

Prescripcion Adquisitiva Fundamento Proteccion Estimulo Bien Inmueble Propietario Negligencia Abandono

JURISPRUDENCIA

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. FUNDAMENTO.

PROTECCIÓN. ESTÍMULO. BIEN INMUEBLE. PROPIETARIO. NEGLIGENCIA. ABANDONO La prescripción tiene un fundamento de orden público, como que ha sido regulada no solo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social.

En la ciudad de Rosario, a los 14 días del mes de . Abril de 2015, se reunieron en Acuerdo los Sres. Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Integrada, Dres. Mario E. Chaumet, Dario L. Cúneo y Jorge W. Peyrano, para dictar sentencia en los caratulados ??, Expte. N° 234/14, venidos del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil, Comercial y Laboral N° 2 de Villa Constitución, en apelación de la sentencia N° 774 de fecha 12 de agosto de 2013 obrante a fs. 238/242, y habiéndose efectuado el estudio de la causa, se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: Es ella justa? TERCERA: Qué pronunciamiento corresponde dictar? Efectuado el sorteo de ley, resultó el siguiente orden de votación: Dres. Cúneo, Chaumet y Peyrano. A la primera cuestión, dijo el Dr. Cúneo: El recurso de nulidad interpuesto no ha sido mantenido en esta instancia. Por ello y atento no existir vicio sustancial alguno que autorice la revisión de oficio, voto pues por la negativa. A la misma cuestión, dijo el Dr. Chaumet: De conformidad con lo expuesto por el Sr. vocal preopinante, voto por la negativa. A la segunda cuestión, dijo el Dr. Cúneo: Los actores promovieron demanda de prescripción adquisitiva contra Carmen Saturnina Portillo de Rueda Zavalla y/o Arturo Pedro Rueda y/o Arturo Adan Pedro Rueda Zavalla y/o Arturo Ricardo Rueda Zavalla y/o Eleonora Rueda Zavalla y/o contra sus herederos respecto del inmueble rural ubicado en el lote dos A de la Estancia ?Las Acacias?. Afirmaron que mediante boleto de compraventa celebrado con el Sr. Arturo Rueda Zavalla - representado en ese acto por su cónyuge la Sra. Carmen Saturnina Portillo de Rueda Zavalla- adquieren en fecha 5/6/1987 la propiedad de los lotes que conforman el campo ubicado en la Provincia de Santa Fe, departamento Constitución, distrito Rueda, antes Arroyo Abajo, que se denomina Estancia ?Los Naranjos? y/o ?La Cañada Rica?, actualmente ?Las Acacias?. Dijeron que se trataba del lote dos A con todo lo plantado, edificado y adherido al suelo, que limita al Nord Oeste sobre Ruta Nacional 177; a Nord-Este lindando Camino Público en medio con parte del lote tres B, al Sud-Este lindando con el lote Dos B y al Sud-Oeste lindando con parte del lote Uno A.-Lote Tres: Lote Tres A y de acuerdo a un plano anterior los denominados lotes Tres y Cuatro. Agregaron que todo forma una superficie total de 48 hectáreas, designado con el número de partida ... Manifestaron que el referido boleto fue ratificado posteriormente mediante escritura n° ... en fecha 12/6/1987 pasada por ante el Escribano Aron Siganevich y que a partir de ese momento entraron en posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble. Alegaron que la escritura traslativa de dominio no pudo ser llevada a cabo por cuanto la parte vendedora no había inscripto la partición hereditaria del mencionado lote. Invocaron justo título y buena fe a los fines de justificar su pretensión de usucapir por prescripción decenal, en los términos de los arts. 3999, 4006, 4008, 4010, ss y cc. Los actores ampliaron la demanda (v. fs. 144) denunciando el transcurso de 20 años desde la toma de posesión y, que había operado así la prescripción veinteañal. Expresaron, asimismo, que durante el tiempo de la posesión realizaron actos posesorios y que han abonado impuestos y otras tasas y contribuciones. La demandada fue declarada rebelde y se le designó Defensora de Oficio a los fines de su representación. En ocasión de contestar la demanda, negó todos los hechos invocados en la misma. La juez de grado hizo lugar a la demanda interpuesta, declarando adquirido por usucapión a favor de los actores el derecho de dominio sobre el inmueble pretendido, con costas a su cargo. Señaló que se reunieron en autos los elementos probatorios de convicción suficientes sobre la posesión ejercida por quienes la invocan, cumplimentándose de esta manera los requisitos exigidos tanto por la ley 14.159 como por la doctrina y jurisprudencia, esto es, la posesión a título de verdaderos dueños, en forma quieta, pacífica y por el término legal debido. Contra dicho decisorio se alzó la Defensora de Oficio interponiendo recurso de apelación y conjunta nulidad. En su expresión de agravios, la Defensora de Oficio se queja de que la juez de primera instancia haya concluido que no existían argumentos sólidos para desechar los testimonios producidos en el curso de este proceso. Manifiesta que está invirtiendo la carga de la prueba como si quien tuviera la carga de desechar el valor de las testimoniales fuera la parte demandada, cuando quien debe probar en forma indubitable sus dichos es la parte actora. La apelante también se queja de que la magistrada de grado haya reputado como suficientes elementos de convicción sólo el pago de impuestos por parte de los actores. Los recurridos contestan y dicen que se ha demostrado que durante el transcurso del tiempo se han realizado actos posesorios tales como: mejoras en la construcción, siembra y cosecha de cereales, además de abonar tasas comunales y el impuesto inmobiliario. No le asiste la razón a la Defensora de Oficio.

En primer término resulta conveniente resaltar ?que el fundamento esencial de la usucapión radica en la necesidad de proteger y

estimular la producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho, estimulado en su trabajo. Esta solución es tanto más justa si se piensa que frente a él está un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes y se desinteresa de ellos no merece la protección legal. Estos fundamentos de la usucapión tienen hoy mayor vigor que nunca. Las sociedades modernas no conciben hoy la propiedad como un derecho absoluto; ser dueño supone crecientes responsabilidades no sólo derechos. (...). ¿de lo dicho surge que la prescripción tiene un fundamento de orden público, como que ha sido regulada no sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social...? (Guillermo A. Borda, ¿Tratado de Derecho Civil- Derechos Reales?, 5a. Edición actualizada por Delfina Borda, Tomo I, La Ley 2008, pág.310.) Siendo la usucapión un modo excepcional de adquisición del dominio de un inmueble, los requisitos exigidos por la ley deben ser corroborados de manera convincente, ya que ¿Para la adquisición del dominio por usucapión no basta 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 realizados por quien pretende la usucapión?, (CS, 1/1/1978), Alvarez, Benjamín v. Provincia de Córdoba, Fallos 300:651). Conforme surge de las probanzas rendidas en autos se puede extraer que los actores han acreditado de manera suficiente los extremos en que fundan su pretensión de usucapir el inmueble, y que como bien lo expresa la judicante en su sentencia, analizó toda la prueba documental acompañada a los presentes, para luego ingresar a la valoración de las testimoniales rendidas en autos; advirtiéndose que la decisión fue basada en las pruebas producidas, detalladas al tratar cada uno de los temas y no corresponde que sea revisada su ponderación a través del recurso en trato (v. documental fs. 4-34, 173-181, testimonial a fs. 159, oficio al Registro Gral. de Propiedad a fs. 48 y 182-183, oficio a la Comuna de Villa Constitución, Informe SCIT a fs. 75/101). A ello debe sumársele que la apelante no ha refutado con precisión y claridad cuáles son los puntos de la sentencia respecto de los que está en desacuerdo, esto es, no efectúa una crítica razonada de aquello que le agravia. En lo que hace a la prueba de pago de impuestos, la ley 14.159 si bien le da carácter privilegiado no lo constituye en un requisito ¿sine qua non? para admitir la usucapión, sino una pauta que junto con otras deben ser evaluadas por el juzgador a los efectos de dar procedencia a la pretensión. Al respecto también es necesario acreditar la realización de actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y esto también quedó comprobado ya que de las testimoniales surge que los actores se han venido comportando como dueños desde hace más de veinte años y que han realizado actos demostrativos de su intención dominial, tales como desmalezamiento del lote, reparaciones en el casco de la estancia, alambrado de una parte del predio para la cría de animales y en cultivos en el resto del lote, etc. (v. fs.159). Así, conforme surge de las constancias y específicamente de los testimonios rendidos en autos, los referidos actos posesorios fueron desplegados desde hace más de 20 años, lo que evidencia además el cumplimiento de otro requisito cual es el despliegue de actos posesorios en el tiempo. Como ya he expresado en autos: ¿TERZAGHI VIRGINIA Y OTROS s/ USUCAPION? Expte. N° 219/10? respecto a las costas, cabe acotar que en estos procesos es la parte actora quien pone en movimiento la actividad jurisdiccional; es decir que el proceso se desenvuelve en interés del solicitante, y por ello es lógico que deba soportar los gastos que demandó la intervención del defensor de oficio, pudiendo eventualmente repetir lo abonado contra el propietario en caso de que este apareciera, ya que sobre éste pesará la calidad de vencido en costas (v. Zeus, T.24, Sec. Jurisp., p. J-76). En virtud de los argumentos explicitados precedentemente, voto por la afirmativa. A la misma cuestión, dijo el Dr. Chaumet: Compartiendo los argumentos expuestos por el Dr. Cúneo, adhiero a su voto. A la tercera cuestión, dijo el Dr. Cúneo: Corresponde en consecuencia: 1. No hacer lugar al recurso interpuesto. 2. Imponer las costas conforme lo mencionado ut supra 3. Fijar los honorarios de los profesionales intervinientes en el ... % de los que, oportunamente, resulten regulados en primera instancia. Seguidamente, dijo el Dr. Peyrano: Habiendo tomado conocimiento de los autos, y advirtiendo la existencia de dos votos coincidentes en lo sustancial, que hacen sentencia válida, me abstengo de emitir opinión (art. 26, ley 10.160). Con lo que terminó el Acuerdo, y atento sus fundamentos y conclusiones, la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial integrada;

RESUELVE: 1. No hacer lugar al recurso interpuesto. 2. Imponer las costas conforme lo mencionado ut supra 3. Fijar los honorarios de los profesionales intervinientes en el ...% de los que, oportunamente, resulten regulados en primera instancia. Insértese, hágase saber, bajen y déjese nota marginal de esta resolución en el protocolo del juzgado de origen. (¿GIAMBRONI, JORGE Y GIAMBRONI, OMAR C/ RUEDA, ARTURO PEDRO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA?, Expte. N° 234/14)

CÚNEO CHAUMET PEYRANO Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris online

006016E