

Usucapion Posesion Carga De La Prueba

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Posesión. Carga de la prueba Se mantiene el rechazo de la demanda de usucapión, pues la demandante se ocupaba del mantenimiento de las oficinas porque ahí desarrollaba su actividad profesional y se encargaba del pago de expensas y algunos servicios, pero tales actos no revelan de por sí la intención de poseer con ánimo de dueño. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los dieciséis días del mes de marzo de dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 7ª, para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: ?R. H. E. C/ M. J. S. Y OTRO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA?, respecto de la sentencia corriente a fs. 837, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CALATAYUD. DUPUIS. RACIMO. El Señor Juez de Cámara Doctor CALATAYUD dijo: En la exhaustiva sentencia de fs. 837/44, el señor juez de primera instancia analizó puntual e íntegramente las normas que regulan el instituto de la posesión y los requisitos que debe cumplir quien pretende adquirir el dominio de la cosa cuya posesión detenta por el transcurso del tiempo. Tras examinar las pruebas aportadas concluyó que la actora había logrado acreditar que el inicio de su ocupación databa del año 1983 -y no de 1978 como sostuviera en el escrito inicial-, pero que no se encontraban reunidos los recaudos exigidos por el art. 2377 del Código Civil para tener por debidamente efectuada la entrega de la posesión, que como acto bilateral requiere del consentimiento del tradens y la aceptación voluntaria del accipiens. Es que, como señalara, quien detentaba la propiedad y posesión de los inmuebles, la sociedad ?A. S.R.L.?, no podía ser obligada sino por la firma de dos socios, en tanto según expresa la propia interesada, aquel acto jurídico le fue otorgado por uno solo -F. E. C. - junto a su propio esposo -J. C., hermano del anterior-, quien no la integraba. Por otra parte, sostuvo el magistrado que si bien los testimonios rendidos en autos y los restantes elementos aportados demostrarían que desde el comienzo de la posesión en 1983 hasta la actualidad la demandante ha detentado el corpus, ello no bastaba para acreditar el otro elemento necesario: el ánimos dómuni. Destacó, además, que dado el carácter excepcional de este tipo de adquisición del dominio, la realización de los actos comprendidos en el art. 2384 del Código Civil y el constante ejercicio de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente, tal como se desprendía de las escrituras traslativas de dominio a favor de los demandados. Hizo mención seguidamente del acta del consorcio respectivo que da cuenta de la reunión celebrada el 17-12-98, en donde consta la representación de las unidades en cuestión en la persona de sus propietarios M. y M. de P. M. y la presencia de la actora y M. C., estos últimos sin voz ni voto, donde se trató la actividad desarrollada por la señora R. y la prohibición reglamentaria para ejercerla, circunstancia que importó el tácito reconocimiento de la existencia del derecho de los propietarios e implica la interrupción del ejercicio de su posesión ánimos dómuni y la consiguiente renuncia al beneficio de la prescripción. Rechazó, por tanto, la demanda impetrada, con costas a la vencida. No obstante los conceptos vertidos en el citado pronunciamiento, a fuerza de resultar reiterativo creo oportuno recordar algunos de los principios que rigen en materia de prescripción adquisitiva de inmuebles, instituto que puede ser definido como aquel que permite adquirir los derechos reales que se ejercen por la posesión continua durante el plazo establecido por la ley (ver Gurfinkel de Wendy, Derechos reales, Abeledo Perrot, t. I pág. 236), que tiene un fundamento de orden público, puesto que ha sido reglado no sólo en interés personal del poseedor, sino también al interés social, pues resulta necesario asegurar la estabilidad de la propiedad y de consolidar la posesión frente al abandono por largo tiempo de su dueño (ver Borda, Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales, 5ª ed., La Ley, t. I pág. 310 n° 367; Areán en Bueres - Highton, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, Hammurabi, t. 6B pág. 740. com. art. 4016 n° 1). La acción se funda en el art. 4015 del Código Civil. Dicha norma 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 mismo código), continua, no interrumpida (art. 3999, 4015 y 4016) y, por último, según la opinión dominante, pública y pacífica (conf. Borda, op. cit., 4ª ed., t. I pág. 312 n° 370; Lafaille, Tratado de los Derechos Reales, t. II, n 933). No es necesario, en cambio, ni la buena fe ni el justo título (art. 4016). 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 ánimos dómuni (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, 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 Civil y Comercial, 2ª. ed., t. III, págs. 303/4; Fassi, Santiago, Código Procesal Civil y Comercial comentado, anotado y concordado, t. I, págs. 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 siempre ha poseído a título de dueño, le basta probar cuándo se inició la posesión, para establecer el punto de partida y su extensión. Ahora bien, después de la modificación por el decreto 5756/58 introducida a la ley 14.159 el pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble ha perdido el carácter de prueba decisiva de la posesión que revestía en el sistema primitivo, habiendo vuelto a ser un mero acto exteriorizante del *ánimus dómini* o *rem sibi habendi* del usucapiente (ver Salas - Trigo Represas, Código Civil anotado, 2ª ed., t. III pág. 508 n° 8 y precedentes citados en pág. 509 n° 1), debiendo, en consecuencia, ser corroborado por otros medios de prueba además de la testimonial (ver, por todo, mi voto en causa 588.128 del 1-3-12). Y, con relación a esta última, el testimonio debe ser insospechado, claro y convincente en el sentido de indicar con toda precisión la realización por parte del interesado de actos posesorios (ver mi voto en causa 354.355 del 8-10-02 y sus citas: CNCiv. Sala ?A? en E.D. 90-320; Sala ?B? en E.D. 107-120; Sala ?D? en E.D. 27-402). En síntesis, como estamos frente a un medio excepcional de adquisición del dominio, la jurisprudencia ha sido constante en exigir que la comprobación de los extremos requeridos por la ley debe efectuarse de manera rotunda y categórica (conf. CNCiv. Sala ?A? en E.D. 90-320; Sala ?D? en J.A. 1981-IV, 229; Sala ?F?, voto del Dr. Speroni, en E.D. 93-353 y citas de pronunciamientos de la Corte Suprema en ?Fallos?, 123:285, 128:131, 132:377, 133:42 y E.D. 61-185); en suma que ha poseído efectivamente en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpidamente y con *ánimus dómini*, que haya tenido la posesión mediante el apoderamiento y ocupación material del bien (ver CNCiv. Sala ?B? en E.D. 87-134; *id.* en J.A. 1984-I, 482). El inicio de la ocupación por parte de la señora R. ha quedado establecido en el año 1983, pues así lo señaló el magistrado sin que la interesada hubiese cuestionado en debida forma esa afirmación pese a lo que sostuviera en el escrito inicial acerca de que ejerció ese derecho desde 1978, cuando F. C. y su esposo J. -hermano de éste- le cedieran las oficinas que habían pertenecido a A. S.R.L., por una importante deuda dineraria que el primero mantenía con su cónyuge, y para evitar el deterioro por la falta de uso dado que la sociedad referida había dejado de operar. Como el señor juez a quo ha hecho especial hincapié en el acta n° 29, celebrada por los integrantes del consorcio del edificio de la calle M. xxx el 17-12-98 en la que participaron un representante de los propietarios de las unidades 6 y 7 del 2° piso -los acá demandados- y donde estaba presente también la demandante, aunque sin voz ni voto, creo necesario transcribir -al menos en parte- el contenido de esa acta. En el punto 2° se trató del informe del administrador de lo actuado hasta esa fecha con relación al destino en contravención al reglamento de las unidades referidas y las medidas a adoptar. Aquél ??hace una breve reseña de lo actuado hasta la fecha manifestando que se han enviado Cartas Documento a la señora H. C., titular de las actividades que se desarrollan en las unidades 06 y 07 a efectos de que cese en la misma, por ser contrarias al destino permitido en el Reglamento de Copropiedad, que se labró acta notarial el día 10 de septiembre de 1998 a efectos de constatar la actividad desarrollada en los mismos y que se realizaron dos Audiencias de Mediación Privada con fecha 3/11/98 y 09/12/98 no habiéndose llegado a ningún acuerdo dejando constancia que los propietarios Sra. L. R. M. de P. M. y J. S. M. propietarios de las unidades en cuestión no comparecieron a la segunda audiencia a pesar de haber sido citados por la mediadora Dra. M. H. M.. La Sra. H. C. reporta a los presentes una fotocopia del Diario El Cronista a efectos de que se tenga conocimiento de las actividades que efectivamente se desarrollan en las Unidades 06 y 07? (el destacado me pertenece) (ver fs. 457). Si bien es verdad que en dicha reunión se dejó constancia -como dijera- que carecía de voz y voto, lo cierto es que se le permitió no sólo acompañar un ejemplar de un periódico tendiente a ilustrar acerca de las actividades que se desarrollaban en el lugar, sino también la intervención de M. C., también allí presente y que ocupa la unidad 7. Frente a la atribución del carácter de propietarios de los demandados de las unidades en cuestión y de mera ocupante de las mismas por parte de ella, a mi juicio debió dejar constancia en el acto que concurría además en su condición de ocupante *ánimus dómini*, desconociendo el derecho de propiedad de los demandados. Adviértase que la reunión se realizó a fines de 1998 cuando, según su postura inicial, ocupaba los inmuebles con ánimo de dueña desde fines de 1978, es decir, ya cumplida a estar a su propia versión, el plazo de veinte años que exige la ley para adquirir la propiedad por posesión. Esa conducta representaba, simplemente, ejercer y reafirmar su derecho y negar el de sus contrarios y agregaba un elemento más para corroborar su pretensión. Es cierto también que no suscribió el acta, pero tal circunstancia, además de ser una lógica consecuencia del carácter de su presencia, nada le agrega en su favor, porque no puede interpretarse su asistencia como una ratificación de su señorío sobre la cosa, sino que ello se debió precisamente al tema de la convocatoria, esto es, el cese de su actividad profesional contraria -según el consorcio- a lo permitido por el reglamento de copropiedad. Es que, además, de no

desconocer su presencia en el acto, tampoco adujo que no se le permitiese intervenir, en tanto que si quien lo dirigía se hubiese negado, muy bien pudo ejercer esa prerrogativa a través de algún medio fehaciente. Por otra parte, cabe también valorar como relevante su conducta procesal en estos obrados. Frente a la invocación expresa de sus contrarios del contenido de esa acta como obstativa del derecho invocado por la actora y como reconocimiento del de aquel contra quien se está prescribiendo (ver fs. 449/50), en el escueto escrito de fs. 478 se limitó a desconocer los documentos glosados ¿por no emanar de mi parte ni constarme su autenticidad? y tampoco hizo alusión alguna sobre el punto en su alegato de fs. 832/34. Es verdad que no eran instrumentos de ella emanados, pero en él constaba su asistencia a la reunión de consorcio y la atribución de la propiedad plena a sus oponentes, de modo que es mi convicción que debió pronunciarse expresa y categóricamente sobre la cuestión y no ampararse en la cómoda postura de guardar absoluto silencio (alegato) o desconocer la autenticidad por ser documento ajeno a ella (escrito de fs. 478). En tales condiciones, cobra plena vigencia lo aseverado por el señor juez en el sentido que quien realiza un acto de reconocimiento del derecho de aquel contra quien se está prescribiendo produce la pérdida por renuncia al beneficio de la prescripción por cuanto deja de tener el carácter de *ánimus domini* (ver Salvat ? Novillo Corvalán, Tratado de Derecho Civil Argentino - Derechos reales, Buenos Aires 1952, t. II pág. 251 n° 932), reconocimiento que puede ser tácito, como el formulado por la actora, resultante del hecho que en esa ocasión admitió la existencia del derecho pleno de los titulares de dominio al guardar silencio ante la manifestación del administrador del carácter de propietarios de M. de P. M. y M. (ver Areán en Bueres-Highton, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, t. 6B pág. 706 y nota n° 5). Pero aun en el caso de que no se compartiera este punto de vista, en mi entender los testigos que aportara la actora no concretan de manera precisa que ella haya realizado actos posesorios, más allá de que desarrolla desde tiempo atrás su actividad profesional, creyéndola propietaria del inmueble. En efecto, A. M. B. (fs. 527) sabe que hace aproximadamente 28 o 30 años que su amiga trabaja en esas oficinas y sabe que éstas le pertenecen a ella y su esposo fallecido por manifestación de la propia interesada; M. C. C. (fs. 528), sitúa el comienzo de la ocupación hacia 1985 y desde que tiene conocimiento la única responsable es H. C., quien tenía una clave para ingresar, conoce que una de las unidades está alquilada porque se lo contó la secretaria. E. R. P. (fs. 529), conoce a la demandante hace unos 28 años (1985) por asistir a sus clases y le consta que lo que era el salón de atrás está arrendado a un abogado, aunque no lo sabe con exactitud. Siempre fue la actora quien se ocupó de los arreglos y refacciones en el inmueble (mejoras de mantenimiento, instalaciones de sonido, iluminación y confort general), comportándose como dueña porque ¿era la persona encargada de todas las actividades que se llevaban a cabo ahí adentro?, sin recibir órdenes de nadie; C. M. R. (fs. 530), que fuera el encargado del edificio, conoce a la señora C. desde septiembre de 1983, cuando se instaló en el inmueble, le entregaba los impuestos y expensas a ella, aunque no recuerda a nombre de quién venían los recibos. Por último, L. P. P. (fs. 531), que oficiara un tiempo como secretaria de la actora, asevera que ésta ocupa las unidades desde 1983 y que ella le dijo que le pertenecían porque ¿las adquirió en parte de pago pero no sabe de quien?. Era ella quien le daba el dinero para pagar las expensas, municipalidad, etc.- Afrontaba también el pago de refacciones y reparaciones, tales como sacar la alfombra y poner piso flotante, pintar, colocar una puerta más segura. De tales testimonios se puede extraer que la demandante se ocupaba del mantenimiento de las oficinas porque ahí -reitero- desarrollaba su actividad profesional y se encargaba de pago de expensas y algunos servicios, pero tales actos no revelan de por sí la intención de poseer con ánimo de dueño, porque tales pagos pueden ser efectuados por otras personas que detentan la mera tenencia del bien (arts. 2874, 2881, 2891, etc., del Código Civil), más allá de que es principio aceptado que la testifical debe ser fidedigna, completa y concluyente, sin que pueda dejar dudas sobre los hechos que autoricen a tener por cumplida la usucapión (ver mi voto en causa 354.355 del 8- 10-02; Salas - Trigo Represas, op. y loc. cit., pág. 509 n° 9 y fallos citados en nota 4). Sobre el punto, bueno se hace destacar que por valoración o apreciación de la prueba debe entenderse la operación mental que tiene por fin conocer el mérito o valor de convicción que pueda deducirse de su contenido (conf. Devis Echandía, Teoría general de la prueba judicial, 5a. ed., t. I pág. 287 n° 75) y que en nuestro ordenamiento jurídico procesal rigen, a los fines indicados, las denominadas reglas de la ¿sana crítica?, entendiéndose por tal las del correcto entendimiento humano; contingentes y variables con relación a la experiencia del tiempo y del lugar; pero estables y permanentes en cuanto a los principios lógicos en que debe apoyarse la sentencia (conf. Couture, Estudios de Derecho Procesal Civil, t. II pág. 195). Por último, es dable recordar que la jurisprudencia ha decidido que el hecho del pago de impuestos y tasas correspondientes al inmueble, por sí solo, no puede constituir un acto posesorio, ya que éste supone una conducta sobre la cosa que pone al poseedor con relación a ella, comprensiva del corpus y del *ánimus*, sin que tales pagos tengan esa significación (ver CNCiv. Sala ¿F? en J.A. 1968-III-208; íd., en J.A. 1-1969, 468). En el mismo sentido, algún autor ha criticado que judicialmente se le haya asignado el carácter de actos posesorios al mero pago de tales gabelas, pues por sí solos no revelan el contacto con la cosa, en especial su ocupación (ver Kiper en Kemelmajer de Carlucci - Kiper - Puerta de Chacón, Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado, ed. Astrea, t. 10 pág. 290, com. art. 2384). En cuanto al agravio relativo a la imposición de costas, preciso se hace puntualizar esta Sala reiteradamente ha decidido que las costas no importan una

sanción para el perdedor, sino tan sólo el resarcimiento de los gastos que su contrario se ha visto obligado a afrontar con el objeto de asumir su defensa en el proceso (ver Colombo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación anotado y comentado, 4a. ed., t. I pág. 164, nota 278; Sala 'A' en L.L. 1978-D, 857 y E.D. 80-479; Sala 'D' en E.D. 87-611; esta Sala en L.L. 1987-B, 433). Por tanto, la eximición que autoriza el art. 68 del Cód. Procesal procede, en general, cuando media 'razón fundada para litigar', expresión ésta que contempla aquellos supuestos en que, por las particularidades del caso, cabe considerar que el vencido actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho invocado en el litigio (ver Palacio, Derecho Procesal Civil, t. III pág. 373 n° 313 ap. 8; Colombo, op. y loc. cit., pág. 165; CNCiv. esta Sala, fallo citado precedentemente). Sin embargo -tal como se ha sostenido en numerosas oportunidades- no se trata de la mera creencia subjetiva del litigante en orden a la razonabilidad de la pretensión, sino de la existencia de circunstancias objetivas que demuestren la concurrencia de un justificativo para eximirlo de las costas, puesto que todo aquel que somete una cuestión a la decisión judicial, es porque cree que le asiste razón para petitionar como lo hace, mas ello no lo exime necesariamente del pago de los gastos en que hizo incurrir a su contrario si el resultado le es desfavorable (conf. CNCiv. Sala 'F', causas 265.345 del 6-8-80, 281.423 del 21-6-82 y 8.024 del 12-9-84; Sala 'G', causa 4.805 del 1-3-84; esta Sala, causas 277.986 del 6-4-82, 278.284 del 31-5-82 y 9.465 del 30-10-84, entre muchas otras). Finalmente, es de destacar que la exención de costas es de carácter excepcional y sólo ha de disponerse cuando existen motivos muy fundados, precisamente por la predominancia del principio objetivo de la derrota (ver Colombo, op. y loc. cit., pág. 163 nota 264 y pág. 165 nota 285; CNCiv. Sala 'D' en E.D. 106- 324 n° 31; esta Sala, en E.D. 96-699 n° 23 y fallo anteriormente citado). Por ello, considero que tampoco puede prosperar esta queja más allá de que no considero que la pretensión esgrimida por la demandante haya constituido un 'lance', sino que en mi concepto no existen razones objetivas para eximirla del pago de las costas y rige, en consecuencia, la regla general de imposición al vencido. Por estas consideraciones y las propias del pronunciamiento en examen, voto para que se confirme la sentencia de fs. 837/44 en todo cuanto decide y fue materia de agravio expreso, con costas de Alzada a la vencida. Los Señores Jueces de Cámara Doctores Dupuis y Racimo por análogas razones a las expuestas por el Dr. Calatayud, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. JUAN CARLOS G. DUPUIS. FERNANDO M. RACIMO. MARIO P. CALATAYUD. Este Acuerdo obra en las páginas N° 175 a N° 179 del Libro de Acuerdos de la Sala 'E' de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, marzo dieciséis de 2016.- Y VISTOS: En atención a lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de fs. 837/44 en todo cuanto decide y fue materia de agravio expreso, con costas de Alzada a la vencida, difiriéndose la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para una vez establecido el monto del proceso. Not. y dev.- 009972E