

Usucapion Prescripcion Adquisitiva Requisitos Actos Posesorios Prueba Testimonial Pago De Impuestos

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Prescripción adquisitiva. Requisitos. Actos posesorios.

Prueba. Testimonial. Pago de impuestos Se rechaza la demanda por prescripción adquisitiva iniciada por el actor, dado que no acreditó de forma plena e indubitable la realización de actos posesorios durante el término exigido por ley -en este caso, 20 años-. Por lo que, atento al carácter restrictivo y excepcional de este modo de adquisición de dominio, se rechaza su recurso de apelación.

Salta, 11 de marzo de 2015. VISTOS: El recurso de apelación interpuesto por el actor a fs. 282, el que fue fundado a fs. 295/298; y CONSIDERANDO: A la cuestión planteada el Dr. Jorge Luis Villada dijo: 1.1) Que vienen las presentes actuaciones en virtud de la apelación de referencia efectuada contra la sentencia fs. 273/279 que rechazó la acción por prescripción adquisitiva deducida por Luis Alberto Party contra Ferrocarril Central Norte (actualmente Administración de Infraestructuras Ferroviarias Sociedad del Estado) sobre una fracción de terreno ubicada en la localidad de Campo Quijano, conformada por una superficie de 82.921 m², identificado con matrícula N° ..., Sección ..., Fracción ... En cuanto a las costas, las impuso al actor vencido. Para resolver en el sentido indicado, el a quo destacó que el 9 de diciembre de 1986 Ferrocarriles Argentinos y Party S.A. -cuyos socios cedieron sus derechos a favor de Luis Alberto Party- firmaron un boleto de compraventa por el inmueble objeto de esta litis en el que se establecieron una serie de condiciones a cargo del comprador para perfeccionar la venta (obligación de transportar por medio de ferrocarril ocho mil toneladas mensuales en materias primas y/o productos elaborados que reciba o despache desde el establecimiento por un recorrido no inferior a los doscientos km. por el plazo de diez años, constituir un desvío ferroviario que vincule la estación Campo Quijano con el establecimiento, entre otras) que, en caso de incumplimiento, facultaban a la vendedora a exigir judicialmente el cumplimiento o bien dejar sin efecto la compraventa sin necesidad de interpelación. En tal contexto, entendió que la inobservancia por parte del actor de la mayoría de esas obligaciones, hizo que cambiara el título por el que pretende acceder al dominio del bien, al pasar del contrato de compraventa a la prescripción adquisitiva de veinte años. Por otro lado, señaló que para la aplicación del instituto de la prescripción no basta el solo el transcurso del tiempo, sino que es necesario realizar actos posesorios indicativos de la condición de poseedor, lo que en el caso no se cumplió. A modo de ejemplo, detalló que apenas se pagaron una parte de los impuestos municipales del inmueble que se pretende adquirir y de forma conjunta (se abonaron los correspondientes a los 2000 a 2007 en un solo pago) y citando jurisprudencia en que se declaró la ineficacia del pago conjunto de obligaciones vinculadas al inmueble para demostrar que se ha ejercido la posesión sobre aquél. Asimismo, aseveró que la Municipalidad de Campo Quijano informó que en el terreno nunca existió alguna obra que permita presuponer explotación comercial o minera y que ese predio jamás fue habilitado para una explotación de esas características. Agregó que el Ministerio de Planificación Federal de la Nación indicó que la firma Party S.A. fue dada de baja en el registro de beneficiarios de promoción minera en el año 1997 y que de las declaraciones testimoniales no surgía la realización por el parte del accionante de actos posesorios sobre el predio. Finalmente, recaló que en materia de usucapión corresponde ser estricto en la apreciación de la prueba, la que ?debe manifestarse afirmativa y convincente?. 1.2) A fs. 295/298 se encuentra glosada la expresión de agravios del demandante. En primer término, acompañó documentación bajo declaración jurada de que no tenía conocimiento anterior y de la que surgiría que Party S.A. se encontraba a inicios de 1992 en concurso preventivo. En ese sentido, afirmó que a pesar de que se trataba de un contrato en curso de ejecución la demandada no se presentó en ese proceso a verificar sus créditos o a solicitar la resolución o el cumplimiento del boleto de compraventa. Por otro lado, sostuvo que de conformidad con los términos del art. 2363 del Código Civil, el poseedor no está obligado a probar título alguno. Asimismo, cuestionó la ?desestimación? de las declaraciones testimoniales obrantes en el expediente, citando jurisprudencia en la que se señaló que la declaración de testigos es fundamental en este tipo de pleitos dada la naturaleza de la cuestiones a probar. Por último, explicó que en el debate parlamentario de la Cámara de Diputados en que se abordó el tema se suprimió la exigencia del pago de impuestos, la que no puede obstar a la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva. 1.3) A fs. 299 el letrado del actor hizo reserva del caso federal. 1.4) A fs. 301/305 la representante del Estado Nacional contestó agravios. Indico que el escrito del recurrente no constituía una crítica concreta y razonada en los términos del art. 265 del Código Procesal, por lo que solicitó que se lo declare desierto. En otro orden, alegó que el accionante no acompañó ningún elemento que acredite sus dichos, limitándose a adjuntar comprobantes del pago del impuesto inmobiliario efectuados todos en la misma fecha. Preciso que se omitió acompañar fotografías, actas de constatación notarial, boletas de compras de materiales o bien documentos que demuestren la realización de construcciones en el inmueble o el pago de impuestos en forma continua y regular. A lo expuesto, añadió que el boleto de compraventa no fue

cumplido por Party S.A., pues no ejecutó ninguno de los cargos que se le impusieron. Finalmente, se opuso a la incorporación de la prueba ofrecida por su contraparte en esta instancia, aseverando que esos documentos eran de conocimiento público y notorio, por lo que debieron ofrecerse al momento de la traba de la litis. 1.5) A fs. 308 este Tribunal rechazó la producción de prueba documental e informativa solicitada por el apelante y dispuso el desglose de las copias agregadas a fs. 290/294. 2) Cuestión preliminar. Ante todo, cabe analizar si se verifica en el recurso de apelación la alegada falta de fundamentación. De conformidad con lo dispuesto por el art. 265 del Código Procesal, la expresión de agravios debe constituir una exposición que contenga el análisis razonado y crítico de la resolución recurrida y que sea idónea para demostrar la errónea aplicación del derecho o la injusta valoración de las pruebas producidas, porque el mero hecho de disentir con la interpretación dada en el pronunciamiento apelado o de reiterar planteos anteriores no es suficiente para sustentar el recurso (esta Cámara, ?Alimentos de Argentina S.A. -Alimar S.A.- c/ Dirección General de Aduanas?, del 1/10/13; CNCont. Adm. Fed., Sala III, ?Rizzo, Jorge Gabriel -Inc. Med. y otro c. EN - PEN - Ley 26.855?, del 25/06/13, entre otros). Pues bien, del examen de la pretensión revisora, se advierte que la mayoría de los agravios planteados por el recurrente se fundaron en la prueba documental o informativa cuya producción se rechazó a fs. 388. Sin embargo también se efectuaron críticas a la forma en el a quo evaluó la prueba testimonial y documental. Esas objeciones satisfacen mínimamente las exigencias que establece el citado art. 265 del Cód. de forma, lo que habilita su tratamiento. 3) De los fundamentos del presente voto. 3.1) El actor inició las presentes actuaciones a fin de que se declare la prescripción adquisitiva de dominio sobre una fracción de terreno ubicado en el Municipio de Campo Quijano, conformado por una superficie de 82.921 m2. Sostuvo que desde hace mas de 25 años cuenta con la posesión pacífica, efectiva e interrumpida del inmueble y que realizó ?todo tipo de actos propios de dueño?. Asimismo, acompañó copia de un boleto de compraventa celebrado el 9 de diciembre de 1986 entre Ferrocarriles Argentinos y Party S.A.C.I.M.A.G.I. por el que la segunda adquirió el inmueble antes referido quedando sujeta la operación a la obligación por parte de la compradora de cumplir una serie de requisitos, entre ellos: destinar el predio a la exclusiva finalidad de desarrollar un establecimiento químico minero, transportar por medio del ferrocarril un mínimo de 8.000 toneladas mensuales de materias primas y/o productos elaborados que reciba y/o despache desde el establecimiento químico minero de Campo Quijano por un kilometraje promedio no menor de 200 km. por el término de diez años y la construcción de un desvío ferroviario que vincule a la estación de esa localidad con el establecimiento. En dicho documento se dejó constancia que el adquirente recibía la posesión del inmueble (fs. 7/10). A fs. 51 se encuentra agregada copia certificada de la cesión del aludido boleto por parte de Party S.A.C.I.M.A.G.I. a favor de Luis Alberto Party. En su sentencia, el magistrado de grado consideró que la sociedad compradora no pudo cumplir con la mayor parte de las obligaciones que asumió en el boleto de compraventa, por lo que concluyó que el accionante cambió el título por el que pretende acceder al dominio del bien, es decir, de compraventa inmobiliaria a prescripción adquisitiva larga de veinte años. 3.2) Entablada la cuestión en los términos antes reseñados, corresponde que me refiera someramente al instituto de la usucapión. La prescripción adquisitiva desempeña una función social considerable, pues viene a resolver la dificultad que representa la falta de título oficial que atestigüe la propiedad inmobiliaria: bastarán cierto número de años al cabo de los cuales se establece la concordancia necesaria entre el hecho y el derecho; a partir de ello, el poseedor se convierte en titular del derecho (Cámara Fed. de Tucumán, ?Tula de Zalazar, Mirtha c/ Estado Nacional?, del 12/02/14). Además, el fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo; siendo también un modo de resolver un problema que, de otra manera, no tendría solución pues quien posee, de no mediar la usucapión, tendría un perpetuo peligro en sus derechos. De allí que la prescripción adquisitiva tenga un fundamento de orden público, pues no atiende sólo al interés del poseedor, sino también al interés social (Borda, Guillermo A., ?Tratado de Derecho Civil-Derechos Reales?, Tº I, pág. 310, núm. 367). Puede también decirse que el fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la presunción de abandono de la cosa por parte de su propietario y el favor a quien la posee y le da un aprovechamiento económico. La solución que impone la ley evidencia un interés social en que la cosa sea aprovechada económicamente, pues esto interesa no sólo a los individuos sino a toda la sociedad. El razonamiento deriva en que la ley decide hacerle perder el derecho a quien abandonó la cosa durante el tiempo necesario para que otro usucapiera, reconociéndoselo a quien la aprovechó económicamente (Molina Quiroga, Eduardo, ?Legitimación pasiva en el proceso de usucapión?, LL, 1997-D, pág. 44). Dentro de la prescripción adquisitiva pueden señalarse dos clases: la corta y la larga, designaciones que aluden al menor tiempo que se requiere para su cumplimiento en la primera, frente al más prolongado necesario en la segunda. En el caso que nos ocupa, se trata de la prescripción veinteañal establecida en el artículo 4015 de cuyo texto surge lo siguiente: ?Prescribese también 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, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título?. Del texto legal transcripto se desprenden los requisitos que deben reunirse para la procedencia de la prescripción adquisitiva: la posesión y el tiempo. En relación al primero, la posesión requerida para usucapir debe satisfacer los principios que caracterizan a la posesión en el Código Civil, con los alcances que dispone el art.

2351, conjugado con la doctrina y jurisprudencia que lo interpretan. De ahí que la cosa que la persona tiene bajo su poder debe ser con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, reuniendo los elementos que caracterizan la posesión: el corpus y el animus. Es decir, es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (Fallos: 311:2842 y 328:3590). No basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (Fallos: 326:2048). La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío. Es menester la prueba de actos ostensibles y manifiestos que objetivamente sean incompatibles con el ejercicio del dominio por quien es el propietario de la cosa (Bueres, Alberto J. - Highton, Elena I, ¿Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial?, Ed. Hammurabi, Bs. As., 2005, T. 6B, pág. 751, el resaltado no pertenece al texto original).

3.3) Consecuentemente he de abocarme a determinar si concurre el componente fáctico imprescindible para la adquisición del dominio por este modo, destacando previamente que la apreciación de la prueba debe ser hecha con criterio estricto y riguroso debiendo ser el plexo probatorio concluyente y los actos invocados inequívocos. Es que según la jurisprudencia del Máximo Tribunal, la comprobación de los extremos exigidos en estos casos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, pues la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (Fallos: 123:285; 284:206; 291:139). En definitiva, en el proceso de usucapión la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que en ningún supuesto el actor queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión, es él quien tiene la carga de probar el animus domini (Cámara Fed. de Tucumán, fallo citado ¿Tula de Zalazar?).

3.4) En el caso, siendo que -como se dijo- el demandante recibió la posesión del inmueble por boleto de compraventa del 9 de diciembre de 1986, pretendió demostrar la realización de actos posesorios durante el plazo que exige la ley fundamentalmente a través de prueba testimonial y del pago de impuestos.

3.4.1) Con respecto a la primera, los testigos no hicieron expresa referencia a actos idóneos que exteriorizaran la condición posesoria del actor, pues se limitaron a destacar que actuaba con ánimo de dueño y efectuaron alusiones generales al proyecto que tenía Party S.A. para el fundo que reclama. En efecto, Pablo Horacio Alurralde señaló que la sociedad arrancó con el desarrollo de un proyecto de litio donde el inmueble en cuestión iba a ser utilizado para transferir el mineral desde el salar para ser enviado a Buenos Aires, pero luego aclaró que el proyecto no se completó y que "... por cuestiones financieras se cayó ..." (fs. 235). Por su parte, Miguel Ángel Jorge al ser consultado sobre "... si recuerda hechos que sean simbólicos que acreditaban la calidad de dueño de Party ...?" sólo hizo referencia a una inauguración en la que se colocó una piedra basal, fundamental durante el gobierno de Roberto Romero (fs. 236) y Marcelo Ricardo Toigo ante la misma interrogante contestó que "... dentro de las fotocopias del expediente estaban todas las boletas de pago de la Municipalidad de Quijano y allí toma conocimiento de que el actor tenía un proyecto minero para ejecutar en ese predio ..." (fs. 237). Por último, Carlos Alberto Argoitia manifestó que el accionante lo contrató con "... animo de dueño?" para la confección de unos planos (fs. 243).

En tal marco, se ha sostenido que en los testimonios prestados como prueba en juicios de usucapión, la persona deponente debe explicar y detallar los actos y hechos que evidencien la intención de poseer como dueño, pues de lo contrario, sino se exponen pormenorizados y sólo se limitan a expresar esos actos y hechos los testigos "... creo que es el dueño?", "... lo he visto actuar como dueño?", etc., se desvaloriza la declaración, constituyéndose en una apreciación personal insuficiente (CNCiv., Sala C ¿Otero Lorenzo, David c/ Martínez, Lucio Alfredo y otros?, del 11/09/08; ídem. Sala A, ¿Zemelman, Gerardo Marcos c/ Borowsky, José?, del 08/10/10, LL 2011-D, 362). Así, las declaraciones obrantes en estas actuaciones no satisfacen esos requisitos, pues solo hacen referencia a proyectos que no se ejecutaron y de los que únicamente se habría realizado la inauguración en una época contemporánea a la que se recibió la posesión.

Eventualmente, la prueba testimonial debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de alguno de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción (Bueres - Highton, ob. cit., pág. 757), lo que -como se verá- tampoco sucede en este caso. No se soslaya que en la declaración del testigo Toigo se hace referencia a tareas de limpieza, cercado y nivelación que habría efectuado la Asociación de Ingenieros (fs. 237). Sin embargo, no queda claro si esas labores fueron desarrolladas en otro terreno de la zona como lo entendió el a quo, o bien si la mencionada entidad compró el predio el actor, cuestión que ni siquiera fue invocada por este último.

3.4.2) Por otro lado, con respecto al pago de impuestos, cabe destacar que constituye una exteriorización del animus posesorio y tiene un valor meramente complementario, pero es un elemento válido de especial consideración cuando las obligaciones tributarias se cumplen regularmente en los términos periódicos de vencimientos o, cuando su pago, aunque tardíos, es el resultado de una conducta espontánea e independiente de la eventual acción judicial (CSJN, ¿Malossi, Noemí Adriana c/ E.N.A.?, del 15/07/14, M. 1106. XLVIII, énfasis añadido). El actor acompañó constancias de pago del impuesto municipal desde enero del 2000 hasta julio del 2007, habiendo

abonado todas las cuotas conjuntamente el 3 de agosto de 2007 (fs. 1/10, que obran como documentación reservada). Ante esa situación, no puede asignárseles a los tributos cancelados la finalidad pretendida, en primer lugar: porque no acreditan la calidad de poseedor durante el lapso de 20 años, dado que recién fueron abonados en el 2007 y el período más antiguo corresponde al año 2000; y, en segundo lugar, porque el hecho de que hayan sido pagados de forma conjunta y con menos de un año de diferencia con la interposición de la demanda permite presumir que la finalidad de estos actos fue la preparación de prueba para el presente pleito, en línea con lo expuesto por reiterada doctrina y jurisprudencia según la cual los pagos simultáneos de muchos períodos no resultan una prueba conducente para exteriorizar el animus domini y hacen perder la entidad de la prueba, en especial cuando previamente los impuestos son erogados de una sola vez poco antes de iniciar las actuaciones (Bueres - Highton, ob. cit., pág. 755/756; Tachella, Diego Hernán, ¿La prueba en el proceso de usucapión?, DJ 14/04/2010, 921; Gregorini Clusellas, Eduardo L., ¿La usucapión veinteñal y sus recaudos? LL 1996-C, 67).

3.4.3) A lo hasta aquí señalado, cabe agregar que el argumento del actor relativo a que comenzó a poseer el lote para desarrollar un emprendimiento minero quedó desvirtuado por el informe de la Municipalidad de Campo Quijano -que no fue impugnado-, quien detalló que el terreno en cuestión ?... no registra autorización ni habilitación alguna para explotación comercial, minera, etc...? y que ?... jamás existió obra alguna que haga presuponer explotación alguna de actividad comercial, minera, etc. ...? (fs. 215 y 218, énfasis añadido). En efecto, el hecho de que no exista ninguna obra que permita suponer alguna actividad resulta de suma relevancia, pues indica que el único acto del accionante en el inmueble habría sido una inauguración a mediados de la década del ochenta con la colación de una ?piedra fundamental? (ver declaración de fs. 236). Así, tratándose un inmueble rural, pudo haberlo cercado, realizado mejores aunque sean precarias, construcciones, plantado árboles, etc., actos que han sido calificados como posesorios aptos para la usucapión (Bueres - Highton, ob. cit., pág. 751 y fallos allí citados), y que en este ni siquiera se invocó su realización.

3.4.4) Si bien la actora alude al Plano de Mensura, Desmembramiento y Subdivisión (fs. 212 del expediente administrativo que obra como documentación reservada) y, en principio, es un elemento al que se le podría asignar cierto valor probatorio de los actos posesorios que invoca, se trata de una constancia que puede servir para complementar el resto de las pruebas, pero en modo alguno resulta una acreditación concluyente en forma aislada. Es que dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio, los actos posesorios que se invocan como base de aquella deben ser objeto de plena prueba. Difícilmente estos hechos, por su variedad y reiteración a lo largo de los años, pueden ser probados a través de una única prueba. De ahí que la convicción del juez se dará, por lo general, como el resultado de distintas pruebas combinadas. Es lo que se denomina ?prueba compuesta?, que es la que deriva de la composición de pruebas simples, que al ser consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero al ser evaluadas en conjunto, pueden llevar al juez a un pleno convencimiento (CNCiv., Sala G, ?Díaz, Antonia y otro c/ Giovinazzo, Ernesto Andrés y otros?, del 17/04/13, LL 2013-E, 385; ídem Sala J, ?Orellana, Víctor Máximo c/ Naum Jirala Jure?, del 07/12/10, LL 2011-B, 457).

En definitiva, teniendo en consideración el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio contemplado en el artículo 4015 del Código Civil y que -como se dijo- la prueba de los requisitos que la ley exige para poder adquirir por prescripción tiene que ser plena e indubitable, demostrativa y sin ninguna clase de duda (CSJN, cit. fallo ?Malossi?), considero que no se acreditó la realización de actos posesorios durante el término exigido por la ley que, demostrando el corpus y el animus domini requerido por esta, autoricen el progreso de la demanda.

4) Por ello, ponderando las razones expuestas precedentemente, propondré rechazar el recurso de apelación deducido por el actor y, por consiguiente, confirmar la sentencia de fs. 273/279. Con costas al vencido por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68, primer párrafo del Código Procesal). ASÍ VOTO.

A idéntica cuestión el Dr. Renato Rabbi-Baldi Cabanillas dijo: Adhiero al voto que antecede por compartir sus fundamentos y la solución del caso. En mérito a lo expuesto, el Tribunal resuelve: I) RECHAZAR recurso de apelación interpuesto por el actor y, por consiguiente, confirmar el decisorio de fs. 273/279. II) IMPONER las costas al vencido. III) REGÍSTRESE, notifíquese, publíquese en los términos de las Acordadas CSJN 15 y 24 de 2013 y oportunamente devuélvase. No firma el tercer vocal por encontrarse vacante el cargo.

Fdo. Dres. Renato Rabbi-Baldi Cabanillas-Jorge Luis Villada- Ante mi: Mariana Catalano- Secretaria Correlaciones:

Genovese, José c/Boggiatto, Juan s/posesión veinteñal - Cám. Civ. y Com. Junín - 02/07/2013

002235E