

Base Regulatoria Mejoras Introducidas En Caracter De Poseedor Animus Domini Improcedencia Del Recurso Extraordinario

JURISPRUDENCIA

animus domini. Improcedencia del recurso extraordinario

la decisión que rechazó la pretensión de la parte actora, atinente a que se excluyeran de la base regulatoria las mejoras que en calidad de poseedor animus domini introdujo en el inmueble objeto del proceso. En la ciudad de Corrientes, a los veintitrés días

del mes de agosto de dos mil diecisiete, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° GXP 18094/13, caratulado: "KAMUH GASTON MARCELO C/ PROPIETARIO DESCONOCIDO Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHOS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ

PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- A fs. 166/169 vta. la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de la ciudad de Goya, en lo que aquí interesa, confirmó el pronunciamiento de primera instancia que rechazó la pretensión de la parte actora atinente a que se excluyeran de la base regulatoria a las mejoras que en calidad de poseedor animus domini introdujo en el inmueble objeto de este proceso. II.-Para así decidir narró que en esta causa se promovió demanda de prescripción adquisitiva del dominio del inmueble ubicado en la Manzana N° ... de la ciudad de Coya, constante de una superficie de 274,95 m2 contra la Municipalidad de Goya, pretensión que fue rechazada; que los abogados José Luis Aguirre y José Eduardo Lauría estimaron base regulatoria para la tarificación de sus honorarios; que la actora impugnó la estimación del valor asignado al bien y, solicitó la designación de martillero tasador, cuestión que fue resuelta por el juez de primera instancia. Dijo que la mencionada decisión expresó que el término inmueble comprende el terreno y las mejoras en él introducidas, independientemente de quien las realizara, que se comprobó su existencia con el reconocimiento judicial; que se debía tener en cuenta que se trataba de una propiedad sin título perfecto que carecía de inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble por tanto sólo podían transmitirse acciones y derechos posesorios sobre él, sujeto a que se presentara un tercero invocando mejores derechos y, que para obtener el título perfecto debía recurrir a la vía judicial. Finalmente dispuso que un perito tasador estableciera el valor del bien en el estado que se encontraba incluidas las mejoras y, teniendo en cuenta que carecía de título perfecto. El magistrado, votante en primer término, continuó diciendo que en el escrito introductorio el actor aludió a los términos y alcances de la cláusula primera de la escritura de cesión de Derechos y Acciones Posesorias del 16 de marzo del 2012 en la que se estipuló ?el señor Hamil Eric Baironovich en adelante ?el CEDENTE? cede y transfiere total y definitivamente a favor del señor Gastón Marcelo Kamuh, en adelante ?EL CESIONARIO?, todos sus derechos y acciones posesorias de la posesión que hasta ahora ejerce y detente... en referencia al inmueble con todo lo en él clavado, plantado, adherido, edificado, construido y demás elevado al suelo?; que la demanda se promovió el 3 de mayo de 2013; que la declaración testimonial de Laura Ester Díaz del 26 de marzo de 2015 expuso que ? es una casa de dos plantas, tiene un portón grande al frente tiene rejas. Yo creo que hará 3 años que está la construcción?, Ramona Belén Cuenca declaró que hace dos años más o menos que él hizo la casa? y, que en la sentencia que rechazó la demanda se expuso que podía tenerse por cierto y, probado que desde marzo de 2012 el actor viene realizando sobre el bien actos posesorios con ánimo de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Por otro lado, enfatizó, ninguna reserva realizó Kamuh al promover la demanda de prescripción adquisitiva de domino dirigida a exceptuar de la acción a la vivienda construída, que recién en esta oportunidad pretendía excluir. Concluyó que de las pruebas surgía que al momento de iniciar la prescripción veinteañal, la vivienda ya estaba edificada. A su turno, la juez, votante en segundo término, señaló que para fijar el monto de los honorarios debían tenerse en cuenta los arts. 5, 23 y 26 de la ley 5822 y que el interrogante que se imponía era si ¿correspondía considerar como monto del proceso en los términos del art. 26, el valor agregado al inmueble a través de las mejoras introducidas por el actor luego de adquirir los derechos posesorios sobre el bien?, que la respuesta dependía de la efectiva constatación de su existencia al momento de iniciarse el proceso. Explicó que se trataban de mejoras de inmuebles por accesión inmovilizadas por su adhesión física al suelo con carácter perdurable, que forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario (art. 226 CCyC); que en esos términos fueron consideradas desde el origen del litigio en tanto nada dijo Kamuh al respecto en su escrito inicial.

Advirtió que la adquisición de los derechos posesorios fue en marzo de 2012, la aprobación de los planos de Obra Nueva - Vivienda Unifamiliar en agosto de 2012 y, el comienzo del proceso en mayo de 2013 cuando la edificación, ya había comenzado pues en abril de 2015 en que se practicó el reconocimiento judicial ya estaba concluida. En síntesis, dijo el inmueble cuya usucapión pretende el actor recurrente debe ser, como lo decidió el aquo, tasado en el estado en el que ingresó al debate en tanto no se dijo ni se demostró que las mejoras edificadas y constatadas a abril de 2015, hubieran sido posteriores al inicio del proceso. III.-Contra tal pronunciamiento, el obligado al pago interpuso a fs. 183/191 el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley en examen, aduciendo que incurre en absurdo y, errónea aplicación de los arts. 25 de la ley 5822; 1934, 1938 y 1945 del Código Civil y Comercial de la Nación; 17 de la Constitución Nacional y el art. 386 del CPCC. Señala que llega firme a la Alzada que su parte efectuó las mejoras (viviendas) en el terreno objeto de la prescripción adquisitiva, luego de adquirir los derechos posesorios de Eric Baironovich: incluso que ellas fueron iniciadas a partir de agosto del año 2012 (según Plano aprobado por la Municipalidad de Goya). Expresa que la vivienda construida en su carácter de poseedor de buena fe debe ser considerada en calidad de mejora útil en los términos y alcances del art. 1934 del CCyCN; que ello así, si se pretendiera la restitución del inmueble por parte de un tercero, las mejoras debían ser indemnizadas conforme al art. 1938 y, en consecuencia no es posible incluirla como valor adicional a los fines regulatorios. Delata que si aceptara la decisión de la Cámara sería obligado al pago de honorarios en función del valor de una construcción que le pertenece en su carácter de propietario y, que jamás pretendió su adquisición por prescripción como poseedor de buena fe. Dice que altera el derecho de propiedad desde que lo someten a una doble imposición irregular. Expone que no es factible ni lógica ni jurídicamente pretender la adquisición por prescripción de las mejoras por él construidas, que son de su propiedad en los términos del art. 1945 CCyCN; que cuando en su demanda sostiene la prescripción del lote con todo lo clavado y edificado se refiere a las existentes con anterioridad a la construcción de las mejoras realizadas por él y no a éstas. Además conforme a la documentación ofrecida en el escrito incidental (planos aprobados por la Municipalidad de Goya) la vivienda fue construida con posterioridad a la compra de los derechos posesorios adquiridos por su parte; que si bien consta en la causa la construcción de las mejoras útiles (reconocimiento judicial de fecha abril del 2015) éstas tuvieron por objeto demostrar la existencia de actos posesorios actuales, pero de ninguna manera pueden ser consideradas parte de la pretensión principal pues fueron realizadas luego de la adquisición de los derechos posesorios. De ese modo, dice que la Alzada no aplica el art. 26 de la ley Arancelaria en vigencia pues su correcta interpretación es que el monto del proceso debe determinarse a partir del valor del lote de terreno objeto de la prescripción adquisitiva (sin títulos perfectos) y sin tener en consideración la construcción. Manifiesta que incurre en absurda valoración de los planos de Obra Nueva -Vivienda Unifamiliar aprobados por la Municipalidad de Goya en agosto del año 2012 pues aún cuando se aceptara la tesis de Cámara referida a que las mejoras deben computarse para establecer la base regulatoria en función de su existencia al momento de la promoción de la demanda (mayo 2013) su inclusión in totum es arbitraria. Explica si se parte que la obra comienza en oportunidad en que se aprueban los planos municipales (agosto 2012) y la demanda se interpone en mayo 2013) no es posible presumir que la construcción pudiera ser finalizada y terminada en el lapso de 7 meses. Es decir, desde agosto/2012 hasta mayo/2013, pues es un hecho notorio que una vivienda nueva demora en su construcción como mínimo 2 años. Respecto de la prueba testimonial alega que si se tiene presente que los planos de obra nueva de la Municipalidad datan de agosto/2012 y del inicio de la obra, es absurdo suponer, como lo hace el juez, que la vivienda estaba terminada, pues las declaraciones de los testigos (marzo/2015) justamente indican que comenzó aproximadamente entre dos o tres años antes. Subsidiariamente plantea la arbitrariedad de incluir in totum el valor de las mejoras en la base regulatoria, de modo que , expresa si la obra comienza en oportunidad en que se aprueban los planos municipales/agosto/2012) y la demanda se interpone en mayo/2013, sólo han transcurrido 7 meses de construcción; y si una vivienda demora 2 años para su terminación es justo y equitativo establecer en un tercio el valor de las mejoras útiles (2 años dividido 7 meses), solicitando que así se considere en forma subsidiaria en el supuesto que el Superior Tribunal confirmara la decisión de los iudex a quo. Finalmente denuncia abuso del derecho de los letrados de la Municipalidad de Goya al omitir considerar que se trata de derechos posesorios y que no corresponde la inclusión de las mejoras realizadas por su parte. Y más aún cuando su labor profesional durante el curso del proceso principal se limitó a dos o tres escritos. IV.- La vía de impugnación se dedujo dentro del plazo, en contra de una sentencia equiparable por sus efectos a definitiva por la posibilidad de causar al recurrente un perjuicio de imposible o insuficiente reparación posterior y, con satisfacción de la carga económica del depósito. Mas no habilita la instancia extraordinaria. Explico. V.- El escrito recursivo del caso padece de déficit técnico, pues observo, por de pronto, que el justiciable recurrente se ha limitado a reproducir argumentos críticos que ya había expuesto en su apelación ordinaria, sin hacerse cargo, empero, de la respuesta que ellos merecieron por parte de la Cámara de Apelaciones. Así tenemos que, ante lo dicho por la Cámara, esto es, que en el escrito introductorio el actor aludió a la cesión de derechos y acciones posesorios de marzo de 2012 que incluía todo lo clavado, plantado, adherido, edificado, construido y elevado al suelo, y, que la sentencia de mérito expuso que desde marzo de 2012 el actor realizaba actos posesorios; el recurrente insiste con su

queja de errónea aplicación de los arts. 1936, 1938 y 1945 del CCCN, dando su propia interpretación y, exponiendo su mera versión subjetiva del asunto, de modo que importa nada más que mera discrepancia con el criterio del juzgador. Ello en efecto, cuando refiere a que las mejoras que hizo referencia eran las existentes al tiempo de la cesión de los derechos posesorios. Mediando el déficit apuntado, el agravio expresado cae sin más en insuficiencia. No se autoabastece para demostrar al Superior Tribunal el error "in iudicando" que atribuye a la sentencia.

VI.-En cuanto a la denuncia de absurdo, no existe motivo para excepcionar la regla conforme a la cual la valoración de la prueba constituye una típica cuestión de hecho, ajena a la casación. Porque no puede válidamente ser cuestionada en la vía extraordinaria si no se ha demostrado por qué medió absurdo en su apreciación. De lo que se trata en el caso es de la mera discrepancia del justiciable recurrente en punto a la apreciación de las pruebas por los jueces de grado, insuficiente para fundamentar un recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley, que no se abre con agravios que sólo manifiestan las discrepancias del recurrente con el criterio de selección y valoración de las pruebas utilizadas por los jueces de la causa (CSJN; Fallos: 318: 73; 303: 829, entre muchos otros), ya que la arbitrariedad o el absurdo no opera por la sola circunstancia de que se haya dado preferencia a determinadas fuentes probatorias respecto de las que la parte recurrente señala (CSJN; 03/11/1992, caso "De la Mata, Manuel H. y otro c. Gas del Estado y otros"). Cabe recordar una vez más que la valoración de la prueba no puede ser revisada en Casación, salvo el supuesto excepcional de absurdo (CPCC; art. 278).

VII.-A su turno, también resulta por novedosa, inaudible la argumentación crítica referida a la falta de consideración de la Alzada de la extensión del trabajo del profesional de los acreedores de los honorarios. Ninguna razón de hecho fue propuesta acerca de esa particular cuestión en la instancia ordinaria de la apelación, lo que, sumado a los matices propios del carácter extraordinario del recurso y el marco funcional de la competencia de Alzada del Superior Tribunal, determinan la imposibilidad de ingresar a Casación cuestiones nuevas, salvo que se trataran de sobrevinientes al pronunciamiento recurrido, que no es el caso. En tal sentido, el Superior Tribunal ha reiteradamente subrayado que no pueden acceder a la casación cuestiones nuevas por impedirlo tanto el principio de contradicción que asegura el derecho de defensa de la otra parte, cuanto por no ser posible revisar una cuestión no enjuiciada (STJ, in re "Alfonzo Norma Itatí c/Nilda Giménez y Carlos Alfredo Gómez s/reivindicación" Expte. N° 10427/6, sentencia N° 3 del 2/2/2011; "Rivera Héctor Enrique c/Municipalidad de la ciudad de Corrientes S/ acción de despojo", sentencia N° 14 del 9/3/2011, Expte. N° 1073/93, Exp 32593/9, sentencia N° 47 del 05/07/2016, entre muchos otros)

VIII.- Asimismo, el Superior Tribunal tiene declarado, en una extensa e ininterrumpida línea jurisprudencial, que resulta insuficiente el recurso de inaplicabilidad que no se hace cargo, o se desentiende de todas las razones en que se fundó el fallo recurrido, toda vez que una impugnación parcial, que sólo cuestiona algún argumento de la sentencia, dejando de atacar otro que es por sí solo bastante para mantenerla en pie, es inoperante. Interesa destacar al respecto, que es impropio de la función jurisdiccional un laboreo meramente académico. Razón por la cual las impugnaciones parciales no habilitan la instancia del Superior Tribunal. Ello, toda vez que aunque en el memorial se demuestre la violación o la errónea aplicación o interpretación de una norma legal por el fallo, al no impugnarse las otras razones que igualmente le prestan apoyo, la apertura del recurso conduciría a una tarea inoficiosa pues la sentencia recurrida en cualquier caso quedará incólume, basada en su fundamento decisivo que, por falta de ataque, ha devenido ya firme (conf. STJ en "Ojeda Mario Salvador c/ Dominga Medina y/u Ocupante s/ Desalojo", Expte. N° GXP - 5793/9, sentencia del 23 de marzo del 2012; Laenge Eugenia Victoria Luisa Y Bravo De Laguna Laenge Jose Luis C/ Andino Marina S/ Resolución de Contrato, Expte. EXP N° 8982/7 sentencia del 11 de febrero de 2015)

Los agravios planteados en el recurso extraordinario sub examine no refutan todos y cada uno de los argumentos de la sentencia recurrida. Por el contrario, omitió rebatir los fundamentos del juez votante en primer término por lo que aseveraba que "ninguna reserva realizó Kamuh al promover la demanda de prescripción adquisitiva de dominio dirigida a exceptuar de la acción a la vivienda construida, que recién en esta oportunidad pretendía excluir." Y, de la magistrada que votó en segundo lugar que añadió "el inmueble cuya usucapción pretende el actor recurrente debe ser, como lo decidió el aquo, tasado en el estado en el que ingresó al debate en tanto no se dijo ni se demostró que las mejoras edificadas y constatadas a abril de 2015, hayan sido posteriores al inicio del proceso."

IX.- Por todo ello, y si este voto resultase compartido con la mayoría necesaria, corresponderá sin más declarar inadmisibles el recurso extraordinario deducido a fs. 183/191, con costas al recurrente y pérdida del depósito económico. Regulando los honorarios conjuntos de los letrados de la parte recurrida, doctores José Luis Alberto Aguirre y José Eduardo Lauría, en calidad de monotributistas, en el ...% de los honorarios que se fijen por la labor en la primera instancia al abogado triunfador en esta incidencia (art.14 ley 5822). Sin honorarios para el letrado de la parte recurrente, por lo inoficioso del trabajo profesional (CPCC; art.34, inc. 5°, e).

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSEI, dice: I- Que comparto y adhiero en un

todo a los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes y, solución arribada por los Ministros preopinantes y, agrego que es cuestión analizada por el Superior Tribunal de Justicia que en el supuesto de incrementarse la base regulatoria de los honorarios profesionales deberá abonarse la diferencia de la tasa de justicia correspondiente. Así Voto. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 67 1°) Declarar inadmisibile el recurso extraordinario deducido a fs. 183/191, con costas al recurrente y pérdida del depósito económico. 2°) Regular los honorarios conjuntos de los letrados de la parte recurrida, doctores José Luis Alberto Aguirre y José Eduardo Lauría, en calidad de monotributistas, en el ...% de los honorarios que se fijen por la labor en la primera instancia al abogado triunfador en esta incidencia (art.14 ley 5822). Sin honorarios para el letrado de la parte recurrente, por lo inoficioso del trabajo profesional (CPCC; art.34, inc. 5°, e). 3°) Insértese y notifíquese. Fdo.: Dres. Guillermo Semhan-Fernando Niz-Eduardo Rey Vázquez-Eduardo Panseri-Alejandro Chain

021110E