

Usucapion Prueba De La Posesion Pago De Impuestos Y Tasas Testigos

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Prueba de la posesión. Pago de impuestos y tasas.

Testigos

Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por prescripción adquisitiva, por entender que el actor no pudo aportar elementos de convicción suficientes para acreditar que había poseído el inmueble con ánimo de dueño durante el término legal requerido por las normas.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 22 días del mes de abril de dos mil quince, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala ?D?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados ?ALIENO, Blas c/ PAZOS DE PAZOS, María s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA?, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Patricia Barbieri, Ana María Brilla de Serrat y Víctor Fernando Liberman. El señor juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman integra la Sala por Res. 1315/14 de esta Cámara.

A la cuestión propuesta la doctora Patricia Barbieri, dijo: I.- Apelación y Agravios. La sentencia dictada en primera instancia obrante a fs. 622/25 de estas actuaciones rechazó la demanda incoada por Blas Alieno que perseguía adquirir por prescripción adquisitiva un inmueble contra María Pazos de Pazos y le impuso las costas. Apeló el vencido expresando agravios a fs. 659/661, los que fueron respondidos el Defensor Oficial Ad-Hoc a fs. 664/6. El actor se queja -básicamente- del rechazo de la demanda, tras sostener que yerra el ?a quo? al desmerecer los dichos de los dos testigos que declararon en autos, cuestionar la magnitud de los arreglos realizados por la parte actora en el inmueble a los que califica de insuficientes y menores y afirma que la documentación acompañada es exigua. Todo lo contrario, el apelante alega que con la prueba acompañada surge demostrada ampliamente la posesión invocada por el plazo legal exigido sin turbación de ninguna naturaleza por parte del titular dominial ni de terceros, resultando los testimonios rendidos concordantes entre sí al relatar los actos posesorios que el actor realiza desde hace más de 20 años. Por todo ello pide se revoque el fallo en crisis y se admita la demanda en todas sus partes.

II.- Breve reseña del caso. a) Se trata de una demanda entablada por el actor a fin de obtener la titularidad del bien inmueble sito en la calle Bermudez ... de esta Capital Federal, fundándose en la prescripción adquisitiva en virtud de la posesión pacífica, pública, continua e ininterrumpida del referido bien por un plazo que excediera - a su decir- ampliamente el que fija el artículo 4015 y ss. del Código Civil. b) El Defensor Oficial asumió la representación de la demandada María Pazos de Pazos y/o de sus herederos. c) El sentenciante aplicó al caso la normativa que surge de los artículos 4015 y ccs., 2351, 2384, 24 y sgtes. de la Ley 14.159, texto ordenado y reformado por Decreto-Ley 5756/58. Concluyó que el actor no pudo aportar elementos de convicción suficientes para acreditar que había poseído el inmueble con ánimo de dueño durante el término legal requerido por las normas. En consecuencia, rechazó la demanda, decisión que motivó los agravios del peticionante.

III) La Solución. 1) En primer lugar debo señalar que conforme ha sido sostenido reiteradamente, no me encuentro obligada a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, Fallos: 274:113; 280:320; 144:611).

2) Cabe recordar que la usucapión - arts. 4015 y 4016 del Código Civil- constituye un medio excepcional de adquisición del dominio autorizado por el artículo 2524, inc. 7 del código citado, por lo que es necesario que se demuestre en forma plena e indubitable la posesión ?animus domini? que se pretende, como así también, que la misma se mantuvo, en forma pública, continua y pacífica, durante todo el término establecido en la ley. En el proceso de usucapión la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en todos los supuestos el actor tiene la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio, la prueba de la posesión debe ser plena, indubitable y calificada; demostrándose, como sostuvimos, que la misma se ha tomado en concepto de dueño, en la forma referida: pública, pacífica, no interrumpida y continua (arts. 2351, 2373, 2445, 2479, 2480, 2524, inc. 7, 3948, 4015, 4016 y conc. del Código Civil; CNCiv. esta Sala en antigua composición en los autos ?Bentivegna, Salvador s/ posesión veinteañal?, L. 181.693, del 14-06-73).

3) Se ha sostenido al respecto que el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas; es decir la comprobación de los extremos exigidos para viabilizar la prescripción debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprenden del texto de la ley 14.159 con las modificaciones introducidas por el decreto- ley 5756/58. (CNCiv. Sala F, 28- 11- 80; ED 93- 353). De acuerdo con los conceptos enunciados corresponde analizar los antecedentes del caso y los hechos en los que el recurrente funda sus agravios pretendiendo la revocatoria del fallo. Además, debe verificarse si el reclamante cumplió en su totalidad con los requisitos legales establecidos en el

Código Civil y la ley 14.159 (cfr. Decreto 5756/ 58) incorporada a dicho ordenamiento. 4) Las pruebas: Recordemos que el Sr. Alieno manifestó que a mediados del año 1972 ocupó en calidad de dueño la casa sita en Bermúdez ... habiéndola adquirido a la Sra. María Pazos por la suma de \$... a cuenta de la totalidad del precio que debía pagar a la firma de la escritura traslativa de dominio, constancia que dice no poseer por haberlas perdido. Agrega que la vendedora pidió permanecer en el lugar hasta tanto pudiera iniciar el juicio sucesorio de su esposo a lo que accedió dado que le interesaba el pequeño local del frente para habilitar un quiosco. Relata que al principio ocupó una habitación de reducidas dimensiones al frente para dedicarse a la venta de prendas para damas y niños y con el transcurso del tiempo comenzó a utilizar casi todas las habitaciones de la casa dada la confianza y el respeto mutuo que existía con la demandada. Aproximadamente 5 años después la Sra. falleció siendo viuda y sin dejar descendencia por lo que desde 1983 el actor paga todos los servicios, abonos y contribuciones, alquilaba la casa ocasionalmente por días o meses sobre todo a agentes penitenciarios -compañeros de trabajo del actor- que por el traslado llegaban a Capital. Cuando se casó se mudó a su actual domicilio y se dedicó dar en locación la vivienda y a controlar a sus inquilinos. Agrega que se trata de una casa muy antigua por lo que requiere reparaciones constantes y dice que cuando económicamente reúna el dinero necesario derrumbaría la casa y construiría una nueva para que sea habitada por su hija menor. Concluye que paga gastos de luz, electricidad, tasas y contribuciones que la grava siendo que las facturas siguen a nombre de la demandado por no contar el suscripto con la documentación que se exige para el cambio de titularidad. Formulada la precedente aclaración, cabe señalar que al actor le correspondía acreditar la fecha en que entró en posesión del inmueble, en que condición ingresó y, además, la celebración de los actos posesorios que -según expresó- llevó a cabo durante su permanencia en el inmueble. A fs. 24/393 se han acompañado constancias de pago de servicios. Con respecto al suministro de gas se agregó al expediente boletas de algunos períodos, todos a nombre de la Sra. María Pazos, desde 1983 a 1985, dos del año 1996, el año 1998 completo, cinco del año 1999, el año 2000 completo, un reconexión por corte de suministro de enero del 2000 y por último el año 2001 y 2002 completos. Tocante al servicio de electricidad se acompañaron facturas desde el año 1984 al 1996 a nombre de Julio Pazos, hasta que en enero y hasta julio de 1997 se cambió la titularidad a nombre de un tal Díaz, José Mario, volviendo a aparecer el nombre de Pazos a partir de Octubre de 1999. Luego agrega más facturas hasta Septiembre de 2003. Por el servicio de aguas acompaña facturas desde el año 1986 hasta el 2010, alternadas y algunas con aviso de deuda todas a nombre de María Pazos. Ha dicho la jurisprudencia que será especialmente considerado el pago de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión, pero sin olvidar que el pago de los impuestos no constituye un acto posesorio y nada prueba con relación al corpus posesorio. En consecuencia dicha prueba debe ser interpretada conjuntamente con otras, que permitan al magistrado adquirir certeza suficiente acerca de la pretensión invocada (Conf. Superior Tribunal de Justicia, Jujuy, Expte. 4894/95, 24/10/96, El Dial-AV121). Sin perjuicio de ello, no se me escapa que el inmueble no tiene habilitado servicios básicos por lo que evidentemente nadie reside allí por lo menos desde el año 2003. Obsérvese que a fs. 523 Edesur informa que se dio de baja el servicio en el año 2004, Metrogas (v.fs. 526) informa el corte definitivo en el año 2003, mientras que el GCBA comunica que la finca en cuestión tiene deudas desde el año 2012. Por último, la empresa prestataria del servicio de agua informa a fs. 528/9 y 599 que no se ha abonado el servicio desde el año 2012. Fácil es concluir que no se encuentra claro desde cuándo el actor comenzó a habitar el inmueble, porqué se cambia la titularidad de las facturas de luz a nombre de una persona distinta al accionante y, más aún, porqué la vivienda contaba con consumos mínimos de luz y gas (los que luego fueron cortados definitivamente) lo que hace presumir que la casa casi no era usada ni por el actor ni por los supuestos inquilinos de los que, de paso señalo, no acompañó ni un solo contrato de locación como prueba. Con respecto a los testigos a fs. 552, en el año 2013 declara Silvestre Fernández quien refiere que conoce al actor por los trabajos de albañilería que le hizo y que es amigo y vecino de cuando vivía en Devoto. Preguntado cómo sabe y le consta quién vivió y/o vive en la propiedad de Bermúdez ... contestó que no sabía. Y repreguntado contestó que hizo trabajos de albañilería unos 10 o 15 años atrás enfrente a la cárcel de Devoto, que no se acuerda la calle, que le pagó el dueño y que sabe que es el dueño porque lo llevó a la casa para que le haga el trabajo ahí. Que hizo las reformas, tiraron un muro viejo y colocaron otro nuevo con una puerta. Dentro de todo lo llamativo que es el testimonio referenciado y más allá de señalar que el testigo jamás afirma que Alieno es sin dudas el único dueño de la vivienda, lo más destacable es que a fs. 18 el recurrente acompaña un recibo informal por trabajos de albañilería en el año 2007 firmado por un tal Fernández, lo que difiere mucho de la fecha en que el deponente dice haber trabajado en la casa de la calle Bermúdez. Desde otra óptica, coincido con el sentenciante en el sentido de que si tal como señala el propio actor el inmueble se encuentra en estado deplorable, sin servicios básicos de habitabilidad y con deudas municipales es porque nadie lo cuidó ni se hizo cargo de él, siendo que los recibos acompañados a fs. 15 y 19/21 que dan cuenta de mantenimientos en el año 2001 y 2009 son absolutamente insuficientes para ser considerados mejoras de envergadura, lo que se condice con las esperanzas de demolición que expresa en su escrito inicial, entiendo, por el estado de abandono y ruina en el que se encuentra el inmueble. El segundo testigo declara a fs. 553 y dice llamarse Juan Carlos Bermúdez. Refiere que ?...conoció al actor y otras personas que no me acuerdo los

nombres que vivieron en otra época...?. Agrega que "...desde el año 1988 el Sr. Blas ya estaba ahí y lo conocí al Sr. Blas en el año 88, anteriormente desconozco...?. Definitivamente no coincide la fecha en que este testigo refiere que Alieno comenzó a vivir en la casa, ni tampoco que el mismo fuera el único dueño, reconociendo que también vivieron otras personas que no sabe identificar. En definitiva, no es suficiente la declaración de testigos que no concreten con toda precisión la realización de actos posesorios "animus domini" durante todo el transcurso del tiempo exigido por la ley a lo que debe adicionarse la orfandad de los otros elementos acompañados y reseñados precedentemente.- A mayor abundamiento es muy sugestivo que el recurrente no tenga en su poder ni las constancias de la adquisición de la vivienda que refiere en su escrito inicial, ni copia de algún contrato de locación que dice haber gestionado desde que se mudó, ni constancias de mantenimiento y reparación del inmueble que den cuenta realmente de actos posesorios como tales. En este sentido se ha dicho que la continuidad de la posesión requiere un hacer por parte del poseedor, es decir, la realización de actos posesorios que exterioricen el efectivo ejercicio de la relación posesoria existente, lo que en el caso de ninguna manera lo encuentro acreditado. Sentado lo expuesto, advierto que la prueba producida en estas actuaciones no ha logrado acreditar de manera plena e indubitada que el actor haya realizado actos posesorios durante los veinte años exigidos por la ley para casos como el presente, por lo que propongo al acuerdo desestimar los agravios, con costas de esta instancia al apelante vencido (art. 68 del CPCCN).- IV) Conclusión. Por todo ello, y si mi opinión es compartida por mis distinguidos colegas, propongo al Acuerdo: 1) Rechazar los agravios de la parte actora y confirmar el pronunciamiento dictado en primera instancia, con costas de la Alzada al apelante vencido (art. 68 del Código Procesal); 2) Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes. Así mi voto. Los señores jueces de Cámara doctores Ana María Brilla de Serrat y Víctor Fernando Liberman, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. PATRICIA BARBIERI- ANA MARIA BRILLA DE SERRAT- VICTOR F. LIBERMAN - Este Acuerdo obra en las páginas n n del Libro de Acuerdos de la Sala ?D?, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, ... de abril de 2015. Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: 1) Rechazar los agravios de la parte actora y confirmar el pronunciamiento dictado en primera instancia, con costas de la Alzada al apelante vencido (art. 68 del Código Procesal); 2) Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes. Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. El señor juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman integra la Sala por Res. 1315/14 de esta Cámara. Patricia Barbieri 10 Víctor Fernando Liberman 11 Ana María Brilla de Serrat 12 002486E