un contexto de ausencia de otras probanzas, no forma convicción favorable al progreso de la usucapión. Así se dijo que ?siendo ese el asiento jurídico de las personas, su existencia no importa el ejercicio de la posesión del lugar en donde aquel se encuentra (conf. Cám 1ª CC de Tucumán, 2079/79, JA, 1980-III-689).?(Cám. Civ. Com. Crim y Correcc. de Necochea ?Depierro c. Ortega s/Reivindicación? expte. 1973, reg. int. 3 (S) del 13/2/1997). Y refiero el contexto probatorio pues la prueba de testigos tampoco posee el poder convictivo que el apelante pretende y que la ley exige en este tipo de procesos. A la pregunta si el actor ha habitado dicho domicilio comportándose como dueño (6ª del interrogatorio de f. 132) la testigo García (fs. 133) responde ?sí?al igual que el testigo Orellano (fs. 137), en ambos casos sin agregar otro dato, siendo la razón de los dichos la de ser vecinos. A su turno el testigo Hidalgo contesta ?que no lo sabe, pero si que desde que el testigo llegó el siempre vivió ahí que lo conoce de chiquito.? (fs. 138). A la pregunta 7ª respecto de quién es el propietario del inmueble ubicado en calle 52 n° ... la testigo García responde (sic) ?que la señora lo considera a él? (por el actor); el testigo Orellano responde que para él ?es Reynoso que el testigo lo conoció a él ahí? mientras que el sr. Hidalgo afirma que ?no lo sabe? (fojas citadas supra). Tales testimonios son verdaderamente escuetos, nada refieren sobre las supuestas construcciones habidas en el lugar, no indican qué actos posesorios habrían hecho los padres del actor o éste último, no refieren al predio sino al domicilio -lo que no resulta una cuestión menor pues se pretende haber adquirido por posesión una manzana completa, a tenor del plano acompañado-, no refieren por qué razón le atribuyen el carácter de dueño ni basada en qué percepción por sus sentidos (arts. 440; 443; 456 CPCC) carencias que no salvadas por otras pruebas (art. 384

CPCC y 24 ley 14159). Ante tales circunstancias y no habiéndose tampoco peritado las construcciones que se ubican en el predio ni tampoco el cerco que lo ronda, poca utilidad tendría la llamada por el recurrente ?inspección ocular? (por el reconocimiento judicial) pues aun advirtiendo tales construcciones se carecería del dato técnico que permita determinar -con incertezas- la data de tales edificaciones, las que por otra parte, ningún testigo señala como efectuadas por el actor o sus padres (arts. 384; 449; 456; 477 CPCC). A lo expuesto se agrega que pese a que resulta una prueba de especial consideración por la ley (art. 24 L. 14159) el actor no ha acompañado ningún recibo de pago sea de impuestos o de tasas respecto del inmueble objeto del proceso. Sin que el informe de la Agencia provincial ARBA (quien refiere deuda, a contrario de lo afirmado al apelar) acredite a su respecto elemento alguno de los requeridos en estos autos, pues nada en ese responde se vincula con el actor o sus padres (v. fs. 143/148; arts. 375 y 384 CPCC). En síntesis, entiendo que la demanda ha sido bien rechazada en tanto el actor no ha acreditado los presupuestos de su pretensión, por lo que propicio confirmar la sentencia de grado, con costas de Alzada al apelante vencido (art. 68 CPCC). Por las consideraciones expuestas a la cuestión planteada voto por la AFIRMATIVA A la misma cuestión planteada el Señor Juez doctor Capalbo votó en igual sentido por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO: Corresponde confirmar la sentencia de fs. 196/200 con costas al apelante vencido (art. 68 CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 8904). ASÍ LO VOTO. A la misma cuestión planteada el señor Juez doctor Capalbo votó en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, ... de noviembre de 2015.- VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se confirma la sentencia de fs. 196/200 con costas al apelante vencido (art. 68 CPCC), difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 8904). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 CPC). (arts. 47/8 ley 5827). Devuélvase. 004467E