

Prescripcion Adquisitiva Usucapion Prueba Justo Titulo

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Usucapión. Prueba. Justo título

Se

rechaza la demanda por prescripción adquisitiva con fundamento en que el actor no logra probar acabadamente los extremos requeridos por la ley: la posesión del inmueble con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, y durante el tiempo establecido por ley.

En la ciudad de Mendoza, a los veinticinco días del mes de junio de dos mil quince, se reúnen en la Sala de Acuerdos de la Excma. Cámara Segunda de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, las Sras. Jueces titulares de la misma Dres. Gladys Delia Marsala y María Teresa Carabajal Molina e integrando el Dr. Gustavo Colotto y traen a deliberación para resolver en definitiva la causa N° 119.649/50.987 caratulada ?BLANCHART JOAQUIN JULIO CONTRA ROSSI ANGEL LUIS P/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA?, originaria del Cuarto Juzgado Civil Comercial y Minas, venido a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 205 por la actora contra la sentencia dictada el 8 de julio de 2014 que obra a fs. 199/201, que rechaza la demanda por prescripción adquisitiva deducida por Joaquín Julio Blanchart contra Ángel Luis Rossi, impone costas y difiere la regulación de honorarios.

Habiendo quedado en estado los autos a fs. 246 se practicó el sorteo que determina el art. 140 del C.P.C., arrojando el siguiente orden de votación: Marsala, Carabajal Molina y Colotto.

De conformidad con lo dispuesto por el art. 160 de la Constitución de la Provincia de Mendoza, se plantean las siguientes cuestiones a resolver:

Primera cuestión: ¿Debe confirmarse la sentencia en recurso? Segunda cuestión: ¿Costas?

SOBRE LA PRIMERA CUESTION, LA DRA. GLADYS DELIA MARSALA, dijo:

1. Llegan estos autos a la Alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto fs. 205 por la actora contra la sentencia dictada el 8 de julio de 2014 que obra a fs. 199/201.

2. El Sr Juez de la instancia precedente -para resolver como lo hizo- razonó del siguiente modo:

- el actor no ha arrimado prueba fehaciente que avale su pretensión de adquirir el dominio del inmueble objeto de la presente litis por la posesión continua de diez años, supuesto de excepción que, conforme el art. 3999 del Código Civil, requiere justo título.
- las copias simples adjuntadas con la demanda que aduce corresponderían a los autos 24.956/3, caratulados ?A.N.A. c/ Marpel S.A. p/ Ejec.?, originarios del Juzgado Federal N° 2, Secretaría N° 3, de Mendoza, con las cuales pretende acreditar que el 9 de setiembre de 1.996 adquirió en pública subasta el inmueble de mayor extensión inscripto originariamente al asiento N° ..., Fs. ..., T° ... de Lavalle, comprensivo de la fracción objeto de los presentes obrados, que fuera aprobada por resolución judicial de fecha 26 de setiembre de ese mismo año, resultan insuficientes a tal fin desde que sólo se trata de meras copias, por lo que cabe estar al dictamen fiscal obrante a fs. 518 y la resolución recaída a fs. 523 y vta. de los autos N° 26.832, caratulados ?Cabrera Fidel c/ Marpel S.A. p/ Ordinario?, originarios de la Primera Cámara Laboral de Mendoza, en los que le fuera desestimado el planteo que, a fs. 502 y vta., formulase solicitando se dejara sin efecto la inscripción a favor del adquirente en subasta en dichos autos, Ubajay S.A., de quien -cabe agregar- el aquí demandado adquiriese tres fracciones conforme la escritura de venta en copia certificada agregada a fs. 125/9, constituyendo el inmueble objeto de estos obrados sólo el remanente de una de las tres inscripciones (la anotada en la matrícula ...) emergentes de dicha adquisición, toda vez que de la fracción originariamente de 3.894,14 m2 el demandado, a su vez, con posterioridad transfirió tres fracciones a Ana Rosalía Bermejo, a Miguel Ángel López y otros y a Froilán Atilano Bermejo, según dan cuenta las copias certificadas de las matrículas respectivas agregadas a fs. 140/3.
- en segundo término y aún cuando se aceptase que, como se expresa en el acta notarial que en copia corre agregada a fs. 8/9, el actor hubiese tomado de hecho la posesión del inmueble inscripto originariamente al asiento N° ..., Fs. ..., T° ... de Lavalle, a nombre de Marpel S.A., por carecer de justo título, no resultaría de aplicación el art. 3999 citado, sino el art. 4015 del Cód. Civil, la misma -e incluso la que, según aduce en la demanda, le habría sido otorgada en los autos N° 24.956/3- se vio interrumpida por la posesión que, el 30 de octubre de 2000, judicialmente le fuera conferida a Ubajay S.A. en los autos N° 26.832, consignándose en el acta respectiva, agregada a fs. 461, que el inmueble -de aproximadamente una hectárea y media según la estimación del oficial de justicia actuante- se encontraba ?desocupado y con malezas?, sin que dejara constancia en el acta de que por entonces existiera una antena de recepción satelital emplazada en el predio. Desde la fecha señalada, tanto la referida sociedad como el aquí demandado, al dividir y subdividir el inmueble en fracciones y procedido a la venta de la mayoría de ellas, incluso a terceros, han evidenciado ejercer la posesión efectiva del inmueble todo y puntualmente de la que es objeto de estos obrados.

3. A fs. 220/225 expresa agravios la actora. Sostiene que el a-quo para analizar el justo título se limita sólo al examen de las copias ofrecidas por su parte al promover demanda, confiando en la remisión del expediente por la Justicia Federal, cosa que nunca ocurrió a pesar de haberse requerido en forma debida, su parte no resulta culpable del incumplimiento del pedido por parte del juez oficiado.

Expresa que, para intentar suplir dicha falencia, el quejoso hizo referencia a las constancias del Expte AEV Nro. 1531, autos Nro. 26.832 caratulados ?Cabrera Fidel c/ Marcel S.A. p/ Ord?, de la Primera Cámara del Trabajo, ofrecido por la

contraria, en especial las constancias de fs. 492/502 que acreditan el justo título y la posesión efectiva de su parte con buena fe desde el origen, comprensivas del acta de adquisición del inmueble en subasta, el certificado catastral respectivo, el acta de entrega de la posesión formalizada ante el Juzgado de Paz de Lavalle, la orden el Registro para inscribir la propiedad y la contestación del Registro de la Propiedad informando la imposibilidad de inscribir por haberse realizado doble subasta. Señala que el sentenciante ha tenido a la vista el AEV requerido y prueba de ello lo constituye el hecho que cita el dictamen fiscal de fs. 518 y la resolución recaída a fs. 523, dicho resolutivo no implica cosa juzgada, pues se trató el tema de la inscripción y no la prescripción adquisitiva. Argumenta que el posterior fraccionamiento de parte de inmueble originario estuvo explicado al limitar su pretensión mediante el Plano de Mensura agregado a fs. 13, en consecuencia, dichas referencias se vuelven abstractas. Aduce de los actos interruptivos de la posesión no lo fueron sobre la parte pretendida en estos autos. Con respecto a los actos posesorios omite analizar las actas notariales, plano, constatación judicial en autos 146.716, retiro de la antena satelital, la lógica indica que si la antena se ha mantenido no existe interrupción de la posesión, si en el año 2008 la contraria pide que se retire la antena es porque la misma existía al momento de promoción de estas actuaciones, con el alcance posesorio y excluyente que se asigna. 4. A fs. 229/232 contesta la demandada a cuyas consideraciones me remito en mérito a la brevedad. 5. A fs. 245 se llaman autos para resolver. 6. Anticipo mi opinión adversa a la suerte del recurso intentado. 6.1. Al circunscribirse los agravios a denunciar omisión o equivocada valoración de la prueba, abordaré el material probatorio colectado. a) manifiesta el quejoso que ha adquirido en subasta judicial el inmueble descripto en el plano de mensura de fs. 13. En rigor, el recurrente adjuntó copias simples de un acta de remate y aprobación de la misma, que fueron desconocidos por la contraria. Se ofreció como prueba los autos ANA C/ MARPEL P/ ORD?, pero, emplazado a rendir prueba -fs. 159 y 160- la misma caducó, en esta Sede pretende responsabilidad al Juzgado oficiado por la no remisión, cuando era su carga obtener que los citados actuados fueran remitidos al Tribunal oficiante. b) Consta a fs. 172 que también la restante prueba ofrecida fue declarada caduca. c) La atenta lectura del acta notarial que corre agregada a fs. 6/10 da cuenta que el emplazamiento efectuado por el demandado en su carácter de propietario del inmueble ubicado en calle Italia s/n del Distrito Tulumaya, Lavalle es la Televisora Color Codificada SRL d) el acta de fs. 8/9vta del 6/7/2001 no prueba acto posesorio, sólo la existencia de la antena. f) no existe pago de impuestos por parte del actor -ver prueba ofrecida a fs. 15vta/16- pero existe el informe de fs. 156 donde se lee que la propiedad se encuentra libre de deuda. g) del AEV 26.832 surge que el apelante ya efectuó un planteo similar y con los mismos defectos que el presente: no existen constancias originales de la instrumental que acompaña. h) por el lado del demandado advierto que del AEV citado supra a fs. 425 -24/04/2002- se subastó el inmueble; a fs. 445 se aprueba la subasta y a fs. 461-30/10/2000- se le otorga la posesión a UBAJAY SA, quien en fecha 10/11/2006 se la vende a Rossi. Aquí existe justo título y buena fe. Siendo ello así, el plazo de prescripción a aplicar es el del art. 4015, no habiéndose cumplido dicho plazo a favor del apelante. En conclusión: -la remisión de los actuados del Juzgado Federal era carga del actor. -en el AEV 1531 -causa 26.832- el planteo fue rechazado por presentar las mismas deficiencias que en estos actuados -ver dictamen de fs. 521-. -al actor se abroquela al insistir en la existencia de la antena que no es de su propiedad y, aunque se hubiera colocado con su consentimiento, este hecho no conmueve el hecho de no haber poseído por el tiempo que determina el art. 4015 CC.

Al respecto recuerdo que la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza, sala I en ?Suc. de Juliana Hernández Arriba Vda. de Muñoz, Enrique Muñoz e Isabel Muñoz s/ título supletorio p/ sumario s/ inc. - 06/08/2013, Publicado en: LL Gran Cuyo 2013 (diciembre), 1187, Cita online: AR/JUR/45024/2013, recientemente ha dicho: ?...que la usucapión o prescripción adquisitiva es uniformemente definida como uno de los modos de adquirir el dominio en forma originaria mediante la posesión legalmente justificada y continuada durante un tiempo legal. Nuestro Cód. Civil, en el Libro Cuarto, Capítulo III de la Sección Tercera, legisla sobre las prescripciones denominadas "breve" y "larga". En efecto, el usucapiente se convierte en titular del derecho independientemente de que antes lo fuese otra persona, pues se ha poseído la cosa en las condiciones y durante el tiempo determinados por la ley...?. ?...En relación a la prescripción larga la veinteñal de conformidad con el art. 4015 del Cód. Civil: "se prescribe la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor"... Agrega el art. 4016 "al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe de su posesión...". ?...Del contexto de los citados artículos se infiere que al poseedor del inmueble le basta probar su posesión continua durante por lo menos veinte años, sin distinción entre presentes y ausentes, con el "ánimo de tener la cosa para sí". Por ello, la posesión veinteañal, al ser título adquisitivo del dominio de los inmuebles, sin justo título ni buena fe, exige precisamente por esa circunstancia, la concurrencia inexorable del "corpus" y el "animus" durante el término legal y su consiguiente acreditación...?. ?...En suma, la posesión referida debe satisfacer los principios que la caracterizan en el Cód. Civil, con los alcances que dispone el art. 2.351 y la doctrina y jurisprudencia que lo interpretan. Es decir, que la persona que tiene bajo su poder la cosa debe tener la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad y, a tal efecto, debe reunir los elementos que caracterizan la posesión, cuales son el corpus y el

animus...?. ?...Además la posesión tiene que reunir los siguientes recaudos: - Pública: es decir cuando no es clandestina (arts. 2369 y nota al 2479 del Cód. Civil). Se ha expuesto que el Cód. pretende que el dueño tenga la posibilidad de conocer la posesión que se ejerce en su contra. - Pacífica: es decir, cuando no es violenta (arts. 2365 y nota al 2478 del Cód. Civil). En efecto, si la posesión comenzó siendo violenta, recién será idónea para la usucapión cuando se haya purgado el vicio (art. 3959 del Cód. Civil) - Continua y no interrumpida: "la continuidad, esto es, la realización de actos posesorios en forma sucesiva, continuada depende del propio deudor, aunque hay que tener en cuenta la presunción de continuidad que establece el art. 2445 del Cód. Civil. En cambio, la interrupción no depende de la omisión del poseedor sino de un acto positivo, que puede ser realizado por el propietario o por un tercero (v. gr. desposesión, demanda), y aun ese acto puede emanar del propio poseedor como cuando reconoce el derecho del propietario sobre la cosa (ver nota del art. 2481 del C. Civil)" (KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída y ots. "Cód. Civil Comentado", Doctrina Jurisprudencia-Bibliografía, Rubinzal Culzoni Editores, Buenos Aires, 2006). Asimismo cabe destacar que si bien nuestro Código Civil permite presumir que la relación material entre la persona y la cosa es posesión, tal presunción es "iuris tantum", de manera que puede ser destruida por prueba contraria: quien pretenda que quien realizó tales actos no es poseedor sino tenedor, deberá probarlo (arts. 2384 y 2353, Cód. Civil). (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, sala I, 17/11/1994, Messina, Horacio c. Acosta de Cervera, N., LLBA 1994, 226, R/JUR/3198/1994)...?. Destaco que el pretensor debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que, todos esos caracteres, han durado el tiempo exigido por la ley. Estos extremos deben acreditarse por el usucapiente mediante el aporte de una prueba plena y acabada (conf. Mariani de Vidal, Marina, Tº III, págs. 122/124, pto. 1 y pág. 148 ap. V; Borda, Guillermo A., Tº I, págs. 312/314, núm. 370, ap. a, b y c; CNCiv., sala "C", 22/6/2000, ED, Tº 191, pág. 268; CNCiv., sala "I", 11/8/98, LL, Tº 1999-B, pág. 238; CNCiv. Sala D, 19/12/80, JA 1981-IV-229; Ídem sala E, 20/10/1981; JA 1982-II-604; ídem Sala A, 3/6/80, ED 90-320; ídem Sala F, 28/11/80, ED 93-353, ídem Sala D 15/11/77 LL 1978 A 520, entre muchos otros). El juez debe ser estricto en la apreciación de la prueba, dadas las razones de orden público involucradas al estar en juego el derecho de propiedad inmueble y su forma de transmisión sin perderse de vista que esta institución persigue dar estabilidad a las relaciones jurídicas, siendo la seguridad un valor de importancia esencial en la búsqueda de la justicia, y para lograrla, la ley presta atención a la exteriorización del derecho, y sobre esta base nos dice, si existe o no existe la relación jurídica invocada (Cfr. Moisset de Espanés, Luis, "La prescripción adquisitiva o usucapión", Lexis Nexis Argentina On Line). Por lo expuesto y, si mi voto es compartido por mis colegas de Cámara deberá rechazarse el recurso. ASÍ VOTO. Sobre la misma cuestión los Dres Carabajal Molina y Colotto dicen que adhieren al voto que antecede. SOBRE LA SEGUNDA CUESTIÓN, LA DRA. GLADYS DELIA MARSALA, dijo: Atento al modo como ha quedado resuelto el recurso las costas se imponen al vencido (arts 35 y 36 ap. I CPC). ASI VOTO. Sobre la misma cuestión, los Dres. Carabajal Molina y Colotto dicen que adhiere al voto que antecede. Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, procediéndose a dictar la sentencia que se inserta a continuación: SENTENCIA: Mendoza, 25 de Junio de 2015 Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal RESUELVE: 1. Rechazar el recurso de apelación interpuesto, a fs. 205 por Joaquín Julio Blanchart contra la sentencia dictada el 8 de julio de 2015, por Cuarto Juzgado Civil Comercial y Minas de la Primer Circunscripción Judicial, que obra a fs. 199/201, la que se confirma en todas sus partes. 2. Imponer las costas de la Alzada al vencido (arts 35 y 36 ap. I CPC). 3. Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad NOTIFÍQUESE Y BAJEN. Dr. Gustavo Colotto Juez de Cámara Dra. Gladys Delia MARSALA Juez de Cámara Dra. María Teresa Carabajal Molina Juez de Cámara 002653E