

Recurso Extraordinario De Inaplicabilidad De Ley Demanda Por Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

Recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley. Demanda por

prescripción adquisitiva

En el marco de un juicio de prescripción adquisitiva, se confirma la sentencia que admitió la

demanda.

Corrientes, 30 de abril de 2015.

¿Qué pronunciamiento corresponde dictar en autos? El Dr. Semhan

dijo: I. A fs. 342/347 la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad confirmó la sentencia de mérito del primer grado que estimó la demanda, declarando adquirida por usucapión del actor la propiedad del inmueble sito en calle ... de esta ciudad e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Folio Real Matrícula N° ... II. Disconforme contra dicha decisión la parte demandada interpuso a fs. 350/353 el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley en examen. Aduce que la Cámara realiza una incorrecta interpretación de los presupuestos legales necesarios para adquirir la propiedad por usucapión; que se aparta de la doctrina y jurisprudencia respecto al requisito de la interversión de título y, la considera acreditada con escuetos considerandos carentes de fundamentos jurídicos. Señala que en la apreciación de: a) la documental exhibe una interpretación subjetiva de los iudex a quo y además, le otorga un carácter probatorio que no posee; b) los testigos, tergiversan la realidad jurídica porque si bien afirmaron que han sido vecinos del actor ello no genera una presunción legal de que el actor se comportara como dueño; c) el reconocimiento judicial, porque resta importancia a las mejoras recientes. Agrega, que no se valoró la declaración de parte del actor de la que surge su falta de comprensión acerca del tema de este proceso. Asevera que existen dos hechos que constan en autos: el abandono de Brite del inmueble reconociendo la propiedad del recurrente y, el desinterés por el destino del predio manifestado en la citada declaración. III. Cabe subrayar con reiteración que, en nuestro ordenamiento jurídico, el juicio emitido sobre cuestiones de hecho sólo puede ser revisado por el Superior Tribunal en el caso que se demostrara absurdo (CPCCC; art. 278, inc. 3°). Y lo cierto es que en el sub lite no se verifica, al menos dentro del límite de los agravios expresados, que la sentencia impugnada padezca de ese gravísimo vicio. Explico a continuación por qué. IV. Para decidir en el sentido indicado el Tribunal a quo consideró que: a) analizada la totalidad de la documental se advertía que no sólo se adjuntaron recibos de pagos de impuestos, sino también: actas de nacimiento del actor y de su hija, libreta de familia donde consta su matrimonio, recibos de impuestos por ingresos brutos, facturas de compras y contrato de compraventa en cuotas, constancia de vacunación y, de llamado al servicio militar; que en todas constaba como domicilio del actor Brite el del inmueble que se pretendía prescribir, demostrando que él nació y vivió allí; que el apelante sólo se limitó a criticar la valoración de los recibos de pagos de impuestos pero no se agravio de la conclusión del sentenciante de grado referida a que el pago de impuestos por todo el tiempo de posesión no constituía exigencia para el progreso de la demanda; b) las testimoniales eran coincidentes en que el actor tuvo su domicilio en el inmueble, que siempre vivió allí, que esa era su casa, antes un rancho y, que hizo mejoras (pieza de material); que el juez de grado concluyó que esas declaraciones demostraron que Brite no sólo habitó en el inmueble sino que se comportó con ánimo de dueño; que fue reconocido como tal por sus vecinos, que esa conclusión no podía ser enervada por la afirmación del apelante que sólo manifestó que los vecinos no aportaron sobre la situación jurídica del actor que pudo ser la de un simple tenedor., pues era sabido, expresó, que las cuestiones jurídicas no son objeto de prueba testimonial, por el contrario el testimonio sólo puede versar sobre hechos pasados o en el momento de rendirse la declaración y, tratándose de un proceso de usucapión debe declararse sobre el hecho de la ocupación y el tiempo durante el cual ella es ejercida; c) del Informe de la Secretaría Electoral surgía que el domicilio registrado por Brite desde el año 1971 coincidía con el del inmueble que se intentaba usucapir y, además lo corroboraba la propia prueba producida por la demandada, ya que el informe de Aguas de Corrientes S.A. indicaba que el usuario de agua del inmueble era Brite como así también el informe de la D.P.E.C.; d) todos esos elementos que acreditaban la posesión del actor en el inmueble por más de veinte años estaban confirmados por el reconocimiento judicial en el que se observaron construcciones, plantaciones y mejoras en el bien; que la precariedad de lo construido no podía significar en desmedro de la posesión ejercida, como así tampoco que algunas de las mejoras fueran recientes, que ello no conspiraban contra la antigüedad de la posesión pues estaba probado por las documentales, por lo que tampoco podía acogerse el agravio del apelante referido al valor otorgado al reconocimiento judicial. Y, concluyó que estaba acreditada por prueba compuesta que Brite había tenido la posesión con ánimo de dueño en el inmueble por más de veinte años. Y, respecto a la crítica del apelante por la que aducía déficit del sentenciante de grado al abordar la interversión del título dijo que el actor invocó la posesión en el predio desde siempre, que el demandado alegó que entró en el predio en cuestión ante el retiro de Brite y, que posteriormente éste reingresó sin intenciones de abandonarlo, mas no probó. Explicó que en la contestación de la demanda manifestó que formuló exposición policial pero no se adjuntó, que del informe de la Jefatura de Policía surgía que la

exposición no fue hallada y que el oferente lejos de insistir en la producción de la prueba, consintió la clausura del período probatorio y, presentó el alegato; que en ese mismo escrito narró que antes de comprar inspeccionó el bien en cuestión, que se encontró con un hombre que resultó ser Brite y, que según la vendedora se retiraría dejándolo libre, lo que sucedió días antes de la firma de la escritura, por lo que podía concluirse que el demandado conocía que el predio se hallaba ocupado por Brite antes de la adquisición y, la prueba de esa versión era insuficiente. Añadió que la vendedora del bien a Rojas declaró que alquiló a Brite una pensión pagando 6 meses por adelantado, que quedó instalado en ese lugar, tras lo cual ella hizo la venta pero no se presentó documental que comprobara ese relato y tampoco surgía de las testimoniales: Gómez dijo que Brite aceptaría mudarse pero no que efectivamente lo hubiera hecho y, Mercanti sólo expresó que los propietarios se encargarían de reubicarlo y, respecto de las otras testimoniales ofrecidas se declaró su caducidad. Y, precisó que la ausencia del lugar por parte de Brite motivada por su internación temporaria en el hospital psiquiátrico no podía considerarse abandono de la posesión, que no se comprobó que Brite hubiera desocupado el bien ni lo hubiera abandonado renunciando a la prescripción cumplida a su favor y, que de su declaración de parte no surgía desinterés en el destino del inmueble como lo alegaba el recurrente. V. Así la motivación de la sentencia recurrida, advierto in limine que el letrado de la parte recurrente ignora la doctrina legal del Superior Tribunal que señala que cuando la prueba se ha valorado en su conjunto, no es lícito en casación separar alguna de las probanzas o elementos de ellas para, con ese apoyo, acusar al órgano de instancia de haber incurrido en absurdo (STJ, in re "GAZZARINI, Evaristo Benito c/ Tecnonea S.A. s/Prescripción", sentencia N° 107 del 06/11/13, entre muchas otras). Separación o desarticulación que se intenta por la recurrente, al entresacar de todo el abundante material probatorio, algunos elementos de juicio aislados, con olvido o desprecio de todos los demás que han llevado al tribunal juzgador a sentar sus conclusiones fácticas. VI. Por otra parte, sin perjuicio de lo anterior, el Superior Tribunal no podría válidamente calificar de insuficiente, irracional o ilógica la valoración hecha por el tribunal de las pruebas para rechazar la interversión del título alegada por la demandada, en primer lugar, porque la parte quejosa trae a la instancia extraordinaria el mismo argumento crítico que portara su apelación, omitiendo hacerse cargo de la respuesta que a él brindaron los camaristas sentenciadores (ver la consideración vertida a fs. 344 vta./345, sintetizada Considerando III), que no está recogida, menos todavía criticada, en parte alguna del escrito de fundamentación de su recurso de inaplicabilidad de la ley. Y, además, en casación no es suficiente la afirmación del hecho absolutamente contrario, pues el vicio del absurdo requiere literosuficiencia demostrativa del error extremo denunciado. VII. En consecuencia, y si este voto resultase compartido por la mayoría necesaria de mis pares, corresponderá sin más declarar inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido a fs. 350/353, con costas a la parte recurrente y pérdida del depósito económico. Regulando los honorarios del letrado de la parte recurrida, Dr. M. C. en el ...% (art. 14 ley 5822) de los aranceles que se fijen al abogado vencedor por su labor de primera instancia, en el carácter de monotributista. Y sin honorarios para el letrado patrocinante de la parte recurrente, por lo inoficioso de la labor profesional cumplida (CPCC; art. 34, inc. 5 e). El Dr. Niz dijo: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. El Dr. Panseri dijo: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: sentencia N° 26 1°) Declarar inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido a fs. 350/353, con costas a la parte recurrente y pérdida del depósito económico. 2°) Regular los honorarios del letrado de la parte recurrida, Dr. M. C. en el ...% (art. 14 ley 5822) de los aranceles que se fijen al abogado vencedor por su labor de primera instancia, en el carácter de monotributista. Y sin honorarios para el letrado patrocinante de la parte recurrente, por lo inoficioso de la labor profesional cumplida (CPCC; art. 34, inc. 5 e). 3°) Insértese y notifíquese. Guillermo Semhan Fernando Niz Eduardo Panseri 014055E