

Usucapion Procedencia Requisitos Prueba Testimonial Defensor De Oficio Honorarios

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Procedencia. Requisitos. Prueba testimonial. Defensor de

oficio. Honorarios Se rechaza el recurso de apelación contra la sentencia que hizo lugar a la prescripción adquisitiva del inmueble en cuestión, ello en virtud que lo expuesto por la parte no trasunta más que una mera disconformidad con el fallo atacado.

En la ciudad de Rosario, a los 05 días del mes de febrero de 2016, se reunieron en Acuerdo los Sres. Jueces de la Sala Tercera Integrada de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Dres. Mario E. Chaumet, Darío L. Cúneo y María de los Milagros Lotti, para dictar sentencia en los caratulados: "CARDOZO, GERARDO RAMÓN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" - Expte. N° 157/15, venidos del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la 17a. Nominación de Rosario, en apelación de la sentencia N° 2416 de fecha 08 de octubre de 2014 obrante a fs. 118-122, 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 Lotti. A la primera cuestión, dijo el Dr Cúneo: El recurso de nulidad deducido en autos no se mantiene en esta sede. Por ello, y por no advertir vicio substancial alguno que autorice la revisión oficiosa de la causa, voto 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: El caso. H. La actora interpuso demanda ordinaria a fin de que se declare adquirido por

usucapión un lote de terreno ubicado en la Sección Cinco, Manzana 488 Gráfico 18 de la ciudad de Rosario (fs. 6/7). Dijo que dicha fracción la poseía desde el año 1972 con animus domini haciéndolo en forma pacífica, pública, continua e ininterrumpida y de buena fe, ejerciendo los actos posesorios típicos. Relató que construyó sobre parte del inmueble un local en el que tiene un taller de tapicería y el resto lo utiliza como garage, depósito y hasta plantó una huerta. Finalmente, afirmó que viene abonando los impuestos provinciales y municipales, y que efectuó el correspondiente plano de mensura. 12. Corrido traslado de la demanda, la misma fue contestada por la defensora de oficio a fs. 66/67 quien negó todas y cada una de las afirmaciones que formuló la actora en su presentación. 13. Mediante Sentencia N° 246 de fecha 8 de octubre de 204 el juez a quo hizo lugar a la demanda con costas a la vencida. Para así decidir expresó que: "...Es indudable que los testimonios de las personas que declararon a fs. 74/77 resultan absolutamente coincidentes con los dichos de la actora, en cuanto a la posesión ejercida por la misma. En este sentido, manifiestan los testigos que son vecinos antiguos del lugar, y que no han conocido a otra persona, fuera del actor, quien ocupa el inmueble en cuestión desde hace más de 20 años, desempeñándose como tapicero en el lugar y que es dueño de un kiosco. Afirman también que todos los vecinos de la cuadra así lo saben..." Asimismo, sostuvo que "...La prueba documental acompañada, consistente en el pago de impuestos y ser vicios, constituye un elemento de convicción complementario significativo. En este sentido, se observa que existen numerosos pagos de impuestos y ser vicios. Si bien estos no han sido satisfechos en forma regular, la antigüedad de los mismos evidencia un acto posesorio animus domine de importancia. El único pago de impuestos que carece de relevancia para acreditar la posesión es el realizado con escasa anterioridad al inicio del proceso y en acto único (...) De una compulsada detallada de la documental acompañada por el actor se demuestra que se han realizado pagos que se remontan al año 1991. Dichos pagos se refieren a impuestos y tasas retributivas de servicios. Así, se advierten recibos correspondientes al pago del impuesto inmobiliario y tasa general de inmuebles.... 21 Contra dicho pronunciamiento se alzó la defensora de oficio. Al expresar agravios se queja porque el sentenciante analizó equivocadamente la prueba testimonial ya que afirmó que las mismas eran coincidentes con los hechos vertidos en la demanda. Señala que la testigo Graciela Beatriz Filardi declaró a fs. 77 que conocía al actor por ser amiga y el judicante marginó en el análisis dicha declaración. Por otra parte se agravia por cuanto el magistrado consideró que la prueba documental acompañada era un elemento de convicción complementario significativo. En este punto manifiesta que ello no es así toda vez que los recibos de impuestos ofrecidos por la actora no probaban la posesión que se alegara desde 1972. Asimismo, expresa que los recibos del impuesto inmobiliario que acompañó la accionante se corresponden a períodos desde el año 2006, abarcando un lapso de 8 años y los recibos de la Tasa General de Inmuebles desde el año 2001 (o sea 11 años), de los cuales la mayoría fue pagado mediante convenios de pago y no en forma periódica y regular. 3. Cabe adelantar que el recurso interpuesto no ha de prosperar. 3.1 En lo que respecta a las manifestaciones relativas a la prueba testimonial debe señalarse que la apelante efectúa una crítica generalizada sin llegar a precisar fehacientemente cuales serían los errores puntuales que supuestamente habría cometido el sentenciante de primera instancia y sobre todo, su decisividad para arribar a una conclusión distinta. En efecto, la recurrente no refuta lo dicho por el juez de grado en cuanto sostuvo "...manifiestan los testigos que son vecinos antiguos del lugar, y que no han

conocido a otra persona, fuera del actor quien ocupa el inmueble en cuestión desde hace más de 20 años, desempeñándose como tapicero en el lugar y que es dueño de un kiosco. Afirman también que todos los vecinos de la cuadra así lo saben..." En otros términos, no se rebate puntual y circunstanciadamente un fundamento decisivo dado por el a quo que, al quedar firme, da sustento suficiente a lo decidido (conf. art. 365 del C.P.C.).

3.2. En cuanto al agravio relativo a que la prueba documental no acredita la posesión por más de 20 años debe señalarse que si bien es cierto que por desconfianza en la prueba testimonial, la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, aquella seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar (cfr C.Apel. C.C. Morón, Sala II, Julio 3-984, "Devincenzi, Zacarías E. y Otros c. Propietario desconocido", E.D. Bol. del 04-10 - 84, p. 5). Se ha dicho que: "En el pago de tributos, lo que la ley toma en cuenta cuando le otorga especial relevancia es el animus domini que tal acto trasunta, es decir la intención del poseedor de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, comportarse a su respecto como propietario, condición intelectual o psicológica exigible para que se dé una verdadera posesión" (Zeus, R-1L p. 1215). En el caso particular de autos entiendo que, más allá de las dudas planteadas por la recurrente respecto a la antigüedad del pago de los tributos, se encuentra demostrado con las testimoniales producidas que la posesión se detentaba desde hacía más de veinte años como lo exige la ley. En resumen, las quejas desgranadas por la Sra. Defensora de Oficio esconden una simple disconformidad con el resultado del pleito pero no una crítica con fundamentos justificatorios que puedan resultar admisibles en esta instancia para cambiar la suerte de lo decidido por el juez de grado.

3.3. Respecto de 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 este pesará la calidad de vencido en costas (v Zeus, y 24, Sec. Jurisp, p. J-76).

3.4. Voto pues 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: 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto. 2) Imponer las costas al vencido, sin perjuicio de que la retribución del Defensor de Oficio sea soportada por la actora, conforme las razones expuestas en los considerandos de la presente. 3) Regular los honorarios profesionales en el 50% de los que, en definitiva, resulten regulados en primera instancia. A la misma cuestión, dijo el Dr. Chaumet: El pronunciamiento que corresponde dictar en los presentes autos, es el que formula el Dr. Cúneo. En tal sentido voto. Seguidamente, dijo la Dra. Lotti: 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 Rechazar el recurso de apelación interpuesto. 2. Imponer las costas al vencido, sin perjuicio de que la retribución del Defensor de Oficio sea soportada por la actora, conforme las razones expuestas en los considerandos de la presente. 3. Regular los honorarios profesionales en el 50% de los que, en definitiva, resulten regulados en primera instancia. Insértese, hágase saber, bajen y déjese nota marginal de esta resolución en el protocolo del juzgado de origen. ("CARDOZO, GERARDO RAMÓN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" - Expte. N° 157/15). CÚNEO CHAUMET LOTTI (Art. 26 L.O.P.J.)

Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris online

007742E