

Prescripción Adquisitiva Rechazo De La Demanda Actos Posesorios Orfandad Probatoria Prueba Compuesta Pago De Impuestos

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Rechazo de la demanda. Actos posesorios.

Orfandad probatoria. Prueba compuesta. Pago de impuestos Se confirma la sentencia que desestimó la acción por prescripción adquisitiva de un inmueble ante la orfandad probatoria en cuanto a la realización de actos posesorios sobre el mismo, al advertirse que la prueba producida no había logrado acreditar, de manera plena e indubitada, que la accionante realizó actos posesorios durante los veinte años exigidos por la ley. Asimismo, el hecho de que hubiere acreditado el pago de impuestos y servicios durante el plazo que la ley establece para poder adquirir por usucapión carece de entidad suficiente si no se encuentra avalado por otras pruebas que acrediten la posesión, pues constituye una prueba complementaria del ánimo de poseer para sí.

En la ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los 3 días del mes de julio de 2017, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala "C" de la Cámara Civil, para conocer en el recurso interpuesto en los autos "TOLOSA, LETICIA CORINA C/ SANZ DE VALDES, ELENA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", respecto de la sentencia corriente a fs. 260/264 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el orden siguiente: Sres. Jueces de Cámara Dres. Fajre, Alvarez Juliá y Díaz Soliminea. Sobre la cuestión propuesta el Dr. Fajre dijo: I.- Contra la sentencia de fs. 260/264 que desestimó la acción por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la calle Felipe Vallese ..., Piso ..., departamento "...", Matrícula ... de esta ciudad contra Sáenz de Valdes, Elena y/o sus sucesores, apeló la accionante. Expresó sus agravios a fs. 281/287 que fueron replicados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a fs. 289/291 y por el Defensor Oficial a fs. 293/301. Pide la apelante la revocación del fallo en cuestión y a tal efecto se queja por la aplicación que hiciera el "a-quo" de la normativa contenida en el Código Civil y por la valoración que efectuara de la prueba producida en autos. Insiste en que los medios probatorios permiten considerar acreditada en forma cabal y contundente la certeza de los hechos invocados en la demanda. Se agravia asimismo por la imposición de costas. Por su parte, el Sr. Defensor Oficial como así también el G.C.B.A., solicitan el rechazo de los agravios y la confirmación de la sentencia. II.- Inicialmente y como previo a expedirme sobre el fondo de la cuestión, corresponde determinar si resulta aplicable al caso en estudio el Código Civil y Comercial de la Nación que entró en vigencia el 1º de agosto de 2015 (aprobado por la ley 26.994, modificado por la ley 27.077), tal como pretende la demandante en sus agravios. Esto presenta en el caso una cuestión de aplicación de la ley en el tiempo. Y en este sentido, es sabido que todo cambio legislativo o, en general la sustitución de una ley anterior por otra posterior presenta un difícil y delicado problema. El nuevo cuerpo normativo trae un artículo genérico respecto a su vigencia temporal. Así, el art. 7º dispone: "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?". Por aplicación de estos principios, en cuanto al encuadre jurídico que habrá de regir esta litis, atendiendo a la fecha que se denuncia como origen de la prescripción adquisitiva cuya declaración se solicita en autos, entiendo al igual que el colega de grado, que resulta de aplicación lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil hoy derogado, por aplicación de lo dispuesto en el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, actualmente vigente. Propongo consecuentemente, desestimar la queja de la apelante y disponer la aplicación de las normativas contenidas en el Código Civil de Vélez Sarsfield (ley 340) a los fines de la consideración del caso de autos. III.- Sentado ello corresponde señalar que el argumento substancial del fallo apelado apunta a la orfandad probatoria en cuanto a la realización de actos posesorios sobre el inmueble que se pretende adquirir por prescripción, concluyendo, el magistrado de grado, en la desestimación de la demanda. Recordaré asimismo que en los juicios como el de autos resulta necesario probar que el demandante ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, que tal posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que estos caracteres duraron el tiempo exigido por la ley (conf. Areán, Beatriz, "Juicio de usucapión", Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1992, pág. 286 y "Código Civil ...", Tº 6B, obra dirigida por Alberto J. Bueres y coordinada por Elena I. Highton, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2005, pag. 750). Y dada la peculiar naturaleza de este modo de adquisición del dominio, la prueba a producir adquiere una importancia trascendental, por lo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Es por ello que resulta necesario que la prueba reúna condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad, debiendo ser estrictamente apreciada por el magistrado que entiende en el caso, razón por la cual es necesaria la cabal demostración en el juicio de los actos

posesorios efectuados por quien pretende usucapir (conf. Areán, Beatriz, obra cit., págs. 282/283; id. ?Código Civil...?, op. cit, pags. 748/750). A tal efecto, y en principio, cualquier tipo de prueba es admitida en este proceso; en todo caso se trata de una prueba compuesta, según así lo dispone el art. 24 inc. c) de la ley 14.159. La singularidad de esta ?prueba compuesta? veda, en esta materia, al sentenciante, fundar su sentencia con apoyo exclusivo en la prueba testimonial y exige que esta prueba sea corroborada o integrada por evidencias de otro tipo (conf. Gurfinkel de Wendy, L., ?Derechos Reales?, Abeledo Perrot, T. I, pág.263). Por ello, se ha sostenido que la demanda de usucapión es improcedente, no obstante el pago de impuestos relativos al inmueble por parte del actor, si el resto de la prueba reunida resulta insuficiente para demostrar la existencia de actos posesorios realizados claramente con el ánimo de dueño y durante el término legal de la prescripción (conf. CNCiv, Sala H, 28/4/2003, LL 2003-C-561, cit. en Cifuentes-Sagarna, Código Civil -Comentado y Anotado, 3era.Ed. actualizada y ampliada, La Ley, T. VI, pág. 540). IV.- Sentado ello, advierto que la prueba producida en estas actuaciones -por demás exigua- no ha logrado acreditar de manera plena e indubitada que la accionante ha realizado actos posesorios durante los veinte años exigidos por la ley para los casos como el presente, por lo que adelanto que propondré al acuerdo la desestimación de los agravios. En tal aspecto, no considero, como sostiene la apelante, que el colega de grado haya realizado una errónea valoración de la prueba relativa a la acreditación de la prescripción adquisitiva. Observo que se agregaron con la demanda y hoy se encuentran glosados a fs. 307/317, impuestos pagos de ABL correspondientes a las cuotas 5 y 6 de 2006, 5 y 6 de 2007, 2,5 y 6 del 2008, 2 y 5 del 2009 y 2 del año 2010, y un pago a SEGBA del mes de agosto de 1983, todos a nombre de la accionante. Asimismo, Edesur y Metrogas informaron a fs. 120 y 139 que desde 1997 y 1992, respectivamente, los servicios se encuentran a nombre de la actora, Sra. Leticia Corina Tolosa. Ante ello, la accionante agregó extemporáneamente dos (2) boletas de Gas del Estado correspondientes al año 1985 y cinco (5) de SEGBA -cuotas sept/79, abril y oct/84, abril/86 y abril/87 (v. fs. 140 y fs.158/160), que fueron expresamente desconocidas por el Defensor Oficial (v. fs.174). Por su parte el Registro Nacional de las Personas comunicó a fs. 130 que la accionante registra su domicilio en el inmueble en cuestión desde el año 2008. En tanto, la Dirección General de Rentas - Administración Gubernamental de Ingresos Públicos del G.C.B.A.- informó a fs. 119 que la titularidad del inmueble sito en Felipe Vallese ..., Piso ..., Dto..., Partida n° ..., se detentaba a nombre de L Tolosa, sin consignar número de documento de identidad, desde la carga inicial (creación del sistema). Por ello, se procedió a verificar la titularidad del inmueble en cuestión en el archivo proporcionado por el RPI a mayo de 2011, resultando ser la titular la Sra. Sanz de Valdes Elena CI N° ..., con vigencia 01/01/1957, situación por la cual se procedió a actualizar el registro informatizado de esa Dirección General (v. fs. 119). Finalmente, la Prosecretaría Electoral enunció a fs. 167 que la ciudadana Leticia Corina Tolosa, matrícula n° ..., registra su domicilio desde el 5 de octubre de 1987 en Felipe Vallese (ex Canalejas) ... de esta Ciudad. Hasta aquí toda la prueba obrante en autos. V.- Y ante tal exigüidad, no debo pasar por alto que en la demanda, la accionante aseguró que la Sra. Elena Sanz de Valdes le cedió el inmueble en cuestión en el año 1965 y que ningún medio probatorio se ha producido en autos al respecto. Por lo demás, no puedo soslayar que la titular registral del inmueble falleció en el año 1970, siendo su domicilio Canalejas ... de esta ciudad, conforme surge de la partida de defunción obrante a fs. 3. Además de ello, lo cierto es que, tal como sostiene el Sr. Juez a-quo, la sola documentación agregada en autos no constituye un acto posesorio. En tal sentido, el hecho de que la parte actora hubiere acreditado el pago de impuestos y servicios durante el plazo que la ley establece para poder adquirir por usucapión el bien -que reitero en el caso ha sido notoriamente escaso y no referida al tiempo desde el cual se dice detentar la posesión del bien-, carece de entidad suficiente si no se encuentra avalado por otras pruebas que acrediten la posesión, ya que un simple tenedor, puede abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor. El pago de impuestos en el juicio de usucapión, es una prueba complementaria del ánimo de poseer para sí, pues implica una demostración de la intención de adquirir del poseedor, pero no acredita la posesión misma (conf. Areán, Beatriz, op. cit, pág. 302/303). Destaco, por lo demás, que resulta llamativo que no se haya ofrecido y producido en autos prueba testimonial ni adjuntado ningún tipo de constancias de reparaciones, pintura del inmueble o cualquier demostración de actos posesorios tendientes a la comprobación de los extremos exigidos para la adquisición del dominio por prescripción. En ese orden de ideas y para concluir, destacaré que no debe probarse la falta de actos posesorios del propietario del inmueble, sino que el objeto de la prueba se debe centrar en acreditar la realización de actos posesorios por parte de aquél que pretende usucapir el bien. Recuérdese al respecto que a tenor de la naturaleza peculiar de este modo de adquirir el dominio y por encontrarse comprometido el orden público, ni siquiera el allanamiento del demandado exime al actor de la carga de probar los hechos alegados como fundamento de la acción (conf. Bueres-Highton, ?Código Civil ...?, op. cit, pag. 749). Teniendo en cuenta que la posesión es un hecho que alega el prescribiente para fundar su derecho a la propiedad de la cosa, a él le corresponde probar su existencia de modo indubitado. Y, la carga procesal conceptuada como el imperativo del propio interés, importa una circunstancia de riesgo consistente en que, quien no prueba los hechos que debe probar, pierde el pleito (C.N.Civil, Sala C, 19/10/64, L.L.117-808, N°11.271-S; C.N.Federal Civil y Comercial, Sala II, 20/3/79, L.L.1980-C-572, N°35.492-S; CNCiv., Sala C, L.453.657, del 28/11/2006; entre muchos otros). En

virtud de ello, teniendo en consideración que la normativa establecida para la adquisición y pérdida de derechos reales es de orden público, lo que hace que los jueces deban aplicarlas imperativa y obligatoriamente, y meritando que la accionante debía probar la posesión del inmueble con ánimo de dueña y que la misma ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el período establecido por la ley y sin embargo, por las razones expuestas esto no ha ocurrido, propongo que se desestimen los agravios de la apelante. VI.- En definitiva, si mi voto fuese compartido, propongo al Acuerdo: 1) Confirmar la sentencia apelada en todo cuanto decide y fuera motivo de agravios; 2) Imponer las costas de Alzada a la parte apelante perdidosa (conf. Art. 68 del Código Procesal).

Por razones análogas, el Dr. Díaz Solimine adhirió al voto que antecede. El Dr. Luis Alvarez Juliá no participó del Acuerdo por hallarse en uso de licencia. Con lo que terminó el acto.- OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE JOSE BENITO FAJRE

Buenos Aires, 3 de Julio de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se dispone: 1) Confirmar la sentencia apelada en todo cuanto decide y fuera motivo de agravios; 2) Imponer las costas de Alzada a la parte apelante perdidosa (conf. Art. 68 del Código Procesal). Regulados que sean los honorarios por la actuación en primera instancia, se fijarán los de la Alzada. Regístrese, notifíquese electrónicamente (conf. Ac. 31/11 y 38/13 de la CSJN), comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ac.15/2013 CSJN) y devuélvase. El Dr. Luis Alvarez Juliá no participó del Acuerdo por hallarse en uso de licencia.- OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE JOSE BENITO FAJRE Correlaciones: Scarafia, Nilda A. c/Busquet, Alberto N. s/prescripción adquisitiva - Cám. Civ. Com. y Min. 3ª Circunscripción Bariloche - 23/09/2013 - Cita digital IUSJU224319D

021560E