

Usucapion Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Rechazo de la demanda

En el marco de un juicio

por prescripción adquisitiva, se confirma la sentencia que rechazó la demanda interpuesta pues era carga de la actora la demostración de la posesión que ella y sus predecesores habrían ejercido respecto del inmueble en cuestión. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los cuatro días del mes de julio del año dos mil diecisiete, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?I? de la Cámara Civil, para conocer de los recursos interpuestos en los autos: ?Pelayo Yesica Eleonora c/ Capitanio de Chacharo Santa y otro s/ prescripción adquisitiva? respecto de la sentencia corriente a fs. 676/87 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dras. CASTRO, UBIEDO y GUIADO Sobre la cuestión propuesta la DRA. CASTRO dijo: I. La sentencia de fs. 676/87 rechazó la demanda por prescripción adquisitiva interpuesta por Yesica Eleonora Pelayo contra Francisco Iannuzzi y Santa Capitanio de Chacharo respecto del inmueble sito en la calle José Paula y Rodríguez Alves n° ..., de esta ciudad, con costas. Apeló la actora vencida quien expresó agravios a fs. 708/718. II. La actora demandó en autos por usucapión a Francisco Iannuzzi y Santa Capitanio de Chacharo con relación al inmueble de la calle José Paula y Rodríguez Alves n° ..., de esta ciudad, cuyos datos catastrales son: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., Matricula ..., y peticionó se declare adquirido por usucapión. Relató que el 21 de diciembre de 2004 adquirió por cesión la totalidad de los derechos y acciones posesorias que correspondían a los cedentes Hugo Eduardo Olarán y Blanca Miriam Arena sobre el citado inmueble; que a su vez la nombrada Blanca Miriam Arena había adquirido el 50% de los derechos posesorios sobre el inmueble por ?compra? (sic.) a Don Hugo Eduardo Olarán conforme boleto de compra venta suscrito en julio de 1991, posesión que la nombrada habría continuado en forma pacífica e ininterrumpida, hasta la fecha de la referida cesión a la peticionaria; que por su parte el mencionado Hugo Eduardo Olarán anteriormente había comenzado a ejercer en forma pacífica e ininterrumpida la posesión sin oposición de terceros desde el año 1983 hasta el año 2004. Sostuvo que desde la alegada cesión -año 2004- ocupó el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Agregó que desde que Olarán comenzó a poseer la propiedad -que se encontraba completamente abandonada- la limpió, cercó, reparó la construcción precaria que allí se encontraba, y con el paso del tiempo se realizaron mejoras a fin de poder utilizar la red de agua y cloacas, el tendido eléctrico que el antiguo propietario del inmueble había instalado y demás refacciones, todo lo cual importa la realización de incuestionables actos posesorios. Indicó finalmente que el inmueble había sido dado en locación y que por las alternativas del cumplimiento de ese contrato debió proceder al desalojo judicial del locatario. Como antes señalé, el Sr. Juez de la anterior instancia desestimó la demanda. Entendió en primer lugar que la rebeldía de los demandados no conducía por sí al acogimiento de la demanda, ya que este proceso que tiende a declarar la adquisición del dominio, la sola voluntad de las partes no puede determinar ese efecto; el usucapiente debe acercar al proceso las pruebas de los hechos alegados como fundamento de la acción de usucapión, pues en materia de derechos reales está comprometido el orden público. Tras destacar que en el caso resultaba de aplicación el derogado Código Civil Argentino -solución que no ha sido materia de críticas y que por lo demás comparto- el magistrado recordó los requisitos legales que debe reunir la posesión para la procedencia de la demanda, esto es, ?corpus" y "animus domini" - ejercicio de un poder de hecho sobre la cosa, comportándose como titular de un derecho real-, sumado al transcurso del tiempo; del mismo modo, que sobre el actor pesaba en estos supuestos la carga de demostrar la concurrencia de esos elementos. Destacó que como en el caso la actora invocaba ser continuadora de la posesión de un poseedor anterior, debía demostrar tanto ante el vínculo jurídico que uniría su posesión con las de sus antecesores hasta cubrir el lapso temporal legal, como los actos posesorios -suyos y de aquéllos- y que para completar el plazo requerido, debe necesariamente probar la posesión ejercida por sus antecesores. Destacó que en la escritura de cesión de derechos posesorios los cedentes Olarán y Arena manifestaron que habían ejercido la posesión de manera pacífica e ininterrumpida a partir del año 1983 el primero y desde 1991 los dos conjuntamente; pero aclaró tal manifestación no configuraba prueba hábil para justificar la accesión de posesiones, pues el notario interviniente da fe de los actos que hayan pasado ante su presencia -como la voluntad e intención de ceder y la aceptación de la cesión- pero no en cambio de las afirmaciones y apreciaciones de los comparecientes, cuestión que por lo demás tampoco resultaba acreditada con la declaración testifical del cedente Olarán dado su evidente interés en el progreso de la demanda frente al carácter de parte -cedente- en el convenio. Recordó que a ese fin no parecía suficiente el acreditado pago de impuestos ni la existencia de una locación. Finalmente destacó que la posesión ejercida por Olarán y la madre de la actora y también cedente - Arena- en función del boleto de compraventa primigenio celebrado entre el primero y los aquí codemandados titulares registrales del inmueble implicaba reconocer en los vendedores la calidad de dueños, lo que resultaba incompatible con que los compradores hubieran ejercido la

posesión a título de dueños, por lo que era indispensable que demostraran haber intervertido el título por el cual ejercían antes la tenencia del bien. En tales condiciones desestimó la demanda. Ello es materia de las críticas de la parte actora que -adelanto- habré de desestimar. III. En primer lugar me veo precisada a señalar que no obstante las medidas dispuestas por esta Sala, de autos no resulta la fecha de adquisición del inmueble de autos por parte de los demandados; así no se ha acreditado siquiera que sea anterior a la fecha indicada como comienzo de la posesión a título de dueño por la actora y sus pretensos predecesores, los cedentes, con las lógicas consecuencias que de ello se derivan para el progreso de esta demanda. De la minuta agregada a fs. 728/729 se desprende que el inmueble por aquéllos adquirido en una fecha que -reitero- se desconoce era "Un lote de terreno"(sic.). No obstante, los contratos de locación acompañados por la actora como prueba documental indican que el inmueble locado -el mismo que se pretende adquirir por usucapión- sería destinado a vivienda. Lo que sí resulta acreditado ahora es que -contrariamente a lo informado a fs. 528/530- el bien se encuentra inscripto en el registro correspondiente a nombre de los codemandados. Ello establecido, me abocaré al conocimiento de las quejas de la apelante. IV. La apelante centra sus críticas en dos argumentos que a mi juicio no son aptos para modificar la decisión recurrida que por lo tanto propiciaré confirmar. En efecto, y más allá de la cuestión vinculada a la necesidad de intervertir el título, lo cierto es que como lo sostiene el magistrado de la anterior instancia era carga de la actora la demostración de la posesión que ella y sus predecesores habrían ejercido respecto del inmueble en cuestión. Y lo cierto es que la prueba reunida respecto de la posesión de estos últimos no resulta suficiente. La actora no controvierte adecuadamente este extremo pues pretende en primer lugar que la declaración de ellos -quienes habrían resultado sus predecesores en la posesión que le cedieron- resultan hábiles a ese fin. Sin embargo, no se hacen cargo de los argumentos por los que el magistrado de la anterior instancia descartó esa conclusión, esto es, que como lo indicó expresamente refiriéndose a la escritura de cesión, "el notario actuante en una escritura pública únicamente da fe de los actos que hayan pasado ante su presencia, -en el caso- la individualización del objeto que se cede, y no de las afirmaciones o apreciaciones de los comparecientes, por lo que aquellas simples manifestaciones expuestas en el acto por el cual se instrumenta la cesión resultan por sí solas insuficientes para demostrar la requerida posesión", razón por la cual esa cesión "no configura prueba hábil para justificar la accesión de posesiones". No se trata como parece entenderlo la actora de que se ponga en tela de juicio la sinceridad de la cesión; lo que ocurre es que la posesión a la que se pretende acceder la de la actora no puede ser demostrada con la declaración de los que la cedieron. Y en este sentido, poco importa que de la prueba rendida en autos resulten los actos posesorios de la actora -posteriores por definición al mes de diciembre de 2004- pues el lapso transcurrido desde esa fecha no es suficiente para la admisión de la demanda si no se le suma el invocado e indemostrado anterior de sus cedentes. En cuanto a los comprobantes de pago de impuestos o tasas que gravan el inmueble -no así de servicios, que no resultan relevantes a ese fin- las quejas omiten ponderar que -como lo ha sostenido el magistrado- tal extremo por sí solo no constituye un acto posesorio y carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión, pues un simple tenedor, como un locatario pueden abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor. Tal argumento, sustentado en el precedente jurisprudencial citado en la decisión recurrida, no ha sido materia de crítica concreta alguna y resulta suficiente para privar de eficacia dirimente al extremo en que se basa este aspecto de la queja. Es más, el propio apelante parece compartir la tesis del magistrado cuando a fs. 716 cita otro precedente jurisprudencial que sólo reconoce "el valor probatorio complementario" de esos pagos que en el caso son el único elemento -no uno complementario- relativo a la posesión anterior al año 2004. En esas condiciones y aun cuando en el mejor de los supuestos para la parte actora no fuera necesaria la demostración de que quienes se dicen sus predecesores en la posesión hubieran intervertido el título, lo cierto es que no resulta probada esa misma posesión, por lo que el rechazo de la demanda resulta -a mi juicio- incuestionable. Voto pues para que se confirme la sentencia apelada, con costas de la alzada a la actora vencida (art. 68 primera parte del Código Procesal). Por razones análogas, las Dras. UBIEDO y GUIADO adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto. Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N. MARÍA LAURA RAGONI SECRETARIA Buenos Aires, cuatro de Julio de 2017 Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve: confirmar la sentencia apelada, con costas de la alzada a la actora vencida. Los honorarios serán regulados una vez fijados los de la instancia de grado Regístrese y notifíquese. PAOLA M. GUIADO PATRICIA E. CASTRO CARMEN N. UBIEDO

019452E