

Prescripcion Adquisitiva Posesion Animus Domini

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Posesión animus domini

Se admite

la demanda por prescripción adquisitiva respecto de un terreno, por considerar que con las pruebas aportadas a la causa la actora acreditó de manera convincente la posesión ?animus domini? que invocó al demandar, y que esta se ha extendido por el lapso legal correspondiente y que su antecesor ejerció la posesión en la forma determinada por la ley. Mendoza, 27 de octubre de 2016.-

VISTOS: Estos autos arriba intitulados llamados para dictar sentencia a fs. 338 y RESULTA: Que a fs. 54/57 comparece la Dra. Lidia Méndez, por la Sra. Isabel Andrea Medina e interpone demanda por Prescripción Adquisitiva contra los Sres. Ángela Catalina, Ida, Miguel, Atilio y Celia Bonfanti y Williman, herederos declarados de la Sra. Elvira Bonfanti Williman, respecto del terreno (Lote ..., manzana ...) ubicado en calle Tiburcio Benegas N° ..., Buena Nueva, Guymallén, Mendoza con una superficie según mensura de 439,61 mts cuadrados.-

Manifiesta que se presenta en carácter de cesionaria de los derechos y acciones realizada con fecha 14/06/2001 por parte del Sr. Eduardo Mustafa Meljin.-

Relata que la posesión deviene de cuando la propiedad fue adquirida por Antonio Yamin y Adjudicada en la sucesión de éste, quien la había adquirido por instrumento privado de la titular registral.-

Explica que con fecha 29 de agosto de 1969 en los autos N° 93442 caratulados Yamin Lola o Dolores o Abraham de Yamin y Antonio Yamin p/ Sucesión, originarios del 11 Juzgado Civil, se declaró herederos de los mencionados a su cónyuge supérstite Antonio Yamín y sus hijos Juana, Fernando, José, Catalina y Abraham Yamín y que por fallecimiento de Antonio Yamin le suceden los herederos anteriormente mencionados.-

En cuanto a la heredera María Yamín solo se declara heredera al solo efecto patrimonial y en dicha sucesión se les adjudica la posesión a los hermanos Fernando Yamin y María Yamin en partes iguales.-

Continúa relatando que el Sr. Fernando Yamin fallece, dejando como herederas a su cónyuge Nelly Abdala de Yamín y a su hija Dolores Amelia Yamin (autos 53.215) y también la Sra. María Yamín y su conyuge dejando como herederos a Elena, Jeder, Dolores, Yolanda, Adela y Eduardo Yamín (autos N° 39.692 y 46.094)

Expresan que tanto los herederos de María Yamin como los herederos Fernando Yamin cedieron a titulo gratuito los derechos y acciones hereditarias correspondientes al inmueble que se pretende usucapir y este luego le cedió sus derechos a la actora.-

Relata que con los hechos expuestos se demuestra que los antecesores del Sr. Eduardo Meljim recibieron la posesión del inmueble desde antes de 1969, habiendo conservado la misma en forma quieta, pacífica, pública y continuada sin ninguna interrupción por lo que estaban legitimados para ejercer la acción.-

Refiere a los actos posesorios realizados. Ofrece prueba, Cita jurisprudencia y funda en derecho.-

A fs. 59 de autos se ordena conferir traslado de la demanda al titular registral, terceros interesados, Gobierno de Mendoza y Fiscalía de Estado, ordenándose también la publicación de edictos, los pertinentes informes sobre los antecedentes de dominio y gravámenes a la Municipalidad correspondiente, D.G.R., O.S.M. y la intervención de la Defensoría Oficial.-

A fs. 61 la Sra. Norma Estela Medina se hace parte y ratifica lo actuado por la Dra. Lidia Méndez.-

A fs. 63/ 123 el Registro de la propiedad informa quien es el titular registral.-

A fs. 132/135; 223/226 y 240/242 se encuentran agregados los edictos a fin de notificar a la demandada.

A fs. 127/130 se presenta la Municipalidad de Guaymallén se hace parte e informa que el padrón municipal se encuentra a nombre de Maria Yasmin y la deuda por tasas municipales.-

A fs. 130 Tierras fiscales informa que no afecta los intereses del Fisco.-

A fs. 142/144 Dirección de Catastro informa que el plano es apto para titulo supletorio.-

A fs. 144/ 147 se hace parte Fiscalía de Estado.-

A fs. 187 la actora amplía demanda contra Ángela Catalina, Ida, Miguel, Atilio y Celia Bonfanti Williaman.-

A fs. 194 se declaran de ignorado domicilio a los demandados.-

A fs. 195/ 197 el Registro de la Propiedad sugiere que se realice un estudio de títulos atento a la gran cantidad de transferencias realizadas en el terreno.-

A fs. 205/ 216 la notaria María Soledad Pérez realiza el estudio de títulos.-

A fs. 218/221 se encuentra agregado copia certificada de la cesión de derechos.-

A fs. 231 toma intervención por los demandados de ignorado domicilio la Décima Novena Defensoría de Pobres y Ausentes y contesta el traslado conferido.

A fs. 247 toma intervención por los posibles Terceros interesados la Séptima Defensoría de Pobres y Ausentes.-

A fs. 261/264 se acompañan informes de Aysam.-

A fs. 272/286 se hace parte el Poder Ejecutivo de la Provincia.-

A fs.2/3 se acompaña informe de la Dirección General de Rentas.

A fs. 291 obra constancia de la inscripción de la publicidad noticia en el Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia.

A fs. 299 el tribunal dicta auto de admisión y sustanciación de pruebas y en el proceso se recepcionan las siguientes: Ingreso AEV expediente N° 39.692, Yamin de Malsín María p/ Sucesión a fs. 309 y expediente N° 23.108 Meljin Eduardo p/ titulo supletorio a fs. 312; Inspección Judicial realizada a fs. 317/318.-

Con los alegatos de las partes quedan los autos en estado de resolver.-

CONSIDERANDO: I. En primer lugar y antes de entrar en el desarrollo de la cuestión llegada a resolver, entiendo corresponde hacer referencia a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación.-

El art. 7 dispone en cuanto a la eficacia temporal que: ?A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las

consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?. El efecto inmediato es el efecto propio y normal de toda ley: ella se aplica inmediatamente después de haber sido sancionada. Es el sistema que ya tenía el Código Civil Argentino, conforme el cual la nueva ley se aplica a: i) las relaciones y situaciones jurídicas que se constituyan en el futuro; ii) las relaciones y situaciones jurídicas existentes, en cuanto no estén agotadas; iii) las consecuencias que no hayan operado todavía. Es decir, la ley toma a la relación ya constituida en el estado en que se encontraba al tiempo en el que la ley nueva es sancionada, pasando a regir los tramos de su desarrollo aún no cumplidos. Los cumplidos, en cambio, están regidos por la ley vigente al tiempo en que se desarrollaron (sitio web Infojus - Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, pág. 25) y ello así por cuanto las consecuencias producidas están consumadas, no se encuentran afectadas por las nuevas leyes, excepto retroactividad, pues respecto de ellas existe el llamado consumo jurídico (op. cit., pág. 26). Como consecuencia de ello, la ley, pese a haber perdido su vigencia, sigue teniendo eficacia para una relación determinada, de modo que se aplica a hechos que se produjeron bajo su imperio, aunque en el momento del juicio otra ley ya esté en vigor. En cambio, los efectos o consecuencias aún no producidos caen bajo la nueva ley. En el caso de autos, la totalidad de los actos invocados como fundamento de la pretensión se produjeron durante la vigencia del Código Civil de Vélez, por lo que resulta de aplicación lo dispuesto por el art. 2537 del C.C.C.N que expresa: ?Modificación de los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior?. Atento a que el plazo de prescripción larga sigue siendo de veinte años como en la legislación anterior (art. 1899 primer párrafo C.C.C.N.), corresponde en este caso aplicar la regla general establecida en el primer apartado de la norma citada. II.- Que en las presentes actuaciones la parte actora pretende se le otorgue título supletorio de la propiedad que viene poseyendo durante los años que ha indicado. Que atento a los términos en que ha quedado trabada la litis, corresponde analizar si se dan los supuestos que hacen viable la acción entablada, es decir, si se dan los elementos necesarios para que se produzca la prescripción adquisitiva del Lote ..., manzana ... ubicado en calle Tiburcio Benegas N°..., Buena Nueva, Guymallén Mendoza.- La prescripción es el medio para adquirir un derecho o liberarse de una obligación (art. 3947 del Código Civil) Existen dos clases de prescripción: la llamada liberatoria (art. 3949 del Código Civil) y la adquisitiva (art. 3948 del mismo cuerpo normativo). Esta última, también denominada usucapión, consiste en la adquisición de un derecho real, por la posesión continua durante todo el tiempo que establezca la ley para que dicho resultado se produzca. A su vez, el art. 3948 dice: ?La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley. En realidad, más que un derecho es un medio de adquirir el dominio y así lo confirma la previsión del art. 2524 inc. 7 del C. Civil. El tiempo fijado por la ley está contenido en el art. 4015 del C. Civil, reformado por Ley 17.711 que dispone: ?Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con el ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto de las servidumbres para cuya prescripción se necesita título?.- Y el art. 4016 del C. Civil establece que: ?Al que ha poseído por veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión?.- Por su parte, en materia de adquisición de inmuebles por prescripción adquisitiva, la Ley Nacional N° 14.159, con las modificaciones del decreto N° 5756/58 es la que regula la prueba de la usucapión, pues sus disposiciones están incorporadas al Código Civil (artículo 25). El artículo 24 establece que en el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (artículo 4015 y concordantes del Código Civil), se observarán las siguientes reglas: a) El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quién resulta titular del dominio; b) Con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por el profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva; c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quién invoca la posesión; d) En caso de haber interés fiscal comprometido el juicio se entenderá con el representante legal de la Nación, de la Provincia o de la Municipalidad a quien afecte la demanda.- Y en el orden procesal local, la usucapión está dispuesta en el art. 214 del C.P.C., que en sus diversos incisos establece el trámite procedimental que ha de seguirse para la tramitación de la posesión por usucapión, esto es, se entenderá la demanda con el titular del dominio, si resultare conocido, o publicarse edictos para todos los terceros que se consideren con derecho sobre el inmueble, se citará a la municipalidad que corresponda, a la provincia, se acompañará un plano de mensura suscripto por profesional matriculado, visado por la oficina técnica correspondiente y se dará

cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto 5756/58, los presuntos interesados ausentes serán representados por el defensor oficial y se recabarán informes de dominio y gravámenes al registro de la propiedad.- Como se ha visto, el artículo 4015 del Código Civil, prevé como forma de adquisición del dominio de las cosas inmuebles, la posesión continua durante el término mínimo de 20 años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin justo título y buena fe por parte del poseedor. Entonces, como la norma de mención exige la posesión como forma de adquisición del dominio, resulta necesario que la misma sea demostrada para que pueda cumplirse con esta forma de acceder al dominio por parte de quien lo pretende.- Ello así, el art. 2351 del C. Civil establece que: "Habrà posesión cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad?.- Para que el "corpus" posesorio quede demostrado, es menester la acreditación, por quien invoca derechos emanados de esa relación real, del ejercicio de actos válidos sobre la cosa pretendida, que revelen materialmente su contacto inmediato y exclusivo con ésta. Mas esta accesibilidad física, no posee por sí, efectos adquisitivos, sino que debe aparecer acompañada del elemento intencional de apropiación, constituido por el "animus" de ejercer sobre la cosa un derecho de propiedad, que también es susceptible de demostración. (arts. 2351, 2373, 2384, 2479, 2480 del Código Civil).- En cuanto al fundamento de esta institución se ha dicho en el orden nacional que "en el fundamento de la prescripción adquisitiva se halla la satisfacción del interés general existente en cuanto a que los inmuebles sean convenientes y razonablemente explotados conforme a su destino y a la naturaleza del instituto, orientada a evitar abusos protegiendo a quienes aún sin título convierten inmuebles inexplorados en bienes económicamente productivos. CCCU02 2952 S Fecha: 19/11/2003 "Manuel Tienda Leon S.A c/ Expreso Azul Transportes Automotores de Pasajeros S.C.C. S/ Usucapión - Sumario Mag. Votantes: Marco - Rojas - Ahuma-da.- III.- En primer lugar, tengo en cuenta que se desprende de estos obrados el cumplimiento del recaudo que exige el art. 24 inc. b) de la ley 14.159. Me refiero con esto a que se encuentra agregado en autos el plano de mensura correspondiente al inmueble que se pretende usucapir, aprobado por la Dirección de Catastro (fs.11/13).- Las constancias de autos informan también que el inmueble que se pretende usucapir se encuentra inscripto a nombre Elvira Williman con anotación de declaratoria de herederos a nombre de Ángela Catalina, Ida, Miguel, Atilio y Celia Bonfanti Williaman.- En cuanto a la accesión de posesiones, sabido es que una de las condiciones (al lado de que las posesiones a unirse sean aptas para conducir a la usucapión, y consecutivas) para que una persona pueda unir su posesión a la de otra de quien no es heredera e invocar la prescripción adquisitiva, es que exista entre ambas un vínculo jurídico destinado a transmitirle los derechos posesorios. Eso, si falta un vínculo de derecho que acredite a uno de los poseedores como sucesor del otro no pueden sumarse sus posesiones, así fueren consecutivas.- Y la jurisprudencia sobre el tema ha dicho: A los efectos de que resulte viable la accesión de posesiones, resulta indispensable que entre ambas posesiones exista un ligamen jurídico, esto es que procede la una de la otra, como indica el art. 2476 in fine, o que las dos sean legales, tal como prescribe el art. 4005. (2° CÁMARA EN LO CIVIL - LS085-091).- En el caso se encuentra acreditada con la respectiva escritura de cesión de derechos, el vínculo jurídico requerido. Pero además resulta necesario probar los actos posesorios del predecesor.- En este sentido la 1° Cámara Civil ha expresado: "En el juicio de usucapión, para lograr la accesión de posesiones y poder hacer valer la posesión recibida, no basta la escritura de cesión de derechos y acciones posesorias, sino que resulta necesario probar actos posesorios del predecesor. (LSC50-75) Corresponde verificar ahora entonces si se cumplen en autos los extremos referidos que valoradas de acuerdo a las reglas de la sana crítica (art. 207 del C.P.C.), puedan ser conducentes para la acreditación de los extremos exigidos para una pretensión adquisitiva.- En materia probatoria, el art. 24 inc. c) de la ley 14.159 establece que, en el juicio de usucapión, "se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...?". En la interpretación de este precepto, la doctrina y jurisprudencia no presentan fisuras. Así, por ejemplo, son reiterados los pronunciamientos que sostienen que "la prueba de la posesión a los fines de la adquisición del dominio por prescripción no puede fundarse exclusivamente en declaraciones testimoniales, pues es necesario que éstas se encuentren corroboradas por otras evidencias que formen con aquella una prueba compuesta" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, sala I, "Santamaría, Miguel A.", 26/05/1998, LLLitoral, 1999-112. Véase en este mismo sentido, en jurisprudencia local: Segunda Cámara de Apelaciones, autos N° 31.999 "Contardi Alicia Gladis c/ Amaya Avelino Reinaldo p/ prescripción adquisitiva", 19/09/2.007; Quinta Cámara de Apelaciones, autos N° 10.523, "Sánchez Jorge Ramón c/ Gob. de la Pcia. p/ prescripción adquisitiva ", 04/06/2.008; Tercera Cámara de Apelaciones, autos N° 26.749 "Buligovich, María Josefina Suc. Juan Crisóstomo Oviedo Bustos y ots. p/ prescripción adquisitiva", 17/10/2.002. SCJM, autos N° 78.223, caratulados; "Patiri, Tito José en J. 35.108 Reconst. Expte. 93.454 Patiri, Tito y ot. p/ Título Supletorio s/ Inc. Cas.", fecha 30/05/2.005. En doctrina: Alterini, Jorge Horacio, "La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapión de inmuebles?", La Ley 02/07/08).- Trasladando estas reglas al caso considero que, con las pruebas aportadas a la causa, la actora acreditó de manera convincente la posesión "animus domini" que invocó al demandar y que ésta se ha extendido por el lapso legal correspondiente y que su antecesor ejerció la posesión en la forma determinada por la Ley.- Así tenemos que en el caso el testigo que declaró a fs. 161 manifestó que los cedentes ejercieron la posesión por más de 20 años y que realizaron mejoras.- En cuanto

a los actos posesorios realizados por el actora, surge de la documental aportada el pago de los impuestos y que han dado en alquiler el inmueble de referencia (fs. 317/318) Además Castrado informa que el padrón territorial n° 16.966 figura como titular registral una de las cesionarias desde 31/12/1949.- Finalmente, el pago de impuestos, por su reiteración y permanencia temporal, permiten tener por acreditado en el caso el "animus domini" exigido por la ley como presupuesto para el progreso de la articulación en trato. En efecto, de la documental acompañada, surge que se han abonado los impuestos y servicios que gravan el inmueble durante distintos períodos, aún cuando los recibos no figuren a nombre de la actora (art. 24 inc.c) de la Ley 14.159) Particularmente en el caso de la documentación adjuntada, resulta el pago de impuestos correspondientes al inmueble desde el año 1971 en adelante.- Tengo presente, en tal sentido, que es reiterado el criterio jurisprudencial que sostiene que: "el pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble constituye una exteriorización del animus del poseedor y tal pago realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso de usucapión, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción, aún cuando no se acompañe la totalidad de los recibos" (CNac. Civ., sala 3ª, 05/04/1989, La Ley 1.989 T° 3ª, pág. 3).- A mayor abundamiento, los hechos no se encuentran controvertidos, ya que no se han presentado interesados.- Que siendo así y conforme lo disponen los arts. 2351 y 2373 del Código Civil, considero que se encuentra suficientemente acreditado que el accionado ha probado haber mantenido la posesión del inmueble objeto del proceso con la intención de tenerlo para sí, y ha conservado esta calidad por lo que corresponde acceder a la pretensión ejercida en autos. Para concluir y en virtud de lo normado por el art. 1905 del CCCN entiendo que la propiedad fue adquirida por prescripción adquisitiva por las actrices para la fecha de 27 de julio de 1981.- IV.- Costas y honorarios: Las costas deben ser impuestas en el orden causado por el carácter de orden público de los derechos reales, además en el caso de autos en donde los accionados no contestaron la demanda, las costas deben ser impuestas por el orden causado (conf. 1CC L.S. 152-422).- En cuanto a los honorarios profesionales corresponde diferir dicha regulación hasta tanto obren en autos elementos que permitan su determinación.- Por lo expuesto y normas citadas, Por ello, normas legales y citas jurisprudenciales expuestas: RESUELVO: I.- Admitir la pretensión contenida en la demanda incoada por Isabel Andrea Medina y de Norma Estela Medina en contra de Ángela Catalina, Ida, Miguel, Atilio y Celia Bonfanti Williman y en consecuencia declarar adquirido para las actrices desde la fecha 27 de julio de 1981 el dominio del terreno (Lote ..., manzana ...) ubicado en calle Tiburcio Benegas N° ... , Buena Nueva, Guymallén, Mendoza con una superficie según mensura de 439,61 mts cuadrados y se encuentra registrado en Catastro bajo el N° ..., registrado al N° ..., fs. 79, Tomo 75 D de Guymallén, desde el día 27 de julio de 1981.- II.- Imponer las costas en el orden causado (arts. 35 y 36 del C.P.C.). III.- Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto obren en autos elementos que posibiliten su estimación.- IV.- Firme la presente, PREVIO PAGO de los impuestos y tasas que correspondan, conformidad de los profesionales intervinientes, ofíciase al Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia a fin de que proceda a la inscripción del dominio del inmueble a nombre de la actora.- REGISTRESE. NOTIFIQUESE en forma oficiosa por el Tribunal.- Fdo: Dra. María Eugenia Guzmán - Juez

015115E