

## Prescripcion Adquisitiva Defensora De Oficio Valoracion De Prueba Art 78 Cpcc Ley 14 159

### JURISPRUDENCIA

### Prescripción adquisitiva. Defensora de oficio. Valoración de prueba.

Art. 78 CPCC. Ley 14.159 Se resuelve rechazar el recurso de apelación interpuesto ya que el planteo recursivo carece de sustancialidad al no precisarse el desacierto en que incurrió el juzgador de primera instancia. En la ciudad de Rosario, a los días del mes de de 2017, se reunieron en Acuerdo los Sres. Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Dres. Mario E. Chaumet, Jéssica M. Cinalli y Marcelo J. Molina, para dictar sentencia en los caratulados: ?ARIAS, SERGIO JOSE c/ FRANCO, ALBERTO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA? CUIJ 21-05015786-2 venidos del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil, Comercial y Laboral de la 2da. Nominación de San Lorenzo, en apelación de la sentencia N° 806 de fecha 03 de Junio de 2016 obrante a fs. 206/211 y habiéndose efectuado el estudio de la causa, se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: ¿Es ella justa? TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Efectuado el sorteo de ley, resultó el siguiente orden de votación: Dres. Molina, Chaumet y Cinalli. A la primera cuestión, dijo el Dr. Molina: Es de notar que la Defensora de oficio interviniente en autos ha interpuesto en su momento recurso de nulidad contra el decisorio puesto en crisis. Al respecto es dable remarcar que si bien el mismo no ha sido mantenido en esta instancia, considero que corresponde efectuar la revisión de oficio de lo actuado dentro de los presentes, a los fines de evitar la existencia de algún vicio que pudiera afectar el normal desarrollo del proceso, acarreado así la nulidad procedimental. En tal sentido, puede apreciarse en autos que el actor interpuso demanda ordinaria de prescripción adquisitiva contra el Sr. Alberto Franco, en su carácter de titular registral de los lotes de terreno ubicados en la localidad de Andino, Departamento Iriondo, Provincia de Santa Fe, identificados como lotes N° 21 y N° 23 de la manzana 50, en el plano 75.877 del año 1973. Manifestó que mediante instrumento privado de fecha 8/07/03 entre el Sr. Sergio José Arias, por una parte como cesionario y la Sra. Dora Lidia Acuavotta, por la otra como cedente, acordaron la cesión de los derechos y acciones que correspondían por boleto de compraventa sobre el terreno que pretende usucapir, aclarándose con posterioridad que la cesión refería a los derechos posesorios que tenía la cedente respecto del lote identificado como 21 de la misma manzana y plano, dejándose constancia que la misma se encontraba en posesión de dicho lote desde el año 1981. Continuó relatando que en fecha 9/03/04 se celebró por instrumento privado una nueva cesión por medio de la cual la Sra. Dora Lidia Acuavotta transfería al Sr. Sergio José Arias, los derechos posesorios que ejercía sobre el lote identificado como N° 23 de la manzana 50 en el plano 75.877 del año 1973. Citada la parte demandada, no compareció a estar a derecho luego de efectuarse las correspondientes publicaciones edictales, razón por lo cual fue declarado rebelde (v. fs. 46 vta.) y se le designó el correspondiente Defensor de oficio (v. fs. 76); que al comparecer en estos obrados procedió a formular un responde en expectativa, negando en forma general los hechos relatados por el demandante (v. fs. 82). Abierta la causa a prueba, procedió el actor a ofrecer prueba (v. fs. 87/88); limitándose la defensora del accionado a ofrecer absolucón de posiciones del actor, testimonial de la Sra. Dora Lidia Acuavotta (v. fs. 89) y la documental en poder de la parte actora. Toda la cual se produjo en autos. Finalmente la sentencia N° 806 de fecha 03/06/16 hizo lugar a la demanda declarando adquirido los dominios pretendidos (lote N° 21 y lote N° 23 de la manzana 50), por prescripción adquisitiva (v. fs. 206/211). La defensora de oficio, dando cumplimiento a lo normado por el artículo 78 del CPCC, se alzó contra dicho pronunciamiento e interpuso a fs. 212 recurso de apelación y conjunta nulidad. Sentado lo anterior y a los fines del presente análisis, puede afirmarse que se advierte de las constancias de autos que se han cumplimentado todos los requisitos exigidos por la Ley N° 14.159 y por el CPCC en relación a garantizar un adecuado derecho de defensa del demandado. Voto pues por la negativa. A la misma cuestión, dijo el Dr. Chaumet: De conformidad con lo expuesto por el Sr. vocal preopinante, voto por la negativa. A la segunda cuestión, dijo el Dr. Molina: Arribados los autos ante esta Alzada, cumplió la defensora con formular la correspondiente expresión de agravios, acompañando el respectivo memorial a fs. 223/224. 1. Del escrito de expresión de agravios surge que el apelante se queja, en primer lugar, de la valoración efectuada por la sentenciante de grado de las pruebas producidas en el proceso. Alega que la misma fue arbitraria y errónea. Al respecto dice: ?En el punto a de los considerandos V.S hace referencia a los planos de mensura glosados a los autos a fs. 134/135. Sin embargo los mismos no cumplen con los recaudos para fundar la pretensión de usucapir. La fecha de los mismos (2011) es muy posterior al inicio de la presente demanda (2004).? Considera que no existe documental fundante que respalde la pretensión y, en consecuencia, no corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta. Asimismo, dice agravarse de que ?...en las Memorias de Mensura presentadas por el actor, el Ingeniero Eduardo Ferrer describió los inmuebles como lotes de terreno baldío (fs. 139). No hay allí descripción alguna de construcciones ni

mejoras. Es de particular notoriedad este punto puesto que en el escrito de demanda el actor manifestó que en el lote 21 la Sra. Acuavotta instaló una pileta de fibra de vidrio y construyó un pozo ciego.? Destaca también que el pago de impuestos alegado fue posterior al 2004 y que tanto los actos posesorios de la Sra. Dora Acuavotta como del actor no fueron probados. 2. El actor contesta los agravios vertidos por la Defensora y dice que los planos de mensura constituyen simplemente un requisito para la inscripción del título a favor del actor en el SCIT y en el Registro de la Propiedad Inmueble, no resultando óbice para la procedencia de la acción. Agrega que tampoco la acreditación del pago de los impuestos es exigencia extrema desde el comienzo de la posesión ya que quien ocupa una cosa y la tiene para sí, por lo general deja pasar un tiempo para que su posesión se consolide. Por último, en relación a las declaraciones de los testigos vertidas en autos, sostiene que el recurrente no aporta elementos de prueba tendientes a contradecirlas. 3. Llegado este punto corresponde abordar el examen de tales reproches, a fin de dilucidar si la misma resulta o no ajustada a derecho. En tal sentido, no cabe duda alguna de que la recurrente está acusando la presencia en el fallo apelado de arbitrariedad fáctica, la cual ha sido definida por el Máximo Tribunal local como aquella que se produce únicamente "...cuando se ignoran los hechos relevantes y probados en el expediente..." (CSJSF, 30-12-1991, elDial.com - SF16D5), atento a que "...las cuestiones relativas a la valoración de extremos de hecho y derecho procesal, en principio, están reservadas a la decisión de los jueces de la causa y no deparan materia idónea en orden a lograr el acceso a la vía excepcional..." (CSJSF, 10-09-2013, elDial.com - AA827A). Ello se debe a que tal y como reiteradamente lo ha sostenido esta misma Sala en acuerdos precedentes, "...por valoración o apreciación de la prueba judicial se entiende la operación mental que tiene por fin conocer el mérito o valor de convicción que pueda deducirse de su contenido (Devis Echandía, Hernando, ?Teoría General de la Prueba Judicial?, Tomo I, Victor P. de Zavalía, p. 287); de modo que se trata "...de una actividad propia de los jueces, que le pertenece sólo a ellos. Mas aún en una provincia como es la de Santa Fe, que cuenta con un código de procedimiento conforme al cual rigen llamadas reglas de la sana crítica en lo atinente a la valoración de la prueba; método que, contrariamente a lo que acontece con el de la tarifa legal, se funda en la libertad y autonomía del juzgador para ponderar las pruebas y obtener su propio convencimiento, valiéndose para ello del sentido común, la lógica y las reglas de la experiencia..." (CCCR, Sala III, Acuerdo Nº 57/16 in re ?Herrera c/ Relloso y Ortega y otros s/ Prescripción veinteañal?). Sucede entonces que aquí en la provincia "...se erige la libertad del sentenciante para razonar sobre la prueba producida en autos en un verdadero pilar de aquel sistema de la sana crítica, y puede aseverarse que en virtud del mismo goza el juez de soberanía en el ejercicio de tal labor a la hora de tomar una decisión, sin perder de vista que deberá la misma estar debidamente motivada (art. 244, inc. 4, CPCC), es decir, que el iter valorativo contenido en ella tendrá que consistir en la construcción de un razonamiento suficiente para que de los hechos que el juez percibió, un hombre sensato pueda sacar la última conclusión contenida en la parte dispositiva..." (Carnelutti, Francesco, ?Estudios de derecho procesal?, Bs. As., 1952, t. 11, p. 321).

De ahí, pues, que "...si considera el recurrente que existen errores cometidos por el juez en la apreciación de la prueba, debe analizarla destacando los errores que atribuye al juez en tal interpretación; no resultando suficientes las afirmaciones genéricas sobre la prueba, sin precisarse el yerro o desacierto en que incurre el juzgador en sus argumentos..." (Loutayf Ranea, Roberto G., ?El recurso ordinario de apelación en el proceso civil?, Astrea, t. II, p. 159). Sin embargo, del memorial acompañado sólo puede extraerse la conclusión de que todo lo dicho por la defensora no pasa de ser sino una mera discrepancia con el modo en que la juez de grado seleccionó y valoró el material probatorio. Porque lo cierto es que de las constancias de autos surge como acreditado lo relatado por el actor en el escrito de demanda como motivo de su pretensión. Concretamente, con relación al primero de los agravios esgrimidos por el actor en cuanto a la falta de cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley para la confección del plano de mensura, por ser el mismo de fecha posterior y no individualizar el inmueble; la sentenciante dice: ?a- A fs. 134/135 obran los Planos de Mensura debidamente inscriptos confeccionados a nombre de Arias Sergio José por el Ingeniero Geógrafo Edgardo Furrer, e inscriptos en el SCIT al Dupl. 665-I y 669-I. Posteriormente, en fs. 138/140, 154/157 y 169/186 obran agregadas constancias de las respectivas actas de mensura, citación de linderos y Memoria de Mensura.? y agrega: ?A fs. 6/7 obra contrato privado con firmas certificadas por el Escribano público David Borghi, realizado entre el actor y la Sra. Dora Lidia Acuavotta, por el cual los contratantes aclaran que en la cesión realizada por la Sra. Acuavotta en fecha 8/7/2003 sobre el lote 20 de la manzana 50, incluye también los derechos posesorios que la misma venía ejerciendo sobre el lote 21 de la manzana 50 en el plano 75.877 del año 1973.? (v. fs. 208 y vta.) Respecto al segundo de los agravios referido al pago de impuestos, dice el apelante que no se acreditaron pagos realizados en los años desde que se supone se inició la posesión del actor y de la Sra. Acuavotta, por lo cual el valor probatorio de los mismos no revela el animus domini por el plazo legal. Siendo ello reconocido por la juez de grado al expresar en su resolutorio que ?De los recibos de pago analizados se desprende que si bien el actor comenzó a pagar impuestos desde que adquiere los derechos y acciones de los lotes por cesión que le hiciera la anterior poseedora, Sra. Acuavotta, pagando incluso algunos períodos anteriores a dicho acto por convenio de pago, hubo períodos donde la cedente pagó los impuestos sobre los lotes cedidos (entre 1985 y 1995)? (v. fs. 209). Finalmente en cuanto a la consideración de las declaraciones testimoniales

producidas en autos, dijo la sentenciante que: ?A fs. 212/219 obra acta de audiencia testimonial a la cual comparecen a declarar como testigos Daniel Cardozo y Raúl Angel Manarin, quienes previo juramento de decir verdad deponen a tenor del pliego que obra a fs. 104 y de los que surge que la Sra. Acuavotta ejerció la posesión pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 1981 hasta el año 2003 de los lotes de terrenos ubicados en la localidad de Andino y designados como lotes 21 y 23 de la manzana 50 del Plano 75877 año 1973 y que el actor sucedió en forma pública, pacífica e ininterrumpida a la Sra. Acuavotta en la posesión de los lotes mencionados.? (v. fs. 209 vta.). En suma, debe quedar en claro que como lo puntualiza la magistrada de primera instancia: ?... Los actos posesorios cumplidos denotan un prolongado, pacífico y público ejercicio del corpus por parte de la cedente y su continuación por el cesionario -hoy actor- por el término legal, que, con la prueba testimonial y los impuestos y tasas abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente.? (v. fs. 210). Coincidiendo de tal forma con lo expresado por la autora del fallo en crisis, al manifestar que ?De la valoración conjunta de las pruebas arrimadas a autos surgen elementos objetivos que llevan a la convicción que la acción debe prosperar ya que se ha demostrado que ha transcurrido el lapso requerido para la adquisición del dominio por ese medio, ostentando la posesión del cedente y luego de los actores los caracteres requeridos en la legislación sustancial...? Se pone de manifiesto, así, que el planteo recursivo llevado adelante por la Defensora de la demandada carece realmente de sustancialidad, evidenciando ni más ni menos que la simple necesidad de dar algún fundamento al cumplimiento de lo exigido por la normativa ritual santafesina en su art. 78, esto es, el deber de ?...recurrir de la sentencia dictada contra el rebelde...?; sin que se consiga en definitiva perfilar vicio alguno que resulte susceptible de reproche por parte de este Tribunal de Alzada. Por ende, voto por la afirmativa. Ahora bien, en lo que a las costas se refiere, cabe acotar que en estos procesos es la parte actora quien pone en movimiento la actividad jurisdiccional; es decir que el proceso se desenvuelve en interés del solicitante, y por ello es lógico que sea también aquella la que deba soportar los gastos que demandó la intervención de la defensora de oficio, pudiendo eventualmente repetir lo abonado contra quien fuera el propietario del inmueble objeto de la presente acción, siempre y cuando éste apareciera, ya que es sobre él que pesa realmente la calidad de vencido en costas en esta instancia. Cabe, por consiguiente, imponer las costas de esta instancia en su totalidad al vencido, sin perjuicio de que la retribución de la Defensora de Oficio sea soportada por la actora, conforme lo expuesto. A la misma cuestión, dijo el Dr. Chaumet: Compartiendo los argumentos expuestos por el Dr. Molina, adhiero a su voto. A la tercera cuestión, dijo el Dr. Molina: Corresponde: 1. Rechazar el recurso de apelación interpuesto; 2. Confirmar la Sentencia N° 806/16 (fs. 206/211); 3. Imponer las costas correspondientes a esta Alzada al demandado vencido (art. 251, CPCC), sin perjuicio de que la retribución de la Defensora de Oficio sea soportada por el actor, conforme lo expuesto en los considerandos de la presente; 4. Fijar los honorarios profesionales de alzada en el 50% de los que, en definitiva, se regulen en primera instancia. A la misma cuestión, dijo el Dr. Chaumet: El pronunciamiento que corresponde dictar en los presentes autos, es el que formula el Dr. Molina. En tal sentido voto. Seguidamente, dijo la Dra. Cinalli: Habiendo tomado conocimiento de los autos, y advirtiendo la existencia de dos votos coincidentes que en lo sustancial hacen sentencia válida, me abstengo de emitir opinión (art. 26 ley 10.160). Con lo que terminó el Acuerdo, y atento sus fundamentos y conclusiones, la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, RESUELVE: 1. Rechazar el recurso de apelación interpuesto; 2. Confirmar la Sentencia N° 806/16 (fs. 206/211); 3. Imponer las costas correspondientes a esta Alzada al demandado vencido (art. 251, CPCC), sin perjuicio de que la retribución de la Defensora de Oficio sea soportada por el actor, conforme lo expuesto en los considerandos de la presente; 4. Fijar los honorarios profesionales de alzada en el 50% de los que, en definitiva, se regulen en primera instancia. Insértese, hágase saber, bajen y déjese nota marginal de esta resolución en el protocolo del juzgado de origen. (?ARIAS, SERGIO JOSE c/ FRANCO, ALBERTO s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA? CUIJ 21-05015786-2). MOLINA CHAUMET CINALLI (Art. 26 L.O.P.J.) SABRINA CAMPBELL (Secretaria) Nota: (\*) Sumarios elaborados por Juris online 023361E