

Usucapion Actos Posesorios Plano De Mensura

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Actos posesorios. Plano de mensura Se confirma

la sentencia que hizo lugar a la demanda de usucapición, ello en virtud de que la posesión con ánimo de tener la cosa para sí, en forma pacífica y continua durante veinte años por parte del actor ha quedado acreditada mediante testimoniales, pago de impuestos y plano de mensura.

En la ciudad de Rafaela, a los 19 días del mes de abril del año dos mil dieciséis, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de la Quinta Circunscripción Judicial, Dres. Lorenzo J. M. Macagno, Beatriz A. Abele y Alejandro A. Román, para resolver los recursos de nulidad y de apelación interpuestos por la parte demandada, contra la sentencia dictada por la Señora Jueza de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Cuarta Nominación de esta ciudad, en los autos caratulados: "Expte. N° 124 - Año 2.012 - GOMEZ, Domingo Oscar s/ USUCAPION?". Dispuesto el orden de votación, en coincidencia con el estudio de la causa resulta: primero, Dr. Lorenzo J. M. Macagno; segunda, Dr. Beatriz A. Abele; tercero, Dr. Alejandro A. Román. Acto seguido el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones: 1era.: ¿Es nula la sentencia apelada? 2da.: En caso contrario ¿es ella justa? 3ra.: ¿Qué pronunciamiento corresponde emitir? A la primera cuestión, el Dr. Lorenzo J. M. Macagno dijo: El recurso de nulidad interpuesto por el Defensor de Ausentes (fs. 117) no fue sostenido en la Alzada y no hallo motivos que hagan procedente la declaración de nulidad de oficio. A esta cuestión voto por la negativa. A la misma cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo que por idénticos fundamentos votó asimismo por la negativa a esta primera cuestión. A esta primera cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo que, atento a la existencia de dos votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). A la segunda cuestión, el Dr. Lorenzo J. M. Macagno dijo: La sentencia de primera instancia hizo lugar a la demanda que entabló Domingo Oscar Gómez contra Perla M. Galeano Vda. de, y quienes se consideren con derecho, declarando adquirido por el actor el dominio, por usucapición, de los inmuebles que surgen de la demanda y del plano de mensura cuya copia certificada obra a fs. 5, imponiendo las costas a la demandada, las que provisoriamente deberán ser soportadas por la actora, sin perjuicio de la oportuna repetición contra aquella (sentencia, fs. 113/116). Contra ella apeló el Defensor de Ausentes (fs. 117) y mantuvo el recurso en la expresión de agravios de fs. 132, que fue respondida a fs. 135. Se agravia el apelante señalando que la sentencia fundamentó su conclusión sólo en los dichos de los testigos Lorenzatti y Ponte, y en el pago del impuesto inmobiliario, elementos que, según su criterio, son insuficientes para probar la posesión continua, quieta, pública e ininterrumpida del bien por más de 20 años y con ánimo de dueño, como lo exige el art. 4015 del Cód. Civil. Por ello solicita el rechazo de la demanda, con costas (expresión de agravios, fs. 132). Tratándose los inmuebles que se pretenden adquirir por usucapición de dos fracciones baldías respecto de las cuales hay consenso en que se mantenían los alambrados y limpieza del predio y existe una construcción precaria (ver fs. 108, II, tercer párrafo, in fine), si bien no se estableció quién procedió a alambrarlo, parece razonable interpretar que no obstante que la sentencia no puede basarse exclusivamente en la prueba testimonial (art. 24, inc. c, Ley 14.159), ésta adquiere singular relevancia porque, evidentemente, no es susceptible de probar mediante una constatación judicial quién y cuándo fueron efectuados esos actos posesorios a los que alude el art. 2384, Cód. Civil (conf. esta Cámara en "Hernández, Francisca Josefa c/ Paez, Flavio", 13/09/07, L. de Resoluciones T. N° 8, Res. N° 272/07). La posesión con ánimo de tener la cosa para sí, en forma pacífica y continua durante veinte años (art. 4015, Cód. Civil) por parte del actor ha quedado acreditada con lo declarado por los testigos Daniel Pedro Lorenzatti (fs. 84) y Pablo Aurelio Ponte (fs. 85) quienes aludieron a la posesión, disposición, conservación y cuidado del inmueble por el demandante, durante un lapso superior, habiendo dado suficiente razón de sus dichos. A ello se agrega la confección del plano de mensura para promover este juicio (fs. 59, la cual es considerada como verdadero acto posesorio (conf. Kiper, C. en Kemelmajer de Carlucci, A., Kiper, C. y Trigo Represas, F.A. -directores-, "Código Civil Comentado. Doctrina - Jurisprudencia - Bibliografía"; Privilegios. Prescripción. Aplicación de las leyes civiles. Artículos 3875 a 4051, Rubinzal-Culzoni Editores, p. 549), y la demostración del pago del Impuesto Inmobiliario desde 1980 en adelante (ver documental reservada), no registrándose deuda en concepto de Impuesto Inmobiliario hasta la cuota 1 del año 2014 (Informe de la A.P.I. evacuado el 12/03/2014, fs. 96/98), lo que debe ser "especialmente considerado" aunque los recibos no estén a nombre de quien invoca la posesión (art. 24, inc. c, Ley 14.159), por ser demostrativo del "animus rem sibi habendi" del usucapiente (conf. Kiper, C., ob. cit., p. 542; esta Cámara en el precedente citado, también en "Oggero, Héctor Santiago y otros s/ Usucapición", 17/04/08, L. de Res. T. N° 9, Res. N° 095/08; Biava, Teresa Felicia c/ Serviliano Rodríguez s/ Usucapición", 14/04/09, L. de Res. T. N° 11, Res. N° 090/09). Cabe recordar que la posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa con la intención de tenerla como suya y la aprehensión debe consistir en un acto que, cuando no sea un contacto personal, ponga a la persona en presencia de la cosa con la posibilidad física de tomarla (arts. 2373 y 2374, Cód.

Civil). Comentando este artículo expresa Salvat que la aprehensión de una cosa puede verificarse "por el solo hecho de encontrarse el poseedor en presencia de la cosa con la posibilidad física de tomarla, es decir, sin ningún obstáculo que le impida disponer de ella; así por ejemplo, habrá aprehensión cuando yo me encuentro frente al campo que quiero poseer, sin que nada me impida disponer físicamente de él, es decir, entrar y recorrerlo libremente" (SALVAT, Raymundo M., ?Tratado de Derecho Civil Argentino?, Ed. La Ley, Buenos Aires, 1946, Derechos Reales, t. I, pág. 62). Esa disponibilidad física del inmueble quedó demostrada en estos autos. Por estas razones propugno confirmar la sentencia, con costas de la Alzada a la parte demandada, con la aclaración de que los honorarios del Defensor de Ausentes estarán a cargo de los actores, sin perjuicio de su derecho para repetirlos contra el perdidoso.

Voto por la afirmativa. A la segunda cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo que hacia suyos los conceptos y conclusiones del Juez de Cámara preopinante y por lo tanto, votó en el mismo sentido. A esta misma cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo que, atento a la existencia de dos votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). A la tercera cuestión, el Dr. Lorenzo J. M. Macagno dijo: Atento al resultado obtenido al tratar la cuestión anterior, corresponde: Confirmar la sentencia, con costas de la Alzada a la parte demandada, con la aclaración de que los honorarios del Defensor de Ausentes estarán a cargo de los actores, sin perjuicio de su derecho para repetirlos contra el perdidoso. Los honorarios de la Alzada serán el cincuenta por ciento (50 %) de los que se regulen en Primera Instancia. A la misma cuestión, la Dra. Beatriz A. Abele dijo que la resolución que corresponde adoptar era la propuesta por el Juez de Cámara Dr. Lorenzo J. M. Macagno, y en ese sentido emitió su voto. A esta misma cuestión, el Dr. Alejandro A. Román dijo que, atento a la existencia de dos votos concordantes, se abstiene de emitir opinión (art. 26, Ley 10.160). Por las consideraciones del Acuerdo que antecede la CAMARA DE APELACION CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL, con la abstención del Dr. Alejandro A. Román (art. 26, Ley 10.160), RESUELVE: Confirmar la sentencia, con costas de la Alzada a la parte demandada, con la aclaración de que los honorarios del Defensor de Ausentes estarán a cargo de los actores, sin perjuicio de su derecho para repetirlos contra el perdidoso. Los honorarios de la Alzada serán el cincuenta por ciento (50 %) de los que se regulen en Primera Instancia. Insértese el original, agréguese el duplicado, hágase saber y bajen. Concluido el Acuerdo, firmaron los Jueces de Cámara por ante mí, doy fe. Lorenzo J. M. Macagno Beatriz A. Abele Alejandro A. Román SE ABSTIENE Héctor R. Albrecht Secretario Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris online 008470E