

## Prescripcion Adquisitiva Inmueble Prueba Testimonial Pago De Servicios E Impuestos Prolongacion En El Tiempo Prueba Compuesta

### JURISPRUDENCIA

### Prescripción adquisitiva. Inmueble. Prueba. Testimonial. Pago de

servicios e impuestos. Prolongación en el tiempo. Prueba compuesta      Se revoca la sentencia apelada y se hace lugar a la demanda por usucapión de un inmueble, al acreditarse que los demandantes habían venido ocupándolo desde hace más de veinte años, con ánimo de comportarse como dueños, poseyéndolo en forma exclusiva y excluyente.      En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 3 días del mes de agosto de dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la sala "G" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: "G. B. M. Y OTRO C/ F. R. R. S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", respecto de la sentencia de fs. 1757/1761 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:      ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado oportunamente el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores: CARLOS A. CARRANZA CASARES- CARLOS ALFREDO BELLUCCI.-      A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Carranza Casares dijo:      I.- La sentencia de fs. 1757/1761 rechazó la demanda deducida por A. de J. G. M. y B. M. G. con el objeto que se declarase adquirido por usucapión el inmueble ubicado en Avda. Córdoba \*\*\*\*, piso...° y...°, departamento..., de esta ciudad, con costas a su cargo.      A tal fin el pronunciamiento estimó que no se encontraban acreditados el ingreso legítimo de los actores al inmueble, ni la interversión del título, ni probados los recaudos legales para este tipo de juicios. II.- El fallo fue recurrido por los reclamantes a fs. 1765.      En sus fundamentos de fs. 1775/1783, contestados a fs. 1894/1897, aducen haber ingresado al inmueble en calidad de dueños exteriorizándolo mediante actos materiales concretos; que su posesión fue pública, pacífica, continua e ininterrumpida a partir de febrero de 1989; que nunca fue desconocida su ocupación y que en este tipo de procesos no se trata de probar la licitud o ilicitud de la causa de la posesión; que la adquisición del dominio por prescripción que pretenden no sólo quedo demostrada con las declaraciones testimoniales, sino también con el pago de impuestos, gastos y servicios acreditado.      III.- Ante todo aclaro que en razón de la fecha en la que tuvieron lugar los hechos aludidos como generadores del derecho invocado, no corresponde la aplicación retroactiva de la normativa de fondo del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (cf. arts. 2537 y 7 del citado).      Conforme el art. 3948 del Código Civil la prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley. Y según el art. 4015 del mencionado cuerpo legal la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales se prescribe 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. Éste es uno de los efectos más importantes de la posesión, ya que al prolongarse en el tiempo, el estado de hecho se transforma en derecho (cf. Castan Tobeñas, José, Derecho Civil Español, común y foral, Tomo II, "Derecho de Cosas", Volumen I, 11a. edición revisada y puesta al día por Gabriel García Cantero, Madrid, 1978, p. 332; C.N.Civ., esta sala, L. 466.791, del 13/11/07).      En el caso, Antonio de Jesús G. M. y B. M. G. han demandado al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en representación de la sucesión de R. R. F. para que se declare la adquisición de dominio por prescripción del inmueble de Avda. Córdoba \*\*\*/\*\*/\*\*/\*\*/\*\*, piso ...° y ...°, departamento ?...?, matrícula ..., de esta ciudad, con fundamento en su posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del departamento desde febrero de 1989, fecha en la que comenzaron a ocupar el inmueble en calidad de dueños (v. fs. 997/1004).      Manifestaron que la conviviente del fallecido propietario decidió mudarse a Quequén, provincia de Buenos Aires y ante la inexistencia de herederos, les dejó el departamento para que lo ocupasen en calidad de dueños desde la fecha mencionada, a partir de la cual comenzaron a realizar una serie de actos materiales concretos a efectos de hacer habitable el bien. La sentencia, como adelanté, ha tenido por no acreditada tal situación. Sostiene que de ser ello cierto los reclamantes no han demostrado debidamente la interversión del título de la posesión ni el ingreso legítimo al inmueble y que la adquisición del dominio por prescripción no puede fundarse exclusivamente en declaraciones testimoniales.      Adelanto que no puedo coincidir con las conclusiones a las arriba el pronunciamiento.      Con el informe de dominio de fs. 995/996 que indica que existe un único asiento en la columna de titularidades a nombre de F. R. R., adquirido por compraventa según escritura del 19 de julio de 1963, se dió cumplimiento con la exigencia impuesta por el art. 24 inciso a) del decreto-ley N° 5756/58. Dicho titular registral falleció el 10 de noviembre de 1988 (v. fs. 992). Y con el plano de mensura agregado a fs. 1717/1718 y reservado en sobre marrón, se ha satisfecho el requisito exigido por el art. 24 inciso b) del aludido decreto-ley, es decir, que está especificada la superficie poseída.      Como ha expresado esta sala en L. 577.350, del 3/11/11, entre otros, dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aun cuando el derecho se consolida sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que cuando se recurre a la justicia

en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. 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. No se trata de fracciones de prueba para formar un total, pues la sentencia no es el resultado de un cálculo matemático (cf. Alsina, Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ediar, Buenos Aires, 1961, t. III, p. 304). También ha sostenido este tribunal que en ciertos casos la necesidad de que exista prueba compuesta es exigida por el propio legislador, configurando una hipótesis de prueba legal o tasada. Ello es lo que sucede en el proceso de usucapión. Así, comúnmente la prueba de testigos será muy importante; sin embargo, el art. 24, inc. c), primera parte de la ley 14.159, modificada por el decreto-ley N° 5756/58 establece que se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Tiene, en consecuencia, un valor preponderante, pero debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que formen la prueba compuesta respecto de la posesión, por ejemplo, la acreditación del pago de impuestos. Ahora bien, en esta causa se han recabado una serie de testimonios de los copropietarios del edificio sito en Avda. Córdoba \*\*\*\* de esta ciudad, que respaldan la pretensión de los recurrentes. Así el declarante de fs. 1150 que dijo conocer a los demandantes desde 1991 cuando se mudó al edificio, tenía conocimiento que habían hecho arreglos de pintura y gas y que pagaban los servicios y expensas; la de fs. 1152 que vivía en el departamento desde 1970 relató que los actores lo hacían desde tres o cuatro meses después del fallecimiento del señor Funes, que habían hecho arreglos y que había visto pasar albañiles y escuchado ruidos, que siempre los tuvo por propietarios, que primero continuó habitando el inmueble una mujer que el difunto presentaba como su señora, pero no estaba bien y no tenía familiares en la ciudad; el de fs. 1153 creía recordar que los reclamantes habían llegado en 1989, que hicieron refacciones y pagaban las expensas, siempre ha pensado que eran los propietarios. El de fs. 1163, contó que los nombrados ocupaban el departamento desde 1989, que antes el señor Funes lo compartía con Regina Coria, que ellos abonaban expensas y servicios. Los cuatro aclaran que los pretendientes nunca dejaron de habitar el bien. La testigo de fs. 1151, conocida de los actores, manifestó también haber conocido a la señora C. y haber visto que ella les daba las llaves del departamento entre los años 1985 y 1988. A fs. 1163 el administrador del edificio declaró saber que pagaban las expensas, los servicios públicos y las tasas municipales. Vale decir que la prueba testifical coincide en señalar que los requirentes habitan el inmueble desde 1989 hasta la actualidad realizando actos posesorios sobre la propiedad. Pero los interesados también han acompañado numerosa prueba documental en aval de su reclamo, por lo que de ninguna manera puede sostenerse que la pretensión se sustenta sólo sobre los testimonios recogidos. Aunque la documentación es numerosa y completa, recuerdo que no es menester que la prueba abarque todo el período necesario para prescribir; las evidencias de esta índole deben remontarse a un lapso que cubra una parte considerable de aquél, de modo de producir un convencimiento suficiente acerca del comportamiento del pretense poseedor, en tal calidad. Es que en el juicio de usucapión no se ha de exigir la prueba directa de una mera intención, ni lo que el accionante ha tenido en mente al efectuar actos materiales de ocupación, sino que esta intención o voluntad jurídica de poseer a título de dueño, debe encontrarse exteriorizada a través de la especial manera en que se han desarrollado y efectuado los actos invocados. Todo ello se logra a través de la aludida prueba compuesta, que es la coordinación de elementos correspondientes a diferentes naturalezas probatorias y que deja como saldo sistematizador una acreditación (cf. esta sala G, L. 109133/10 CA1, del 23/12/2015, entre otros). Si bien es cierto que después de la reforma introducida por el decreto-dey N° 5756/58, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción; puesto que en la actualidad dicho pago será especialmente considerado?, como elemento probatorio sigue teniendo gran importancia, pero no es decisivo para el éxito de la acción. Tampoco se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del usucapiente ni que se demuestre el pago durante todo el lapso de posesión. Es que la tenencia de los recibos de pagos de impuestos y tasas resultan una prueba corroborante de la posesión, dado que se presume que quien tiene en su poder el recibo de gravamen de la propiedad es quien ha efectuado el pago (C.N.Civ., esta sala, L.72.528/2011 del 16/10/14 y su cita). Destaco, en tal sentido, que la reclamante ha acreditado, mediante el aporte de documentación que no ha sido desconocida, el pago -no en un solo acto, sino a lo largo del tiempo- de deudas por gas (fs. 1/136), por agua (fs. 137/293), por teléfono (fs. 294/349), por electricidad (fs. 350/476), por expensas (fs. 477/900) y alumbrado, barrido y limpieza (fs. 901/936), por períodos que corren desde el año 1989. Hasta la denuncia de un vecino que habría dado lugar a un proceso de sucesión vacante da cuenta de la ocupación del bien por parte de los requirentes. Y la diligencia acompañada a esa causa y llevada a cabo por un escribano que en abril de 1993 dejó constancia que después de dar fuertes golpes no fue atendido por persona alguna, no puede tomarse como que los demandantes habían abandonado el bien, en atención a lo que surge de la prueba testifical y documental precedentemente reseñada. Por otra parte, pongo de manifiesto que a efectos de adquirir el derecho real de dominio por prescripción no interesa la manera en que se adquiere la posesión, la que podría ser de mala fe viciosa, afectada por los vicios de

violencia, clandestinidad o abuso de confianza y, si ella fue viciosa, en su origen, el plazo de veinte años comienza a correr cuando los vicios han quedado purgados (cf. art. 3959 del código Civil) (cf. Arean, Beatriz, Juicio de usucapión, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1998, p. 175). No importa, entonces, el modo en que los actores hayan tomado la posesión del departamento, si ésta les fue dada por R. C. o por alguien más o si han sido usurpadores sino que, como ya lo adelanté, que se hayan comportado como verdaderos propietarios durante el plazo que exige la ley. Respecto de este último recaudo, debe aceptarse que el plazo de veinte años exigido a los efectos de la prescripción adquisitiva puede cumplirse durante la tramitación del proceso: el art. 163, inciso 6° del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación faculta al juez para hacer mérito en la sentencia de los hechos constitutivos, modificativos y extintivos, producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente probados, aunque no hubiesen sido invocados oportunamente como hechos nuevos. Se trata del denominado *ius superveniens*, sustentado sobre todo en razones de economía procesal (cf. C.N.Civ., esta sala, L. 612.699, del 17/4/13, entre otros). Asimismo ha recordado la sala que debe hacerse lugar a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por quien comenzó a habitar el inmueble en calidad de inquilino, si existen actos demostrativos de que con posterioridad al fallecimiento del locador -quien no tenía herederos- se comportó como dueño del bien, tales como el pago de impuestos y la demolición parcial efectuada sobre la propiedad (cf. C.N.Civ., sala C, 31/08/2004, DJ 2004-3, 569); como así también que las construcciones efectuadas revelan en forma fehaciente la realización de actos posesorios en los términos del art. 2384 del Código Civil, ejercidos en forma continua (art. 4015) si se considera la naturaleza y destino de la cosa poseída (cf. CSJN, 3/4/86, SAJJ, Sumario: A0001681). Desde esta perspectiva, pongo de relieve que los pretendientes han acompañado numerosos comprobantes de gastos de obras y mejoras efectuadas en el inmueble a fs. 938, 947, 949, 950/951, 959/960, que datan de febrero de 1989, que tampoco han sido desconocidos categóricamente en la contestación de demanda (v. fs. 1094/1100) y que revelan el arreglo completo de la cocina, la instalación del gas, colocación de zócalos e iluminación y pintura para la unidad funcional. Según el art. 2384, son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes. Se ha dicho que tratándose de una finca urbana, a diferencia de lo que ocurre en un inmueble rural, no es posible acreditar actos posesorios tales como instalación de alambrados, vallas, cercos, plantaciones, etcétera; en el caso, los actos posesorios están representados a través de la ocupación pacífica e ininterrumpida del inmueble por más de veinte años, habitándolo el actor con su grupo familiar, lo que permite presumir -pues lo contrario sería apartarse del sentido común- la constante y cotidiana realización, por parte del actor y sus familiares, de actos que denotan comportarse como dueño, tales como, por ejemplo, la realización de eventuales mejoras e inevitables reparaciones que en más de 20 años forzosamente han de haberse efectuado?, máxime si en ningún momento se ha afirmado, ni surge de elemento alguno, que tales eventuales mejoras y las presumibles reparaciones efectuadas lo hayan sido por cuenta de la propietaria, ni que ésta las haya abonado (cf. C.N.Civ., sala F, ?D., E. c/ Propietarios Vera?, del 27/08/1991, La Ley 1991-E, p. 383). Asimismo, señalo como prueba documental corroborante de la posesión de la finca, la copia de los documentos de identidad donde para enero de 1995 aparece denunciado como domicilio de los usucapientes el correspondiente al inmueble objeto de este proceso. De manera que debe entenderse -a la luz del conjunto de las pruebas reseñadas-, que los demandantes han venido ocupando el inmueble desde hace más de veinte años, con ánimo de comportarse como dueños de la mencionada unidad funcional, poseyendo en forma exclusiva y excluyente. Hay una necesidad social de que la propiedad sea asegurada y, en consecuencia, que la larga posesión sea protegida y puesta al abrigo de toda contestación. Los derechos no pueden ser ejercidos indefinidamente. Es por ello que la vida social impone que determinados hechos de una cierta antigüedad pasen a pertenecer al terreno de la historia y no puedan ejercer influencia en la vida actual (cf. Díez-Picazo, Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Madrid, 1978, Volumen II, n. 582, p. 585; C.N.Civ., esta sala, L. 543.895, del 12/3/10). Consecuentemente, corresponde, a mi juicio, revocar la sentencia apelada y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda, declarando que A. de J. G. M. y B. M. G. adquirieron por usucapión el cien por ciento indiviso del dominio del inmueble de la Avda. Córdoba \*\*\*\*\*/\*\*/\*\*/\*\*/\*\*, unidad funcional ..., piso ...° y ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula \*\*-\*\*\*\*/\*\*, con efecto retroactivo a febrero de 1989. A los fines de la inscripción del dominio a nombre de los actores en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires, el juez de grado deberá ordenar la expedición del pertinente testimonio de la presente, de conformidad con los requisitos dispuestos por los arts. 9 y 96 del Decreto N° 2080/80 (t.o. decreto N° 466/1999) y art. 150 del Reglamento para la Justicia Nacional en lo Civil, haciéndose constar expresamente que se dejará sin efecto la registración existente y que deberá procederse en los términos del art. 13, segundo párrafo de la ley 17.801. Las costas en ambas instancias se imponen a la demandada vencida (arts. 68 del Código Procesal), exceptuándose la actuación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en los términos del art. 24 de la ley 14.159. El Doctor Bellucci votó en igual sentido por análogas razones a las expresadas en el voto del Doctor Carranza Casares. Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, 3 agosto de 2016. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo

que antecede, SE RESUELVE: I.- Revocar la sentencia apelada y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda, declarando que A. de J. G. M. y B. M. G. adquirieron por usucapión el cien por ciento indiviso del dominio del inmueble de la Avda. Córdoba \*\*\*\*/\*\*/\*\*/\*\*/\*\*, unidad funcional ..., piso ...° y ..., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula ..., con efecto retroactivo a febrero de 1989. A los fines de la inscripción del dominio a nombre de los actores en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires, el juez de grado deberá ordenar la expedición del pertinente testimonio de la presente, de conformidad con los requisitos dispuestos por los arts. 9 y 96 del Decreto N° 2080/80 (t.o. decreto N° 466/1999) y art. 150 del Reglamento para la Justicia Nacional en lo Civil, haciéndose constar expresamente que se dejará sin efecto la registración existente y que deberá procederse en los términos del art. 13, segundo párrafo de la ley 17.801. II.- Las costas en ambas instancias se imponen a la demandada vencida, exceptuándose la actuación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en los términos del art. 24 de la ley 14.159. III.- Los honorarios se regularán una vez fijados los de la instancia de grado (art. 14 de la ley de Arancel). Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal.- Regístrese, notifíquese a las partes por secretaría a su respectivo domicilio electrónico, conforme lo dispone la Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN. Oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la CSJN y devuélvase. La vocalía n° 20 no interviene por hallarse vacante (art. 109 R.J.N.).- CARLOS A. CARRANZA CASARES CARLOS A. BELLUCCI Correlaciones Gómez, Domingo Oscar s/usucapión - Cám. Civ. Com. y Lab. Rafaela - 19/04/2016 010650E