

Posesion Prescripcion Adquisitiva Prueba Compuesta Mensura Deslinde Prueba Actos Posesorios

JURISPRUDENCIA

Posesión. Prescripción adquisitiva. Prueba compuesta. Mensura.

Deslinde. Prueba. Actos posesorios Se resuelve declarar adquirida la propiedad a favor de la actora sobre el inmueble en cuestión y disponer la inscripción del dominio ya que la mensura y el deslinde aprobados en sede administrativa han sido considerados por la jurisprudencia como verdaderos actos posesorios. En la ciudad de Rafaela, a los 8 días del mes de agosto del año dos mil diecisiete, 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 el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia dictada por el Señor Juez de Primera Instancia de Distrito N° 5 en lo Civil y Comercial de la 3° Nominación de Rafaela, en los autos caratulados: ?Expte. N° 128 Año 2015 - GUZMAN, Susana Elda c/ BUSTOS, Angel Tomás s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA?. Dispuesto el orden de votación, en coincidencia con el estudio de la causa resulta: primero, Dr. Lorenzo J. M. Macagno; segunda, Dra. Beatriz A. Abele. y tercero, Dr. Alejandro A. Román. Acto seguido el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones: 1a.: ¿Es justa la sentencia apelada? 2a.: ¿Qué pronunciamiento corresponde emitir? A la primera cuestión el Dr. Lorenzo J.M. Macagno dijo: No obstante la encomiable labor desarrollada por la Defensora de Ausentes, estimo que los elementos probatorios producidos en estos autos son suficientes para acreditar la posesión quieta, pública y pacífica de la actora respecto del inmueble cuya usucapión persigue (art. 4015, C.C., art. 1899, C.C.C.). Se acompañaron a la demanda los comprobantes del pago de la Tasa General de Inmuebles de la Municipalidad de Rafaela desde el año 1987 en adelante (fs. 9/41, originales en documental reservada, y fs. 175/207, informe de la Mun. de Rafaela, fs. 210; fs. 116/117; ver también) correspondientes al inmueble Concesión 232, Quinta ?B?, Lote 1, del plano N° 60581 (fs. 61, informe de Servicio de Catastro e Información Territorial, fs. 71/74), y el inmueble no registra deuda al 04/06/12 (informe de la Municipalidad de Rafaela, fs. 210). La ley 14.159 señala expresamente que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (art. 24, inc. c, ley cit.). Así se acreditó holgadamente el elemento subjetivo de la posesión, es decir, la intención de tener la cosa como propia (SALVAT, Raymundo M., Tratado de Derecho Civil Argentino, Ed. La Ley, Buenos Aires, 1946, Derechos Reales, t. I, pág. 64). La jurisprudencia se muestra pacífica en el criterio según el cual el ordenamiento legal vigente no exige la prueba del pago de impuestos durante todo el tiempo necesario para usucapir (Cám. Civ. y Com. de Rosario, Sala 3ª, 11/03/85, ZEUS, t. 38, pág. R-38, n° 6059; del mismo tribunal, Sala 2ª, 04/06/85, ZEUS, t. 39, pág. R-10, n1 6361; Cám. Apelación Fuero Pleno de Reconquista, 20/02/85, ZEUS, t. 38, pág. R-61, n° 6326; Cám. Civ. y Com. Santa Fe, Sala 3ª, 23/08/84, ZEUS, t. 37, pág. J-68; del mismo Tribunal, Sala 1ª, 22/11/83, ZEUS, t. 34, pág. R-36, n1 4924). En cuanto a las mejoras para el inmueble, la actora acreditó el pago de las obras de instalación de agua potable y de pavimentos (fs. 42/55, originales en documental reservada y fs. 153/173, informe de la Municipalidad de Rafaela, fs. 210/211). Por otra parte se verifica que en las boletas de la Tasa General de Inmuebles constaba un recargo por baldío hasta el año 1991 (fs. 13/31), que cesó en adelante (fs. 33/41) con lo que se demuestra la construcción del galpón techado que fue inspeccionado por la Municipalidad de Rafaela por la actividad de arenados el 01/06/92 (fs. 129) por la que la actora pagó el Derecho de Registro e Inspección según las boletas obrantes a fs. 7/8 y 208 (originales en documental reservada) correspondientes al año 1993. Ese galpón fue alquilado el 01/12/2005 (contrato de fs. 128, reconocido por el locatario a fs. 144) cuyos recibos de alquiler obrantes a fs. 118/127 también fueron reconocidos. Por lo demás, con el plano de Mensura para adquisición de dominio por posesión (Duplicado N° 08-790, tramitado en Expte. 13.401- 1238005-2 del S.C.I.T., confeccionado por el agrimensor Daniel Eugenio Radío), agregado a fs. 285/286, se verifica una superficie de mejoras empadronadas de 144 metros cuadrados, y un total de mejoras existentes de 307 metros cuadrados con ilustración de imágenes de lo construido (fs. 286, original en documental reservada; ver también superficie cubierta informada en la boleta de Impuesto Inmobiliario, fs. 231). Con la prueba testimonial se corroboró que la actora fue conocida y tenida públicamente como dueña del inmueble, ya que las expresiones testimoniales, adecuadamente entendidas, significan que la actora utilizó el inmueble como dueña. Todo lo cual es revelador de un conjunto de actos posesorios realizados ininterrumpidamente desde mediados del año 1987, como se expresó en la demanda. Así lo señala la ley cuando considera actos posesorios "en general, su ocupación de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes" (art. 2384, Cód. Civil; SALVAT, Raymundo M., op. cit. t. I, pág. 79). 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., op. cit., t. I, pág. 62). Esa disponibilidad física del inmueble quedó demostrada en estos autos (conf. este Tribunal en "Re, Raúl N. y otra c/ Antoniuk, Elsa y otros", 30/11/06, L. de Resoluciones T. 6, Fº 193, Res. Nº 486/06; en igual sentido, ?Banegas, Lucía Ermelinda y Turiano, Maricel Pompeya c/ TURIANO, Edita s/ usucapión?, 28/06/2007, L. de Res. T. Nº 7, Res. Nº 190/07). La doctrina señala, en apoyo del instituto de la prescripción adquisitiva, que durante el prolongado plazo que la ley establece el interesado "ha tenido tiempo más que suficiente para reclamar su propiedad: si no lo ha hecho, si ha guardado silencio el legislador ha podido pensar que consentía esa situación, y, por consiguiente, en la enajenación implícita de su derecho" (SALVAT, Raymundo M., op. cit., t. I, pág. 510). Acertadamente se ha dicho con relación a estos juicios, que si bien el juzgador debe apreciar con severidad las pruebas arrimadas al proceso para demostrar las condiciones legales del instituto, para ello debe apreciar en su integridad y con visión de conjunto los distintos elementos aportados por la parte actora para concluir si dichas partes, integrantes de un todo complejo, son idóneas para formar convicción (Cám. Civil y Com. de Rosario, Sala 4ª, 24/06/86, ZEUS, T. 42, R-22, nº 7212; conf. esta Cámara en ?Leszczuk, Petrona Angela R. de s/ Prescripción Adquisitiva?, 14/09/94, Fallo Nº 089/94). Es que en este tipo de juicios, la prueba es compuesta, ya que la misma resulta del acople y coordinación de elementos probatorios simples que considerados aisladamente resultan insuficientes para acreditar por sí solos, pero que apreciados coordinadamente como un todo, permiten al Juzgador arribar al convencimiento que lo llevará a resolver el conflicto (esta Cámara en ?Parente, Juan Antonio c/ Esteban, Juan José s/ Prescripción Adquisitiva?, 13/11/2012, L. de Resoluciones T. Nº 19, Res. Nº 260/12). Por otra parte, si bien con la demanda se acompañó sólo una copia del plano de mensura y subdivisión Nº 60581 de la Quinta ?B?, Concesión Nº 232 del 21/04/1971, confeccionado por los entonces propietarios Camilo Roberto y Rodolfo Getulio Zlauvinen, en la que se individualiza el Lote Nº 1 -motivo de este proceso-, sin la aprobación de la oficina técnica respectiva (fs. 61, art. 24, b, ley 14.159), con el informe producido por el Servicio de Catastro e Información Territorial, quedó identificado dicho plano de mensura y el lote Nº 1 (fs. 71/74); y con el plano de mensura para adquisición de dominio por posesión, confeccionado por el agrimensor Daniel E. Radío por encomienda de la actora (Duplicado Nº 790 del Departamento Castellanos, 26/01/17, Departamento Topográfico del S.C.I.T.), agregado a fs. 285/286, cabe considerar cumplido el requisito exigido por la norma, si bien la tardía diligencia de la actora hace insoslayable la imposición a su cargo de las costas ocasionadas (art. 185, C.P.C.; conf. este Tribunal en "Almada, Elba I. Y otros c/ Napolitano, José y otro s/ usucapión", 26/04/95, Fallo Nº 025/95; respecto del plano requerido por la ley 14.159, ver precedentes de esta Cámara en ?Banchio, Diego Luis y Banchio, Hugo Carlos c/ Ayazzi, Ángel Inocencio s/ usucapión, 30/07/2015, L. de Resoluciones Tomo Nº 25, Res. Nº 138; ?Ceaglio, Javier Miguel y Otros c/ titular registral s/ usucapión?, 02/05/16, Tomo Nº 26, Res. Nº 106/16). La mensura y el deslinde aprobados en sede administrativa (fs. 138) han sido considerados por la jurisprudencia como verdaderos actos posesorios (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, Artículos 3875 a 4051, Editorial Rubinzal - Culzoni, pág. 549; conf. esta Cámara en ?Oggero, Héctor Santiago y Otros s/ Usucapión?, 17/04/2008, Tomo Nº 9, Res. Nº 095). Por estas razones propongo acoger el recurso de apelación, revocar la sentencia impugnada, hacer lugar a la demanda, declarar adquirida la propiedad a favor de la actora sobre el inmueble cuyo plano de mensura (Duplicado Nº 790 del Departamento Castellanos, 26/01/17, Departamento Topográfico del S.C.I.T.) obra a fs. 285/286 y disponer la inscripción del dominio a nombre de Susana Elda Guzmán cuyos demás datos obran a fs. 4, oficiándose a sus efectos en la instancia de origen, con costas de ambas instancias a la actora, regulándose los de la alzada en el 50 % de los que regulen en la primera instancia. Dejo así formulado mi voto. A la primera cuestión, los Dres. Beatriz A. Abele y Alejandro A. Román dijeron que hacían suyos los conceptos y conclusiones del Juez de Cámara preopinante y por lo tanto, votaron en el mismo sentido. A la segunda cuestión el Dr. Lorenzo J.M. Macagno dijo: Como consecuencia del estudio realizado, propongo a mis colegas dictar la siguiente resolución: Acoger el recurso de apelación, revocar la sentencia impugnada, hacer lugar a la demanda, declarar adquirida la propiedad a favor de la actora sobre el inmueble cuyo plano de mensura (Duplicado Nº 790 del Departamento Castellanos, 26/01/17, Departamento Topográfico del S.C.I.T.) obra a fs. 285/286 y disponer la inscripción del dominio a nombre de Susana Elda Guzmán cuyos demás datos obran a fs. 4, oficiándose a sus efectos en la instancia de origen, con costas de ambas instancias a la actora, regulándose los de la alzada en el 50 % de los que regulen en la primera instancia. A la misma cuestión, los Dres. Beatriz A. Abele y Alejandro A. Román dijeron que la resolución que corresponde adoptar era la propuesta por el Juez de Cámara Dr. Lorenzo J.M. Macagno, y en ese sentido emitieron sus votos. Por las consideraciones del Acuerdo que antecede la CAMARA DE APELACION CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL, RESUELVE: Acoger el recurso de apelación, revocar la sentencia impugnada, hacer lugar a la demanda, declarar

adquirida la propiedad a favor de la actora sobre el inmueble cuyo plano de mensura (Duplicado N° 790 del Departamento Castellanos, 26/01/17, Departamento Topográfico del S.C.I.T.) obra a fs. 285/286 y disponer la inscripción del dominio a nombre de Susana Elda Guzmán cuyos demás datos obran a fs. 4, oficiándose a sus efectos en la instancia de origen, con costas de ambas instancias a la actora, regulándose los de la alzada en el 50 % de los que regulen en la 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	Juez de Cámara	Beatriz A. Abele	Juez de Cámara	Alejandro A. Román	Juez
de Cámara	Héctor R. Albrecht	Secretario	Nota:		(*) Sumarios elaborados por Juris
online		023468E			