

Dominio Prescripcion Adquisitiva Requisitos Prueba Testimonial Pago De Impuestos Insuficiencia

JURISPRUDENCIA

Dominio. Prescripción adquisitiva. Requisitos. Prueba testimonial.

Pago de impuestos. Insuficiencia Se confirma el decisorio de grado que rechaza la acción de usucapión intentada, por considerar que no han acreditado los actos materiales que prueben la posesión ?animus domini? por el plazo legal previsto.

En la ciudad de Dolores, a los doce días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 96.401, caratulada: "CANTELI ALEJANDRO JAVIER C/ SANTOS VEGA AAG S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden Doctores Mauricio Janka, Silvana Regina Canale y María R. Dabadie. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES Primera ¿Es justa la sentencia apelada? Segunda ¿Qué corresponde decidir? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JANKA DIJO:

I. Contra la sentencia recaída a fs. 291/300 deduce recurso de apelación la parte actora a fs. 301, expresando sus agravios a fs. 315/318 y vta.. Sustanciados los mismos, recibieron réplica de la contraria a fs. 320/322; y dictado el respectivo ?autos para sentenciar? a fs. 323 quedó la causa en estado de ser resuelta en esta Instancia -art. 263 del CPCC.-. A través del pronunciamiento de mérito la iudex a quo desestimó la demanda promovida por no haberse acreditado en el caso los actos materiales por el plazo legal previsto invocados a fs. 102 vta./107, con expresa imposición de costas. Para resolver de este modo consideró, luego del análisis de los elementos probatorios aportados, que no eran suficientes para otorgar el dominio del inmueble objeto de la litis al actor, concluyendo en que el fallo no puede basarse exclusivamente en la prueba testimonial, no habiendo el accionante aportado prueba seria, eficaz y contundente para probar una posesión pública, pacífica e ininterrumpida en el plazo legal de 20 años (conf. arts. 375, CPCC.; 4015 y 4016, Código Civil -ley 340-). II. De ello se agravia la accionante. Manifiesta que del juego armónico de los testimonios surge acreditada la posesión invocada y cumplido el plazo legal sin turbación de ninguna naturaleza por parte del titular dominial, lo que no se ha meritado a su entender en forma correcta. Resumidamente, la argumentación de la recurrente se centra en cuestionar la valoración probatoria que ha realizado la a quo de los testimonios brindados en autos, con los cuales -a su entender- se ha acreditado en debida forma los actos posesorios realizados sobre el inmueble en cuestión, por más de veinte años, conforme la accesión de posesiones que alega. Finalmente se agravia en cuanto la sentenciante no estableció en qué fecha estimativa considera la existencia de la posesión de la actora, siendo éste un elemento de entidad y obligatoriedad en la sentencia (fs. 315/318 vta.). III. Surge de los antecedentes de autos, que se dedujo una acción tendiente a que se declare judicialmente adquirida por prescripción, la propiedad del inmueble identificado catastralmente como Circ. ..., Secc. ..., Mz ..., Parcela ..., inscripto al dominio en el Folio ... del Partido de Gral. Lavalle (042), hoy Partido de la Costa, ubicado en la calle Yate Fortuna entre Av. Crucero 9 de Julio y Balizador Usuhuaia de Aguas Verdes, en contra de Santos Vega Sociedad Anónima Agrícola Ganadera.

Este proceso se rige por la ley 14.159 en su redacción actual conforme al decreto-ley 5756/58, reeditado en el art. 679 del CPCC y las disposiciones de los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil, modif. por la ley 17.711. Quien ha poseído un inmueble con ánimo de dueño y detentando la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida adquiere el dominio por prescripción al cumplirse el plazo de veinte años. No es necesario para ello tener título ni buena fe (arts. 4015, 4016 Cód. Civil). A su vez, para la procedencia de esta acción es menester y esencial que se justifique la existencia del "corpus" y "del animus domini". Con relación a ello, Augusto M. Morello en su obra "El Proceso de Usucapión" expresa: "debe señalarse que a estar al art. 2384 del C.C., son actos posesorios del inmueble ..."su cultivo, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ella se haga y en general su ocupación de cualquier modo que tenga", de ahí entonces que la carga de la prueba tendrá que ceñirla el poseyente actor a probar tales actos posesorios continuos, de treinta años -hoy veinte-, demostrativos de que en forma pública y continuada ha observado ostensiblemente un comportamiento activo (jurídica y económicamente) respecto del bien. En el caso, y a los fines de revisar la valoración de la prueba, es menester perfilar la figura conocida como ?accesión de posesiones? invocada por la actora, conforme el instrumento de cesión de derechos y acciones obrante a fs. 12 y vta. con firmas certificadas ante escribano público (fs. 13), de donde se desprende que el Sr. Sergio Héctor Canteli -padre del accionante- y su esposa Margarita Norma Musso cedieron los derechos y acciones que tendrían sobre el bien que aquí se intenta prescribir a favor del actor Alejandro Javier Canteli. La figura de las llamadas "accesiones de posesiones" que son distintas y separables entre sí, se caracteriza en que el anterior traspasa a un tercero, a título singular los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión el segundo puede

completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor (art. 2475 y su nota, 3262 a 3265 y 4005 y su nota; Cámara 1ª Sala 1ª La Plata causa 212.607 R.S. 197/92; Cám. 1ª Sala 2ª La Plata causa 220.956 R.S. 116/95; esta Sala causa B-89.225 R.S. 271/98). En esos términos cabe precisar que, el "vínculo de derecho" está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa, lo cual constituye un requisito para que opere la "accesión de posesiones", pues debe haber un nexo jurídico de transmisión, es decir, que resulta indispensable que ya sea a título oneroso o gratuito se transmitan los derechos posesorios; por ende que para que se puedan unir dos posesiones distintas es indispensable un vínculo jurídico destinado a transmitir los derechos posesorios o sea una continuidad indisoluble entre el tradens anterior, siendo bastante a esos efectos que medie una tradición traslativa de posesión, aunque este último vínculo jurídico sea defectuoso (Vgr. contrato de compra-venta, de permuta, de donación, etc.); (arts. 2474, 2476 y su nota, 4005 del C.Civil; Cfr. Bueres-Highton Código Civil Anotado tº5 pág. 267 letra "b" y la jurisprudencia que se cita a pie de página; Elena Highton Dominio y Usucapión 2da. parte págs. 164/165, editorial Hammurabi Bs. As. 1983; esta Cámara Sala 1ra. causa B-82.681 RSD. 71/96). En razón de ello se habrá de tener en consideración la prueba que hace al derecho del aquí usucapiente - Alejandro Javier Canteli- y a su tiempo al de los cedentes, para considerar si se encuentran cumplimentados los recaudos necesarios con la modalidad antes señalada que haga posible la viabilidad de la acción. En tal sendero, sabido es que en este tipo de procesos la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto, dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas; se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, los cuales deben ser lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía correspondiente los derechos que le han sido desconocidos (CSJN, 7/9/93, ED, 159-233). En esa tarea, advierto -al igual que la sentenciante de grado- que con la prueba producida no se ha logrado demostrar la posesión alegada por el plazo legalmente previsto de 20 años. A fin de acreditar su pretensión la accionante, acompañó el respectivo plano de mensura del inmueble que se pretende prescribir -fs. 10-, y aportó prueba documental consistente en fotografías -fs. 69/96-, recibos de pagos de impuestos y servicios -fs. 23/48, 66/68-; facturas de compras de distintos elementos -fs. 49/69-; produjo prueba testimonial -v, CD de audiencia de vista de causa de fs. 283 y acta de fs. 284/283-; informativa y la constatación del bien por parte del oficial de justicia correspondiente -fs. 265/279-. Ahora bien, a fin de arribar a la conclusión referida en cuanto al adelanto de mi opinión sobre la cuestión traída a consideración, he de analizar tales elementos probatorios, relegando a último término la prueba testimonial, cuyo análisis resulta cuestionado por la recurrente. En tal camino, y en primer lugar he de señalar que el reconocimiento judicial -fs. 265/279- en el juicio de usucapión permite al juez tomar contacto personal y directo con la cosa, formar su propia convicción sobre la "realidad fáctica" o -como dice Alsina-, corroborar de "visu" ciertas pruebas y el conjunto de las producidas. Empero no le permite remontarse al tiempo de inicio de la posesión y menos aún, demostrar que ésta ha sido con los caracteres que marca la ley, los que han sido rememorados en la sentencia apelada (causa de este Tribunal n° 87.560, Sent. del 7-4-2009). Efectivamente, el reconocimiento judicial, si bien puede implicar constatación por parte del sentenciante de construcciones, mejoras, etc., en la época en que ella se realiza, nada acredita con respecto a la antigüedad de la posesión, a cuyo fin sin dudas debió ofrecer prueba pericial, cuestión que no ha acontecido en la especie (arg. arts. 375, 384, 474 y concls. del CPCC.). Así, el oficial de justicia que realizó el referido reconocimiento constata que el lote citado se encuentra alambrado sus laterales y su frente con una pared a media altura con cerco de madera y portón, que el fondo limita con una vivienda que pertenece a la familia del actor cuyos lotes se hallan unidos por una puerta, asimismo que el terreno se encuentra emparejado su césped; agrega que el Sr Canteli manifiesta que dicho lote lo ocupó él durante más de 20 y hace más o menos 3 años se lo cedió a su hijo Sr Alejandro Javier Canteli y que éste inicio un proceso judicial para ponerlo a su nombre. Tal constatación describe el estado actual del inmueble, resultando totalmente insuficiente a fin de acreditar el tiempo de la ocupación y la época de las mejoras realizadas, más allá de los dichos del Sr. Canteli. En cuanto al pago de impuestos, he de coincidir con lo señalado al respecto por la sentenciante de grado en cuanto han sido abonados en los años 2014-2016, en forma prácticamente temporánea al inicio de la acción judicial de prescripción, por lo que ningún valor tienen a fin de acreditar el plazo bajo revisión. No obstante ello, debe recordarse que producida la reforma introducida por la ley 5756/58, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, puesto que en la actualidad dicho pago ¿será especialmente considerado? (art. 24 inc. c de la ley 14.159), o sea que como elemento probatorio sigue teniendo importancia, pero no es decisivo para el éxito de la acción y mucho menos tratar de soportar sobre esa única prueba la decisión final del sentenciante (C. 1ª Civ. y Com. Mercedes, 18/4/68, LL, 131-407). En este sentido, es dable inferir que el pago de los impuestos exterioriza el "animus domini", ya que es poco factible que alguien que se sienta poseedor del inmueble se allane a pagar contribuciones impuestas por el Estado, que no le traen un beneficio directo. Mas la presunción que nace del pago de impuestos no puede remontarse a una fecha anterior a los propios pagos, pues no interesa cuando debieron hacerse sino cuando se concretaron de modo efectivo (SCBA,

26/10/76, DJBA, 110-86). El pago de los impuestos no constituye un acto posesorio, de modo que nada prueba con relación al corpus, aunque el usucapiente hubiese abonado los impuestos durante todo el lapso de posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión. Y reitero, los comprobantes acompañados resultan ser abonados en los años 2014 y 2016 -v, fs. cit.-, casi contemporáneamente con la interposición de la demanda -v, cargo de fs. 113 vta.-, máxime teniéndose en consideración que algunos de ellos resultan ser del inmueble perteneciente al padre del accionante, y no respecto del inmueble objeto de autos, por lo que resultan totalmente insuficientes para acreditar plazo de ocupación alguno. A la misma conclusión se arriba al analizar las facturas acompañadas a fin de acreditar los trabajos realizados sobre el inmueble en cuestión, resultando ser todas ellas de fecha próxima a la interposición de la acción -v, fs. 49/65-. En relación al plano de mensura -fs. 10- (art. 24, penúltimo párrafo, Ley 14.159, t.o. Dec./Ley 5756/558) se aprecia que fue confeccionado y visado a los fines de la prescripción adquisitiva del lote en cuestión -07/11/2016-, si bien no acredita acto posesorio alguno. El plano de mensura aprobado constituye uno de los recaudos que debe cubrir el usucapiente -conf. art. 679, inc. 3º, CPCC.-, pero el mismo, por sí solo, no resulta idóneo para acreditar la posesión animus domini durante el plazo legal. La función del plano de mensura es la individualización geográfica y geométricamente el bien objeto de la usucapición (CCic.Com. San Martín, Sala I, 3/6/97, LLBA, 1997-1329). Respecto de las fotografías acompañadas, ningún valor tienen a los fines perseguidos en tanto en modo alguno pueden inferirse de las mismas que resulten demostrativas del plazo de la ocupación. En definitiva, la única prueba valorable resultaría ser la testimonial realizada en autos, sin embargo deviene insuficiente a los fines de la pretensión actoril. Respecto de las testimoniales que obran en la audiencia de vista de causa audiograbada -v, CD ... y acta de fs. 284/287-, se observa que si bien los testigos resultan contestes en cuanto a que la accionante como su padre han cuidado, nivelado y cercado el predio, refieren que lo fue hace cuatro o cinco años a la fecha de la realización de la misma, no aportando datos certeros sobre la época de la ocupación por parte del padre -cedente de los derechos posesorios-, ni sobre el cercado que habría realizado del terreno en cuestión. Los agravios dirigidos a cuestionar la valoración de los testimonios efectuada por la iudex a quo no logran conmover los fundamentos que esta ha desarrollado sobre los mismos (arg. art. 260, CPCC.). Si bien de tales declaraciones surge que el cedente podría haber ocupado el predio, existiendo desde tiempo atrás un cercado precario, no existen pruebas contundentes que el mismo haya sido realizado por el nombrado, más allá que se ocupara de cortar el pasto y mantenerlo en buenas condiciones. En razón de ello, a lo señalado en la sentencia bajo revisión ha de estarse a fin de no recaer en reiteraciones innecesarias. En definitiva, dichos testimonios, resultan totalmente insuficientes para tener por demostrado que tanto la cedente de los derechos y acciones posesorios como su hijo cesionario, hayan ejercido la posesión que alegan por el plazo legalmente previsto, pues de los mismos no se desprende la realización de actos posesorios que se encuentren avalados por otros medios probatorios (arts. 424, 427, y conchs. del CPCC.). No obstante ello y en el supuesto caso de valorar los testimonios con el grado de certeza que pretende darle la recurrente, tampoco serían suficientes a los fines de la pretensión esgrimida. Así, cabe recordar que en el proceso de usucapición la prueba de testigos es por lo común la más importante y convincente porque se trata de acreditar hechos materiales; sin embargo la ley, ha establecido que los testimonios sean completados con otros elementos de juicio objetivos e independientes, extremo que no se advierte cumplimentado en la especie, no pudiendo fundarse el otorgamiento del dominio únicamente en la prueba testimonial (art. 24 de la ley 14.159 modificado por el dec. ley 5756/1958 y 679 inc. 1º del Código Procesal Civil Comercial). De conformidad con lo reseñado, valorando que en materia de usucapición las pruebas aportadas deben verificarse con visión de conjunto, en una ponderación global, rehuyendo del método analítico que suele dar resultados disvaliosos al desvirtuar el verdadero mérito de la prueba acopiada en el proceso por la vía de una visión parcializada, máxime frente a la exigencia del art. 24 inc. 2º de la ley 14.159, sin perder de vista el valor y trascendencia que haya de otorgarse a cada medio probatorio en particular (art. 384 del C.P.C.C.; Cám. 1a. Sala IIIa. La Plata, causa 211.692 R.S. 240/92; esta Sala causa 89.225 antes citada); y sin perjuicio de señalar también que, la prueba de la posesión en los procesos de prescripción adquisitiva debe ser plena e indubitante, pero que ello no importa modificar las reglas de producción y apreciación de las pruebas, propicio a mis colegas confirmar el apelado decisorio pues no se han verificado los presupuestos de esa prescripción adquisitiva en este proceso. (arts. 260, 261, 375, 384, 385, 394, 424, 456, 674 del C.P.C.; art. 24 ley 14.154; 2373, 2384, 4005, 4015, 4016 del C. Civil; 24, ley 14.159 modificada por dec. ley 5756/58). IV. Costas. Las costas de esta instancia se imponen a la recurrente en su condición de vencida (art. 68, CPCC.). VOTO POR LA AFIRMATIVA LAS SEÑORAS JUEZAS DOCTORAS CANALE Y DABADIE ADHIRIERON AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JANKA DIJO: En atención a los argumentos dados, dejo propuesto al Acuerdo rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia apelada. Costas de esta instancia a la recurrente en su condición de vencida (arts. 68, 260, 374, 375, 384, 385, 394, 424, 456, 679 y conchs. Del C.P.C.C.; 2373, 2384, 3947, 4005, 4015, 4016 del C. Civil; 24, ley 14.159 y mod). ASI LO VOTO. LAS SEÑORAS JUEZAS DOCTORAS CANALE Y DABADIE ADHIRIERON AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE

TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal rechaza el recurso de apelación interpuesto y confirma la sentencia apelada. Costas de esta instancia a la recurrente en su condición de vencida (arts. 68, 260, 266, 267, 374, 375, 384, 385, 394, 424, 456, 679 y concs. del C.P.C.C.; 2373, 2384, 3947, 4005, 4015, 4016 del C. Civil; 24, ley 14.159 y mod.; Art. 15 Ac. 2514/92). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase. 025332E