

Prescripcion Adquisitiva De Dominio

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva de dominio

Se confirma la sentencia

que hizo lugar a la demanda interpuesta por una persona contra el Estado provincial persiguiendo la adquisición del dominio por prescripción sobre un inmueble del cual dijo ser poseedor. Santiago del Estero, 27 de agosto de 2015. El Dr. Llugdar dijo: Considerando: I) Que la recurrente impugna la sentencia emanada de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Segunda Nominación de fecha 13/09/12 (fs. 114/117 vta., que rechaza el recurso de apelación incoado por la parte demandada y, en consecuencia, confirma la sentencia recurrida de fecha 30/11/10, obrante a fs. 93/94 vta. imponiendo las costas al apelante vencido. Que dicha sentencia, a su vez admite la acción de prescripción a favor del Sr. Orlando Antonio D' Andrea respecto del inmueble ubicado en el Dpto. Juan F. Ibarra, Distrito Matará lugar Inti Punco, el que consta de una superficie de 287 has, 64 as, 17,29 cas., con costas. II) Que para resolver de ese modo, la Cámara señaló de modo liminar, que en virtud de la trascendencia económico-social del instituto de la usucapión, la prueba de los hechos en los cuales se funda la acción, debe ser concluyente, plena e indubitable, capaz de crear en el órgano jurisdiccional la certeza de que en el caso concreto ha mediado posesión, con los caracteres de ser continua, ininterrumpida, pacífica, pública y que se ejerza animus domini por el tiempo exigido por la ley. Afirma que las pruebas ofrecidas y producidas por el actor - testimoniales, plano de mensura, escritura de compraventa, acta de inspección ocular emanada de la Jueza de Paz No Letrada de Vilelas- coinciden en que el Sr. D'Andrea ocupa el inmueble litigioso, realizando actos posesorios, mejoras, tareas de cría de animales, por el tiempo que exige la ley. Señala además la ausencia de pruebas de la parte demandada, que sean hábiles para desvirtuar la pretensión del prescribiente. III) Que a fs. 118/121 (bis) vta. Interpone recurso de casación el Dr. René Ignacio Alderete, en su carácter de abogado asesor de Fiscalía de Estado, con el patrocinio letrado del Sr. Fiscal de Estado de la Provincia de Santiago del Estero, representantes legales de la parte demandada en autos. Que del análisis del memorial presentado por el recurrente, surge que sus quejas giran en torno a la absurda y arbitraria apreciación de la prueba, así como arguye violación de la ley y de la doctrina legal. Liminarmente hace una reseña de la causa y analiza los requisitos de admisibilidad del recurso, los que considera acabadamente cumplidos. Afirma que la arbitrariedad se configura al valorar el a quo erróneamente la prueba adquirida en autos. Especialmente estima desacertada la pretensión de la Cámara de Apelaciones de imponer a su parte la producción o la proposición de prueba alguna, o de integrar la prueba simple, como lo es la prueba testimonial, al no haber interrogado a los testigos sobre cuestiones que a su entender son atinentes a la parte actora, mas no a su parte, en tanto no corresponde suplir las negligencias de la misma al no haber indagado respecto de la fecha en que el usucapiente comenzó a prescribir. Arguye que al existir contradicción entre la documental -escritura pública que data de 1986- y las declaraciones de los testigos que coincidentemente manifiestan que la posesión del actor data de 1982/1983 aproximadamente; estima que existe carencia de precisión en los datos aportados por los testigos de la causa en orden a la descripción del tiempo por el cual ejerciere la posesión el actor respecto del inmueble que pretende usucapir. En este orden de ideas, respecto a la prueba testimonial y a los vicios que se le endilga, manifiesta expresamente que los mismos han sido pasibles de agravio en el libelo postulatorio de apelación y por lo tanto los reitera en oportunidad de la vía extraordinaria, por considerar que, al no haberse interrogado acerca de la actitud asumida desde el origen por quien dice poseer el inmueble animus domini, dichas declaraciones resultan insuficientes para tener por acreditado la antigüedad de la posesión. En segundo lugar cuestiona el Acta de Inspección Ocular labrada por el Juez de Paz No Letrado, sosteniendo que la misma no servía para obtener conclusiones relevantes a los fines de formar la convicción necesaria. Concluye solicitando se haga lugar al recurso de casación impetrado, revocando la sentencia en crisis, y en consecuencia rechace la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, ordenando su remisión al Juzgado de origen, todo ello con costas. IV) Que evacuado el traslado de ley de conformidad a las constancias de autos, la parte actora solicita (fs. 133) que estando debidamente notificada y habiéndose vencido el plazo de la contraria para la presentación del memorial pertinente, pasen los autos a despacho para resolver, lo cual es concedido a fs. 134. V) Que a fs. 135/136 obra el dictamen del Sr. Fiscal General del Ministerio Público, aconsejando el rechazo del recurso impetrado, en virtud de la improcedencia en esta instancia del re-examen de los medios probatorios, base de la sentencia, por no encontrarse lo sentenciado en autos, ante el supuesto de excepción, absurdo o arbitrariedad notoria. Que corresponde, en primer lugar, analizar los requisitos de admisibilidad del recurso que se intenta, en orden a verificar las condiciones formales exigidas por la ley ritual N° 6910. De las constancias de autos surge que el mismo, ha sido promovido en contra de una sentencia definitiva (arts. 292 y 293), dentro del plazo legal establecido por el art. 297 y que la recurrente se encuentra exenta del pago del tributo, conforme lo normado en el art. 300 2° párrafo y en lo prescripto en el art. 315 inc. "a" del Cód. Fiscal de la Provincia (Ley 6792). Que ingresando al tratamiento del contenido de los agravios

recursivos -acusa vicio de arbitrariedad por entender que el pronunciamiento no es una derivación razonada del derecho aplicado a los hechos comprobados en la causa y errónea aplicación e interpretación del derecho vigente- surge evidente que los mismos se encuentran estrechamente relacionados a la valoración probatoria efectuada en la sentencia en crisis, y vinculado a los hechos invocados por las partes. Que si bien por regla, valorar la entidad de los hechos es materia excluida de la casación civil y excluyente, en principio, de los tribunales de mérito, no es menos cierto que ello cede, cuando se denuncia que la sentencia adolece de sustento probatorio, tal como lo sostiene el casacionista, puesto que ello implica la factibilidad de no cumplirse con la manda constitucional establecida en el art. 182 de la Constitución de la Provincia. Además, de que la verificación de la existencia o no de la violación o falsa aplicación de la Ley 14.159, necesariamente lleva a efectuar un análisis de cuestiones de hecho a los efectos de determinar si las mismas pueden ser subsumidas en la manda legal aludida. En este orden, es de tener presente que: "La apreciación de la prueba constituye, como principio, facultad propia de los jueces de la causa y no es susceptible de revisión extraordinaria, pero ello no es óbice para que el tribunal conozca en casos de arbitrariedad, pues esta doctrina tiende a resguardar las garantías de defensa en juicio y debido proceso, al exigir que las sentencias sean fundadas y constituyan una derivación razonada del derecho vigente con aplicación de las circunstancias comprobadas de la causa" (S.T.J., sent. del 07/07/09, en autos: "Tell Colombo, Carlos Alberto c. Gómez Colombo, Eduardo Augusto s/ Reivindicación, etc. Casación Civil"). Que siendo la materia de debate en la presente causa la usucapión, cabe recordar, conforme lo tiene sustentado esta Sala "...que el instituto de la usucapión, al constituir uno de los modos de adquirir -y si se quiere de perder- el dominio, encuentra su fundamento en el interés social con una finalidad que afecta de un modo indudable al orden público. Es por ello, que aún ante la hipótesis de allanamiento del titular registral, existe obligación de los tribunales de verificar el cumplimiento de todos los extremos legales, e incluso fácticos -estos últimos en algunos casos- aún de oficio, estando debilitados por dicha circunstancia, ciertos principios procesales del cual se nutre el derecho civil, tales como el dispositivo; el de adquisición; el de preclusión, etc." (sent. citada supra); ello, a más de que: "al ser la usucapión un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente" (S.T.J., sent. del 11/02/10, en autos: "Londero, José Hugo y Otro c. Larrea, Pedro Ángel y Otros s/ Reivindicación - Casación Civil"). Que en cuanto a la efectiva posesión pública, pacífica, de buena fe, continua e ininterrumpida por el tiempo exigido por la ley -teniendo en cuenta que el instituto de la prescripción compromete al orden público y el interés general- es necesario enfatizar que la prueba de la misma, que se requiere para prescribir debe ser clara, exigiendo la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria a los fines de la acreditación del derecho alegado (prueba compuesta) extremos que corresponden ser arrimados por la parte que invoca el derecho a adquirir el dominio por la vía de la prescripción. Así las cosas en lo que respecta al agravio relativo a la valoración del a quo respecto del Acta de Inspección Ocular labrada por la Jueza de Paz No Letrada, por considerar que la misma no sirve para obtener conclusiones relevantes á los fines de formar la convicción necesaria, es menester en esta instancia de casación, hacer algunas consideraciones previas. Teniendo en cuenta que la inspección ocular o reconocimiento judicial adquiere singular relevancia, en tanto permite la verificación y/o comprobación personal y directa del Juez de hechos materiales de cualquier tipo (actos posesorios), que se pueden examinar y reconocer. Si bien sobre la temática, este Alto Cuerpo ha sostenido que: "la prueba de inspección ocular es aquella que las partes proponen a fin de que el juez que deberá decidir la contienda, tenga un contacto in situ respecto de las cuestiones debatidas, es decir que el fundamento principal de la prueba referida es la inmediación entre el juzgador y la cuestión a decidir" (S.T.J., sent del 11/02/10, en autos "Londero, José y otro c. Larrea, Pedro y otros s/ Reivindicación - Casación Civil"). Sin perjuicio de lo antes mencionado y en vista del principio de adquisición, cabe destacar que en autos, al no haber sido cuestionada de manera oportuna el acta de reconocimiento judicial practicado por la Jueza de Paz No Letrada de Vilelas, Dpto. Juan Felipe Ibarra (a fs. 70) carente de material fotográfico y de testimonios de vecinos, sólo puede considerársela como prueba indiciaria o complementaria en la medida que no se contradiga con las restantes. Que la misma tiene la virtualidad de constatar que las 300 hectáreas forman un sólo campo, que se encuentra alambrado perimetralmente con 5 hebras, postes y varillas en buen estado de conservación, tres divisorios internos separando lotes, 150 hectáreas de pastura, una represa, un pozo calzado en material para agua, luz eléctrica; aproximadamente 500 animales vacunos, y que el actor Sr. D'Andrea manifiesta ser el poseedor a título de propietario desde 1985. En vistas de ello, es de notar que no existe expresión alguna concreta en el acta de reconocimiento, que dé debida cuenta de la antigüedad de las mejoras presuntamente realizadas por el actor en el inmueble objeto de la litis, por lo que en este sentido se avizora la arbitrariedad en la que incurre el Tribunal de Apelación al decir a fs. 116 vta.: "el acta de inspección ocular practicada por la Sra. Jueza de Paz No Letrada de Vilelas, Dpto. Juan Felipe Ibarra -fs. 70- describe las mejoras introducidas por el actor en el inmueble, su antigüedad y extensión, ratificando los extremos invocados por el prescribiente en su libelo de demanda y por ello la realización de los actos posesorios enunciados por el art. 2384 del Cód. Civil". En consecuencia, cabe asistir razón al recurrente en lo atinente al presente agravio. Asimismo el representante del Fisco Provincial hace girar sus agravios en torno a la valoración de las declaraciones testimoniales. Arguye que

al existir contradicción entre la documental -escritura pública que data de 1986- y las declaraciones de los testigos, los que coincidentemente manifiestan que la posesión del actor data de 1982/1983 aproximadamente; estima que existe carencia de precisión en los datos aportados por los testigos de la causa en orden a la descripción del tiempo por el cual el actor ejerciere la posesión del inmueble que pretende usucapir. En este orden de ideas, respecto a la prueba testimonial y a los vicios que se le endilga, manifiesta expresamente que los mismos han sido pasibles de agravio en el libelo postulatorio de apelación y por lo tanto los reitera en oportunidad de la vía extraordinaria, por considerar el mismo que al no haberse interrogado acerca de la actitud asumida desde el origen por quien dice poseer el inmueble animus domini, dichas declaraciones resultan insuficientes para tener por acreditada la antigüedad de la posesión. De este modo, es menester en esta instancia de casación, reparar en los datos aportados por los testigos, cuyas declaraciones fueron adquiridas al proceso. Que si bien las declaraciones testimoniales de los Sres. Félix Francisco Iñiguez (fs. 65), José Antonio Paladea (fs. 65 vta.), Manuel Rene Coria (fs. 66) son contestes en afirmar que el actor ha tenido la propiedad por el tiempo que exige la ley comportándose como dueño (desde 1983 en forma pacífica e ininterrumpida). Que se encuentra alambrado, con divisorios, casilla donde viven los empleados, represa, pozo de agua, cabeza de ganado, picadas (limpias), hectáreas desmontadas (siembra pastura). Mas sin embargo, no se avizora de dichas declaraciones que puedan constituir prueba dirimente en autos para dar por acreditada la posesión con ánimo de dueño pretendida por el actor, máxime a tenor de su cotejo con el resto del material probatorio adquirido en el proceso (documental, plano de levantamiento territorial en donde no constan las mejoras realizadas en el inmueble, fecha de la escritura pública). Para probar la posesión en un juicio de usucapión la prueba testimonial debe ser completada y corroborada por otros elementos objetivos e independientes, sin que sea necesario que versen sobre actos cumplidos a lo largo de veinte años (Cam Apel. Civ. Com. Trab. y Cont. Adm. Villa Dolores, 19/10/99, LLC, 2000-1468). Que cabe tener en cuenta lo dicho por la doctrina a estos efectos: "Dada la Naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. Difícilmente un hecho puede ser probado a través de una única prueba. De ahí que la convicción del juez se dará, por lo general, como el resultado de distintas pruebas combinadas. Es lo que se denomina prueba compuesta, que es la que deriva de la composición de las pruebas simples, que al ser consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero al ser evaluadas en conjunto pueden llevar al juez a un pleno convencimiento. No se trata de fracciones de ' prueba para formar un total, pues la sentencia no es el resultado de un cálculo matemático" (ALSINA, Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, t. IV, p. 304). Que en este mismo orden de ideas, se ha dicho, "En ciertos casos la necesidad de que exista prueba compuesta es exigida por el propio legislador, configurando otra hipótesis de prueba legal o tasada. Ello es lo que sucede en el proceso de usucapión" (AREÁN, Beatriz A. Juicio de Usucapión 4º Edición Actualizada. Edit. Hammurabi 2004, p. 365 s.s.). Que siendo la prueba compuesta aquella resultante de la conjunción de elementos de juicio individualmente inidóneos por sí para acreditar eficazmente un hecho, por cuya razón necesariamente han de integrarse con otros elementos de idéntica ponderación, todo lo cual hace al concepto de multiplicidad de los elementos de prueba; a su turno es pertinente hacer notar, que dichos elementos de convicción han de gozar del carácter de contundentes, y solo así dotados de la fuerza de convicción necesaria a los efectos de autos. Así las cosas, al restar importancia probatoria a la emergente del reconocimiento judicial en virtud de las consideraciones expuestas ut supra, y no encontrando respaldo los datos aportados por los testigos en el resto de la prueba producida y adquirida en el proceso, cabe sostener que no se encuentra debidamente acreditada la posesión con ánimo de dueño por el término de la ley, que invoca como sustento de la acción de prescripción, el Sr. D'Andrea y en consecuencia, se avizora el vicio de arbitrariedad que se le endilga a la sentencia emanada de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Segunda Nominación en tanto peca de autocontradictoria, pues de las resultas de una correcta valoración de los elementos probatorios contemplados en oportunidad de dictarse la sentencia en crisis, no se traducen en contundentes, plenas e indubitables, hábiles por lo tanto para asistir razón al prescribiente acreditando acabadamente los extremos de la acción. Por todo lo expuesto, normas legales aplicadas, jurisprudencia reseñada y oído el Sr. Fiscal, a fs. 135/136, Voto por: I) Ha lugar al recurso de casación interpuesto por la parte demandada y, en consecuencia casar la sentencia de la Excm. Cámara de Apelaciones de Segunda Nominación de fecha 13/09/12 (fs. 114/117 vta.). II) En su mérito, rechazar la acción de prescripción adquisitiva en beneficio del Sr. Orlando Antonio D'Andrea. III) Con costas. El Dr. Argibay dijo: Que comparte los argumentos esgrimidos por el Vocal preopinante, Dr. Eduardo José Ramón Llugdar, emitiendo su voto en idéntico sentido. El Dr. Suárez dijo: Que se adhiere en un todo a lo sustentado por el Dr. Eduardo José Ramón Llugdar votando en igual forma. En mérito al resultado de la votación que antecede, la Sala Civil y Comercial del Excmo. Superior Tribunal de Justicia, resuelve: I) Ha lugar al recurso de casación interpuesto por la parte demandada y, en consecuencia casar la sentencia de la Excm. Cámara de Apelaciones de Segunda Nominación de fecha 13/09/12 (fs. 114/117 vta.). II) En su mérito, rechazarla acción de prescripción adquisitiva en beneficio del Sr. Orlando Antonio D'Andrea. III) Con costas. Protocolícese, expídase copia para agregar a autos,

hágase saber y oportunamente archívese.

Eduardo J. R. Llugdar. Sebastián D. Argibay. Armando L. Suárez.
029572E