

Prescripcion Adquisitiva Prueba Compuesta

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Prueba compuesta Se revoca la sentencia apelada y se hace lugar a la demanda por prescripción adquisitiva, por entender que los elementos probatorios, valorados en su conjunto, llevan a la convicción de la satisfacción de la carga probatoria impuesta a los actores para tener por acreditados los extremos exigidos para prescribir adquisitivamente el bien.

En la ciudad de Mar del Plata, a los 23 días de mayo de 2017, habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: 1º) Dr. Alfredo Eduardo Méndez y 2º) Dr. Ramiro Rosales Cuello, se reúnen los Señores Magistrados en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos "MORANI WALTER ANGEL Y OTRO/AC/ OLIVERA PEDRO ISAAC Y OTRO/A S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION".- Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes ANTECEDENTES: El señor Juez de Primera Instancia dictó sentencia a fs. 312/318, rechazando la demanda de adquisición del dominio por usucapión interpuesta por Walter Angel Morani y Nora Esther Fernández contra Pedro Isaac Olivera y Rosa Noemí Coria, con costas a la vencida.- En el pronunciamiento apelado, el Juez sostuvo que la prueba documental adjuntada en la demanda no cumple con los recaudos propuestos a fin de acreditar los extremos objeto de comprobación, es decir, la acreditación de la realización de aquellos gastos que demuestren el cumplimiento de distintos actos posesorios.- En cuanto a la prueba informativa aportada, el a quo cita jurisprudencia en el sentido que "debe rechazarse la acción de prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble sólo sustentada en el pago del impuesto inmobiliario y de servicios pues no resultan suficientes para tener acreditados los recaudos exigidos por la ley, siendo que no constituyen por sí sólo un acto posesorio".- Por último, en referencia a la prueba testimonial, indica el sentenciante que los tres testigos comparecientes admitieron conocer (como compañeros de trabajo) a los accionantes, y también afirmaron que los mismos habrían realizado actos que implicaron demostrar su voluntad de usucapir el bien. No obstante, agrega, "ello sólo, sin otro medio probatorio que lo avale, deviene improponible para viabilizar una demanda de usucapión".- Concluye señalando que los dichos de los testigos -no corroborados por otras probanzas- y los otros medios de prueba analizados, no alcanzan a conformar los extremos que habilitan la procedencia de la demanda.- Contra ese pronunciamiento, interpuso recurso de apelación la parte actora a fs. 321. Dicho remedio fue fundado a fs. 346/355, no recibiendo réplica de la parte demandada.- Al fundar su embate, la recurrente se agravia de la valoración de los medios de prueba aportados que efectuara el sentenciante, quien, a su criterio, ha omitido la debida consideración a la totalidad de la prueba, violentado la integridad probatoria, y en particular en el tema de la usucapión, la valoración de lo que se denomina prueba compuesta, quitando al pronunciamiento el mínimo de coherencia para darle sustento.- Al referirse a los medios de prueba en particular, primeramente efectúa una mención respecto de la declaración de rebeldía de los demandados, indicando que si bien por sí sola no resulta suficiente para llevar la convicción al juzgador para acoger la demanda de usucapión, debe evaluarse en integridad con el resto de las probanzas, implicando fundamentalmente el reconocimiento de la totalidad de la documental acompañada.- Respecto de la prueba documental, el apelante cuestiona que el a quo haya requerido la acreditación de realización de "gastos de ejecución de obras, edificación o ampliación de una vivienda, instalación de red de gas o electricidad, alambrado, cercado, sembrado..", omitiendo que el bien a usucapir resulta una unidad funcional en un inmueble de propiedad horizontal, y no considerando tampoco los dichos de los testigos quienes sobre el particular manifestaron que se realizaron mejoras de pintura, albañilería, cañería, corte de césped en vereda, etc. A continuación se agravia de la falta de valoración por parte del a quo de la carta documento obrante a fs. 199, indicando que dicho instrumento no fue dirigido al titular dominial sino a quien vendiera por boleto el inmueble de autos, y si bien resulta claro que el boleto suscripto por terceros no resulta justo título -razón por la cual su parte no invocó el plazo decenal para el cómputo de la usucapión-, no por ello ha de desdeñarse la validez probatoria en el hilo conductor de la relación legítima de compradores de inmueble de los actores.- Seguidamente, se aqueja de la valoración efectuada por el juzgador respecto de la prueba informativa, alegando que no resulta relevante que el actor se domicilie o no en el inmueble que pretende usucapir, agregando que su parte vivió permanentemente en el departamento desde 1986 a 2005, para luego mudarse a su domicilio actual, el que denunciara como domicilio postal a fin de no atrasarse en el pago de impuestos y servicios.- Con relación a la prueba testimonial, argumenta que al igual que el resto de las probanzas ha sido considerada insuficiente por sí sola, por lo que hace extensivas los argumentos efectuados precedentemente acerca de la valoración integral de la prueba.- Por último, hace referencia a la omisión absoluta de consideración valorativa en relación al certificado de dominio obrante a fs. 220/224.- En el punto IV de su expresión de agravios, solicita se

declare la nulidad de la sentencia, en tanto el magistrado ha omitido cuestiones y pruebas aportadas por su parte, violándose de esta forma el principio de congruencia.- A fs. 362, como medida para mejor proveer se dispuso la realización de una inspección ocular en el inmueble objeto de autos, habiéndose llevado a cabo en fecha 23 de marzo del corriente, según consta en el acta obrante a fs. 364/365.- En base a ello, los Señores Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes CUESTIONES: 1ª) ¿Es justa la sentencia de fojas 312/318? 2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO: Adelanto que la sentencia apelada debe revocarse.- Recordemos que la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprenden del texto de la ley 14.159 con las modificaciones introducidas por el dec. ley 5756/58. Ha de procederse, entonces, con criterio restrictivo, atento a las razones de orden público interesadas (arts. 2524 inc. 7º y 4015 Cód. Civ.; Beatriz Arean ?El juicio de usucapión? ed. Hammurabi 2da. Edición, pág. 285; argto. SCBA Ac. 75946 sent. del 15/11/2000; DJBA 159-293). En este tipo particular de proceso rige el principio procesal de la prueba compuesta, porque no es con un solo tipo de prueba que se acredita la realización de actos posesorios y continuos a lo largo de los años y con ánimo de dueño, razón por la cual ningún pronunciamiento podrá hacer lugar a la prescripción adquisitiva basado en prueba endeble o insuficiente; por el contrario, no debe quedar duda alguna en torno a las condiciones posesorias por el tiempo que dispone la ley (doct. art. 24 inc. ?b? ley 14.159; argto. LP c. 232602, Reg. 149/99; esta Sala c. 93431 Reg. 249/96 y ots.). Lo que la ley 14159 supone, según dijera el Alto Tribunal de la Provincia, es que durante el tiempo necesario para usucapir deben haber quedado huellas de la posesión en algo más que la memoria de los testigos, esto es en elementos de juicio independientes y objetivos, y que el usucapiente si es realmente tal podrá acudir a esos medios para confirmar las declaraciones que ha traído a autos (SCBA Ac. 29403 "Marenales c/ Fontana" 14/10/80). Resulta, entonces, condición del éxito de la demanda que se aporten debidamente, además de la prueba testimonial, otros medios necesariamente integrados entre sí, pues es necesario la demostración de la realización de actos indudablemente posesorios, inequívocamente demostrativos del ánimo res sibi habendi del actor, durante el período ininterrumpido y legalmente determinado. Como bien lo pone de manifiesto el apelante al impugnar la sentencia, es improcedente aislar y encapsular cada uno de los elementos aportados juzgándolos en su individualidad y omitiendo enlazarlos y enhebrarlos con los restantes, sino ponderar en su múltiple unidad las pruebas arrimadas confrontándolas unas con las otras y todas entre sí. Si no se analizan las distintas pruebas reunidas en su interrelación, se les hace perder a éstas su unidad sistemática. Ello importa aislar los elementos en contraposición a lo que indica la sana crítica, sistema éste que propende a una síntesis valorativa (art. 384 del CPCC, SCBA, 11/11/2002, causa L. 74.866. ?Pisoni, Diana M. c/ Sanatorio Junín S.A. s/ Indemnización por despido?; JUBA, DJBA 154,369 y SCBA, 12/02/2003, causa Ac. 77.526, ?Valejo, Roberto A. c/ Escuela Centro de Formación Profesional N° 53 y otros s/Daños y perjuicios?, JUBA). La Corte bonaerense al respecto tiene dicho que la certeza de las ?pruebas compuestas? resulta del apoyo recíproco de los distintos elementos computados. Estos elementos tomados aislados no abarcarán todos los pormenores del hecho o hechos que con auxilio de ellos se trata de reconstruir. Pero una vez seleccionados y previo examen individual de cada uno tendiente a determinar el respectivo grado de verosimilitud y credibilidad, la atención se deberá dirigir al conjunto, puesto que de dicha certeza dependerá la concordancia y convergencia de los componentes (argto. SCBA, A. y S. 1978-III-58). Sentadas dichas premisas conceptuales y trasladándolas al caso de autos, se advierte que el a quo ha efectuado una valoración segmentada de las probanzas arrimadas por los accionantes a fin de dar sustento a su pretensión.- En efecto, el magistrado analizó separadamente la prueba informativa y la testimonial, llegando en cada caso a la misma conclusión, en el sentido que dichas probanzas no eran suficientes -por sí solas- para tener por acreditados los recaudos exigidos por la ley a fin de viabilizar una demanda de usucapión.- Entiendo que dicho análisis no ha respetado la exigencia de la valoración de prueba de manera integral o compuesta, según se expusiera supra.- Así las cosas, cabe preguntarse, si efectuando una mirada integral de la prueba producida en autos, es procedente la pretensión de usucapión de inmueble deducida en el presente.- A los fines de dilucidar dicho interrogante, es necesario en primer lugar determinar el rol o valor probatorio que cabe asignar a la rebeldía del demandado.- En principio, es dable señalar que la contumacia del accionado no posee un efecto vinculante que vede al Juez la facultad de juzgar la bondad de la pretensión de la actora.- El hecho de que el demandado haya sido declarado rebelde, no equivale a la admisión de los hechos pertinentes y lícitos, pues solamente en caso de duda esa declaración servirá como "presunción de verdad". Por ello, es razonable concluir que el actor tiene que cumplir con la carga de la prueba. (art. 60, 375, 384 CPC). (Cam. Civ. II, Sala III, La Plata, B 70320 RSD-269-90 18/12/90).- En definitiva, el silencio del accionado no releva al actor de la carga de probar los hechos afirmados en la demanda, ni obliga al Juez a tenerlos por ciertos. Únicamente genera una presunción a favor del actor, que debe ser valorada por aquél en la sentencia, en función y junto a los demás elementos de prueba obrantes en la causa. (arts. 60, 375 CPC).- Pasando a la cuestión de la prueba testimonial, es de destacar que una vez superados los inconvenientes que otrora ocasionara el carácter voluntario de las informaciones posesorias, donde por medio de

declaraciones de testigos complacientes sin citación de la parte adversa se facilitaba la creación de títulos informativos, este medio probatorio ha recuperado gran parte su valor. Es que si bien subsiste la imposibilidad de que la sentencia se sustente exclusivamente en testimonios, la índole de los hechos que exteriorizan el comienzo de animus domini muchas veces no se representan en documentos u otros medios que puedan aportarse al proceso (art. 24 inc. 2º ley 14159, Areán, Beatriz A. "Juicio de usucapión", Hammurabi, 5ta. ed. act. y amp., Bs. As. 2007, ps. 580/582). Por ello, nada obsta a que la manifestación de terceros ajenos a los litigantes concurra al proceso en calidad de prueba simple imperfecta, que aunque insuficiente por sí sola, en conjunto con elementos arrojados mediante otros medios, puede en calidad de prueba compuesta llevar a la certeza moral necesaria para fundar la convicción judicial necesaria para acoger este tipo de acción (Alsina, Hugo, "Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", t. IV, p. 304). En el caso de autos, los testigos Espina, Czerwiak y Scocco han declarado que los actores hace más de 20 años son vecinos de Playa Serena, ocupando el inmueble en ese tiempo en carácter de dueños y habiendo pintado, cortado el pasto, efectuado arreglos, mejoras, trabajos de plomería y pintura en la propiedad. (v. fs. 276/278).- Si bien es cierto que los accionantes no adjuntaron comprobante alguno acerca de la realización de tales actos, lo que - el propio sentenciante reconoce - no obsta a la procedencia de la acción, dichos extremos pueden válidamente acreditarse mediante prueba testimonial. Eso es lo que ha sucedido en el subexamen, ya que las declaraciones de los testigos resultan coherentes y concordantes acerca de las tareas de refacción, conservación y mantenimiento realizadas en el inmueble objeto de autos, por lo que - a la luz de las reglas de la sana crítica - no existen motivos valederos para desecharlas. (arts. 384, 456 y concs. CPC).- Por otra parte -y despejando cualquier tipo de incertidumbre- los dichos de los testigos han quedado corroborados mediante la inspección ocular llevada a cabo en el inmueble, integrándose de esta manera la prueba compuesta en relación a la demostración del corpus posesorio, exigido por el Código Civil para admitir la pretensión de usucapión. En efecto, a través del acta obrante a fs. 364/365 se comprueba que el acceso al inmueble objeto de autos fue posibilitado por los actores, sin oposición de terceros, surgiendo asimismo el estado de conservación de aquel, así como la existencia de pertenencias y objetos de los accionantes en el mismo.- Acerca del valor de la prueba testimonial e inspección ocular, se ha resuelto jurisprudencialmente que la ley 14159, art. 24 (dec. ley 5756/58), exige tan solo que el fallo no se apoye exclusivamente en la prueba de testigos, y en tal sentido, una inspección ocular constituye prueba idónea para corroborar lo que surge de la prueba testimonial. (Cam. Civ. II, Sala III, La Plata, B 77187 RSD-39-94 S 01/03/1994).- Por último, los accionantes acompañan una serie de pagos más o menos regulares de los impuestos o tasas que afectan el inmueble en cuestión. Cabe deducir que adquiere particular relevancia este tipo de prueba documental más teniendo en cuenta que se considerará especialmente el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, incluso en los casos en que los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (art. 24 inc. c, ley 14.159; Roland Arazi-Patricia Bermejo-Eduardo de Lázzari-Enrique M. Falcón-Mario E. Laminker-Eduardo Oteiza-Jorge Rojas "Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires" Tº II, Rubinzal Culzoni, 2009, pág.546; Cam. Civ. Com. La Plata, sala II7-12-89; Aranda de Romero R. C. Cecchi de Pegasano, S. y o S. Posesión veinteañal?, conf. Ac. 33.559, sent. del 18 XII 1984, "La Ley", 1986 A 616, "D.J.B.A.", 129 450). Así, el pago de impuestos y tasas municipales que gravan el inmueble, como asimismo del suministro de energía eléctrica, presentan la capacidad para revestir prueba compuesta conjuntamente con otros medios probatorios, como los ya analizados supra (art. 375 y 384 del C.P.C.). En definitiva, la prueba acompañada y producida por los actores resulta concluyente a fin de acreditar los extremos analizados, es decir, corpus posesorio (posibilidad de disponer pacíficamente de la cosa) y animus domini (no reconocer en otro un señorío superior), exigidos por el Código Civil para la procedencia de esta acción. (arts. 2351 y concs. CPC).- En autos se probó, por una parte, la posesión continua e ininterrumpida ejercida por los Sres. Walter Angel Morani y Nora Esther Fernández en relación al inmueble sito en calle 5º n° 518, depto. n° 2 en playa Serena.- Por otra parte, y como ya expuse anteriormente, la posesión exige la apariencia externa de un derecho (arts. 2469, 2369, 2370 del Código Civil) y así aparece en el caso.- (Allende, Guillermo L., "El "animus domini" de Savigny, según Savigny, L.L. 90-842; Allende, Guillermo L., "Derechos reales. La posesión, Bs. As., 1959, p. 9/27). De la prueba producida surge que hay actos o hechos emanados de los actores que de por sí son demostrativos de su intención de comportarse como dueños.- En el caso, los actores han actuado como dueños, en el sentido que lo han hecho como si no existiera otro propietario, es decir no reconociendo un señorío superior al suyo, elemento psicológico que constituye el "animus domini" (art. 2524, inc. 7 Código Civil). En síntesis, todos los elementos analizados, valorados en su conjunto, me llevan a la convicción de la satisfacción de la carga probatoria impuesta a los actores para tener por acreditados los extremos exigidos para prescribir adquisitivamente el bien, lo cual me persuade de la procedencia de revocar el fallo y admitir la demanda por prescripción adquisitiva del dominio del inmueble objeto de esta litis (art. 375, 679 y 384 del CPC; art. 4015, 4016, 2524 del Código Civil). **ASÍ LO VOTO.- EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO:** Corresponde: I) Revocar la sentencia dictada a fs. 312/318 por los

argumentos vertidos, haciendo lugar a la demanda por prescripción adquisitiva promovida por WALTER ANGEL MORANI Y NORA ESTHER FERNANDEZ contra PEDRO ISAAC OLIVERA Y ROSA NOEMI CORIA y en su consecuencia, declarando operada en favor de los actores la usucapión del inmueble sito en calle 5 n° 518, depto. n° 2 en playa Serena de la ciudad de Mar del Plata, nomenclatura catastral circ. IV, secc. P, manz. 17, parc. 20, Unidad Funcional 2, matrícula 55223, Partido de General Pueyrredón, debiendo procederse a la cancelación de la inscripción actual existente a nombre del demandado y realizar la respectiva a favor de los accionantes, para lo cual, firme y garantizados los aportes de ley, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble (arts. 679 del CPC y 4015 del C.C.). II) Imponer las costas a los demandados vencidos. (art. 68 CPC).- ASÍ LO VOTO.- EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Por los fundamentos consignados en el precedente Acuerdo, se RESUELVE: I.) Revocar la sentencia dictada a fs. 312/318 por los argumentos vertidos, haciendo lugar a la demanda por prescripción adquisitiva promovida por WALTER ANGEL MORANI Y NORA ESTHER FERNANDEZ contra PEDRO ISAAC OLIVERA Y ROSA NOEMI CORIA y en su consecuencia, declarando operada en favor de los actores la usucapión del inmueble sito en calle 5 n° 518, depto. n° 2 en playa Serena de la ciudad de Mar del Plata, nomenclatura catastral circ. IV, secc. P, manz. 17, parc. 20, Unidad Funcional 2, matrícula 55223, Partido de General Pueyrredón, debiendo procederse a la cancelación de la inscripción actual existente a nombre del demandado y realizar la respectiva a favor de los accionantes, para lo cual, firme y garantizados los aportes de ley, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble (arts. 679 del CPC y 4015 del C.C.). II) Imponer las costas a los demandados vencidos. (art. 68 CPC). III.) Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 decr. ley 8.904/77). NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 CPCC). DEVUÉLVASE.-

018071E