

## Usucapion Procedencia Requisitos

### JURISPRUDENCIA

### Usucapion. Procedencia. Requisitos

Se rechaza el recurso de

apelación interpuesto contra la sentencia que rechazó la demanda de usucapion, ello en virtud de que las quejas vertidas por la apelante esconden una simple disconformidad con el resultado del pleito pero no una crítica con fundamentos justificatorios que acrediten de modo fehaciente que la posesión del inmueble se detentaba por un plazo mayor a 20 años como lo exige la ley.

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 Edgar J. Baracat, para dictar sentencia en los caratulados: "MONTEDEORISIO, ORLANDO ADRIÁN C/ VANZINI S.R.L. Y OTROS S/ USUCAPIÓN" - Expte. N° 250/15, venidos del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la 16a. Nominación de Rosario, en apelación de la sentencia N° 190 de fecha 02 de marzo de 2015 obrante a fs. 257/261, 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. Chaumet, Cúneo y Baracat. A la primera cuestión, dijo el Dr. Chaumet: 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. Cúneo: De conformidad con lo expuesto por el Sr. vocal preopinante, voto por la negativa. A la segunda cuestión, dijo el Dr. Chaumet: La tesis del caso. 11 La actora interpuso demanda de usucapion tendiente a adquirir el lote de terreno identificado como lote N° 4 de la manzana letra A del loteo denominado "El cruce". Relató que tomó posesión del inmueble de manera pacífica y continua hace más de veinte años; que efectuó obras de relleno y nivelación de la tierra; y que lo utiliza como playa de estacionamiento de su negocio que tiene en el lote lindero. 12. Notificados los demandados de la acción, no comparecieron a estar a derecho por lo que se los declaró rebeldes1 13. Mediante sentencia n° 190 de fecha 2 de marzo de 2015 (fs. 257/261) el juez de grado rechazó la demanda con costas. Para así decidir, sostuvo que "...Respecto de la prueba documental, el medio de prueba acompañado consiste en los recibos de pago de una serie de impuestos vinculados con el inmueble que se pretende usucapir, por un lapso escaso de tiempo y que no alcanza los veinte años de antigüedad. De la compulsas de los mismos, se revela que no existe una continuidad en el tiempo respecto del pago de los mismos. Así, respecto de la tasa de servicios públicos de la Comuna de Roldán se advierte que se encuentran pagos regular y periódicamente los correspondientes a los años 2008, 2009, y parte del 200. Se han acompañado también las constancias de pago relativas a los años 2002 a 2007, los que fueron abonados conjuntamente en un sólo pago en el mes de enero del 2008 (...) Igual temperamento se advierte respecto del pago del impuesto inmobiliario, el que se encuentra abonado respecto de los años 2009 y 2010..." Asimismo, expresó: "...En el presente proceso no se ha acreditado ninguno de los dos requisitos por el lapso de tiempo previsto por la normativa de fondo, desde que los actor posesorios acreditados mediante la prueba testimonial y de constatación no se condicen con la prueba documental del pago de los impuestos1 No resulta razonable suponer que una persona ejecuta actos posesorios durante largo tiempo y se desentiende del pago de los impuestos sobre la propiedad que se pretende usucapir..." 21 Contra dicho pronunciamiento se alzó el actor. Al expresar agravios se queja por cuanto el sentenciante consideró que no se había acreditado una continuidad en el tiempo respecto del pago de los impuestos. Al respecto, dice que es un hecho frecuente que un propietario no pueda pagar en tiempo y forma sus impuestos o pasen períodos más o menos prolongados antes de regularizar la situación1 Enfatiza que dicha circunstancia no altera la condición de poseedor y que además no es un requisito indispensable para la prescripción larga siempre y cuando por otros medios se acredite fehacientemente la concurrencia de los presupuestos de la prescripción, como sucede en este caso a través de la prueba testimonial de fs. 232/233. En el mismo orden de ideas le agravia que el magistrado de baja instancia sostuviera que "...los actos posesorios acreditados mediante prueba testimonial y de constatación no se condicen con la prueba documental del pago de impuestos..." Aquí, señala que la ley no establece como condición para el progreso de la demanda por usucapion el pago de los impuestos en el tiempo debido y tampoco dispone que dicha prueba necesariamente deba producirse. 31 Cabe adelantar que el recurso interpuesto no ha de prosperar. 31 Preliminarmente corresponde señalar que "...La usucapion es un medio excepcional de adquisición del dominio por lo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera clara y convincente1 Por eso se ha dicho que en los procesos por usucapion la prueba debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad. (Arean de Díaz de Vivar Beatriz, "El Juicio de usucapion", Bs.As., Hammurabi, 1984, ps. 264 y ss.). Vale indicar que los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba concluyente de la existencia del ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, acompañado del animus domini o ánimo o

intención de tener la cosa para sí; a lo que debe añadirse el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en el caso 20 años, en forma pública y pacífica, o sea sin perturbaciones. Así, quien pretende adquirir el dominio por prescripción adquisitiva, deberá promover juicio de usucapión y probar su posesión animus domini durante el plazo mínimo de 20 años, a fin de obtener una sentencia que será declarativa, con efectos ex tunc, es decir, sin proyección retroactiva al momento en que el usucapiente comenzó a poseer. La prueba testimonial puede ser importante para resolver la cuestión. Sin embargo es sabido que la ley requiere que no sea la única aportación por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo. Luego de una detenida lectura y análisis de las constancias de autos, considero -al igual que lo hizo el juez de grado- que la apelante no logró demostrar que la posesión la detentaba por el plazo exigido por la ley para este tipo de prescripción, es decir, el de 20 años.

Es que las testimoniales producidas no resultan suficientes por si solas para tener por cierto la posesión durante el plazo legal previsto (conforme lo normado por la ley 4159 en su art. 24). La documental acompañada (pago de impuestos) no acredita por si misma el transcurso del plazo requerido por la ley como así tampoco alcanza a corroborar con precisión las declaraciones testimoniales en cuanto a la fecha en que se inició la posesión del inmueble. Como bien lo destacó el juez de baja instancia "...respecto de la tasa de servicios públicos de la Comuna de Roldán se advierte que se encuentran pagos regular y periódicamente los correspondientes a los años 2008, 2009, y parte del 200. Se han acompañado también las constancias de pago relativas a los años 2002 a 2007 los que fueron abonados conjuntamente en un sólo pago en el mes de enero del 2008 (...) Igual temperamento se advierte respecto del pago del impuesto inmobiliario, el que se encuentra abonado respecto de los años 2009 y 2010..." No se le escapa al suscripto que en lo que hace a la prueba del pago de impuestos la ley 4159 si bien le da carácter privilegiado no lo constituye un requisito sine qua non para admitir la usucapión, sino una pauta que junto con otras deben ser evaluadas por el juzgador a los efectos de dar procedencia a la pretensión; pero en el caso particular de autos entiendo y reitero que los impuestos acompañados no justifican -por si mismos o de modo complementario a las testimoniales- la prueba relativa al efectivo cumplimiento del plazo exigido. En definitiva, las quejas vertidas por la apelante esconden una simple disconformidad con el resultado del pleito pero no una crítica con fundamentos justificatorios que acrediten de modo fehaciente que la posesión del inmueble se detentaba por un plazo mayor a 20 años como lo exige la ley. Voto pues por la afirmativa. A la misma cuestión, dijo el Dr. Cúneo: Compartiendo los argumentos expuestos por el Dr. Chaumet, adhiero a su voto. A la tercera cuestión, dio el Dr. Chaumet: Corresponde: 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto con costas a la vencida (art. 251 C. PC.C). 2) Regular los honorarios profesionales en el 50% de los que, en definitiva, resulten regulados en primera instancia. A la misma cuestión, dijo el Dr. Cúneo: El pronunciamiento que corresponde dictar en los presentes autos, es el que formula el Dr. Chaumet. En tal sentido voto.

Seguidamente, dijo el Dr. Baracat: 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 con costas a la vencida (art. 251 C. PC.C). 2. 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 ("MONTEDEORISIO, ORLANDO ADRIÁN C/ VANZINI S.R.L. Y OTROS S/ USUCAPIÓN" - Expte. N° 250/15).

CHAUMET CÚNEO BARACAT Nota:

(\*) Sumarios elaborados por Juris online

008389E