

## Prescripción Adquisitiva Prueba De La Posesión Animus Domini Allanamiento Del Demandado

### JURISPRUDENCIA

### Prescripción adquisitiva. Prueba de la posesión animus domini.

Allanamiento del demandado Se confirma la sentencia que rechazó la demanda de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva veinteañal en relación a una fracción de inmueble, por entender que la actora no demostró cabalmente tener la posesión con animus domini del bien, pues no acreditó haber realizado actos posesorios sobre él. En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a veintisiete de junio de 2017, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala Dos de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial Doctores Leopoldo L. Peralta Mariscal y Abelardo A. Pilotti para dictar sentencia en los autos caratulados: ?HEIM, ELVIRA LUISA c/ ZANDEE DE EMAAR, ADRIANA S/ USUCAPION?, Expediente 148.179, practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debe tener lugar en el siguiente orden: Doctores Pilotti y Peralta Mariscal, resolviéndose plantear y votar las siguientes CUESTIONES 1ra.) ¿Se ajusta a derecho la sentencia dictada a fs. 102/104? 2da.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTIÓN EL Sr. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: 1.- Elvira Luisa Heim promovió demanda de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva veinteañal contra Adriana Zandee de Emaar en relación a una fracción del inmueble ubicado en la calle Torcacitas nro. ? de la ciudad de Coronel Pringles. Indicó que el 9 de marzo de 1.980 adquirió el bien por boleto de compraventa. Relató que luego de suscribir el contrato se comportó como dueña de la finca y asumió todas las obligaciones del caso. Señaló que, a partir de entonces, ejerció la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida obrando como su única dueña. Agregó que abonó una gran cantidad de impuestos, tasas y servicios, y efectuó todos los trabajos de mantenimiento del predio a lo largo de muchos años. Seguidamente fundó en derecho, ofreció pruebas y solicitó que se haga lugar a la demanda declarándose adquirido el dominio a su favor. 2.- Habiéndose acreditado el fallecimiento de la demandada se presentaron sus herederos (v. fs. 70 y 98), quienes se allanaron a la demanda interpuesta en su contra. 3.- A fs. 75 se abrió la causa a prueba y, producida la misma, a fs. 102/104 se dicta sentencia en la que el Señor Juez a quo rechaza la demanda. Para decidir de este modo, luego de citar doctrina y jurisprudencia, en lo sustancial señala que para que proceda la adquisición de un inmueble por usucapión, la prueba de la posesión de la cosa por el tiempo correspondiente y con ánimo de dueño debe ser contundente. Por ello, dice que en esta clase de juicios el allanamiento del demandado no produce los mismos efectos que en los restantes procesos, pues se encuentra en juego el orden público y, por lo tanto, no debe eximirse al actor de probar todos los hechos alegados. Refiere que el contrato obrante a fs. 1, con el que la actora intenta probar el inicio de la posesión, si bien es apto para demostrar la existencia de un negocio jurídico, no es hábil por sí solo para acreditar la posesión del bien, la cual entiende que debe constatare con actos materiales, es decir, realizados físicamente sobre la cosa, como puede ser una construcción, el plantado de árboles o la permanencia física en el bien. Agrega que los actos jurídicos, aun cuando se refieran a la cosa misma, como puede ser un boleto de compraventa o el pago de los impuestos, no son actos posesorios, pues no se materializan sobre aquélla. Por los mismos fundamentos indica que los pagos de los servicios adjuntados tampoco prueban la posesión efectiva del inmueble, puesto que se efectuaron de manera esporádica y, además, comenzaron a abonarse en el año 1.999 y no en 1.980, fecha en la que se firmó el boleto de compraventa. Seguidamente explica que no se encuentra acreditada la mantención del predio que dijo haber realizado la demandante, dado que no adjuntó ningún elemento de prueba que demuestre cuales han sido las obras o servicios que se llevaron a cabo en el inmueble. Señala que no es posible suplir la prueba directa de tales actos por medio de las alusiones indirectas e inciertas que sobre tal extremo manifestaron los testigos, puesto que ello debió acreditarse mediante la declaración de los propios trabajadores, constancias contables, informes de proveedores, o la constatación notarial o judicial de las que surjan los actos conservatorios y materiales que se hicieron sobre el bien, así como su época, envergadura y la persona que los encargó y se benefició con los ellos (arts. 375, 384 y 456, y ctes. del CPCC). Finalmente, de conformidad con lo normado por los arts. 2.351, 2.373, 2.374, 2.384, 4.015 y ctes. del Código Civil, y arts. 375, 384 y ctes. del CPCC, entiende que la actora no ha demostrado cabalmente tener la posesión con animus domini del bien, pues no acreditó haber realizado actos posesorios sobre él. 4.- Contra dicho pronunciamiento se alzó la accionante a fs. 106, sosteniendo su recurso con el memorial de fs. 119, el que no mereció la réplica de su contraria tal como surge del informe actuarial de fs. 127. 5.- Inicia su presentación la apelante transcribiendo los artículos 4.015 del Código Civil y 24 de la ley 14.159. A continuación arguye que si bien es correcto sostener que el allanamiento de los herederos de la demandada no la exime de probar todos los hechos alegados, deben tenerse por auténticos el boleto de compraventa con el sello de reposición impositivo y los recibos de pago cuyas copias obran a fs. 1, 2 y 3 respectivamente,

pues tal proceder implicó un reconocimiento de estos documentos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 354 inc. 1° del CPCC.

Destaca que del contenido de la cláusula tercera del contrato surge que la posesión material del inmueble fue entregada por los vendedores y aceptada por el comprador el mismo día en que fue suscripto. Indica que por ello el instrumento es un título suficiente para adquirir la posesión legítima del bien y, en consecuencia, cabe presumir que tuvo el bien bajo su poder con intención de someterlo a su propiedad. Señala que los recibos acompañados a fs. 2/3 acreditan el pago del saldo del precio pactado en la cláusula segunda desde el mes de abril de 1980, lo cual autoriza a presumir la veracidad del negocio jurídico. Reitera que los allanamientos efectuados en autos, como así también la falta de denuncias de eventuales juicios iniciados por los demandados en su contra, permiten inferir la posesión detentada. Argumenta que el pago de los impuestos que están a su nombre no puede ser desechado sin más, dado que resulta un elemento de suma importancia a fin de acreditar su posesión animus domini, pues nadie realizaría tales erogaciones si no se creería dueño del inmueble. Manifiesta que los testigos son contestes en señalar que adquirió el terreno en el año 1980 y que se comporta como propietaria del mismo desde entonces. Dice que es un baldío de modestas dimensiones y su mantenimiento puede ser realizado por cualquier persona en un escaso período de tiempo, por lo que pretender que dicha tarea sea probada mediante constancias contables o informes de proveedores es un absurdo, puesto que debido a su simplicidad nadie lleva un registro de ella. Finaliza diciendo que con la documentación acompañada y las declaraciones testificales de autos se encuentra cumplida la prueba compuesta exigida por el art. 24 de la ley 14.159. 6.- Cabe destacar que resulta aplicable al caso el Código Civil (CC) y no el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN, Ley 26.994), pues tratándose de una sentencia declarativa, la litis ha de ser juzgada por la normativa de fondo vigente al tiempo de la posesión que se alega para adquirir el dominio del bien, esto es el lapso de 20 años o más (art. 7 CCCN). 7.- La presente acción tiene por objeto la obtención del dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva o usucapión, modo de adquirir el referido derecho real previsto en el inciso séptimo del art. 2.524 del CC. Resultan también de aplicación los arts. 3.948, 4.015 y 4.016 del expresado cuerpo normativo. Por lo tanto, dos son los elementos que deben encontrarse configurados para que la adquisición se produzca: Posesión (que debe reunir los caracteres de pública, pacífica e ininterrumpida) y tiempo (que debe ser de veinte años como mínimo). La posesión, a su vez, está compuesta por dos elementos: a) La posibilidad de ejercer actos materiales sobre la cosa (corpus) y b) el comportamiento de quien se pretende poseedor como dueño o señor de ella (animus domini). El corpus se acredita con la existencia de tales actos materiales. Probados ellos, el animus domini se presume iuris tantum. En necesario puntualizar inicialmente que en el juicio de usucapión se ve afectado el orden público pues está en juego el derecho de propiedad inmueble y especialmente su forma de transmisión (originaria y no derivada), por lo que el allanamiento no adquiere la virtualidad decisoria que puede tener en otros procesos en los que se discuten derechos privados eminentemente subjetivos y patrimoniales, aquellos donde tal postura procesal de los accionados puede, y de hecho es lo que generalmente ocurre, ir acompañada del cumplimiento de la pretensión requerida en demanda, o de la promesa de hacerlo según la naturaleza de la obligación, por el contrario, en la prescripción adquisitiva de dominio el allanamiento nunca puede ir acompañado del cumplimiento de la pretensión, a lo sumo, la falta de controversia facilita la prueba de los extremos requeridos por la ley (v. ARNAUDO Fernando c/ GENARO OLIVA [S/SUC. HERENCIA VACANTE] y otros s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Sala F.- 10/04/2003 Nro. Exp.: L.388517, Magistrados: HIGHTON DE NOLASCO, ZANNONI, POSSE SAGUIER.), pero como veremos, este extremo en autos no se logró. Insisto, no resulta suficiente para hacer lugar a la acción de adquisición de dominio por usucapión el mero allanamiento del titular de dominio desde que se trata de una adquisición originaria y no derivada, de forma tal que pese a observarse en principio que al enfrentarnos a un cambio de titularidad sobre un bien transmisible, aparecerían involucrados solo derechos patrimoniales y por ellos disponibles, no es así, pues en modo alguno fuera del proceso podría un titular de dominio conceder a un tercero esa titularidad de su inmueble por usucapión, lo que si puede ocurrir, v. gr.: en caso de donación o venta, por el contrario el modo originario de adquisición del dominio por el transcurso del tiempo en favor del poseedor es concedido por el Estado y no por el antiguo titular dominical, con lo que reitero, no es posible acceder a ese reconocimiento por el mero allanamiento de su titular registral, debiendo el pretendiente acreditar sin margen de dudas los requisitos legales para su procedencia. Diversos Tribunales colegas de esta provincia se han manifestado en sentido similar al que propongo al resolver: ¿En los procesos de usucapión ni el allanamiento, ni el reconocimiento ficto de los hechos pueden conducir por sí al acogimiento de la demanda, ya que el especial modo de adquirir el dominio impide que la mera voluntad de las partes pueda determinar tal consecuencia. De modo que pesa sobre el usucapiente el deber de transitar en forma inexorable el proceso previsto y la carga de acercar al mismo las pruebas de rigor.? (CC0203 LP 119168 RSD-182-15 S 24/11/2015). ¿...en este tipo de procesos, ni el allanamiento, ni el reconocimiento ficto de los hechos pueden conducir por sí al acogimiento de la demanda, ya que el especial modo de adquirir el dominio impide que la mera voluntad de las partes pueda determinar tal consecuencia. De modo que pesa sobre el usucapiente el deber de transitar en forma inexorable el proceso previsto y la carga de acercar al mismo las pruebas de rigor.? (CC0203 LP 118987 RSD-168-15 S 27/10/2015; 118986 RSD-155-15 S 06/10/2015) ¿En el juicio de usucapión, no rige en

plenitud la normativa de los arts. 354, inc. 1, y 60 del Código Procesal, por cuanto tratándose de una adquisición de dominio originaria (doct. arts. 2524, inc. 7º, y 4015 Cód. Civ.), es en todos los casos necesario comprobar fehacientemente que se dan los elementos que la configuran". esta exigencia del ordenamiento tiene por fin evitar que mediante el allanamiento, la incontestación de la demanda o la rebeldía de los titulares de dominio demandados, se encubra una transmisión de dominio derivada, y se borren con tal artilugio los vicios o cargas que pudieran afectarla y que pasan al sucesor singular (arts. 3266, 3270 y concts. Cód. Civ.). De tal modo, la incontestación de la demanda por los accionados carece de relevancia a este respecto en tanto no libera a la actora de la carga de probar de modo indubitable tanto la posesión propia como la de sus antecesores, si necesita unir una con otra a los fines de cubrir el plazo de veinte años que la ley exige (arts. 4015 Cód. Civ., 24 ley 14159 y 679 y sigts. Cód. Proc.).? (CC0002 SM 67866 D-76 S 05/06/2014) ?La ley exige al reclamante actos posesorios y su prueba, y no una declaración de voluntad de parte del accionado, como podría ser por ejemplo a través de un allanamiento, pues ello implicaría un modo disimulado o encubierto de transmitir el dominio, mas no la declaración estatal de su reconocimiento a quien poseyó durante el tiempo legalmente requerido.? (CC0001 QL 12762 RSD-68-10 S 04/10/2010; 11790 RSD-47-10 S 12/08/2010; 3843 RSD-110-00 S 07/12/2000) ?Ni el allanamiento, ni el reconocimiento ficto de los hechos derivados de la falta de contestación de la demanda, permiten por sí solos hacer lugar a la pretensión, ya que este especial y extraordinario medio de adquisición del dominio, por su propia y esencial naturaleza, no puede derivarse o gestarse por la sola voluntad de las partes. De esta circunstancia se desprende que quien reclama por este concepto debe sujetarse estrictamente a las pautas y exigencias procesales establecidas por la ley al respecto y aportar al juicio las pruebas de rigor.? (CC0001 QL 12762 RSD-68-10 S 04/10/2010; 11790 RSD-47-10 S 12/08/2010; 3843 RSD-110-00 S 07/12/2000) ?No basta argumentar que la posesión detentada por sus antecesores fue reconocida por los titulares de dominio que, debidamente notificados, no contestaron la demanda. Juega en esto la particularidad del juicio por usucapión, respecto al cual no rige en plenitud la normativa de los arts. 354, inc. 1, y 60 del Código Procesal, por cuanto, tratándose de una adquisición del dominio originaria (doct. arts. 2524, inc. 7º, y 4015 Cód. Civ.), es en todos los casos necesario comprobar fehacientemente que se dan los presupuestos que la configuran. Esta exigencia del ordenamiento tiene por finalidad evitar que mediante el allanamiento, la incontestación de la demanda o la rebeldía de los titulares de dominio demandados, se encubra una transmisión de dominio derivada, y se borren con tal artilugio los vicios o cargas que pudieran afectarla y que pasan al sucesor singular (arts. 3266, 3270 y concts. Cód. Civ.). De tal modo, la incontestación de la demanda por los accionados carece de relevancia a este respecto, en tanto no libera a la actora de la carga de probar de modo indubitable tanto la posesión propia como la de sus antecesores, si necesita unir una con otra a los fines de cubrir el lapso de 20 años que la ley exige (arts. 4015 Cód. Civ.; 24 ley 14159 y 679 y sigts. Cód. Proc.).? (CC0002 SM 60424 RSD-123-8 S 27/05/2008). (Los subrayados me pertenecen). Y en nuestro caso concreto si bien es cierto que el allanamiento de los herederos de la demandada implica el reconocimiento de la autenticidad del boleto de compraventa y de los recibos de pago del saldo de su precio -cuyas copias simples obran a fs. 1 y 2/3 respectivamente- (conf. arts. 154 inc. 1º y 307 del CPCC), estos documentos, aún después de reconocidos, no prueban contra terceros la verdad de la fecha expresada en ellos (art. 1.034 del CC), de lo que se desprende que sólo pueden oponerse a terceros a partir de la adquisición de fecha cierta. Ello no ocurre en autos en razón de no presentarse ninguno de los supuestos previstos en el art. 1.035 del mismo ordenamiento, pues sin perjuicio de que el boleto tiene el sellado del Banco de la Provincia de Buenos Aires, para que la presentación del instrumento ante cualquier repartición pública le otorgue fecha cierta, debe quedar allí archivado; y en el caso de autos, ni siquiera se ha invocado tal extremo. Desde la interposición de la demanda sólo se ha hecho referencia a "que fue presentado en el Banco de la Provincia de Buenos Aires" (v. fs. 45 vta.) y nunca a que el mismo hubiera quedado archivado allí. En consecuencia, siendo carga de quien invocó la fecha cierta, acreditar los extremos fácticos que la ley requiere para ello, debía la actora probarlo y no lo logró, por lo que tal documento, reitero, carece de aquella fecha cierta y en tal sentido no resulta admisible este ramo de la queja del apelante, pues como vimos si el allanamiento por sí solo no tiene los efectos previstos para materias disponibles, tampoco puede ser lograda la misma finalidad mediante admisiones parciales que lleven a igual resultado, pues aquí los terceros son la sociedad toda desde que como se indicó, esta es una forma original de adquisición del dominio otorgada por el Estado. Por otra parte si bien el abono de los impuestos es especialmente considerado por el art. 1º de la ley 14.159, la cancelación de algunos de los períodos correspondientes a los veinte años exigidos no acreditan la posesión esgrimida, dado que la presunción del animus domini que los pagos representan no puede remontarse a una fecha anterior a la de ellos y, en el caso, la peticionante solo acreditó el abono de los gravámenes a partir del año 1.999 -hace menos de veinte años- y de manera esporádica (v. fs. 4/33). De la prueba testifical que rola a fs. 76/79 surge que todos los testigos fueron contestes en señalar que la actora adquirió el inmueble en el año 1.980 y que se comportaba como su dueña pagando los impuestos. Particularmente Carlos Alberto Bertolotto (fs. 77) y Nora Noemí Oreste (fs. 78) agregaron a lo expuesto que solía mandar a personas para que limpiaran el predio y le cortaran el pasto. Si bien es cierto que los referidos testimonios, dan cuenta de la posesión en cabeza de la accionante, además de la testifical debe existir otro tipo de prueba que convenza al órgano

jurisdiccional de que la posesión se inició por lo menos veinte años atrás (Conf. este Tribunal por su Sala II, voto del suscripto del 4 de junio de 2015 en la causa ?Albarracín y otros c/ Cavalier de Bex s/ Posesión veinteañal?, expediente nro. 144.390, libro de sentencias n° 36, número de orden 91). En el caso no la hay, pues como expresé anteriormente, el contrato y los mentados recibos de pago acompañados por la actora carecen de fecha cierta y no dan certeza de que el inicio de la posesión se remonta a la fecha consignada en ellos, sumado a que los abonos de las gabelas se comenzaron a efectuar recién a partir del año 1.999, es decir, hace menos de veinte años atrás. Estando estrictamente previsto en el art. 24 inc. ?c? de la ley 14.159 que la sentencia que acoge la usucapión no puede basarse exclusivamente en la prueba testifical, es ineludible contar con otros medios, además de los testigos, a los fines de saber con precisión la época del inicio de la posesión. A partir de ahí, es decir de la existencia de prueba compuesta que acredite tal extremo, cabe flexibilizar la apreciación de los medios de convicción para valorar su continuidad. Pero con la prueba -compuesta- de una posesión iniciada hace menos de veinte años atrás, no puede prosperar un juicio de esta índole (conf. art. 4.015 del CC). En tales términos doy a esta cuestión mi voto por la afirmativa. El Sr. Juez Dr. PERALTA MARISCAL por los mismos fundamentos votó en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL Sr. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: En atención al resultado arribado en la votación precedente, propongo confirmar la sentencia apelada. Las costas de alzada serán cargadas por la parte actora vencida en el recurso (arts. 68 y 69 del C.P.C.). ASÍ LO VOTO. El Sr. Juez Dr. PERALTA MARISCAL por los mismos fundamentos votó en igual sentido. Con lo que terminó este acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el acuerdo precedente, ha quedado resuelto que se ajusta a derecho la sentencia apelada. POR ELLO, se confirma la sentencia dictada a fs. 102/104. Costas de alzada a la apelante vencida. Difiérese la determinación arancelaria para luego de efectuada la de la instancia anterior (art. 31 dec. ley 8.904). Hágase saber y devuélvase.

020050E