

Prescripcion Adquisitiva Posesion Veinteanal Boleto Como Prueba Del Inicio De La Posesion

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Posesión veinteañal. Boleto como prueba

del inicio de la posesión Se mantiene la sentencia que acogió la demanda de usucapión y rechazó la reconvencción deducida, pues el actor acreditó el inicio de la posesión veinteañal con un boleto de compraventa emanado del vendedor, y además adjuntó abundante documentación que acredita el pago de servicios durante dicho lapso. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 31 días del mes de octubre de dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 7ª, para conocer en el recurso mantenido en los autos caratulados "L.R. M. C/ R.N. I. S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" respecto de la sentencia apelada corriente a fs. 1047/1058, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: La sentencia apelada, ¿es arreglada a derecho? Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara Dres. Dupuis, Racimo y Calatayud. A la cuestión planteada el Dr. Dupuis dijo: I. R.M. L. inicia demanda por prescripción adquisitiva del inmueble sito en Uruguay .../ ... piso ...° of. ...? UF ..., entre las calles Lavalle y Tucumán, de esta ciudad. Solicita se ordene la inscripción registral a su favor. Relata que es poseedor del inmueble en forma pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño por más de veinte años y que dicha calidad fue asumida por compra que le realizara a L. R., con fecha 31 de mayo de 1990, formalizada mediante boleto de compraventa. En dicho momento el vendedor de la unidad le entregó la posesión plena del bien junto a las llaves y los recibos de pago de impuesto inmobiliario, solo restaba la escrituración correspondiente. Se decidió en ese momento que esta última no se llevaría a cabo en esa oportunidad dado que carecía de los medios suficientes para afrontar su pago, ya que había adquirido un préstamo que le había otorgado el Sr. M.R.. Agrega que R. tenía varias deudas y advirtiendo que iba a ser necesario refinanciar la obligación asumida ante R., por cuanto ese dinero iba a ser devuelto en más tiempo, lo cual implicaba falta de fondos suficientes para escriturar. Acordaron ante dicho panorama que realizarían una mera transferencia registral, a través de la figura de la donación, a favor de su hermana R. R., que se vio formalizada mediante escritura de fecha 26 de junio de 1990 pasada al folio 255 del registro 1003 del escribano R. J. M.. Dicho acto era una verdadera simulación, toda vez que R. ya había transferido el inmueble. La demostración de esa simulación queda acreditada con el posterior distracto de la donación, formalizada mediante la escritura de fecha 13 de junio de 2002 ante el escribano H.R., en la que se dejó constancia que habiendo desaparecido los motivos por los cuales efectuó la donación (deudas de L. R. y eventual perjuicio a su parte) las partes han resuelto dejar sin efecto la precitada donación otorgando distracto de la escritura de donación, retrotrayendo el dominio de la nuda propiedad al donante con efecto retroactivo a la fecha de esa escritura, considerándose dicho acto como sin efecto ni valor alguno en el futuro. Agrega que realizó los pagos de todos los servicios, expensas, impuestos, tasas y contribuciones especiales que se devengaron, efectuó reparaciones y mejoras. Añade que el lugar funcionaba como estudio jurídico, al igual que en la actualidad. En ese entonces permitió que R. continuara atendiendo sus asuntos y a sus clientes. Sostiene que posee boleto de compraventa y posesión de buena fe, por lo que se torna aplicable lo prescripto por el art. 3999 del Código Civil que prevé una prescripción adquisitiva de 10 años, así pues el plazo allí previsto se encontraría cumplido desde el año 2000. Manifiesta que la escrituración del bien siempre fue postergada por la vorágine del trabajo, en la inteligencia de que nunca estuvo en discusión su propiedad. Refiere que poco antes del fallecimiento de R. conversaron sobre la escrituración del bien y habían acordado que se realizaría a comienzos del año 2012, pero lo anterior no pudo llevarse a cabo por cuanto R. fallece en noviembre del año 2011. Ante ello decidió acudir a la justicia, solicitó informe de dominio de la propiedad objeto de autos y descubrió que aparecía una petición de inscripción de un testamento otorgado por R. a favor de N. I. R. Posteriormente, solicitó un segundo informe al Registro de la Propiedad Inmueble y constató que el bien estaba inscripto a nombre de R. por aprobación judicial de testamento. N. I. R. contesta demanda y reconviene contra el actor por desalojo. Realiza una negativa pormenorizada de los hechos invocados y sobre la autenticidad de la documental acompañada. Sostiene que la prescripción a la que alude el actor fue interrumpida en varias ocasiones, tales como la donación efectuada con fecha 26 de junio de 1990 a favor de R. R., el distracto de la referida donación de fecha 13 de junio de 2002 y el testamento otorgado el 1 de octubre de 2009 en el cual la instituyó como única heredera del inmueble de autos. El día 7 de julio de 2012 le envió una carta documento a L. mediante la cual lo intimó a desocupar y entregar el inmueble, dejando solo las pertenencias de L. R. Cuando el aquí actor contestó la carta documento, se arrogó la condición de propietario. Expone que L. se hizo de la documentación de R. y la acompañó en autos, que ninguna factura figura a su nombre, que el teléfono fue cambiado de titularidad porque necesitaba estar conectado a internet. Añade que su relación con R. empezó en el año 1988. En 2011 R. tuvo un episodio de enfermedad y le requirió que lo asista atento a la confianza y amistad existente entre ellos, que continuo hasta su

fallecimiento. Como consecuencia de esa relación y en forma de agradecimiento a tantos años de asistencia la instituyó como heredera. Reconviene por desalojo del inmueble contra el actor, subinquilinos y/o ocupantes. Se presenta GCBA y contesta citación obligatoria establecida por la ley 14.159 modificada por Decreto 5758/58 a efectos de fiscalizar la prueba a producirse y ejercer derechos. Indica que solo investirá el carácter de demandado si resulta comprometido el interés fiscal. La sentencia de la anterior instancia, dictada a fs. 1047/1058, hizo lugar a la demanda y rechazó la reconvenición intentada por R. De ello se agravia ésta última. II. El art. 4015 del Cód. Civil autoriza a adquirir la propiedad de un inmueble por la posesión continua durante veinte años. Además, para dar lugar a la adquisición de la propiedad del bien poseído, debe ser a título de dueño (art. 2351 del Cód.Civil), continua, no interrumpida (art. 3999, 4015 y 4016) y, por último, según la opinión dominante, pública y pacífica (conf. Borda, "Tratado de Derecho Civil Argentino-Derechos Reales", T.I, n 370, ap. c); Lafaille, "Tratado de los Derechos Reales", T.II, n 933; etc.). No es necesario, en cambio, ni la buena fe ni el justo título (art. 4016). De allí que no es obstáculo para adquirir el dominio por usucapión, saber que el inmueble no es de propiedad del poseedor. Basta poseer "animus domini" con los caracteres antes citados. Desde otra perspectiva y si bien la Sala -en anterior composición- resolvió que la ley no exigía para el progreso de la demanda por usucapión el pago de los impuestos en tiempo debido, sí consideró indispensable que la restante prueba documental y testimonial fuera suficiente para formar la convicción judicial (ver voto del Dr.Cichero en E.D.82-695). en tanto la prueba testimonial no puede servir de único fundamento al fallo (ver arts.24 y 25 de la ley 14.159, reformados por el decreto-ley 5756/58; Llambías, "Código Civil Anotado", t.V-C, pág.848 n? 4 y conf. esta Sala voto del Dr. Calatayud en c.354.355 del 8/10/02). Por lo demás también se ha sostenido que el principio general en la materia es que nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño siendo carga de quien invoca el título probar el "animus domini" (SC Buenos Aires, Ac. 34.411 del 29/11/86, "Proietto, Héctor y otra c/ Raffo, Delia y otros s/ prescripción veinteañal", A. y S., 1986-II-231). A esos fines debe acudirse a los "actos o hechos emanados de quien invoca la usucapión demostrativos de su intención de comportarse como dueño" mediante el arbitrio valorativo de la prueba compuesta (SC Buenos Aires, 6/9/66, en J.A. 1967-I sec. Prov., pág.39). La prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí sola, pero que apreciadas en conjunto llevan a un pleno convencimiento (conf. Alsina, Hugo, "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal...", t. III, p. 303/4; Fassi, Santiago, "Código ...", T. I, p.696/7). Se trata, en definitiva, de la aplicación del principio general de la valoración de la prueba en su totalidad, vinculando armónicamente sus distintos elementos sin disgregarlos (SC Buenos Aires, c. 39.950 del 14/6/88, "Cepeda", A. Y S., 1988-II-437; Ac. 31.702, 22/12/87, "Rivero", A. y S. 1987-V-355 y D.J.J. 135-138), es decir integrando debidamente en su conjunto los diferentes medios probatorios (CS, 10/9/87, "Inda Hnos. S.a." en J.A., 1988-IV-479; Fallos 297:100; J.A., 1992-II-549). Y quien alega la prescripción adquisitiva de un inmueble y que ha poseído a título de dueño, le basta probar cuándo se inició la posesión, para establecer el punto de partida y su extensión, mientras que al tenedor, que pretende haber poseído para sí mismo, se le exige la prueba de la interversión del título (conf. C.N.Civil, Sala "A" en c.158.040 del 15/12/94). En el caso, no se discute la autenticidad del boleto de compraventa glosado a fs.332 del expediente sobre medidas cautelares, suscripto el 31 de mayo de 1990, entre L. R., a ese entonces propietario del inmueble y el aquí actor. Del mismo surge que el vendedor recibe en ese acto en efectivo y de plena conformidad el precio pactado, sirviendo el presente de formal carta de pago y recibo suficiente (cláusula segunda). Y "El vendedor entrega en este acto al comprador la plena posesión del bien aquí referido, junto con las llaves de la unidad funcional y recibe el pago del impuesto inmobiliario desde la adquisición por el vendedor y hasta el día de la fecha" (cláusula tercera). Las partes pactaron que la escritura respectiva no se llevaría cabo inmediatamente. Se dejó constancia que el Sr. M. R., manifestó haber otorgado un préstamo al comprador equivalente al importe de la venta (A 1.374.000), para cancelar el precio de la compra, el que sería devuelto en tres mensualidades. También se pactó que "El vendedor podrá continuar utilizando en carácter de comodatorio precario el bien aquí transferido y en forma compartida con el comprador, reconociendo el vendedor como único poseedor y propietario al comprador, con todos los derechos inherentes al derecho real de dominio de la unidad aquí vendida. Dicho comodato precario se extenderá hasta que cualquiera de las partes así lo establezcan fehacientemente". Sobre la autenticidad del boleto se pronuncia el propio R. (fs.642/643), Bogado (fs.649/50) y C. (fs.647/648) y la demandada no desconoce su autenticidad. Por lo demás, varios testigos hicieron referencia a haber presenciado manifestaciones de R. en el sentido de que había vendido el inmueble a L. a fin de superar un problema financiero que tenía en esa época (ver O. G. a fs.612/13; R. de la C. a fs. 615/16; C. C. a fs. 647/8), y además de R., que suscribió el boleto, estuvo presente el testigo J. B. (fs.649/50). Es cierto que algunos testigos, que declararon a propuesta de la demandada, sostuvieron que R. gozaba de una excelente situación económica (ver R. a fs.699; R. a fs.656 y M. a fs.697/8). Y más allá de la impugnación a la testimonial de M., por parte del actor (fs.699/700), tales dichos no resultan creíbles, si se repara en que R. tenía un reclamo por deudas que no pagó, que según L. se trataba de un juicio fiscal que, según cree, era de muy poco monto (fs.873). La propia testigo L., quien declaró a propuesta de la demandada, admite saber de la suscripción del boleto, que tuvo

lugar antes de la donación del inmueble que hiciera a su hermana, la que quedara sin efecto doce años después (a la 10 de fs.873/4), aunque lo tildó de que aquel no era real, aunque fuera de esa mención no hay prueba alguna que avale tales dichos. La demandada aquí apelante pretende privar de efectos a dicho boleto al sostener que el mismo se encontraba prescripto. Empero, cuadra recordarle que en este juicio no se pretende su cumplimiento, sino acreditar el comienzo de la posesión por parte del aquí actor. De todos modos, ningún planteo hizo tendiente a privar de efectos al referido boleto. Ello, más allá de que al encontrarse abonada la totalidad del precio de la compra y encontrándose el comprador en la posesión pacífica y continuada del inmueble, conforme se ha decidido en forma reiterada, ello importa un reconocimiento por parte del vendedor, que no sólo acredita la tradición sino una continua interrupción de la prescripción (conf. CNCIV. Sala 2ª, 31/10/06, citada por el actor y esta Sala voto del Dr. Racimo en expte. 71.805/2010 del 15/11/2013). Por lo demás, el actor acompañó abundante prueba tendiente a acreditar el pago de los distintos servicios a lo largo de más de veinte años, que el a quo en forma por demás detallada citó. Es cierto que la apelante sostiene que L. se hizo de ellos luego del fallecimiento de R. Sin embargo, ninguna prueba trajo para avalar sus dichos. Por el contrario, distintos testigos se pronunciaron en el sentido de que el pago tanto de las expensas como de los gastos de agua, impuestos, teléfono, etc, siempre fueron abonados por el actor. Y en tal sentido adquiere relevancia los dichos de quienes fueron porteros del edificio, que aseguran haberle entregado a L. las respectivas boletas, todo lo cual se encuentra avalado por otros testigos (ver dichos de H. a fs.638/639; R., a fs.640/641; B. a fs.649/50, C. a fs.647/48), e incluso B. abonó impuestos o servicios, pero tales pagos los hacía en nombre y por cuenta del actor. Y aún después de fallecido R., quien continuó concurriendo a la oficina, cuyo uso compartía con el actor, éste siguió abonando las expensas, circunstancia ésta que dio lugar a un juicio de consignación por parte de la demandada, quien en virtud del testamento otorgado a su favor, obtuvo la inscripción registral del inmueble y pretendió depositar el importe de las expensas, que ya se encontraban pagas por parte del actor, a quien el administrador del consorcio le reconoció legitimación, en virtud de que el antes referido boleto de compraventa se encontraba registrado en los archivos del consorcio. La circunstancia de que la mayoría de las boletas no se encuentren a nombre del actor, de ningún modo es relevante para negarle efectos a los fines de acreditar la posesión continuada del inmueble. El artículo 24 inciso c de la ley 14.159, luego de expresar que a ese fin se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial, expresa que "Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuesto o tasas que graven al inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión". Y como dije, la jurisprudencia en forma reiterada avaló tal criterio. Y claro está, que la tenencia de los recibos hace presumir el pago por parte del tenedor, sin que la apelante haya desvirtuado ese hecho. También acreditó el actor haber efectuado mejoras edilicias y pagado su costo, como lo son la remodelación del baño, pisos. El testigo M. C., que le fuera presentado al actor por R. "como nuevo dueño de la oficina", relata haber hecho trabajos de carpintería para el actor, que consistía en dos divisiones de oficina y después era como un cuartito pegado a la oficina. L. le dio las instrucciones, quien le pagó por el trabajo, lo que aconteció más o menos en el año 94 (fs.875/876). La carta documento que R. habría enviado al consorcio con motivo del reclamo de punitivos, leída en su integridad, no tiene el alcance que le pretende dar la demandada, puesto que si bien R. alude a que hace más de cincuenta años ocupa la oficina, en ningún momento alude a ser su propietario actual. Por el contrario asevera que L. "también ocupa dicha unidad funcional como titular de la oficina" (ver fs.361). Por último, si como sucede en el caso, el propio titular dominial, en el referido boleto de fs.332 del expediente sobre medidas cautelares, afirmó entregar la posesión del inmueble junto con sus llaves al comprador, la posterior donación de la nuda propiedad a su hermana, parece claro que no involucró tal posesión, de la que previamente se había desprendido al otorgársela a L.(ver escritura de fs.1043/45). Y si bien en la escritura del 13 de junio de 2002, a través de la cual se deja sin efecto, de común acuerdo, tal donación, la declaración de R. en el sentido de que "se encuentra en posesión real y efectiva de la unidad", no es más que un acto unilateral, que no tiene relevancia con relación a L., a quien se la había otorgado varios años atrás, incluso -como se dijo- antes de transmitir a su hermana la nuda propiedad por un contrato que sólo cabe presumir de simulado, al sostener en la cláusula segunda "Que considerando el donante que han desaparecido los motivos por los cuales efectuó la donación..." (ver fs.1647/8). Las razones expuestas me llevan propiciar que se desestimen los agravios de la demandada y se confirme la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de queja. Las costas de Alzada se le impondrán a dicha parte, que resultó vencida (art. 68 del Código Procesal). Los señores jueces de Cámara Dres. Calatayud y Racimo, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Dupuis, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto.

J.C. DUPUIS. F.M.RACIMO. M. CALATAYUD. Buenos Aires, octubre 31 de 2016.- Y VISTOS: A mérito de lo que resulta de la votación de que instruye el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de queja. Las costas de Alzada se imponen a la apelante, que resultó vencida. Notifíquese y devuélvase.

012475E