

Prescripcion Adquisitiva Compraventa Inmobiliaria Boleto De Compraventa Reivindicacion Posesion Animus Domini Actos Posesorios

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Compraventa inmobiliaria. Boleto de

compraventa. Reivindicación. Posesión. Animus domini. Actos posesorios Se hace lugar a la usucapión, por haber efectuado el solicitante actos posesorios, como la percepción de frutos y pago de impuestos. En la ciudad de Reconquista, Provincia de Santa Fe, a los 02 días de Julio de 2018, se reúnen los Jueces de esta Cámara, Dres. María Eugenia Chaperó, Aldo Pedro Casella y Santiago Andres Dalla Fontana, para resolver los recursos interpuestos contra la resolución dictada por el Señor Juez de Primera Instancia de Distrito N° 4, en lo Civil y Comercial, Primera Nominación, de la ciudad de Reconquista, Provincia de Santa Fe, en los autos: MORALES Y SALINAS, AGUSTÍN ERNESTO RENÉ C/ DE LA MATA, HÉCTOR HUGO Y/O SUS HEREDEROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, EXPTE. N° 234, AÑO 2016. Acto seguido, el Tribunal establece el orden de votación conforme con el estudio de autos: Dalla Fontana, Casella y Chaperó, y se plantean para resolver las siguientes cuestiones: Preliminar: causas sobre las que versará la sentencia. Primera: ¿Es nula la sentencia? Segunda: Caso contrario, ¿Es justa? Tercera: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la cuestión preliminar el Dr. Dalla Fontana dijo: la sentencia recurrida fue única para dos juicios: uno en que De La Mata, Lisandro y otros pretenden la reivindicación de dos lotes de terreno (N° ? y ?, inscriptos en el Registro General al T. ? P, F. ? Nro. ?, Departamento General Obligado), cuyo número de registro en Primera Instancia fue 875/2010, reservado en Secretaría; y otro en el cual Morales y Salinas, Agustín pretende usucapir los mismos lotes, expediente que recibiera en esta Cámara la carátula y el número referidos al comienzo de esta sentencia. El trámite en la alzada se efectuó unificadamente en éste último. Consecuentemente y en función de lo dispuesto por los arts. 340 y ss. del C.P.C.C., debe dejarse aclarado que la presente resolución corresponde tanto al juicio de reivindicación como de prescripción adquisitiva, más allá de la carátula de estos actuados. A la misma cuestión, los Dres. Casella y Chaperó votan en el mismo sentido. A la primera cuestión el Dr. Dalla Fontana dijo: En el capítulo del escrito recursivo denominado ?I)- ANTECEDENTES?, la quejosa hace referencia a nulidades articuladas en el transcurso del proceso y expresa: ?Ninguna solicitud de Impugnación y nulidad oportunamente opuesta por esta parte fue resuelta -ni siquiera tratada- en la sentencia que recurrimos por lo que tal sentencia engendra vicios sustanciales que la hacen pasible de la máxima sanción, de nulidad?. Refiere luego a testimoniales ?que debieron declararse nulas- cuya ineficacia probatoria resulta insuficiente por su laxitud? y que ?la actora acompañó documental nula? (fs. 148 y vta.). Estimo que tales genéricos planteos no son una crítica concreta y razonada del procedimiento (art. 365 del C.P.C.C.) porque no se indica con precisión cuáles han sido los supuestos vicios que habrían afectado el derecho de defensa de la nulidicente, para lo cual se tornaba imperioso describir el perjuicio concreto sufrido así como su actualidad (art. 126 del C.P.C.C.). En cambio, se hace mención al poder convictivo de la prueba testimonial, lo que nunca puede ser fundamento de nulidad sino de apelación, y se omite en esta instancia toda argumentación concreta de una eventual violación a las formas, lo que sí podría acarrear nulidad de existir perjuicio no consentido. Sobre esto último, y no obstante que el a-quo ha resuelto a fs. 206 del juicio de reivindicación distintas impugnaciones efectuadas por la recurrente a través de un proveído que no fue cuestionado por ésta, lo cierto es que se ha consentido también el llamamiento de autos, y con él operaron sus consabidos efectos saneadores sobre el proceso: ?el llamamiento de autos tiene por efecto purgar todas las irregularidades procedimentales? (CCC Rosario, Sala 3°, 23/08/10, BBVA c. Canoniga, Legaldoc ID3220) Por tanto, y como tampoco advierto vicios de entidad que aconsejen el tratamiento de la nulidad de oficio, voto por la negativa. A la misma cuestión, los Dres. Casella y Chaperó votan en igual sentido, en coincidencia con el Dr. Dalla Fontana. A la segunda cuestión, el Dr. Dalla Fontana dijo: la sentencia única dictada en los juicios de reivindicación y de usucapión resolvió rechazar la impugnación u oposición a que se recepcione la declaración testimonial de Oscar Trevisan, con costas al subincidentista; rechazar la demanda de reivindicación interpuesta por Ida María Estila Mariani, Valeria De La Mata, Lisandro De La Mata y Martín De La Mata en contra de Agustín Ernesto René Morales y Salinas, con costas; rechazar la demanda contra Oscar Trevisan por tornarse abstracta la cuestión, con costas en el orden causado; y Declarar que en virtud de los efectos de la prescripción adquisitiva ha adquirido Agustín Ernesto Morales y Salinas el dominio de los impueblos empadronados a los fines del impuesto inmobiliario, partidas: ?/?-?, declarando que el plazo de prescripción se cumplió el 13/11/04, con costas. Valoró el anterior que Morales y Salinas invocó haber adquirido de Hector De La Mata (padre y esposo de los titulares registrales) en el año 1984, por boleto de compraventa, los inmuebles en cuestión, no habiendo sin embargo demostrado la fecha ni la autenticidad de ese documento; pero que esta insuficiencia probatoria no era definitiva porque lo que aquél pretendía era la usucapión y no la escrituración. Luego, la actividad probatoria en pos de acreditar la posesión fue exitosa para el juzgador: los predios conforman un

pequeño campo lo que permitió a los pobladores de la zona dar testimonio de la persona que se manejaba como dueño. Le asignó especial valor probatorio a lo declarado por Massi y por los agricultores que arrendaron al pretense usucapiente la tierra para cultivarla. Los De La Mata y Mariani apelaron la sentencia que les fuera adversa. Le achacan falta de fundamentación, inadecuada y parcial valoración de la prueba. Refieren que Sordian, al declarar que arrendó las parcelas a Morales desde 1980, contradujo el año de comienzo de la posesión alegado en la demanda; que no se valoraron sus testimoniales, especialmente la del agrimensor Diego Guster, quien expresó que De La Mata, en su carácter de propietario, le encomendó un relevamiento en 1996; que no se explica por qué la posesión se comenzó a contar desde 1984; y que el hecho de haber suscripto Morales y Salinas una servidumbre de electroducto en 1995 no configura antigüedad suficiente para usucapir. Critican la interpretación que el a-quo hizo de los dichos de Massi y que se haya hecho una merituación parcializada del plexo probatorio, desechándose el aseguramiento de pruebas y el juicio sucesorio iniciado en 2006. Se agravan porque se tuvo por operada la prescripción adquisitiva a favor de Morales y Salinas, lo que no debió ser así -según su postura- ante la existencia de prueba documental e instrumental concluyente respecto a la titularidad dominial y la ausencia de elementos formales y contextuales para respaldar la usucapión. Refieren al carácter absoluto e inviolable del derecho de propiedad y alegan que la apelada no ha poseído en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble objeto de autos, y que es sobre ella sobre quien pesaba la carga probatoria. Piden en fin que se revoque la sentencia de grado, con costas. Morales y Salinas replica los agravios bregando por la confirmación de la sentencia de primera instancia. Firme el pase a resolución, ha quedado la presente concluida para definitiva. Adelanto que el análisis de las causas sometidas a revisión en función de los agravios vertidos en esta sede me conducen a proponer la confirmación del fallo alzado, según paso a exponer: El art. 24 inc. c) de la ley 14.159 establece algunas pautas para el juicio de usucapión que deben tenerse en cuenta en la valoración judicial, a saber: se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial, y será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble. Luego, que Morales y Salinas detentaba la posesión de los predios objeto de los presentes juicios ha sido reconocido por los hoy recurrentes al demandarlo por reivindicación. En tal ocasión invocaron expresamente la acción que nacía de los arts. 2758 y ss. del Código Civil, y aseveraron que "Se encuentra cabalmente acreditado -conforme acta de constatación supra referida- que fuimos privados de la posesión del inmueble que queremos reivindicar" (fs. 17 vta., in fine, Expte. N° 875/10). Por otro lado, el codemandado Trevisan jamás se reconoció como poseedor. No habiendo controversia sobre quién detentaba la posesión al inicio de este conflicto, resta evaluar si la misma fue ininterrumpida, pública, pacífica y por el lapso de 20 años, según rezaba el art. 4016 del Código Civil vigente cuando se demandó, lo que nos lleva a revisar el criterio del anterior, atacado por la apelante. En tal faena advierto en primer lugar que en la absolución de posiciones de Morales y Salinas (fs. 71 del Expte. N° 875/10), el letrado de su contraria formuló la siguiente ampliación (2°): "... que Ud abonó, mes a mes, los impuestos correspondientes a dichos lotes", lo que recibió por respuesta: "Sí es cierto que aboné. Desde el mismo momento que adquirí esa propiedad...". De tal guisa, siendo que las posiciones formuladas por una parte son afirmaciones que prueban contra el proponente (v. C.S.J.N., 16/10/02, Bastarachea, Elvira c/ Aravena, Mauricio y otro, dictamen del Procurador General que la Corte hace suyo, Revista de Derecho Procesal, 1 Año 2003, Zeus, págs. 192/197; C.C.C. y Lab. Venado Tuerto, 11/12/91, Suárez, Juan Antonio c/ Duperial S.A. y/o Continental S.A., Zeus T. 60, R-37), debe tenerse por probado incuestionadamente respecto de la parte recurrente el pago de los impuestos, lo que -como anticipamos- según la ley 14.159 debe ser especialmente considerado. Ello sin perjuicio de los numerosos recibos de pago del impuesto inmobiliario y tasas generales de inmueble, con sellos de pago desde el año 1989, adjuntados por Morales y Salinas (fs. 77/137 del Expte. N° 875/10), detacándose el convenio de pago suscripto por éste con la Dirección Provincial de Rentas en 1989, correspondiente a los períodos 1986-1988, cuya copia obra a fs. 138/141 del Expte. N° 875/10. Por haber sido suscripto también por un funcionario público en ejercicio de sus funciones se trató de un instrumento público que, como tal, tiene fecha cierta (arts. 993 y ss. del Código Civil). Es de destacar que ¿el pago de los impuestos exterioriza el animus domini, ya que es poco factible que alguien que no se sienta poseedor del inmueble se allane a pagar contribuciones impuestas por el Estado, que no le traen un beneficio directo? (Arean, Beatriz en Código Civil y Normas Compl., Anál. Doc. y Jurisp., Bueres - Dir., Highton - Coord., T. 6B, 2° reimp., Hammurabi, pág. 755). Por otro lado, contamos en autos con prueba convincente de que la posesión de Morales y Salinas data de la década del 80, y que ha sido ininterrumpida, pública y pacífica. Así Sponton (fs. 188 del Expte. N° 875/10) dijo que aquél era propietario de los terrenos objeto de esta litis desde 1983 ó 1984, sabiéndolo por haber participado como comisionista en su compra efectuada al "gordo De La Mata", agregando que después la recurrida los alquilaba para siembra. Ésto resulta coincidente con lo narrado por los Sres. Trevisan. En efecto, Eduardo, Mario y Leonardo Trevisan (fs. 214, 215 y 218 del Expte. N° 875/10) reconocieron haberle alquilado el terreno al usucapiente desde la década de los años 90, y los dos primeros contaron que antes de ellos Samuel Sordiani (en realidad Sordian, de acuerdo al acta de audiencia cuando le tocó declarar) era el arrendatario. Raselli (fs. 233 del Expte. N° 875/10 y 106 de autos) ha corroborado la versión de los Trevisan pues contó que es lindero del Paraje Las Tunas y que los vio trabajar allí "en el campo del Sr.

Salinas". Y Sordian (fs. 220 y vta. del Expte. N° 875/10) resulta importante para ilustrar acerca del comienzo de la posesión de Morales y Salinas, ubicándola en 1980 aproximadamente, "que es cuando yo trabajaba la tierra". Este testigo agregó que el apelado "en aquel entonces, empezó a hacer una casita, y después plantaba planta de citrus... puso un tanque de agua. Sembraba verduras.." y que "Yo trabajé hasta el año mil novecientos noventa y cinco aproximadamente", es decir cuando habría sido suplantado por los Trevisan. No me parece censurable que Sordian haya mencionado el año 1980 en lugar de 1984 (fecha de inicio de la posesión según la demanda) ya que por un lado aclaró "aproximadamente" y por otro el testigo se estaba refiriendo a algo sucedido varias décadas atrás, siendo natural que la memoria no sea tan precisa (conf. esta Cámara, 23/12/15, P. c. B., T. 18 F. 63 N° 431). Es dable destacar que este deponente mencionó a "Lanteri" como antecesor en el dominio de Morales y Salinas, lo que puede explicarse a partir del relato de Alejandro Lanteri (fs. 189 del Expte. N° 875/10), quien expuso: "Ese inmueble era de mi padre y sus hermanos y por razones x pusieron a nombre de Héctor De La Mata, llegado el momento de la venta la decisión la tomaron los dueños, es decir los tres Lanteri y le dijeron a De La Mata que haga los papales porque estaba a nombre de él" (v. también ficha de transferencia de fs. 2). La existencia de un tanque de larga data, el que según Sordian fue construido por Morales y Salinas, aparece corroborada en la constatación de fs. 114. Y al igual que el a-quo, estimo relevante el testimonio de Massi (fs. 198), quien desde una óptica diferente a la de los arrendatarios lo muestra al accionante de estos autos como poseedor. Esta persona en el año 1995 se desempeñaba como "proyectista" de la Empresa Provincial de la Energía (conf. informe de la E.P.E. de fs. 287 del Expte. N° 875/10) y aseguró haber negociado con Morales y Salinas, en su carácter de propietario de los lotes objeto de estos autos, con motivo de una línea eléctrica nueva, "para pedirle permiso, para hacer la obra dentro de su propiedad". De lo dicho en el párrafo precedente se desprende la cultura, percepción de frutos (arrendamientos) e incluso algunas mejoras en el predio rural que nos concierne por parte de Morales y Salinas, los que constituyen actos posesorios idóneos a los efectos de la usucapión (arts. 2384 del Código Civil y 1928 del CCCN).

Contrariamente a la pretensión de la quejosa, no me parece dirimente el testimonio de Guster (fs. 67 del Expte. N° 875/10). Este agrimensor explicó que en diciembre de 1996 hizo un trabajo de relevamiento de los lotes 9 y 10 (los de estos autos) por encargo de Héctor De La Mata, pero su conclusión de que se trataba del propietario la sacó del estudio del título, lo que no está cuestionado en autos, sin que por otra parte surja alguna alteración a la posesión del usucapiente. Con acierto se ha dicho incluso que "Tampoco tiene efecto interruptivo de la prescripción contra el poseedor una petición de mensura voluntaria" (Areal, Beatriz, op. cit., pág. 680). Por otra parte, los demás testigos aportados por los De La Mata y Mariani (fs. 66, 72/73 del Expte. N° 875/10) no son de peso como para desvirtuar la prueba ya analizada. Ninguno de ellos ha tenido un contacto directo y prolongado con los inmuebles en cuestión, lo que los diferencia de los arrendatarios que declararon abonando la versión de Morales y Salinas. Y tampoco han sido precisos ni claros, dando adecuada razón de sus dichos, en cuanto a la época en que Héctor De La Mata dejó de poseer. La falta de reconocimiento del boleto de compraventa solo nos priva relativamente de un elemento corroborante del comienzo de la posesión, pero -como bien señaló el Juez de grado- no obsta a la procedencia de la usucapión si existen otros elementos convincentes de la posesión y de sus inicios. A la inversa, la sola existencia de un boleto de compraventa sería insuficiente para probar la posesión pública, ininterrumpida y pacífica de 20 años (conf. C. 1° C.C. San Nicolás, 28/02/12, Cordoso, Gerónimo c. Wainstein, Lázaro, LL Online AR/JUR/44165/2012). En autos son varios los testigos -Sponton, Sordian- que han dado cuenta de la tradición del inmueble mediante la cual Morales y Salinas adquirió la posesión (art. 2379 del Código Civil), desde comienzos de los años 80, razón por la cual en la anterior instancia se tuvo por probada la fecha del 13/11/84 invocada a fs. 4 (fecha del boleto), lo que motivó que se declarara cumplido el plazo de prescripción el 13/11/04. Por lo demás, y ya concretamente en relación al boleto, las copias no deben ser descartadas de plano sin antes analizar si no pueden valer como un indicio dentro de un contexto probatorio mayor, que es lo que valoramos en autos. Por tal razón se ha dicho que las copias de un expediente, si bien no valen como instrumento público, ¿sí puede valorarse tal elemento -con estrictez y severidad- como indicio, en el contexto del resto del plexo probatorio y corroborarse con otras pruebas aportadas?, sobre todo teniendo en cuenta las implicancias de su presentación adulterada -art. 172 del Código Penal- (Trib. Coleg. Resp. Extrac. Sta. Fe N° 1, 2° Secr., 08/03/99, R.D.D., La Prueba del Daño - II, N° 5, Rubinzal-Culzoni, págs. 468/469; v. también: Cám. Civ. y Com. Azul, 19/05/98, Lazzarino, Ismael R. c. C.T.R. Comunicaciones S.R.L., LLBA 1998-965). Esta tesitura parece receptarse actualmente en relación a los instrumentos particulares no firmados, en el art. 319 del Código Civil y Comercial de la Nación. Por último es menester señalar que el inicio de la sucesión en el año 2006 (conf. Expte. N° 1595/06), maguer haber sucedido más de 20 años después a contar del año 1984, no configura un acto capaz de alterar la situación posesoria, ya que se trata de un proceso en el que no interviene el prescribiente, lo que no es apto para interrumpir la prescripción (conf. art. 3986 del Código Civil y su coment.), ni se trata de una interrupción natural (arts. 3984 y 3985 del Código Civil). Por todo lo dicho entiendo que la decisión a-qua ha sido ajustada a derecho y voto por la afirmativa, correspondiendo además imponer las costas de esta instancia a la vencida (art. 251 del C.P.C.C.). A la misma cuestión, los Dres. Casella y Chaperó votan en el mismo sentido, por estar de acuerdo con el Dr. Dalla Fontana. A la tercera cuestión, el Dr. Dalla Fontana dijo: atento al resultado precedente, corresponde adoptar la

siguiente resolución: 1) Aclarar que la presente sentencia es única para los juicios de reivindicación y de usucapión que motivaron la sentencia de Primera Instancia; 2) Desestimar el recurso de nulidad; 3) Rechazar el recurso de apelación y confirmar en consecuencia la sentencia alzada; 4) Imponer las costas de esta instancia a la recurrida; 5) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su labor en la Alzada en el ?% de los que correspondan por regulación firme a su actuación en la instancia de grado. A la misma cuestión, los Dres. Casella y Chaperó votan en igual sentido. Por ello, la CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL DE LA CUARTA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL RESUELVE: 1) Aclarar que la presente sentencia es única para los juicios de reivindicación y de usucapión que motivaron la sentencia de Primera Instancia; 2) Desestimar el recurso de nulidad; 3) Rechazar el recurso de apelación y confirmar en consecuencia la sentencia alzada; 4) Imponer las costas de esta instancia a la recurrida; 5) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su labor en la Alzada en el ? % de los que correspondan por regulación firme a su actuación en la instancia de grado. Regístrese, notifíquese y bajen. Dr. DALLA FONTANA Juez de Cámara Dr. CASELLA Juez de Cámara Dra. CHAPERÓ Jueza de Cámara Dra. ALLOA CASALE Secretaria de Cámara Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris online 032386E