

Prescripcion Adquisitiva Presuncion De Posesion Usurpador

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Presunción de posesión. Usurpador

La sentencia de primera instancia rechazó la defensa de usucapión y estimó la demanda de reivindicación condenando, en consecuencia, a la demandada a restituir los inmuebles objeto del litigio. Y apelada esa decisión por la accionada, la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial la confirmó. El Superior Tribunal de Justicia de Corrientes resuelve rechazar los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de ley interpuestos. En la ciudad de Corrientes, a los diez días del mes de febrero de dos mil quince, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz y Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° C03 ? 38860/1, caratulado: ?SUCESION DE GALARZA BEATRIZ, GALARZA DE PESENTI, NELLI ALICIA Y GALARZA DE PANTALEON, NIDIA EDHIT C/ NELIDA ALEGRE S/ REIVINDICACION?. Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz y Eduardo Gilberto Panseri. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I. ? En autos, Alicia Nelly Galarza de Pesenti, Nidia Edith Galarza de Pantaleón y la Sucesión Gladys Beatriz y José Rubén Garlarza, promovieron reivindicación contra Nélide Alegre. Dijeron que advertidos de la invasión en uno de los lotes de su propiedad la administradora judicial de la sucesión de Gladys Beatriz y José Rubén Galarza ?expte N°38227 ? intimó la desocupación, la que fue rechazada comunicándose esta situación al juez del sucesorio. Continuaron expresando que en mayo de 1996 también promovieron la respectiva demanda de desalojo por intrusión, resistida por la parte demandada invocando una pretensa posesión ?"Sucesión de Galarza B. y José Rubén Galarza c/Nélide Alegre s/Desalojo, Expte. N°65.016 ? (fs.3/4 vta.). Deducida esta acción real compareció Nilda Beatriz Alegre para resistir la pretensión, oponiendo la defensa de prescripción adquisitiva. Aseveró que tiene la posesión de los inmuebles objeto de este proceso desde hace más de veinte años, precisamente desde el año 1970 en forma pacífica, pública, e ininterrumpida. Narró que si bien entró a ocupar los predios en el año 1980 en virtud de la cesión de derechos y acciones posesorios que le efectuara Andrea Lilia Correa, formalizada en escritura pública el 1 de noviembre de 1995, su cedente ya había ingresado en el año 1970 construyendo parte de los muros perimetrales. Afirmó que una vez en la tenencia del bien colocó tejidos, cercó totalmente, conectó la luz, reparó la casa, cambió el techo, construyó una galería y un galpón, plantó árboles sembró y allí nacieron sus hijos (fs.14/19). La sentencia de primera instancia rechazó la defensa de usucapión y estimó la demanda de reivindicación condenando, en consecuencia, a Nilda Beatriz Alegre a restituir los inmuebles objeto del litigio (fs. 433/444 vta). Y, apelada esa decisión por la accionada, la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial la confirmó. Para así decidir expuso que la recurrente no impugnó el argumento del pronunciamiento del primer grado referido a que aún cuando el reivindicante no hubiera tenido por sí mismo la posesión bastaba la de sus antecesores en el dominio para conferirle derecho a reivindicar; que esto era así porque los accionantes no contaban sólo con sus títulos sino también con el título de sus antecesores. Agregó que existía arraigado consenso en la doctrina y jurisprudencia en reconocer legitimación para reivindicar el inmueble al adquirente con título de dominio suficiente pero que no recibió la cosa por tradición. Continuó diciendo que en el caso, los actores remontaban sus antecedentes al dominio del causahabiente José Rubén Galarza, dominio que se inició en el año 1964 en virtud de una compraventa con inscripción registral correspondiente; que así no necesitaban probar que sus causantes estuvieron en posesión efectiva del mismo, bastando la posesión presunta que implicaba el título válido. Además, expresó, resultaban aplicables las disposiciones de los arts. 3417, 3418 y, 3421 del Código Civil. En cuanto a la legitimación de la sucesión explicó que, además de los fundamentos dados por el juez de primera instancia, constaba en los autos "Galarza Gladis Beatriz y José Rubén Galarza s/Sucesorio", Expte N° 38227, la autorización al doctor Pantaleón para que en nombre de la sucesión formalizara demanda de desalojo y/o interdicto de recobrar y, en el desalojo obraba poder otorgado por la administradora y las herederas al mencionado profesional. Preciso que el error en la individualización de la accionada podía ser subsanado por un recurso de aclaratoria. Respondió a las impugnaciones formuladas a la prueba documental señalando que de las obrantes en citado sucesorio surgía la denuncia de los orígenes de propiedad de dos lotes ?? y ??; y que con los informes del Registro de la Propiedad Inmueble y de Catastro y, el inventario se acreditaba la titularidad de los inmuebles de los causantes Gladis Beatriz y José Rubén Galarza. Expresó que los informes requeridos al Registro de la Propiedad Inmueble, a la Municipalidad de la ciudad de Corrientes, a la empresa Aguas de Corrientes gozaban de sello y firma del encargado e informaban el nombre de los usuarios. Agregó que el quejoso

reiteraba la impugnación formulada a la prueba informativa realizada en oportunidad de contestar la demanda, que para la aplicación del art. 403 del Código Procesal ella debía ser clara terminante, no una mera discrepancia y, que su validez no estaba condicionada al reconocimiento de firma. Finalmente dijo, en relación a los agravios por el rechazo de la defensa de prescripción adquisitiva, que el juez de la instancia anterior había valorado las pruebas concluyendo que no eran suficientes para conmovir la convicción de que la accionada habitaba el inmueble conociendo su título precario (fs. 530/534). II. ? Disconforme, la demandada interpuso a fs. 551/567 los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de la ley en examen atribuyendo a la sentencia impugnada ausencia de fundamentación en la solución acordada a la defensa de prescripción, errónea aplicación de los arts. 2758 y 2759 del Código Civil, del inc. c) del art. 24 de la ley 14.159 (texto decreto ley 5756/58) y, absurdo. Insiste con que los actores carecen de legitimación porque no probaron que se hubiera operado a su favor la tradición ni tampoco su pérdida; que la ley dispensa al reivindicante de la prueba de la posesión del autor del título que presente pero debe acreditar su propia posesión; que no aplicó el art. 2774 que prescribe que la acción no compete al que no tenga derecho de poseer la cosa al tiempo de la demanda y, en el caso, su parte probó que al momento de entablar la demanda, los actores no tenían el dominio de los inmuebles ni el derecho de poseer pues él ya había adquirido el dominio por prescripción adquisitiva con anterioridad. Y, tampoco se presentó los originales de los títulos de propiedad de los lotes ? y ? pues no se encuentran adjuntados en el proceso de desalojo como lo señalara la Cámara. Sigue diciendo, en cuanto a la legitimación de la sucesión, que incurrió en una errónea aplicación de las normas relativas a las personas jurídicas, pues son únicamente los herederos quienes pueden interponer la demanda y que la Cámara señaló que el doctor Pantaleón fue autorizado sólo para formalizar demanda de desalojo y/o interdicto de recobrar, no de reivindicación. Denuncia que incurrió en errónea aplicación de normas del Código Civil y del ordenamiento procesal al afirmar que son errores materiales que pueden ser subsanados mediante recurso de aclaratoria el hecho de que la demanda fue promovida contra Nérida Alegre y, no contra quien vive en los inmuebles, Nilda Beatriz Alegre. Expresa que no sólo no fue deducido ese recurso sino que, además, esa vía de gravamen procede contra resoluciones judiciales. Atribuye al rechazo de la defensa de prescripción adquisitiva a) error al sostener que el fallo no puede basarse exclusivamente en prueba testimonial pues, según entiende la quejosa, la prescripción fue deducida como defensa; b) basarse en fórmulas genéricas, dogmáticas y, con remisión a la apreciación de las pruebas efectuadas por el sentenciante de primera instancia y, c) contradicción con las comprobaciones de autos la conclusión de que no fue acreditada una tenencia animus domini. Sobre eso último, dice que las diversas pruebas que lo acreditan y obran en esta causa y en los autos "Sucesión de Galarza Gladis Beatriz y José Rubén Galarza y otros c/Nilda Alegre s/Desalojo" son: el plano de mensura, cesión de derechos y acciones posesorios efectuado por escritura pública, reconocimiento judicial de los inmuebles, informe de la DPEC, del Registro de las personas y del Juzgado Electoral, declaraciones testimoniales de Silvia Inés Silvero, Jorge Ramón Franck y Hilda Catalina Ojeda como así también de los testimonios de Espíndola, Dominga González, Pellegrini, Edith Catalina Ojeda, Zunilda Felipa Dirí, Alina Ester Godoy. Afirma que otro yerro consiste en sostener que la falta de pago del impuesto inmobiliario, servicio de agua potable y servicio eléctrico obstan a la consideración de la ocupación de su parte con ánimo de dueño pues, asevera, su pago puede ser realizado por un tenedor e incluso un tercero, además, la prescripción fue opuesta como defensa y, abonó servicio de agua potable, energía eléctrica y si bien algunos períodos no pagó, ello se debió a la falta de recursos económicos acreditado en el beneficio de litigar sin gastos que se le otorgara. Añade que el informe de la Municipalidad sólo surge el estado de deuda pero no quién pagó los impuestos y tasas. Expone que no se agravio de la validez y eficacia de la prueba informativa, sino de que ese informe acreditara la autenticidad de los recibos de pagos de impuestos y tasas. III. ? La vía de gravamen fue interpuesta dentro del plazo legal, en contra de una sentencia definitiva, y el recurrente cuenta con el beneficio de litigar sin gastos. Mas las protestas que porta no habilitan, a mi juicio, la instancia extraordinaria del Superior Tribunal. Paso a explicar porqué. IV. ?El recurso extraordinario de nulidad exhibe un grosero error lógico de contradicción en su fundamentación. Ello, pues al propio tiempo que endilga a la sentencia de la Alzada una pretensa falta de fundamentación, critica sin embargo, la valoración hecha de la prueba como fundamento de la sentencia atribuyéndole absurdo. V. ? En cuanto al de inaplicabilidad de la ley, muchos motivos lo torna inaudible. VI. ? En primer lugar, en el agravio por el que se insiste en argüir falta de legitimación activa, la quejosa vuelve a incurrir en insuficiencia técnica de no refutar los fundamentos expuestos por la Cámara referidos a que: 1) el apelante no rebatió el argumento del fallo de primera instancia en el que aseveraba que aún cuando el reivindicante no hubiera tenido la posesión basta la de sus antecesores en el dominio para conferirle derecho a reivindicar y, 2) que en el sucesorio de Gladys Beatriz y José Rubén Galarza se habían denunciado los orígenes de la propiedad de los lotes ? y ? y, que con los informes del Registro de la Propiedad Inmueble y, de Catastro y, el inventario se acreditaba la titularidad de la sucesión. Fundamentos que, por tanto, ya arriban firmes a este Superior Tribunal en razón del consentimiento tácito. Por lo demás, la titularidad de los lotes surge de los informes del Registro de la Propiedad Inmueble y de la Dirección General de Catastro (fs.. 94/ 98 y 100/101). Y está contradicha por las constancias de los autos "Galarza Gladis Beatriz y José Rubén Galarza s/Sucesorio, Expte N° 38.227 la afirmación de que el doctor Pantaleón no fue

facultado para promover demanda de reivindicación. Porque de esas actuaciones surge que la administradora judicial Wilda Judith Galarza fue autorizada por providencia N° 1839 a otorgar poder especial al Dr. José R. Pantaleón para promover y/o continuar acciones contra el presunto intruso existente en el lote ?, manzana ? (fs. 33 , 33 vta., 35 y 126 vta.), obrando el testimonio del poder en el proceso de desalojo y, fotocopia en estas actuaciones (vide fs. 3/4). VII. ? Nada se dice en el escrito impugnativo y este Ministro no lograr advertir cuál o en qué concretamente consistirá el interés jurídico que anima a la recurrente para agravarse porque la demanda fue promovida contra una persona distinta de ella, habiendo sido precisamente aquella justiciable la que contestó demanda, siguió en todo el transcurso del proceso y ejerció su derecho de defensa. VIII. ? Pues bien, se trata en el sub lite del conflicto suscitado entre quienes pretenden reivindicar inmuebles que afirman de su propiedad ?Alicia Nelly Galarza de Pesenti, Nidia Edith Galarza de Pantaleón y la Sucesión de Galarza Gladys Beatriz y Galarza José Rubén ? y quien opone defensa de prescripción adquisitiva ?Nilda Beatriz Alegre ?. Y, el mandato que debe presidir en todo fallo reivindicatorio es el de entregar la cosa a quien tiene el derecho o mejor derecho de poseerla. Y la prescripción adquisitiva o usucapión es un frente de resistencia a la reivindicación, pues si la prueba la bonifica, ella importará hecho extintivo del derecho de poseer (ius possidendi) del reivindicante IX. ? Y, cabe una vez recordar que el ingreso como mero habitante del inmueble no presume existencia de posesión. No basta la mera detentación de la cosa, pues lo contrario importa confundir ocupación con posesión (CNCiv., sala D, 18/12/81, J. A., 1983 ?I, p. 360). De allí que sea exigible a quien inició el contacto con la cosa con un título de mero tenedor, o el de usurpador, la prueba categórica sobre el comienzo de la posesión, o, lo que es lo mismo, de la fecha de la interversión del título por el que la tenencia pasó a ser con "animus domini" (SC Buenos Aires, 5/3/85, J. A., 1985 ?IV, p. 174. Rev. La Ley, t. 1985 ?D, p. 11 ? ?). Es que, la satisfacción por el usucapiente de la carga de acreditar desde cuándo posee el inmueble, resulta imprescindible a fin de poder tenerse por cumplido el plazo legal. Ello, pues la prueba del momento de inicio de la posesión es el único medio que posibilita el cómputo inicial del plazo veinteañal previsto en el art. 4015 del Código Civil. Ninguno de los argumentos críticos ante el Superior Tribunal demuestran que aquella carga hubiera sido satisfecha por Nilda Beatriz Alegre. X. ?Por otra parte, tampoco las quejas delatan absurdo. En efecto. De las documentales surge que: a) la escritura pública en la que Andrea Lilia Correa cedió a favor de Nilda Beatriz Alegre los derechos posesorios data del 1 de noviembre de 1995 (fs.32/35 y, si bien en ella consta que: 1) la cedente manifestó que esos derechos le correspondían desde el año 1970, sabido que son manifestaciones exclusivas de los otorgantes y no gozan de fe pública (conf. art. 994 y 995 Código Civil). Es decir, fue expuesta o narrada por la parte al oficial público, quién se ha limitado a volcarla en el instrumento público, con relación a los cuales, en consecuencia, la plena fe sólo puede alcanzar al hecho de haberse formulado tales manifestaciones ante el oficial, mas no a la veracidad y contenido de las mismas, que es exclusiva de los otorgantes (conf. PELOSI, Carlos A: "Las declaraciones como contenido del documento notarial". Revista del Notariado N° 733, 1974, pgs.185 y sgts.); 2) la cesión se realizó en cumplimiento del boleto privado suscripto por las partes el día 18 de junio de 1980, sin embargo el plazo legal para que opere la prescripción adquisitiva fue interrumpido por la deducción de demanda de desalojo en el año 1996 (conf. art. 3986 Código Civil) (vide fs. 32/34, 25 y 26 vta. y en los autos "Sucesión de Galarza Gladis Beatriz y José Rubén Galarza y otros c/Nilda Alegre s/Desalojo, Expte N° 74639); b) El informe Secretaría Electoral del Juzgado Federal refiere a que la demandada y algunos de sus hijos se domiciliaron en el inmueble (fs.171/179) más ello dan cuenta de la tenencia no de la posesión y, c) El plano de mensura data del año 1994 (fs. 227). Tampoco conducencia alguna para variar el fallo de la Alzada tiene el informe de la Dirección Provincial de Energía de Corrientes pues refiere que el servicio se encuentra activo recién desde el año 1984 a nombre de la accionada (vide fs. 286/295). A su vez, si bien las declaraciones testimoniales de Antonio Alberto Espínola (fs. 191/192), José Antonio Pellegrini (fs.203), Maria Matilde Gamón Gorguez (fs.205), Dominga González (fs.209), Edith Catalina Ojeda (fs. 216) Zunilda Felipa Dirie (fs. 263 y vta.) y Alina Esther Godoy (fs. 283 y vta.) refieren a la fecha de inicio de la ocupación, no corresponde a los testigos sino al iura curia novit del tribunal juzgar acerca de que si esa detentación de una cosa se hizo nomine proprio o nomine alieno, esto es como poseedor ?animus domine ?, o como mero precarista. Y la circunstancia que ellos narraran sobre la mera ocupación de un inmueble, aunque fuere por largo tiempo, no siempre permite presumir que tal ocupación se haya hecho con la intención de adquirir la propiedad mediante usucapión (Cám. Apel. Orón, sala II, causa 23370, reg. sent.288/88;C m.1, sala II, La Plata, causa 213.927, reg. sent.30/93; Cám. sala1, La Plata, causa 227.578, reg. sent.177/97; entre muchos otros). XI. ? En suma; ausente, al menos dentro de los límites de los agravios expresados, un error in iudicando o el vicio de absurdo en la sentencia de Cámara, para la apertura de la instancia extraordinaria. De modo que si este voto resultare compartido por la mayoría de mis pares corresponderá sin más rechazar los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de ley (fs. 551/567), con costas al recurrente. Regular los honorarios del abogado de la parte recurrida, doctor José R. Pantaleón en un ?% de lo que oportunamente se establezca en primera instancia al letrado vencedor, en la calidad de monotributista (art.14 ley 5822). Sin honorarios para el letrado de la parte recurrente por lo inoficioso de la labor cumplida. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por

compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 4 1°) Rechazar los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de ley (fs. 551/567), con costas al recurrente. 2°) Regular los honorarios del abogado de la parte recurrida, doctor José R. Pantaleón en un ?% de lo que oportunamente se establezca en primera instancia al letrado vencedor, en la calidad de monotributista (art.14 ley 5822). Sin honorarios para el letrado de la parte recurrente por lo inoficioso de la labor cumplida. 3°) Insértese y notifíquese. Fdo. Dres. Guillermo Semhan ?Fernando Niz ?Eduardo Panseri.

001117E