

## Prescripción Adquisitiva De Un Inmueble Prueba Categorica

### JURISPRUDENCIA

### Prescripción adquisitiva de un inmueble. Prueba categórica

Se rechaza la demanda por prescripción adquisitiva de un inmueble de titularidad del Gobierno de la Provincia de Mendoza.

Mendoza, 20 de abril de 2.018. Y VISTOS: Los arriba intitulados, llamados para dictar sentencia a fs. 152, de los que, RESULTA: I.- Que a fs. 20/22 se presenta el Dr. Elio Omar Arnau, por la Sra. Gabriela de los Santos Castillo, e interpone demanda por prescripción adquisitiva sobre el inmueble que individualiza de titularidad del Gobierno de la Provincia de Mendoza. Relata que la accionante, oriunda de San Juan, arribó a la Provincia en el año 1.968 junto a su marido a fin de buscar empleo. Que los entonces Directores del predio del Motocross de Barrancas, Maipú le dan trabajo a su esposo como encargado del circuito y la actora limpiaba los baños. Que el Sr. Pietrasanta les construye una pequeña vivienda dentro del lugar. Que a principios del año 1.974 la Sra. Castillo conoce a la familia Simonasi, quienes vivían en un inmueble sobre la calle del MotoCross y al fallecer el padre de familia, su cónyuge decide poner en venta la propiedad y contrata a la actora como casera y sereno, trasladándose la misma allí a mediados de 1.974, instalándose en una vivienda colindante con la residencia familiar, consistente en un galpón precario, próximo a la casa de material, que en su origen era utilizado como secadero de frutas y guarda de jamones, por lo que la actora decide reacondicionar el lugar a fin de convertirlo en su hogar. Señala que, a la vez, la viuda vende su vivienda y decide retirarse a vivir a General Gutiérrez. Que durante el año 1.980 le ofrece a la actora la venta del inmueble que estaba ocupando y ésta acepta entregando una suma de dinero como parte de pago del precio de la adquisición. Que al enterarse al poco tiempo de que la casa no le pertenecía a la vendedora sino a la Provincia de Mendoza se presentó en Casa de Gobierno, donde le informaron que la propiedad adquirida se hallaba dentro de los terrenos que pertenecen al Departamento General de Irrigación, por lo que no se la podían vender. Agrega que luego de un reclamo laboral realizado a su antigua patrona, la Sra. Simonasi no se presentó más en el lugar donde vive la actora, perdiendo contacto con ella. Explica que la reclamante posee con animus domini la propiedad objeto de autos desde el año 1.980 en que adquiere la misma a quien usufructuaba el lugar mediante el pago de un precio que nunca recuperó. Puntualiza en que desde el año 1.974 el Club de Caza y Pesca le suministra a la actora el servicio de agua y electricidad, por lo que no hay boletas de esos servicios a su nombre. Que en el año 1996 inicia un trámite administrativo en la Municipalidad para obtener la autorización a los fines del suministro eléctrico, la cual le es concedida recién en estos últimos años. Funda en derecho y ofrece pruebas. II.- Que en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 214 ap. II) del Código Procesal Civil, a fs. 6/8 se incorpora plano de mensura debidamente aprobado por la Dirección Provincial de Catastro. III.- Que no obra en autos constancia de inscripción dominial del inmueble pretendido, consignándose en el plano de mensura que el mismo pertenece al Gobierno de la Provincia de Mendoza a tenor del art. 2.342 inc. 1° del C. Civil. IV.- Que a fs. 25 se dispone el traslado de la demanda, la intervención de Fiscalía de Estado, Gobierno de la Provincia y Municipalidad de Maipú. Así también se ordena la publicación edictal. V.- Que a fs. 60 comparece el Dr. Gabriel Galán, por el Poder Ejecutivo de la Provincia, y expresa que, conforme surge de los informes del Departamento de Tierras Fiscales de la Dirección de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano y R.U.P.I., la prescripción adquisitiva tramitada no afecta intereses fiscales, razón por la cual no formula oposición al progreso de la presente acción. VI.- Que a fs. 75 se hace parte la Dra. Silvana Giannaula, por la Municipalidad de Maipú, y expresa que la propiedad pretendida no afecta el patrimonio municipal, no formulando oposición a la continuación de la causa. VII.- Que a fs. 77/79 se incorporan los edictos y comprobantes de pago correspondientes. VIII.- Que a fs. 91 el Dr. Eliseo Joaquín Vidart, por Fiscalía de Estado, expresa que no encontrándose afectados los intereses del Fisco Provincial no formula oposición a la demanda. Asimismo expresa que existiendo inscripción de dominio anterior denunciada en el plano, solicita que, en caso de prosperar la demanda se ordene la cancelación de la misma, previo a la nueva inscripción para evitar la duplicidad registral que se produciría si se anotara esta como primera inscripción y subsistiera la anterior, violando el principio del tracto sucesivo establecido en la Ley 17.801. No obstante, objeta que el plano de mensura acompañado no resulta apto para título supletorio, adjuntando un informe emitido por A.T.M. que menciona que el plano consiste en una fotocopia simple no certificada por Catastro. IX.- Que a fs. 98 se acompaña el plano correspondiente debidamente certificado por la Dirección Provincial de Catastro. X.- Que a fs. 96 toma intervención la 20° Defensoría Civil de Pobres y Ausentes, por los posibles terceros interesados. XI.- Que a fs. 103 se admiten las pruebas ofrecidas, ordenándose su producción según corresponde. XII.- Que a partir de fs. 157 se incorporan los alegatos de las partes. Y CONSIDERANDO: I.- La prescripción adquisitiva es uno de los modos excepcionales de adquirir el dominio, siendo requisito imprescindible para tener por operada la misma, con respecto a bienes inmuebles, la posesión continua por veinte años, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor (art. 4.015 CC y arts.1.899 y 2.565 del C.C.C.N.). Debe probarse, en

consecuencia, tanto el ?corpus? como el ?animus domini? reunidos en cabeza del accionante por el lapso referido. Esta prueba debe ser categórica y no debe dejar lugar a ninguna duda. En este sentido se ha resuelto que la demostración de haber estado en posesión de la cosa que intenta adquirir el usucapiente debe ser efectuada en forma insospechable, clara y convincente, pues se invoca un medio excepcional de adquisición (J.A., 1980-III-689) y también que "en esta materia la prueba debe ser contundente, clara y convincente.." (C.C.C.C. Ia. in re "Parra c. Ayub s/ Reivindicación", publicación Corte Suprema). Ello así en tanto el titular del derecho real de dominio tiene un derecho ilimitado en el tiempo, que subsiste tanto como dura la cosa que constituye su objeto. En este entendimiento se ha dicho que: "No puede soslayarse que el dominio subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aún cuando no ejerza ningún acto de propiedad y aunque un tercero los ejerza con su voluntad o contra ella (art.2510 CC). Claro que esto último rige en la medida en que no se deje poseer la cosa por otro, durante el plazo para que éste pueda adquirir la propiedad por prescripción." (CNCiv, Sala H, fallo del 15-3-2004, publicado en LL, 12-01-2005).

II.- Que no obstante la falta de oposición al derecho esgrimido, corresponde determinar si la peticionante ha acreditado en autos dichos extremos. Es decir, no debe caber duda alguna de que la parte actora ha ejercido la posesión en forma pública, pacífica y continua por el lapso exigido por la ley civil para usucapir. En este sentido se ha expresado que: "Más allá de la postura adoptada por el demandado, la comprobación de ambos extremos exigidos por la ley -posesión y plazo- debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente" (Bueres, Alberto- Highton, M. Elena, Código Civil, Tomo 6B, pag.749). Ni siquiera el allanamiento del demandado exime al actor de la carga de probar los hechos alegados como fundamento de la acción, porque en materia de derechos reales está comprometido el orden público y además porque al reconocerse a la sentencia efecto retroactivo al momento en que se inició la posesión, podrían verse afectados derechos de terceros (CSJN 7-9-93, ED 159-233).

III.- Que en el sublite, dado el marco fáctico expuesto en la demanda, debe analizarse si los elementos probatorios arrimados a la causa son suficientes para demostrar la realización de actos posesorios durante al menos el lapso de veinte años exigidos por la ley. Cabe recordar que el artículo 24, inciso c), de la ley 14.159 establece que, en el juicio de usucapición, ?se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...?. Es por ello que las circunstancias antes aludidas deben demostrarse con prueba compuesta, referida a la realización de actos materiales del tenor de los enunciados en el artículo 2.384 del Código Civil (cultura del inmueble, percepción de frutos, deslinde, construcciones o reparaciones de edificios en ellos asentados, y, en general, su ocupación de alguna manera cierta y permanente). En esa línea de pensamiento, la Suprema Corte local ha suscripto el criterio que desde antiguo pregona que, en este tipo de procesos, ?...No se pide la demostración de un hecho espaciado sucedido en algún momento, sino de actos continuados a través de un largo período de tiempo, respecto de los cuales no es fácil admitir que no se haya dejado más rastro que el testimonio de unas cuantas personas?. Por eso mismo se dice que, ?En estos casos, la investigación del Juez tiene una considerable analogía con la actividad del historiador, cuando trata de reconstruir con los elementos a su alcance un determinado período, y en ambos casos, para lograr la verdad que se busca, es más prudente confiar en los documentos y en los monumentos que en la tradición verbal, sin excluir a esta última. Esto es, precisamente, lo que exige la ley? (SCJ, 16/12/2011, causa n° 100.529, caratulada: ?Arredondo Francisco Javier en j° 17.264/32.472 Arredondo, Francisco Javier p/ presc. adq. s/ inconst.?). En este orden de ideas se ha sostenido que: ?El pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble constituye una exteriorización del animus del poseedor y tal pago realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso de usucapición, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción? (CN Civ., Sala D, 5-4-89, LL 1989-E-3). ?No es necesario que se acompañen los recibos de todos los años, basta con que ellos fueren del comienzo de la posesión y los de fecha más reciente, pues de ese modo, se puede acreditar el lapso de tiempo exigido para prescribir? (CC 2, LS 93-42, 10-12-1998).

Siguiendo el lineamiento antes expuesto, se advierte que en el caso de autos no se ha demostrado acabadamente la posesión de la cosa en forma continua y por todo el plazo que exige la ley. En efecto, las boletas de pago de Edemsa y obrantes a fs. 10/13 datan de Junio de 2012 a Diciembre de ese mismo año. En la nota de fecha 14/08/1996 presentada en la Municipalidad de Maipú solicitando autorización para instalar energía eléctrica (fs. 15), la actora reconoce que vive en un terreno fiscal. La evaluación socioeconómica realizada por la Dirección de Obras Privadas de la Comuna respectiva en fecha 29/11/96 (fs. 17) consigna que la accionante reside en el inmueble desde hace 7 años y que el terreno pertenece a la Dirección General de Irrigación. En el expediente administrativo originado a raíz del pedido formulado, y a los fines pretendidos, se requirió, conforme legislación vigente, la autorización del titular del inmueble (fs. 17 vta/18vta), no revelando dicho trámite una relación de la actora respecto del inmueble distinta a la que pudiera tener cualquier simple tenedor precario. El estado de posesión invocado tampoco surge en forma clara e indubitable de los certificados de residencia emitidos respectivamente en fechas 31/08/2007, 07/04/2011 y 29/05/2013 por el Registro Civil, por constituir una manifestación unilateral de la actora con apoyo en dos testigos, cuyo valor no difiere del que corresponde brindarle a la prueba testimonial en cualquier proceso por usucapición, no pudiendo fundar por sí sola una decisión favorable. Asimismo, se advierte la discordancia existente entre los tres certificados acompañados, en tanto en el primero se

consigna que la Sra. Castillo reside en el domicilio desde el año 1.974, lo cual resulta coincidente con el informe del Club de Caza y Pesca aportado; en el segundo que lo hace desde el año 1.977 y en el tercer certificado declara que hace 30 años que vive allí, es decir, desde el año 1983. Estos antecedentes también se contraponen con lo consignado en el trámite municipal en el año 1996 (fs. 17/18), en tanto se deja constancia de que la peticionante habita el lugar desde hace 7 años, todo lo cual descarta la prueba cabal e indubitable sobre la antigüedad de la posesión invocada y necesaria para usucapir. Por otro lado, tampoco se han aportado a la causa comprobantes de pago del impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble, lo cual estimo que obedece a la carencia de antecedentes del mismo invocada por el Gobierno al tomar intervención en autos. Debe recordarse que el titular del derecho real de dominio tiene un derecho ilimitado en el tiempo, que subsiste tanto como dura la cosa que constituye su objeto. En este entendimiento se ha dicho que: "No puede soslayarse que el dominio subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aún cuando no ejerza ningún acto de propiedad y aunque un tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella (art.2510 CC). Claro que esto último rige en la medida en que no se deje poseer la cosa por otro, durante el plazo para que éste pueda adquirir la propiedad por prescripción." (CNCiv, Sala H, fallo del 15-3-2004, publicado en LL, 12-01-2005). Es oportuno agregar que la restante prueba rendida resulta insuficiente para demostrar la posesión alegada por el periodo de veinte años requerido para usucapir. Así, si bien algunos testigos aportados a la causa declaran que la Sra. Castillo vive como dueña en el inmueble desde fines de la década del '70 (fs. 108), que "ella decía que era de ella" (fs. 135 vta.) y que ha realizado construcciones en el mismo (fs. 110 vta., 135 vta.), tales afirmaciones no cuentan con apoyatura en ningún otro antecedente objetivo arrimado a la causa, y ello impide fundar una decisión sólo en dicha prueba. Además, los testimonios rendidos no resultan concordantes en cuanto a la manera en que la actora ingresó a ocupar el inmueble que pretende. En efecto, el testigo Pietrasanta afirma que "ahí fallece un señor, que era el que había hecho la primera parte de la casa, que era el esposo de la señora que vivió hasta último momento ahí y entonces se fue y vivió la Sra. Gabriela ahí y ellos nunca más aparecieron", "... que fue a trabajar para la Sra. de Simonacci... que ella abandonó el predio porque no le gustaba el lugar", mientras que la testigo Rubio afirma que llega a ocupar ese terreno porque la Sra. Simonacci le vende el mismo y la actora le abona una parte, ya que pertenece a Irrigación (fs. 110), y la testigo Torres manifiesta que "yo la conocía a ella cuando tenía la vivienda, me dijo que se la habían prestado y después me dijo que se la vendieron" (fs. 135 vta.). Aclara la testigo Rubio que la Sra. Castillo sólo abona una parte del precio porque fue estafada, porque ese no era un terreno que se podía vender y que hace aproximadamente veinte años que la Sra. Simonacci le intento vender la propiedad. De esta manera, los testimonios revelan que la actora pagó parte de un precio de adquisición a quien creía su propietaria (fs. 109 vta., 135 y vta.), lo cual confirma la versión fáctica expuesta por la propia reclamante, que sin lugar a dudas refleja un reconocimiento del derecho de propiedad ajeno. Es más, en la inspección ocular practicada en autos (fs. 141), la actora manifiesta a la Oficial de Justicia interviniente que adquirió la vivienda comprándose a la Sra. Simonasi, trasladándose a ella en el año 1.980 aproximadamente, constatándose las construcciones existentes. Cabe aclarar que la realización de mejoras edilicias, el cerramiento del predio, la ausencia prolongada de los propietarios del lugar, no constituyen circunstancias suficientes para tener por configurado en cabeza de la ocupante el animus domini requerido para usucapir. Inclusive, los datos brindados por los declarantes acerca de la ocupación del inmueble por parte de la accionante y de la instalación de servicios configuran extremos fácticos que pueden presentarse aún en el caso de un simple tenedor (art. 2.352 C.C.). En este sentido, surge de la declaración brindada a fs. 110 por la Sra. Rubio que la Sra. Castillo cuidaba animales, chivos de otro propietario, que fueron caseros de la Sra. Simonacci y que ahora viven fuera de dicha propiedad. Reiteradamente se ha expresado que la usucapión es un medio excepcional de adquirir el dominio -lo que implica su extinción en cabeza del verdadero titular en virtud del principio de exclusividad (art. 2508), por lo que se exige una prueba diversificada y compuesta, vedando que el pronunciamiento se base exclusivamente en prueba testimonial (Conf. Tercera Cámara Civil de Mendoza. Expte.: 33096. 01/02/2013. LA 142-22). Este criterio viene siendo sostenido desde antaño. Así, la Segunda Cámara Civil de Mendoza ha expresado que "En los juicios de adquisición del dominio por usucapión la prueba que tiene más relevancia es la instrumental o documental. La testimonial no es admitida por sí sola, debido a la desconfianza que genera la corruptela de obtener títulos supletorios en base a testigos complacientes" (Expte.: 98053. 10/12/1998. LS093-042). De todo el conjunto probatorio analizado no surge entonces en forma clara e indubitable el efectivo desplazamiento de la posesión del propietario del inmueble por parte de la actora por todo el plazo exigido por la ley en forma continua. Especialmente, la accionante no ha probado en forma cierta la época en la cual habría cesado su calidad de prestataria de la vivienda que habita para erigirse en poseedora del inmueble. Si bien afirma que compró el mismo a quien consideraba su propietaria, no ha acompañado ningún antecedente documental de ello. En mérito a los argumentos precedentes, corresponde desestimar la pretensión de usucapión con imposición de costas a la parte actora vencida (art.36 inc. I del C.P.C.). Por tanto, RESUELVO: I- Desestimar la demanda de Prescripción Adquisitiva instada por la Sra. De los Santos Castillo Gabriela, con costas a su cargo. II- Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto quede establecida la base regulatoria. REGISTRESE.

NOTIFIQUESE. Fdo: Dra. María Mercedes Herrera  
027167E