

Prescripcion Adquisitiva Posesion Veinteanal Prueba Compuesta Incontestacion De La Demanda

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Posesión veinteanal. Prueba compuesta. Incontestación de la demanda Se confirma la sentencia que rechazó la pretensión contenida en la demanda de prescripción adquisitiva, por considerar que no se acreditó el requisito temporal exigido por la ley: la posesión durante veinte años. En la ciudad de Mar del Plata, a los 10 días del mes de noviembre de dos mil dieciséis reunida la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados ?EMPRESARIOS RAIAN S.A. C/ SOC. COLECTIVA COM. E IND. BELLANI Y CIA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VICINAL/USUCAPIÓN?, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Ricardo D. Monterisi y Roberto J. Loustaunau. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes CUESTIONES 1ª) ¿Es justa la sentencia de fs. 501/6? 2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Monterisi dijo: I) La sentencia dictada a fs. 501/6 viene a conocimiento de este Tribunal de Alzada con motivo del recurso de apelación deducido por la parte actora a fs. 507. En lo que aquí interesa, el juez rechazó la pretensión contenida en la demanda de prescripción adquisitiva incoada por Emprendimientos Raian S.A. contra Sociedad Colectiva Comercial e Industrial Bellani y Cía respecto del inmueble ubicado en Avenida Vértiz entre calles La Cautiva y calle s/n de esta ciudad, nomenclatura catastral Circ. VI, Secc. H, Chacra Quinta 26, Manzana 26p, parcela 18 del partido de General Pueyrredón (045). Impuso las costas a la actora vencida y difirió la regulación de honorarios. Para así decidirlo, comenzó por explicar que de conformidad con el artículo 7 del nuevo Código Civil y Comercial la procedencia de la pretensión de la actora debe ser dilucidada de conformidad con las normas contenidas en el derogado Código Civil (Ley 340). Seguidamente, explicó los recaudos que deben encontrarse reunidos para que la demanda de prescripción adquisitiva sea admisible y procedente. En la medida en que el accionante dijo haber sido cesionario de derechos posesorios de otras personas (Sres. Pierrestegui y Diaco), resaltó la necesidad de que frente a una accesión de posesiones sea acreditada tanto la posesión actual como las anteriores, hasta cubrir el lapso previsto por la ley. En el caso, tales recaudos probatorios no fueron debidamente satisfechos. Destacó que el acto inicial por el cual la primer cedente habría comenzado a poseer (Sra. Diaco) no fue acreditado. El boleto invocado es una copia simple carente de valor convictivo. Tampoco se acreditó que hubiera realizado actos posesorios sobre el lote entre 1991 y 1997. Agregó a ello que el relato de la Sra. Diaco tiene un relativo valor probatorio habida cuenta el interés que puede tener en el resultado del pleito en la medida en que tiene por objeto consolidar derechos que se alegan cedidos. Idéntica apreciación extiende a los testimonios de Di Iorio (su esposo). Restó valor de convicción al testimonio de Pierrestegui, con base en diversas afirmaciones en las que señaló no haber estado presente en el momento en que se sucedieron los actos posesorios invocados. Otros testimonios (Di Iorio y Maurizio) carecen de entidad probatoria respecto de los hechos que se intentaban demostrar. Argumentó que los testigos no son convincentes para acreditar la posesión entre los años 1991 y 1997 a la par que la ley impide que ese suceso sea demostrado mediante prueba testimonial únicamente. Criticó la escasa claridad de la accionante a la hora de individualizar el lote que desea prescribir, alterando referencias a un lote 18 de la manzana 2p y al lote 9 de la manzana 13, extremo que -en paralelo- dificulta interpretar los contratos de locaciones celebrados entre Diaco y ?Pesquera La Banquina? en los cuales no se encuentran individualizados con suficiencia los inmuebles arrendados. Finalmente, señaló que ninguna prueba fue producida en autos para demostrar actos posesorios de la Sra. Diaco, dado que todos los comprobantes de pago de impuestos y tasas respecto al lote a prescribir son del año 2003 en adelante. II) Síntesis de los agravios. a. La actora expresó sus agravios a fs. 521/30, los que no merecieron réplica de la contraria. Sus puntos de disconformidad pueden sintetizarse de la siguiente manera: (1) Que se equivoca al juez al considerar que no se ha acreditado el acto inicial de la posesión por el cual la Sra. Diaco habría comenzado a utilizar el inmueble y que tampoco se demostraron los actos posesorios sobre el lote. A tal fin, expone las distintas circunstancias narradas por los testigos Diaco, Di Iorio, Maurizio y Genaro, y destaca su imparcialidad y concordancia. Refiere que los deponentes carecen de interés en el pleito y sus dichos son incuestionables por su coherencia y basamento. (2) Que la prueba documental obrante en autos confiere mayor credibilidad a lo expuesto por los testigos. Explica que el lote a prescribir es el número 18 -antiguo lote 9 antes de producirse una unificación parcelaria- y que los contratos de locación adjuntados corroboran lo que dijeron los testigos en cuanto a que Diaco poseía el lote 18 (a la sazón, lote 9) y que los arrendó en dos oportunidades a una pesquera que funcionaba en el lote 10 antes de cederlo. Argumenta que si no se acreditaba la posesión desde el

año 1991, bien puede considerarse acreditada a partir de la primera relación locativa, habida en noviembre de 1993, encontrándose también cumplido el plazo veinteañal. Destaca que las copias simples de las escrituras no fueron negadas por la contraria. Agrega, finalmente, que de la prueba pericial en arquitectura surge que en el año 1996 el predio a prescribir ya era utilizado para poder garantizar un correcto uso de sus linderos sin causar molestias.

III. Tratamiento del recurso

a. Previo a ingresar en el análisis particular de los agravios propuestos por el apelante entiendo necesario aclarar que tratándose de una pretensión de usucapión veinteañal en la que se invoca la adquisición de un derecho real ocurrida con anterioridad al 01 de agosto de 2015 (véase fs. 304 punto IV.B último párrafo y cargo inserto a fs. 308), el caso debe juzgarse a la luz de las normas contenidas en el hoy derogado Código Civil de Vélez Sarsfield (Ley 340) (art. 7 del Código Civil y Comercial). Memoro que por aplicación del principio «iura novit curia», la determinación del derecho que rige una controversia -en tanto no se alteren los hechos invocados, se tergiversa la naturaleza de la acción intentada o se viole el postulado de congruencia- configura una facultad de los magistrados que puede ser ejercida de oficio y con prescindencia del fundamento legal invocado por las partes (art. 34 inc. 4, 163 inc. 5 y 6 y cctes. del CPC).

b. Aclarado lo anterior, y abocándome ahora al estudio del recurso, adelanto que no encuentro razones para apartarme de las conclusiones a las que arriba el Sr. Juez de primera instancia en la sentencia apelada, porque considero que -tal lo allí resuelto- no se ha acreditado en autos el requisito temporal exigido por la ley: la posesión durante veinte años. En efecto, tal como fuera puesto de resalto en el decisorio en crisis, aquél que pretende la declaración de la adquisición del dominio inmobiliario por prescripción adquisitiva corre con la carga de acreditar en juicio dos extremos fundamentales: (i) que ha poseído la cosa en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida del bien y (ii) que esa relación con el bien se ha mantenido -con esos caracteres- durante el tiempo que fija la ley, que en el caso de la usucapión larga es de veinte años (arts. cit., 679 y siguientes del CPC, 4015 y 4016 a contrario del Código Civil -Ley 340- y en idéntico sentido se regula el instituto en los artículos 1899 y sig. del Código Civil y Comercial). Doctrina y jurisprudencia han sido contestes al afirmar que la prueba producida en los procesos de prescripción adquisitiva debe ser concluyente y debe permitir formar una sólida convicción en el juzgador sobre la sinceridad del relato en el que el accionante funda su pretensión y el cumplimiento efectivo de los precitados recaudos legales. Tal es así que, en atención al orden público comprometido, no queda relevado el actor de acreditar los extremos requeridos por la ley aun cuando (como en el caso) no medie contestación de demanda o -presentado el accionado- no hubieren sido controvertidos los presupuestos fácticos invocados (arts. 354 y 360 a contrario del CPC). A la par, la legislación de forma requiere evidencia compuesta, admitiendo cualquier medio de prueba, pero vedándole al magistrado la posibilidad de formar su convicción con base únicamente en la prueba de testigos (art. 697 inc. 1º del CPC y en idéntico sentido lo prevé la normativa nacional: art. 24 inc. 2º de la Ley 14.159). Nuestro Máximo Tribunal provincial ha resuelto 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, en autos ?Aلسua o Alsua y Grisetti, Celina Juana y otros c/Municipalidad de Laprida s/Usucapión-Nulidad de título?, del 11/11/2009) y debe usarse «un criterio muy estricto y riguroso» (SCBA, Ac. 75.946, in re "Naveira Alfonso c. Michel Pablo s. Reivindicación", sent. del 15-11-2000). En idéntica tesitura se ha que «la prescripción adquisitiva se trata de un modo excepcional de adquirir la propiedad, debiendo la prueba ser concluyente y debiendo reunir la misma condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad y las pautas que deben guiar al juzgador para su apreciación corresponde que sean estrictas, exigiéndose apoyo formal, serio y convincente respecto a la posesión animis domini y a su antigüedad, y debe tenerse en cuenta que por imperativo legal el fallo que admita la demanda no puede basarse exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas» (Cám.Civ.Com. de Quilmes, Sala Segunda, en autos "Macovoz Leonor y otro c/ Jacobo Macovoz S.a.c.i.f.i.m. y Otros s/ Prescripción Adquisitiva/usucapión", Expte. 16551-174/2015, del 03/12/2015; en idéntico sentido, véase Cám.Civ.Com. de Trenque Lauquen, in re "Magni, Harold Omar y otro c/Bordieu de Salazar, M. y otros s/Posesión veinteañal", Expte. 8351, RSD-16-16 del 07/04/1987). Es necesario que la prueba sea de tipo compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, pero como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que solo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas y no una ponderada en forma aislada (Kiper, C. - Otero, M. Juicio de usucapión, Buenos Aires, La Ley, 2010, pág. 282; en sentido similar, véase Areán, B. Juicio de Usucapión. Buenos Aires: Hammurabi, 2009, pág. 503 y ss.).

c. Ahora bien, en el caso en estudio, la firma Emprendimientos Raian S.A. promovió su demanda de usucapión el 27 de mayo de 2014 afirmando que posee el inmueble ubicado en Avenida Vértiz entre calles La Cautiva y calle sin número de esta ciudad cuyos datos catastrales son: Circ. VI, Secc. H, Chacra Quinta 26, Manzana 26-p, Parcela 18 de General Pueyrredón (045) -partida inmobiliaria N°29.464-, y refirió ser cesionaria de los derechos derivados de las posesiones ejercidas por Rosa Ana Diaco (desde mediados de 1991 a septiembre de 1997) y luego de Jorge Daniel Pierrestegui (de septiembre de 1997 a mayo de 2007). Es criterio de esta Sala ?siguiendo los lineamientos de la Suprema Corte provincial? que el plazo veinteañal debe encontrarse cumplido al momento de iniciar la demanda (Sala II, causa

153.868, sentencia del 12/12/2013, R.320-S, F. 1413/21; Areán, ob. cit., pág. 546; SCBA, causa C. 98.183, "Alsua o Alsua y Grisetti Celina Juana y otros c. Municipalidad de Laprida s. Usucapión. Nulidad de título", sent. del 11-11-2009, el resaltado me pertenece). Se sigue de ello que era carga de la actora acreditar, con el rigor y la exactitud que ya fuera reseñada en párrafos precedentes, que la posesión invocada en sustento de su pretensión se inició en algún momento anterior al 27 de mayo de 1994. Esta carga, tal como afirmara el juez de primera instancia, no se encuentra cumplida, definiendo la suerte adversa de la pretensión (art. 375 del CPC). Reconozco en primer lugar que asiste razón a la accionante en lo que respecta a la individualización del inmueble sobre el cual recae la pretensión prescriptiva. Del propio tenor del escrito que da inicio a este litigio (fs. 296/vta punto II), los planos adjuntados a fs. 191, los gráficos y explicaciones dadas por el perito arquitecto a fs. 446 y 455 (donde da cuenta de la unificación parcelaria y el número correspondiente al lote de autos), surgen elementos suficientes para identificar la parcela cuya posesión se invoca (la n°18, antes designada con el número 9). En cambio, no le asiste razón al actor en lo tocante al valor probatorio de las fotocopias y la acreditación del alegado dominio de los lotes linderos. La falta de una negativa expresa por parte de la contraria con relación a las copias simples carece de relevancia, no solo por tratarse de un tipo de pretensión en el cual la falta de resistencia de la contraria no releva a la reclamante de acreditar los presupuestos de hecho de su pretensión, sino porque además tales copias no versarían (según se alega) sobre instrumentos atribuidos a la demandada y que pudiese motivar -por esa razón- la carga de reconocer o negar su autenticidad (arg. art. 354 inc. 1° del CPC). Además, la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires ha sido clara al señalar que las fotocopias carentes del respaldo del documento original adolecen de toda eficacia probatoria (conf. doct. causas Ac. 42.203, sent. del 4-8-1989; Ac. 42.645, sent. del 12-9-1989; Ac. 68.137, sent. del 23-2-2000; C. 92.020, sent. del 20-12-2006; C. 98.264, sent. del 25-2-2009; causa C. 106.858, del 17-11-2010, entre muchas otras). Se sigue de lo anterior que es correcta la conclusión a la que arribara el sentenciador al decir que la adquisición por parte de la poseedora originaria del lote lindero no se encuentra suficientemente acreditada (v. fs. 504, tercer párrafo). Tampoco son atendibles las quejas expuestas por la actora en lo que respecta a las testimoniales y su aptitud para demostrar los actos posesorios que habría realizado la Sra. Rosa Ana Diaco en el inmueble de autos. La valoración crítica y prudente de la prueba testimonial -a la luz de las denominadas reglas de la sana crítica- motiva al juzgador a evaluar en forma conjunta una serie de extremos dentro de los que cabe incluir a la vinculación -directa, o mediata (de referencia)- que el deponente tiene con relación a los hechos sobre los cuales se le pregunta, al nivel de participación que ha tenido en tales sucesos, a la relación que puede tener con las partes, al nivel de precisión y seguridad en las respuestas y a la relación que media entre lo afirmado por el testigo y las demás pruebas obrantes en el expediente (art. 375 y 384 del CPC; v. mi voto in re "Lopérfido...", este Tribunal, Sala Segunda, Expte. 144.258, RSD-242-S, del 18-10-2016). Estas pautas deben ser aplicadas con la mayor prudencia en procesos de usucapión, habida cuenta la justificada desconfianza que tanto el legislador nacional (art. 24 inc. 2° de la ley 14.159) como provincial (art. 679 inc. 1° del CPC) ha guardado con relación a este medio probatorio, requiriendo que los testimonios sean contemplados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes (confr. Cám.Civ.Com. de San Nicolás, autos "Giménez de Cariboni Elsa G. c/Guevara de Herrera Teresa y otros s/Posesión veinteañal", Expte. 940035, RSD-87-94, del 19-5-1994; en igual sentido, Cám.Ira.Civ.Com de La Plata, "Mendeguia, Alberto O. y otra c/Díaz de Souza, José Luis s/Posesión veinteañal", expte. 212607, RSD-197-92, del 15-09-1992). En el caso en estudio, no puedo dejar de destacar que la totalidad de los testigos ofrecidos por la actora se encuentran directamente vinculados a las cesiones de derechos posesorios invocadas para dar cumplimiento a los requisitos legales que tornan procedente la pretensión. No hay, en cambio, declaraciones que provengan de personas ajenas a esos vínculos negociales y que pudieren resultar -por esa razón- de mayor valor convictivo en orden a demostrar la primigenia posesión invocada (la de la Sra. Diaco) o la subsiguiente (Sr. Pierrestegui). La testigo Ana Rosa Diaco es la alegada poseedora [y cedente] originaria del bien, cuyo dominio del lote lindero no se demostró en debida forma. El Sr. Pierrestegui fue el supuesto cesionario original y a la postre cedente de los derechos posesorios invocados por la firma demandante, a la vez que habría sido accionista de la firma locataria en los contratos por él mismo celebrados en calidad de locador en febrero de 1998 (v. fs. 199/200) y octubre de 2002 (v. fs. 201; véanse cesiones de fs. 203/3, 205/6 y 208/9). El Sr. Jorge Di Iorio es el cónyuge de la Sra. Diaco, socio de Pierrestegui y reconoció ser amigo de Patricio Diez (presidente de la empresa actora, según surge del tenor de la cesión de fs. 195); María Luisa Maurizio reconoció ser conocida del presidente de la firma accionante y concuñada de la Sra. Diaco, de lo que se infiere que el testigo Juan Genaro Di Iorio -que tiene el mismo domicilio real que Maurizio- es su marido y a la vez hermano del cónyuge de la poseedora originaria (Sra. Diaco). El hecho de que los testimonios ofrecidos por la actora no escapen al círculo de personas que intervinieron en los negocios con los que funda su pretensión prescriptiva (o sean sus parientes, socios o conocidos) debilita fuertemente su valor convictivo en orden a demostrar la cadena de posesiones que se habría originado en el año 1991. Como es sabido, en los casos en los que el reclamante aduce ser cesionario de un anterior poseedor del inmueble corre con la carga de probar los actos posesorios ejecutados por sus antecesores. En tal contexto, parece razonable exigir -cuanto menos- que la prueba de aquellas relaciones de poder no repose exclusivamente en el testimonio de los mismos otorgantes de las

cesiones invocadas (o sus parientes o amistades más cercanas). No se trata de afirmar que tales sujetos tienen un interés actual o eventual en el resultado del pleito (el juez seguramente no tendrá elementos de juicio para sopesar esa hipótesis), sino de exponer que su relación con la materia controvertida y con los negocios (por cierto, onerosos) en los que han intervenido debilitan sustancialmente su eficacia probatoria. A la inversa, se generaría una indebida atenuación de los estándares de prueba si se permitiese al actor prescribiente demostrar la posesión de sus antecesores citando a éstos últimos (o sus parientes, socios o amigos) como únicos testigos de sus propios actos posesorios (cuyos derechos fueron a la postre transmitidos por vía de cesión a quien ahora reclama en juicio). Tal como apuntó el a quo y reconoce la propia actora en su demanda (fs. 298), las boletas de pago de impuestos y tasas datan del año 2003 en adelante y las construcciones verificadas por el perito Ezequiel Mas datan de noviembre de 2004 y mayo de 2009 (v. fs. 456, apartado « conclusiones »). Así entonces, la prueba de la posesión de los Sres. Diaco y Pierrestegui queda reducida a las locaciones que la primera habría celebrado en 1993 y 1995 instrumentadas mediante los documentos de fs. 193/4 y 196/7 (carentes de fecha cierta y sin rúbricas autenticadas) y que el segundo habría efectuado con la misma compañía de la que era socio accionista (?Pesquera Sama S.A.?), conforme se desprende del tenor de los contratos de fs. 199/201 -carentes también de fecha cierta- (SCBA, C. 103.677, in re "Viñas...", del 9-XI-2011) y a la manifestación del perito arquitecto que expone la posibilidad de que en el año 1996 el predio haya sido utilizado para garantizar el uso de los linderos sin causar molestias, hipótesis que infiere a partir de la falta de césped que refleja una imagen satelital obtenida en el municipio local (fs. 456/vta). Estos extremos resultan por demás insuficientes para considerar cumplidos los recaudos legales que hacen a la procedencia de la pretensión prescriptiva incoada por la firma accionante, de conformidad con el estándar probatorio que fuera reseñado en párrafos precedentes (esto es, evidencia compuesta, seria, y concluyente -a evaluar en forma rigurosa y estricta- y que genere una sólida convicción en el juzgador sobre la sinceridad del relato). Por lo expuesto, el recurso debe ser desestimado, confirmándose en consecuencia la sentencia apelada (arts. 354, 375, 384 y 679 del CPC, 4015 y 4016 a contrario del Código Civil -Ley 340- y 7 del Código Civil y Comercial -Ley 26.994-). ASI LO VOTO El señor Juez Dr. Roberto J. Loustaunau votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Monterisi dijo: Corresponde: I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 507; II) Imponer las costas de Alzada en el orden causado, atento la inexistencia de controversia (art. 68, 2º párr. del CPC), III) Diferir la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 del Dec-Ley 8904). ASÍ LO VOTO El señor Juez Dr. Roberto J. Loustaunau votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. En consecuencia se dicta la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 507, II) Imponer las costas de Alzada en el orden causado, atento la inexistencia de controversia (art. 68, 2º párr. del CPC), III) Diferir la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 del Dec-Ley 8904). IV) NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). DEVUÉLVASE. 013736E