

Prescripcion Adquisitiva Locatario Intervencion Del Titulo Prueba

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Locatario. Intervención del título. Prueba Se confirma la sentencia que rechazó la demanda de prescripción adquisitiva, por cuanto no surgen acreditados en forma precisa y concluyente los extremos necesarios para tener por configurada la pretendida intervención del título ni la antigüedad de los alegados actos posesorios.

En la ciudad de Mar del Plata, a los 23 días de Febrero de 2017, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en el acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos: "GARCIA PABLO ALFONSO C/ CUAN EDUARDO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA BICENAL DEL DOMINIO DE INMUEBLES" habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimiento en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Nélide I. Zampini y Rubén D. Gérez. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes CUESTIONES: 1) ¿Es justa la sentencia de fs. 261/268? 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO: I) Dicta sentencia el Sr. Juez de Primera Instancia, resolviendo rechazar la demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble sito en calle ? de Mar del Plata, con costas a la actora vencida. II) Dicho pronunciamiento es apelado a fs. 273 por la Dra. Sonia Rawicki, letrada apoderada de la parte actora, fundando su recurso a fs. 288/296 con argumentos que no fueron oportunamente respondidos por la contraria. III) Agravia a la recurrente que, en la sentencia apelada, el a quo no haya considerado ni valorado el reconocimiento expreso efectuado por el demandado respecto de la posesión ejercida por el actor. Alega que el propio demandado admitió en autos la pérdida de la posesión del local objeto del juicio, así como que quien ostenta la misma con ánimo de dueño es la parte actora. Expone que si bien el allanamiento o reconocimiento de los hechos por el demandado son per se insuficientes para acreditar la posesión en este tipo de procesos, ello no implica que deban descartarse como hizo el primer juzgador en la sentencia apelada, correspondiendo realizar un análisis global de todos los elementos probatorios producidos en autos. En segundo lugar, se agravia el apelante de la falta de valoración en su favor de la prueba testimonial rendida. Indica que el juzgador perdió de vista al apreciar las declaraciones testimoniales que se trata de un proceso en que deben acreditarse hechos que datan de 30 años o más, razón por la cual las imprecisiones o falta de concordancia de datos y fechas puntuales no restan valor probatorio, sino que por el contrario, constituyen prueba de la sinceridad de los dichos. Manifiesta que los testigos que declararon en autos son contestes en afirmar que es el actor quien explota el local objeto del presente juicio desde la década del 80, reconociéndolo como "dueño", afirmando que asiste a las reuniones del consorcio e indicando que actualmente lo alquila a terceros. En tercer lugar, agravia al apelante la falta de valoración de la prueba de informes obrante a fs. 220, producida por la administradora del Consorcio de Propietarios del edificio en que se encuentra el local objeto de autos, considerando dicha prueba como relevante y decisiva para desentrañar la verdad jurídica objetiva de los hechos analizados. En cuarto lugar, se agravia de la falta de valoración de la restante prueba informativa producida por las firmas "EDEA", "ARBA" y "Camuzzi Gas Pampeana", indicando que dichos informes acreditan el empadronamiento del actor con la intención de comportarse como dueño del inmueble objeto del presente juicio. Por último, agravia al apelante que no se haya considerado la postura procesal asumida por la parte demandada. Expresa que el accionado no se limitó a efectuar una mera negativa de los hechos alegados sino que introdujo una nueva plataforma fáctica, al sostener la existencia de una presunta sociedad de hecho con el actor y la simulación del contrato de locación acompañado, hechos que nunca fueron acreditados pese a la obligación legal de hacerlo. Agrega que el demandado admitió en autos que el actor dio en alquiler el local objeto del presente proceso, lo que otorga plena virtualidad a lo expuesto por los testigos y constituye un claro acto posesorio. Concluye solicitando se haga lugar a la demanda de autos, con costas. IV) Pasaré a analizar los agravios planteados. En primer lugar, cabe recordar que cuando quien demanda la prescripción adquisiva es el locatario del inmueble, se encuentra a su cargo -además del cumplimiento de los requisitos del art. 4015 y ccdtes. del Cód. Civil- la prueba de la interversión del título, es decir, la transformación de la tenencia fundada en el contrato de arrendamiento en la posesión de la propiedad animus domini (argto. juris. SCBA C. 120307 del 21/12/2016). Esta interversión de título se produce, por caso, cuando un tenedor pasa a ser poseedor, o cuando un co-poseedor pasa a ser poseedor exclusivo y excluyente de la cosa, no bastando actos de mera voluntad sino que requiere de una exteriorización suficiente y la realización de actos de oposición, públicos, indudables y definidos, que permitan a los terceros visualizar acabadamente el cambio de intención de la relación con la cosa. (argto. juris. esta Sala, causa N° 160878 RSD 100/16 del 20/5/2016). Dichos actos de oposición deben ser lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluir al poseedor, y suficientemente graves para ponerlo en conocimiento de la situación

para que pueda hacer valer sus derechos, constituyendo al mismo tiempo un acto de afirmación de la posesión propia y de negación de la posesión ajena (argto. jurisprud. Cám. Apel. Civ., Mendoza, Circ. I, in re "Armando Nadia c/ González Francisca s/ título supletorio", Expte. N° 33426, sent. del 26/7/2012, cit. por elDial.com - MC56BE). En torno a ello, se ha puntualizado que ¿Para que exista interversión del título, no bastan las simples manifestaciones de la voluntad, como se desprende de la norma del artículo 2447, sino que la actitud debe consistir en hechos exteriores que impliquen una verdadera contradicción a los derechos del propietario, un verdadero alzamiento contra su derecho, que puede revestir la forma judicial, aunque no es necesario que se plantee un litigio, o actos de fuerza que impidan al propietario el ejercicio de su derecho. Estos actos por lo tanto deben revestir un carácter ostensible e inequívoco para tener la consecuencia que la interversión apareja, cual es la de convertir la tenencia en posesión? (Néstor Musto, ¿Derechos reales? - T. I, Ed. Rubinzal-Culzoni, Cdad. de Sta. Fe, 1981, pág. 213/214). De este modo, la interversión del título debe consistir en la exteriorización de una ¿causa nueva? en la relación del hombre con la cosa; ella puede consistir en actos materiales, o actos jurídicos que importen una manifiesta rebelión o alzamiento contra el título actual y/o contra el poseedor a nombre de quien ella se ejerce, transformándose la naturaleza de la ocupación de la cosa de manera pública y por medio de actos que no dejen lugar a la más mínima duda (argto. jurisprud. Cám. Apel. Civ., y Com., Morón, Sala II, 12/6/1980, J.A., 1980-IV-48). Como bien precisó Salvat, la prueba de la interversión de título, de acuerdo con los principios generales que rigen el onus probandi, se encuentra en todos los casos a cargo de la parte que la invoca (argto. doct. Raymundo M. Salvat, ¿Tratado de Derecho Civil argentino?, TEA, Buenos Aires, 1951, act. por Sofanor Novillo Corvalán, T. I, pág. 43). Por su parte, el Máximo Tribunal Provincial tiene dicho al respecto que ¿La interversión del título se debe manifestar por actos exteriores, que indiquen la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y producir ese efecto (artículo 2458 del Código Civil). La interversión requiere así de actos de oposición y no de meras expresiones verbales, que sean lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluir al poseedor, y lo suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que éste pueda hacer valer sus derechos? (CSJN, causa M. 3353 XXXVIII - in re ¿Mimica, Ricardo Juan y otro c/ Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Provincia de s/ usucapión?, sent. del 3/6/2014, cit. por elDial.com - AA8C64). En definitiva, para intervertir el título no sólo debe invocarse y probarse una posesión animus domini pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante veinte años, sino que además ha de existir un acto o una serie de actos inequívocos de exclusión de sus poseedores, a partir de lo cual su antigua y legítima co-posesión mude en una posesión ilegítima, pero exclusiva y excluyente de toda otra (argto. jurisprud. esta Sala, causa N° 160878 RSD 100/16 del 20/5/2016). En el caso de autos, la parte actora alegó que fue oportunamente locataria del inmueble que pretende usucapir, a cuyo fin acompañó contrato de locación suscripto con la parte demandada el 15 de Diciembre de 1981 (fs. 50/51 vta.), el que no ha sido negado por la contraria (fs. 100/104), razón por la cual corresponde al accionante -además de cumplir con los requisitos del art. 4015 y ccdtes. del Cód. Civil- acreditar la referida interversión de título. Veamos la prueba obrante en autos: A fs. 29 se acompaña recibo por el pago de expensas correspondientes al inmueble sito en calle ... abonadas por el Sr. Pablo Alfonso García en Noviembre de 1984. A fs. 30 y 33/34 se agregan facturas de tasas municipales abonadas con fecha 7/3/1986 y 5/10/2004, no pudiendo expedirse la Tesorería Municipal sobre su autenticidad, atento no haber sido emitidos por dicha repartición (fs. 190/191). A fs. 31 y 37 se acompañan facturas de pago del servicio de gas a nombre del Sr. Pablo A. García perteneciente al domicilio de calle ... de Mar del Plata de fechas 23/1/1985 y 2/11/2004, las cuales resultarían concordantes con la prueba informativa producida por "Camuzzi Gas Pampeana" que dio cuenta que se prestó el servicio a dicho titular en el inmueble referenciado desde el 28/10/1984 hasta el 4/10/2004 (v. fs. 165). A fs. 32 y 35/36 se agregan recibos de pago por servicio de agua de fecha 20/1/1989 y 4/10/2004, encontrándose el segundo comprobante a nombre del Sr. Domingo C. Debonessi. Se agrega recibo de "Rentas" a nombre del Sr. Domingo C. Debonessi abonado con fecha 8/6/1984 (fs. 38), y a nombre del Sr. Pablo García cuyo pago fue efectuado el 5/10/2004 (fs. 39/40), resultando dicha documentación concordante con los registros de dicha entidad de conformidad con la prueba informativa obrante a fs. 160. A fs. 41 obra factura de "Agua y Energía Eléctrica Sociedad del Estado" perteneciente al Local 3 del domicilio sito en calle ..., efectivizándose el pago con fecha 3 de Febrero de 1981. A fs. 42 luce obrante factura a nombre del Sr. P. A. García abonada con fecha 4/10/2004 a la firma "EDEA", correspondiente al domicilio sito en ... Loc. 1 abonado el 4/10/2004, resultando coincidente con los registros de dicha empresa conforme prueba informativa de fs. 161. A fs. 50/51 se agrega contrato de locación suscripto el 15 de Diciembre de 1981 por el actor en calidad de locatario y el demandado en calidad de locador, el que se pactó por el término de dos años desde la fecha de suscripción. A fs. 117/118 se agrega plano de mensura del inmueble objeto de autos visado por la Dirección de Geodesia de la Pcia. de Bs. As. A fs. 181 declara el testigo Sr. Héctor Marcelo Belido, quien refiere que fue proveedor del Sr. Pablo García desde el año 1995 hasta el 2005 aproximadamente, en un local sito en San Juan e/ Rivadavia y San Martín, sin precisar la dirección exacta. A fs. 182/vta. presta declaración testimonial la Sra. Mónica Susana Magallanes, e indica que el Sr. Pablo García es el titular del inmueble sito en calle ...de esta ciudad desde los '80 hasta 2004, lo que le consta por dichos de la madre del actor y por

haberlo visto solo en el local, asistiendo a charlas de consorcio, realizando las compras y ocupándose del negocio, el que actualmente se encuentra alquilado por el actor a una empresa de telefonía celular. A fs. 184 absuelve posiciones el actor Sr. Pablo Alfonso García, refiriendo que el propietario del inmueble es el Sr. Eduardo Cuan y que ocupó el mismo desde marzo de 1981 hasta marzo de 1984 en calidad de locatario. A fs. 196/vta. presta declaración testimonial la Sra. María Patricia Fortina, manifestando que -según su conocimiento- el Sr. Pablo García era el dueño del negocio de mercería sito en calle ...desde que tenían relación comercial en 1982 o 1983. A fs. 197/vta. declara la testigo Sra. Laura Liliana Kaufman, hermana del ex-socio del actor, y señala que al Sr. Pablo García lo conoció en el año 1980 o 1981, manejándose siempre en calidad de dueño del negocio, al haberlo ocupado y dado en alquiler. A fs. 220 produce prueba informativa la administradora de consorcios Dra. Laura M. Vallina, quien indica que administró el edificio al que pertenece el local objeto del juicio desde 1995 hasta 2005, y que la actitud del Sr. Pablo Alfonso García fue siempre la de dueño y propietario del lugar, al afrontar el pago de las expensas y concurrir y deliberar en las asambleas de co-propietarios, ocupando el local desde el año 1981. Del análisis de la prueba precedentemente desarrollada, entiendo que no surgen acreditados en forma precisa y concluyente los extremos necesarios para tener por configurada la pretendida interversión del título (arts. 376, 384 y ccdtes. del C.P.C.). De hecho, los elementos probatorios producidos en autos tendientes a acreditar tal interversión se basan en documentación (plano de mensura, pago de impuestos y servicios desde 1984 y contrato de locación celebrado en el año 1981), declaraciones testimoniales y confesional y prueba informativa. En lo que respecta al pago de servicios y tributos del inmueble en cuestión, no sólo tales erogaciones no constituyen actos posesorios per se (ya que bien pueden ser abonados por el mero tenedor), sino que además forman parte de los actos propios de la administración del bien, encontrándose -en el caso particular de autos- en cabeza del actor de conformidad con el contrato de locación acompañado (v. CLAUSULA NOVENA, fs. 28; arts. 699 y ccdtes. del Código Civil; argto. jurisprud. esta Sala, causa N° 160878 RSD 100/16 del 20/5/2016) Idéntica consideración cabe efectuar respecto a la prueba de informes de fs. 220 invocada en el memorial, toda vez que el pago de expensas y la eventual concurrencia a las reuniones del consorcio bien pueden ser consideradas cargas del locatario devenidas de la propia administración del bien en función del contrato de arrendamiento celebrado en autos (v. fs. 50/51). A su vez y en lo que atañe a las declaraciones testimoniales, entiendo -contrariamente a lo sostenido por el apelante- que si bien la antigüedad de los actos posesorios dificulta la precisión de los datos aportados, ello no releva per se al accionante de acreditar dicho extremo, máxime en este tipo de procesos en que "dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente" (SCBA C. 98183 del 11/11/2009, Ac. 61899 del 28/10/1997). Y en el caso de autos, ninguno de los testigos aportados reviste la entidad necesaria como para considerar acreditada la alegada interversión del título de locatario en poseedor animus domini con la relevancia exigida en este tipo de juicios. En efecto, el testigo Sr. Héctor Marcelo Belido sólo hace referencia a su relación de proveedor del actor Sr. Pablo García desde 1995 hasta 2005 aproximadamente, sin aportar datos relevantes a los fines del presente juicio (fs. 181), en tanto la testigo Sra. Mónica Susana Magallanes si bien reconoce al actor como titular del inmueble sito en calle ... de esta ciudad desde los '80 hasta 2004, ello le consta por dichos de la madre del actor y por haberlo visto solo en el local, lo que resta valor convictivo (v. fs. 182/vta., arts. 375, 384 y 456 del C.P.C.; cfr. SCBA Ac. 90993 del 5/4/2006). Por su parte, las testigos Sras. María Patricia Fortina y Laura Liliana Kaufman sindicaron al actor como dueño del inmueble en momentos en que éste sólo ostentaba la tenencia del mismo en calidad de locatario, razón por la cual tampoco constituyen prueba concluyente y precisa sobre la interversión del título, máxime cuando sus testimonios no coinciden cronológicamente (v. fs. 196/vta. y 197/vta.). No obstante ello, debe recordarse que la prueba testimonial resulta insuficiente per se para acoger a la demanda de usucapión, debiendo ser ratificados los dichos de los testigos por otra prueba corroborante de la testimonial para cada uno de los actos posesorios y durante cada momento del lapso prescriptivo, situación que no se da en autos por todo el lapso fijado por la ley (argto. art. 679 inc. 1 del C.P.C.; jurisprud. Cám. Apel. Civ. y Com. II, La Plata, Sala III, causa N° 116791 RSD 33/14 del 27/3/2014). Finalmente, respecto al presunto reconocimiento de la posesión del actor invocado en el memorial de fs. 288/296, cabe afirmar que ello no surge de la solicitud de embargo preventivo de fs. 200/202 vta., toda vez que el pedido de traba de medida cautelar se funda en el contenido de las declaraciones testimoniales prestadas en autos, sin que se trate de una manifestación propia del demandado (fs. 200/202 vta.); ello sin perjuicio que el mero tenedor puede dar el inmueble en locación, máxime cuando ello no se encontraba vedado de conformidad con el contrato de locación acompañado (arts. 1583 y sgtes. del Cód. Civil, 1214 y ccdtes. del Cód. Civil y Comercial; v. fs. 50/51 vta.). Por su parte, la solicitud de medida cautelar de fs. 275 se funda en el contenido de la sentencia dictada en autos y en el reconocimiento de su derecho, habiéndose dado ya por concluida la etapa probatoria, razón por la cual debe desestimarse como elemento probatorio (arts. 481, 482 y ccdtes. del C.P.C.). A ello cabe agregar que, contrariamente a lo sostenido por el recurrente, es el propio actor quien reconoce como propietario del local al demandado Sr. Eduardo Cuan al absolver posiciones (v. prueba confesional de fs. 184). En definitiva, resultando la prescripción adquisitiva de inmuebles una forma excepcional de adquisición del dominio, y debiéndose analizar cuidadosamente los medios

probatorios aportados a fin de establecer fehacientemente las afirmaciones esbozadas por el actor, de manera que dicha comprobación resulte insospechable y convincente, entiendo que en el presente caso no se ha acreditado en forma concluyente la intervención del título del locatario en poseedor animus domini, sin haberse acreditado tampoco en forma precisa la antigüedad de los alegados actos posesorios (conf. esta Sala, causa N° 160878 RSD 100/16 del 20/5/2016). No obsta a dicha conclusión la omisión de producir prueba sobre la plataforma fáctica sostenida por la parte demandada -presunta sociedad de hecho y simulación del contrato de locación-, toda vez que la carga de la prueba de la interversión del título pesa exclusivamente sobre la accionante (cfr. SCBA C. 120307 del 21/12/2016). Por las razones expuestas se rechazan los agravios traídos a esta instancia (arts. 375, 376, 384, 474 y ccdtes. del C.P.C., 699, 2458, 4015 y ccdtes. del Cód. Civil). ASI LO VOTO. El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gérez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO: Corresponde: I) Rechazar el recurso de apelación deducido a fs. 273 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 261/268. II) Imponer las costas a la recurrente (art. 68 del C.P.C). III) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 8904). ASI LO VOTO. El Sr. Juez Dr. Rubén D. Gérez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. En consecuencia se dicta la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos dados en el precedente acuerdo: I) Se rechaza el recurso de apelación deducido a fs. 273 y, en consecuencia, se confirma la sentencia de fs. 261/268. II) Las costas se imponen a la recurrente (art. 68 del C.P.C). III) Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 8904). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C). Devuélvase
014979E