

Usucapion Prueba De La Antigüedad En La Posesion Reivindicacion

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Prueba de la antigüedad en la posesión. Reivindicación

Se declara la inadmisibilidad del recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido contra el fallo que rechazó la demanda de prescripción adquisitiva estimando la reconvención por reivindicación, pues las pruebas que delata la recurrente como omitidas no acreditan la antigüedad de la ocupación del usucapiente.

En la ciudad de Corrientes, a los cinco días del mes de junio de dos mil diecisiete, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° EXP-90408/13, caratulado: "GAYOSO OSVALDO TOMAS C/ CALERIE DIANA LAURA, MUÑOZ DIEGO ANDRES, BARBERAN ROMAN RAMON S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín.

EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- A fs. 475/482 la Sala IV de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad confirmó la sentencia de primera instancia que rechazó la demanda de prescripción adquisitiva estimando la reconvención por reivindicación. Para así decidir dijo que a fin de abordar el tratamiento de los agravios resultaba conveniente recordar que la prescripción adquisitiva reviste singular importancia en nuestro derecho por cuanto mediante su ejercicio se persigue la obtención de un título de propiedad perfecto en desmedro del derecho de propiedad que es perdido por el titular registral. Advirtió que la posesión invocada por la actora no se encontraba acreditada por elementos que demostraran que la actora ejerció durante los veinte años que exige la ley para consolidar el dominio sobre los terrenos objeto de litis. Expresó que coincidía con las conclusiones de la anterior instancia en cuanto afirmaba que la única prueba rendida acerca de la antigüedad de la posesión estaba basada en la declaración testimonial que daba cuenta que fue ejercida desde el año 1986, que era sabido que debe surgir necesariamente, de la combinación de pruebas, siendo inadmisibles probar dicho extremo únicamente con los testigos, criterio que es sostenido por el Superior Tribunal de Justicia. Continuó diciendo que respecto al pago de impuestos, Gayoso adjuntó comprobante de pago del impuesto inmobiliario y CSP del Lote N° 10 por el período comprendido entre el 1/2013 al 7/2013 y por el Lote N° 11 por el período 12/2012 al 7/2013; que en el sublite se sumaba el hecho que los titulares del Lote N° 11 (Calerie y Muñoz) adjuntaron comprobantes de pagos correspondientes a los impuestos inmobiliarios que cubren un período de dieciocho años (1995/2013) y, con la particularidad de haber sido abonados en forma regular por los distintos propietarios (Domingo Fortunato Calleri, Maria Ester Calleri y Diana Laura Calleri) y, no sólo en un solo acto. Asevera que tampoco incurría en error el juez de grado cuando analizaba el resultado del reconocimiento judicial practicado, pues se trataba de una prueba que si bien constató construcciones, mejoras, etc, en la época en que ella se realizó, no acreditaba su antigüedad. Respecto al Interdicto de recobrar, Expte N° 90242 promovido por uno de los hoy accionados Román Ramón Barberán advirtió que las únicas pruebas instrumentales eran: fotocopias del plano de mensura, del impuesto inmobiliario y CSP, de la exposición policial de Barberán y su descargo; copia de la Resolución recaída en el expediente Penal por la denuncia de usurpación formulada por Mariana Ester Caleri y, que ninguna de las pruebas mencionadas tenía el alcance que pretendía darle el actor. En suma expresó Gayoso no demostró ejercer la posesión de los terrenos en cuestión desde el año 1986 como afirmó en la demanda e insistió en la apelación. Ingresó luego al análisis de los agravios del actor referidos a la reconvención por reivindicación deducida por Diego Andrés Muñoz y Diana Laura Calerie, señalando que tampoco podían prosperar. Dijo que bastaba leer la sentencia recurrida para advertir que ponderó expresamente la situación de los demandados reconvinentes diciendo que si bien detentan el título jamás se les realizó la tradición de la cosa por lo que no se perfeccionó el derecho real denunciado, no obstante agregó que tanto la jurisprudencia como la doctrina ha reconocido legitimación al comprador sin tradición para que por la vía de la reivindicación, reclame la posesión de la cosa y de esa manera se perfeccione el derecho real afirmando de esa manera el criterio de que en toda compraventa se realiza una cesión tácita o implícita de la acción de reivindicación y, de ese modo, concluyó que los reivindicantes se encontraban legitimados para promover la acción. Añadió, este criterio encuentra fundamento en la doctrina legal del Superior Tribunal como en la corriente autoral y jurisprudencial que se consagró en el plenario de la Cámara Civil de la Capital Federal en el recordado caso ?Arcardini, Roque (suc.) c. Maleca, Carlos,? ya en el año 1958. Señaló que el lote N° 11 fue adquirido mediante escritura pública por los padres de Calerie en marzo de 1993 a la sucesión de Pedro A. Montaña y que luego fue sucesivamente donado siempre por escritura pública a Mariana Ester

Calerie en el año 2006 y luego a Diana Laura Calerie y Diego Andrés Muñoz en junio de 2009; que conforme surgía del primero de los instrumentos el inmueble perteneció a los vendedores por adjudicación en el Juicio Sucesorio de Don Pedro Armando Montaña e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de los transmitentes en el año 1958 y concluyó que ello significaba que el título de los reivindicantes es anterior a la posesión que invocaba el actor (1986).

II.- Disconforme el actor interpuso a fs. 488/495 vta. el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley en examen atribuyendo a la sentencia impugnada el vicio de absurdo y errónea aplicación de la ley. Denuncia que para rechazar la usucapión promovida por su parte sólo se ponderó las declaraciones de los testigos de su parte, calificándolo como único medio e insuficiente a fin de acreditar que ejerció la posesión de los inmuebles en cuestión por el tiempo legal de 20 años; que no se apreció el reconocimiento judicial, pues en él se indicó y detalló la existencia de una construcción en el lugar desde el año 1992, que está cercado, parqueado, con gran cantidad de árboles frutales y con césped, con portón de ingreso y egreso del lugar, cuenta con servicio de energía eléctrica y agua potable, lo que demuestra, afirma que detenta la posesión de tales predios por sobre el plazo legal que exige la ley pues no se construye o logra hacer lo observado en un corto plazo.

Respecto a la prueba instrumental obrante en el Interdicto de recobrar expone que se omitió valorar en el Cuaderno de pruebas de la demandada: el contenido del Acta de Mandamiento de Constatación, realizado en el lugar del litigio; las testimoniales de su parte de fs. 155, 157, 158, 160, 161, la declaración de parte del cuaderno de prueba de la actora. En cuanto a las constancias penales de los autos ?Gayoso Osvaldo Tomás p/s Usurpación, dcia. Mariana Ester Calerie Cap? no se ponderó que Gayoso invocó el tiempo de inicio de su posesión sobre el lugar en cuestión, avalado de los testimonios de las mismas personas que también, en estos autos han declarado en igual sentido y alcance, tampoco se apreció las placas fotográficas del lugar acompañadas del pedido de servicio básico de telefonía del año 1994 y la boleta de telefonía del año 2008. Denuncia que tampoco se valoró su declaración de parte en el cuaderno de pruebas de la demandada. Y, se omitió el testimonio de la parte contraria y, de la Sra. Gonzalez Eduvigis.

También incurre en una hermenéutica errónea por hacer prevalecer un instrumento público pero que ante el largo tiempo de la posesión que su parte detenta sobre el lugar -más de 20 años-, según afirma, estos han fenecido, carecen de fuerza y efectos legales como consecuencia del descuido y abandono, de no velar su derecho y reclamar en el momento oportuno y, no esperar como en el caso, que su parte promueva esta acción de usucapión para recién tardíamente pretender hacer valer su derecho real de dominio que nunca se perfeccionó como lo exhiben no sólo las probanzas de autos sino también la juez de primera instancia y la Cámara.

Con respecto, a la acción de reivindicación la Alzada no ponderó si de las circunstancias planteadas en autos y de las probanzas existentes surgen los requisitos que la norma de fondo requiere para la procedencia de la acción de fondo; que su parte no cuestionó la legitimación activa de los reivindicantes, que lo invocado es que esa acción no puede prosperar contra su parte en virtud de los requisitos fundamentales que la ley de fondo exige para su ejercicio, no se encuentran dados en estas actuaciones (art. 2758 C.C), no existe pérdida de la posesión del lugar en cuestión, quebrantando la doctrina del Superior Tribunal en ?Lanzos Norberto de Luján c/Guerrero Marcos Aníbal s/Reivindicación?

III.- La vía de gravamen se dedujo dentro del plazo legal, en contra de una sentencia definitiva y con satisfacción de la carga económica del depósito. Mas no habilita la instancia extraordinaria paso a explicar por qué.

IV.- Se trata en el sub lite, respecto del lote N° 10 de obtener la propiedad por usucapión y, del lote N° 11, del conflicto suscitado entre quien pretende adquirir el dominio por prescripción adquisitiva -Osvaldo Tomás Gayoso- y quienes oponen reivindicación -Diana Laura Calerie y Diego Andrés Muñoz -. El mandato que debe presidir en todo fallo reivindicatorio es el de entregar la cosa a quien tiene el derecho o mejor derecho de poseerla. Y la prescripción adquisitiva o usucapión es un frente de resistencia a la reivindicación, pues si la prueba la bonifica, ella importará hecho extintivo del derecho de poseer (ius possidendi) del reivindicante.

V.- 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.

VI.- En primer lugar, basta la lectura de la sentencia recurrida para advertir que la Cámara no omitió apreciar el reconocimiento judicial, por el contrario aseveró que no acreditaba la antigüedad invocada por Gayoso (fs.479 vta.). Es más advierto que en el acta dice ?la construcción data del año 92/93 según manifestaciones del Sr. Gayoso? (vide fs. 184 vta.), es decir, es una mera declaración unilateral de voluntad del actor, que como tal no acredita la antigüedad exigida por ley.

VII.- Tampoco prescindió apreciar las pruebas obrantes en el Interdicto de recobrar -Expte N° 90242- (vide fs. 479 vta.). Y, advierto que no critica la aseveración de la Cámara ?Ninguna de las pruebas-instrumentales- mencionadas tiene el alcance que pretende darle el quejoso. El plano de mensura no es un medio de prueba sino un recaudo de admisibilidad del presente juicio (salvo que sea de fecha muy anterior) y los impuestos... ya fueron analizados?. En efecto, en el punto 2 del Considerando IV la Alzada dijo que ?Gayoso adjunto comprobante de pago del impuesto inmobiliario y CSP del Lote 10 por el periodo comprendido entre el 1/2013 al 7/2013 y por el Lote N°11 por el período 12/2012 al 7/2013? (vide fs. 479), motivación que, en consecuencia, se encuentra firme y consentida.

VIII.- A su turno, cabe recordar una vez más que el Tribunal a quo no tiene la obligación de valorar todas las

pruebas sino aquellas que resultan decisivas, es decir, idóneas para modificar la solución arribada al caso. Ocurre que las pruebas que delata la recurrente como omitidas y que obran en el Expte. penal (que su parte invocó el tiempo de inicio de su posesión sobre el lugar en cuestión, avalado de los testimonios de las mismas personas que también, en estos autos han declarado en igual sentido y alcance, tampoco se apreció las placas fotográficas del lugar acompañadas el pedido de servicio básico de telefonía del año 1994 y la boleta de telefonía del año 2008, la declaración de parte en el cuaderno de pruebas de la demandada, el testimonio de la parte contraria y, de la Sra. González Eduvigis), no acreditan la antigüedad de la ocupación del usucapiente . IX.- Así, no acreditada la antigüedad de Gayoso en la ocupación de los lotes en litigio no es posible aseverar válidamente como lo hace el quejoso que los iudex a quo incurrir en una hermenéutica errónea por hacer prevalecer las escrituras traslativas de dominio adjuntadas por Calerie y Muñoz que reconviniere por reivindicación. Además no critica el fundamento de la Cámara referido a que el comprador sin tradición por la vía de la reivindicación puede reclamar la posesión y, de esta manera perfeccionar su derecho real (vide fs. 480 vta, el resaltado me pertenece), fundamento que se halla firme y consentido. X.- Finalmente aduce el recurrente que, respecto a la acción reivindicatoria, se quebrantó la doctrina del Superior Tribunal. El precedente citado no es aplicable pues, en ese caso, se entregó voluntariamente la posesión del inmueble, situación no ocurrida en autos y, en consecuencia, se concluyó en la ausencia de uno de los presupuestos para la procedencia de una pretensión reivindicatoria: el despojo, en efecto, (vide "Lanzos Norberto De Lujan C/ Guerrero Marcos Anibal S/ Reivindicacion" sentendia N°72 del 9/08/2013), mas esto no ocurrió en el sub-examen. Es más, el recurrente se agravia por la omisión de valorar las constancias penales de los autos ?Gayoso Osvaldo Tomás p/s Usurpación, dcia. Mariana Ester Calerie Cap?. XI.- En suma; está ausente, al menos dentro de los límites de los agravios expresados, el vicio de absurdo en la sentencia de Cámara, para lograr la apertura de la instancia extraordinaria por vía del recurso de inaplicabilidad de la ley. XII.- Por todo lo expuesto y, si este voto resultare compartido por la mayoría de mis pares corresponderá declarar inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley de fs. 488/495 vta., con pérdida del depósito económico, con costas al vencido (art. 68, 1er parr. CPCC), y sin regulación de honorarios por no haber trabajo profesional útil por remunerar (art. 34 inc. 5 e). A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: 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° 39 1°) Declarar inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley, con pérdida del depósito económico, y costas al vencido (art. 68, 1er parr. CPCC). 2°) Sin regulación de honorarios por no haber trabajo profesional útil por remunerar (art. 34 inc. 5 e). 3°) Insértese y notifíquese. Fdo.: Dres. Guillermo Semhan-Fernando Niz-Eduardo Rey Vazquez-Eduardo Panseri-Alejandro Chaín

020210E