

Prescripcion Adquisitiva Accesion De Posesiones Pago De Una Parte De Los Impuestos

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Accesión de posesiones. Pago de una parte

de los impuestos de un inmueble. Se revoca la sentencia de primera instancia y se declara procedente la pretensión de prescripción adquisitiva de un inmueble.

En Lomas de Zamora, a los 9 días del mes de marzo de 2018, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, de este Departamento Judicial, doctores: Sergio Hernán Altieri y Rosa María Caram, con la presencia del Secretario del Tribunal se trajo a despacho para dictar sentencia la causa número: 8916, caratulada: "BONAVERA, CLAUDIA ALEJANDRA Y OTRO C/ PERETTA, CARLOS DOMINGO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes:

CUESTIONES: 1º) ¿Es justa la sentencia apelada? 2º) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, ¿in fine? del C.P.C. y C.); dio el siguiente orden de votación: Dra. Rosa María Caram y Dr. Sergio Hernán Altieri.

VOTACION A la primera cuestión, la Dra. Rosa María Caram dijo: A) ANTECEDENTES - SENTENCIA - AGRAVIOS

1) El magistrado -por entonces titular- del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 2 Departamental, dictó sentencia definitiva a fs. 222/226 mediante la cual rechazó la demanda por usucapión del bien objeto de marras que promovieran Claudia Alejandra Bonavera y Ricardo Marcelo Bonavera contra Carlos Domingo Peretta. Impuso las costas a estos últimos y difirió la consideración de los honorarios profesionales para su oportunidad. 2) Dicho resolutorio fue apelado por los actores a fs. 228 y concedido libremente a fs. 229. 3) El fundamento de la vía impugnatoria de los reclamantes luce glosada a fs. 240/249 vta., obrando la réplica de la representante de la Defensoría Civil N°4 a fs. 251/252.- 4) Los accionantes al comenzar sus agravios resaltan que la valoración de la prueba testimonial y su fuerza probatoria deben apreciarse según las reglas de la sana crítica. En ese sendero, remarcan que se ha omitido valorar la relación de los hechos invocados en la demanda, con la documentación acompañada. Invocan el plano de construcción elaborado a solicitud de su abuela Teresa Marchettini de Bonavera aprobado por la Municipalidad de Lomas de Zamora, con el cual se ha realizado -según referencia- la construcción del inmueble. Sobre ello sostienen es un claro indicio de posesión. Seguido de la omisión en que a su juicio el a-quo había incurrido al omitir expedirse sobre la accesión de posesiones que se dió a través de su familia. Encuentran erróneo lo fallado cuando se resta fuerza probatoria a la documental aportada, por el desconocimiento que la parte demandada hizo de la misma. Señalan que las boletas de pago municipales o provinciales son documentos públicos y por tales gozan de autenticidad. Puntualizan también que no se consideró la presunción, preceptuada en el art. 1911 del Cod. Civ. y Com. de la Nación, que establece que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa. Para ello, sostienen que basta apreciar la conducta externa de quien detenta la relación fáctica con la cosa; y que quien considere lo contrario debe probarlo no sólo oponerse. Por último, solicitan se produzca la inspección ocular, que le fuera denegada en la instancia anterior. B) MARCO NORMATIVO APLICABLE Considero apropiado aclarar que, tratándose el caso bajo estudio del ejercicio posesorio de un inmueble que se denuncia sucedido con anterioridad al 1º de agosto de 2015, corresponde encuadrar normativamente el asunto dentro de los preceptos del ordenamiento jurídico por entonces vigente (cfr. doct. y arg. art. 7 del CCyC).

C) PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN VEINTEAÑAL. 1) En punto a la temática en cuestión, corresponde recordar que la usucapión es un medio de adquirir el dominio de cosas muebles o inmuebles por la realización de actos durante el tiempo fijado por la ley, y que hayan sido ejercitados con "animus domini" (Lafaille, Héctor, "Tratado de los Derechos Reales", ed. 1943, Vol. I, pág. 66; artículo 2351 del Código Civil y art. 2524 inc. 7º del Cód. Cit.; arts. 375 y 679 del Digesto de forma). Para que la posesión sea útil a los fines de usucapir, se debe probar cómo y cuándo se la tomó; ésta, de acuerdo a lo requerido por el art. 4015 del Cód. Civil, debe ser continua y además con ánimo de tener la cosa para sí. La esencia de la posesión es tener la cosa con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (cfr. CNCiv. D, 4/5/84, ED 111-540; arts. 2756, 2758 y conchs. del Código Civil y 375 del Cód. Procesal). En ese camino, la demostración de los hechos en que se funda debe ser concluyente, y comprende la prueba de la posesión "animus domini" actual, la anterior y, especialmente, la que se tuviera en el inicio de la ocupación. Este último recaudo representa el único medio hábil para satisfacer la exigencia temporal contenida en el artículo 4015 del Código Civil (S.C.B.A., causa Ac. 33.628, del 5-3-85; 33.954, del 1-2-85; 32.512, del 12-6-86, AS 1986-II-9 y 42.383, del 31-7-90, entre otros). A esos fines, resulta necesario que el pretendiente forme debida y concluyente convicción acerca de la existencia de una posesión animo et corpore, de cuya data inicial no quepa el menor cuestionamiento. Con ello, no se exige un contacto permanente con la cosa, ni mucho menos que sea objeto de residencia de quienes pretenden obtener el instituto de la

posesión; sino que basta que se haga efectivo cuando la persona así lo decida. (cfr. Tratado de derechos reales, Tomo I, Kiper Claudio, Ed. Rubinzal-Culzoni, pág. 146). La intervención del título debe exteriorizarse públicamente, evidenciada por actos materiales calificables como posesorios -tales como los establecidos en el art. 2384 del Cód. Civil-, y con las notas de ser pacífica, pública, continua e ininterrumpida para acordar efectos a la prescripción, por lo que no basta la mera invocación de la existencia del derecho posesorio, sino que se requiere la prueba de su configuración con la profundidad requerida por la ley (arts. 913, 2384, 4015 y 4016 del Código Civil y 375, 384, 679 y conchs. del C.P.C.C.; Sala II Pretor Q 452; CNCiv. F 23/12/87. LL 1989-B-72 y JA1989-1-580; conf. S.C.B.A., Ac. 75.946 S. 15-11-2000, D.J.B.A. 159-293; S.C.B.A., 30-6-81, DJBA 121-282; v. asimismo Mariani de Vidal, Marina, "Curso de Derechos Reales", t. 3, Zavalía, 1995, págs. 404/05).

2) Formulando dicho marco conceptual me permito discrepar con la decisión tomada en la instancia de origen, en tanto encuentro configurado que la posesión invocada resulta suficiente para usucapir. Ello resulta, del relevamiento de los planos de ampliación de propiedad que lucen glosados a fs. 9/10. De los mismos surge que la abuela de los actores, la señora Teresa Marchettini de Bonavera, no sólo tuvo la intención de ampliar la vivienda, seguido de que efectuar la compraventa del inmueble; sino que además, luego de haber cotejado estos con el plano de mensura que obra a fs. 11, se advierte que las edificaciones o mejoras proyectadas fueron efectivamente construidas o ejecutadas. En esa inteligencia, diversos pronunciamientos de la Suprema Corte Provincial edictan que la existencia de ciertos actos emanados de quien pretende la usucapición son demostrativos de su intención de comportarse como dueño: "...la lógica y el sentido común indican que quien ha construido una vivienda, conducta en la que ha persistido a lo largo de muchos años en forma pública y pacífica, lo ha hecho con ánimo de tener la cosa para sí..." (cfr. S.C.B.A., causa Ac. 38.447 y 39.743 del 26/4/88 y 13/9/88, respectivamente).

3) Mas no podría darse el supuesto perseguido en autos, sino fuese por la accesión de posesiones que da marco a esta pretensión. Esta supone que si bien el cesionario inicia una nueva posesión desde que ocupa la cosa con ánimo de dueño, puede unir la suya a la de su autor. Para que así proceda es necesario que ninguna de las posesiones sea viciosa, que no estén separadas la una de la otra por una tercera que sea de mala fé y, finalmente, que una derive de la otra. (cfr. arts. 2474 y 2476 del Código Civil por entonces vigente). Respecto del último de los recaudos, es necesario demostrar que esa derivación resulta de un vínculo de derecho que emparente ambas posesiones. Si no procediere la una de la otra, nos encontraríamos ante dos posesiones distintas y no frente a una accesión de posesiones. (cfr. Areán Beatriz, "Juicio de Usucapición"; BS. AS., Hammurabi, 2006, pág. 248; esta Sala, causa N° 285, RGS 126-2009, S 23/06/2009). De tal manera que habiendo sido probada la cesión de derechos posesorios hecha por su padre (ver escritura pública de fs. 54/55), los Sres. Claudia Alejandra Bonavera y Ricardo Marcelo Bonavera resultan ser los continuadores de la posesión que comenzara su abuela.

4) Dado que la prescripción debe resultar de la exteriorización del uso normal de la cosa de manera pública y pacífica, continua e ininterrumpida (cfr. "Juicio de usucapición", Areán Beatriz, Ed. Hammurabi, 2006, pag. 152); es de central importancia la evaluación de las declaraciones que den testimonio de eso. Así es que me permito solo abordar el análisis del testimonio brindado por el señor Dawosyr, en tanto el del testigo Yasi referencia a un inmueble situado en la localidad de Burzaco y por tal no se condice con el objeto pretendido en el presente litigio. Correlato de lo mencionado, se puede apreciar que la deposición de Dawosyr, ilustra con semejanza lo invocado por los accionantes, a quienes conoce "...desde hace 30 años...". Por su parte, al momento de indicar la ubicación del inmueble responde que: "...esta ubicada a una cuadra y media de la cancha de Banfield... la calle Arenales...". Localización concordante con el inmueble aquí pretendido. Seguido ello, a la descripción que brinda de la casa: "...es una casa de material, con techo de chapa, en frente tiene un departamentito en el medio tiene otro departamentito y tiene otro departamento en la parte de atrás, es decir tiene tres departamentos... En el lugar se hicieron mejoras... todo ello solventado por Ricardo Bonavera...". Lo citado precedentemente se corresponde con los planos de ampliación y mensura que se adjuntaron al inicio de la demanda, que fueron ejecutados a pedido de Teresa Marchettini. Finalmente, refiere que el estado de conservación del bien es bueno y que siempre fue cuidado por Bonavera. Va de suyo, que el sistema de apreciación regido por la sana crítica -esquema de persuasión racional- (arts. 384 y 456 del CPCC) no le impide al juez fundar su pronunciamiento en un único testigo, pero dándose esta situación especial, éste debe ser valorado con estrictez, exigiendo que el mismo sea ampliamente convincente y esté exento de toda sospecha, siendo eficaz a los fines de considerar probado un hecho sólo si su conocimiento es cabal e indubitable (SCBA LP A 71596 S 25/10/2017). Resulta entonces que tal testimonio da cuenta de la existencia de actos posesorios realizados en el lapso veinteañal. Ello así, dado que la declaración sobre la edad de la posesión sopesados conforme las facultades otorgadas por el art. 456 del C.P.C.C., es suficiente para entender por cumplido el plazo de prescripción adquisitiva.

5) A lo dicho anteriormente, debo agregar que la usucapición además exige que la posesión se mantenga en el tiempo. En ese orden de ideas es que se procura que sea continua, mas eso no significa que su ejercicio sea hecho sin intervalo alguno. En efecto, los recibos que fueron acompañados, más allá de que no sean de una periodicidad mensual, ilustran la conducta extendida en el tiempo, demostrativa de la voluntad de someter el bien raíz, bajo su señorío. De tal manera, de las constancias de fs. 12/16 se advierte que el demandante acreditó el pago de los impuestos inmobiliarios durante los años 1966 a 1999.

En cuanto a los servicios municipales por alumbrado, barrido y limpieza, los mismos se encuentran pagos durante el período que va desde el año 1939 hasta 1998 (ver fs. 17 a 24). También de las piezas de fs. 25/29 advierto que el servicio de energía eléctrica se encuentra satisfecho durante los períodos anuales de 1973 al 1999; y en lo que respecta al servicio de Gas del Estado, a fs. 30/34 se acompañan los pagos de los años 1971 al año 1989. Como último servicio adunado, a fs. 35/39 se adjuntan las correspondientes boletas de pagos efectuadas a Obras Sanitarias de la Nación correspondientes a los períodos anuales de 1948 a 1992. Debe repararse que la Casación ha dicho que el art. 24, inc. c de la ley 14.159 no exige para la procedencia de la usucapión, el pago de impuestos por todo el tiempo de la posesión. De suerte que el sentenciante puede computar, para la constitución de la prueba compuesta exigida por dicho artículo, el pago de impuestos o tasas durante algunos de los años que duró la posesión (cfr. SCBA, Ac. y Sent., 1973, v. I, pág. 292; 1974, v. II, p. 325, citado por Morello-Sosa-Berizonce-Tessone; "Códigos..."; La Plata, Librería Editora Platense, 1999; tº VIIB-pág. 342). Así de las constancias referidas, se deduce que el pago de los impuestos que va desde el año 1939, hasta el tiempo en que dedujo la demanda, se constituye como un elemento valioso que configura lo exigido para demostrar la posesión durante ese tiempo. Vale recordar que, el pago de una parte de los impuestos, no obsta la demostración del comportamiento a título de dueño; porque a veces los propietarios no pagan en forma regular. (cfr. Aréan Beatriz, Juicio de usucapión, ed. Hammurabi, pág. 355). Bajo dicho marco fáctico, los accionantes han logrado poner en evidencia la posesión por el tiempo exigido por la ley. Por todo lo dicho y si mi postura concita adhesión en la votación, corresponderá revocar el pronunciamiento atacado y admitir la demanda articulada, dictándose pronunciamiento a favor de los usucapientes. En consecuencia, VOTO POR LA NEGATIVA. A la primera cuestión, por compartir los mismos fundamentos, el Doctor Altieri dijo que: VOTA EN IGUAL SENTIDO. A la segunda cuestión, la Dra. Rosa María Caram expresó: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde revocar la apelada sentencia de fs. 222/226, admitiendo la pretensión de prescripción adquisitiva articulada por Claudia Alejandra Bonavera y Ricardo Marcelo Bonavera contra Carlos Domingo Peretta, declarando adquirido el dominio a favor de los actores respecto del inmueble sito en la calle Arenales al N° ..., entre Melo y Alberti, designado como lote ..., manzana ..., de la ciudad de Banfield. A los efectos de su inscripción, en la instancia de origen habrá de librarse oficio y testimonio al Registro de la Propiedad Inmueble, ordenando la cancelación de la anterior titularidad dominial (art. 682 del C.P.C.C.). En orden a la forma en que se decide y a las notas tipificantes del presente proceso, las costas de ambas instancias propongo se soporten en el orden causado (art. 68 in fine y 274 del C.P.C.C.). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad en que se practiquen las correspondientes determinaciones en la instancia de origen. ASI LO VOTO. A la segunda cuestión, por compartir idénticos fundamentos, el Doctor Altieri expresó que: VOTA EN IGUAL SENTIDO. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA. Que en el Acuerdo celebrado quedó establecido: 1º) Que la apelada sentencia de fojas 222/226 debe revocarse. 2º) Que las costas de ambas instancias deben ser soportadas en el orden causado. POR ELLO: Y fundamentos consignados en el Acuerdo, revócase la apelada sentencia de fs. 222/226 y declárase procedente la pretensión de prescripción adquisitiva articulada por Claudia Alejandra Bonavera y Ricardo Marcelo Bonavera contra Carlos Domingo Peretta, declarando adquirido el dominio a favor de los actores respecto al inmueble sito en la calle Arenales al N° ..., entre Melo y Alberti, designado como lote ..., manzana ..., de la ciudad de Banfield. A los efectos de su inscripción, en la instancia de origen habrá de librarse oficio y testimonio al Registro de la Propiedad Inmueble, ordenando la cancelación de la anterior titularidad dominial. Costas de ambas instancias por su orden. Difiérese la consideración de los honorarios de los profesionales hasta la oportunidad señalada al tratar la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese por cédula en formato papel conforme lo dispuesto por el art. 143 del C.P.C.C. y, oportunamente, devuélvanse las actuaciones al juzgado de origen.

029068E