

Prescripcion Adquisitiva Inmueble Posesion Rebeldia Defensor De Oficio

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Inmueble. Posesión. Rebeldía. Defensor de

oficio Se resuelve rechazar el recurso de apelación interpuesto ya que no se requiere que los recibos de pago estén extendidos a nombre del promotor de la usucapión ni tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Asimismo, se agrega que en juicios como el de usucapión, en los que el derecho del accionante queda consolidado con la sentencia y en tanto la actuación del defensor de oficio ha contribuido a ello, se reconoce el derecho del defensor de oficio del demandado rebelde a cobrar sus honorarios al actor vencedor.

En la ciudad de Rosario, a los 5 días del mes de marzo dos mil dieciocho, se reunieron en acuerdo los señores miembros de la Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial de Rosario, doctores Ariel C. Ariza, Iván Daniel Kvasina y Juan Pablo Cifré para dictar sentencia en los autos ?RICCHETTI, Teresa Ramona contra RICCHETTI HNOS. S.A. AGROP. IND. y COM. sobre Prescripción adquisitiva? (expte. N° 50/2016, C.U.I.J. N° 21-01237352-7) venidos del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la 6° Nominación de Rosario, para resolver los recursos de apelación y nulidad interpuestos por la defensora de oficio a foja 466 contra el fallo número 928 del 17 de abril de 2015. Realizado el estudio de la causa, se resolvió plantear las siguientes cuestiones:

Primera: ¿Es nula la sentencia recurrida? Segunda: En su caso, ¿es ella justa? Tercera: ¿Qué resolución corresponde dictar?

Sobre la primera cuestión, el señor vocal doctor Ariza, dijo: El recurso de nulidad no ha sido sustentado autónomamente en esta instancia y las críticas que enuncia la recurrente puede obtener adecuada respuesta al tratarse el recurso de apelación. Por ello, y no advirtiéndose la existencia de irregularidades procedimentales que justifiquen un pronunciamiento oficioso, corresponde su desestimación. Sobre la misma cuestión, el señor vocal doctor Kvasina, a quien le correspondió votar en segundo lugar dijo: Que adhiere a los fundamentos expuestos por el señor vocal doctor Ariza y vota en el mismo sentido. Concedida la palabra al señor vocal doctor Cifré, a quien le correspondió votar en tercer término, y a esta cuestión, dijo: Que coincide con lo manifestado por el señor vocal doctor Ariza y vota de la misma manera. Sobre la segunda cuestión, el señor vocal doctor Ariza, dijo: 1.

Antecedentes del caso. La señora Teresa Ramona Ricchetti promovió demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble que describió, situado en calle General López ? de la ciudad de Arroyo Seco e inscripto el dominio en el Registro General Rosario al Tomo 316 B, Folio 1453/55, Número 135.340, Departamento Rosario. Invocó encontrarse en posesión de aquél en forma quieta, pacífica y con animus domini, desarrollando en el mismo actos posesorios. Indicó que habita el inmueble en cuestión de forma ininterrumpida desde el año 1983 y que, dadas las dimensiones del mismo, además de ello posee allí mismo su establecimiento comercial, donde tiene empleados a su cargo, abona los tributos correspondientes a la explotación que allí realiza, ha hecho refacciones, y ha instalado distintos equipos que hacen a la actividad comercial que desarrolla, tales como cámara frigorífica, balanzas, etc. Manifiesta que en los 25 años que ha tenido la posesión del inmueble ninguna persona ha articulado reclamo que constituya el más leve entorpecimiento a su ejercicio, el cual ocurrió de forma plena, pública, pacífica y a título de dueño.

Acompañó informe del Registro General Rosario que dio cuenta que el inmueble en cuestión se encontraba inscripto a nombre de la demandada Ricchetti Hermanos Sociedad Anónima Agropecuaria, Industrial y Comercial (fs. 292/293); acta, plano y memoria de mensura (fs. 5/6, 72/73 y 381/392); e informes de la Agencia de Administración de Bienes del Estado Nacional (A.A.B.E.), de la Provincia de Santa Fe y de la Municipalidad de Arroyo Seco respecto a la ausencia de interés fiscal comprometido (fs. 495/499, 513/522 y 451 respectivamente). Citada y emplazada la demandada titular del dominio (f. 290), constando la publicación de edictos (f. 305) y no habiendo comparecido, se declaró su rebeldía y se ordenó el sorteo de defensor de oficio (fs. 311 y 315), que aceptó el cargo a foja 329. Corrido traslado de la demanda, en su responde la defensora de oficio negó todos los hechos invocados por la contraria y solicitó el rechazo de la demanda (f. 337).

2. La sentencia de primera instancia. Por sentencia número 928 de fecha 17 de abril de 2015 (fs. 461/465), el señor juez de primera instancia hizo lugar a la demanda y declaró adquirido por prescripción el inmueble en cabeza de la accionante. Impuso las costas a la actora. Contra dicho decisorio, interpuso la defensora de oficio a foja 466 recursos de apelación y nulidad, los que fueron concedidos a foja 467. Radicada la causa en esta sede, expresó agravios a foja 531, los que fueron contestados por la parte actora a fojas 534/535. Firme la providencia de autos (fs. 538 y 542), la causa se encuentra en estado de resolver.

3. Los agravios. Critica la recurrente: a) que el sentenciante haya tenido por satisfecha la carga probatoria en base a la antigüedad y periodicidad de los recibos de pago de impuestos y servicios acompañados por la actora; explica que en la misma sentencia se reconoce que la actora arrió como prueba documental un convenio celebrado con la municipalidad de Arroyo Seco el 26 de octubre de 1995, así como facturas de la Empresa Provincial de la Energía que datan de los años 1999 a 2008, con lo cual si se pondera que la demanda fue interpuesta el 19 de mayo

de 2009, se advierte que sólo habían transcurrido catorce años de posesión animus domini y por tanto no se ha cumplido con el plazo legal de veinte años; b) que se haya otorgado entidad probatoria a la solicitud de habilitación municipal para el ejercicio de actividad comercial en el inmueble objeto de la litis; argumenta que dado que el bien en cuestión pertenece a una sociedad de la cual el padre de la actora era accionista, es razonable colegir que el espacio en que aquélla desarrollaba su emprendimiento hubiera sido dado en comodato, sin mediar oposición de los restantes socios que eran a su vez parientes cercanos de la iniciadora de las presentes actuaciones. 4. Sobre la procedencia del recurso de apelación. 4.1. Ingresando en el examen de los agravios apelatorios, se adelanta que el recurso no habrá de prosperar. Ello es así, toda vez que la recurrente se alza fundamentalmente contra la valoración de la prueba efectuada por el A-quo, y sus agravios apuntan a considerar que determinados elementos tenidos en cuenta por el sentenciante no resultan eficaces para tener por acreditados los extremos de la procedencia de la acción de usucapión, mas sus objeciones al respecto no constituyen un reparo adecuadamente fundado en los términos del artículo 365 del Código Procesal, que exige el planteamiento de una crítica jurídicamente sustentada y no la formulación de objeciones generales que -como en el caso ocurre- sólo manifiestan el disgusto de la recurrente con el resultado expresado en la resolución atacada. En efecto, la apelante expresa, en esencia, que el convenio celebrado con la municipalidad de Arroyo Seco el 26 de octubre de 1995, así como facturas de la Empresa Provincial de la Energía que datan de los años 1999 a 2008, no permiten tener por demostrada la posesión del inmueble con ánimo de dueño por el término de veinte años para adquirirlo por usucapión. Empero, se advierte que al centrar su crítica en dichos aspectos de la sentencia no tiene en cuenta la totalidad de la prueba considerada por el sentenciante. Al respecto, cabe señalar que en la tarea de analizar la prueba producida en la causa, el juez efectuó una valoración integral y detallada del material probatorio de acuerdo a las reglas de la sana crítica, y concluyó acertadamente que la demandante acreditó la posesión del inmueble en la forma y el tiempo requeridos por la ley. En este sentido, es cierto que la sentencia de primera instancia tuvo en consideración la existencia de determinadas constancias documentales que no cuentan con la antigüedad requerida por la ley (tales como el convenio indicado por la apelante, del año 1995, y las facturas de la Empresa Provincial de la Energía de los años 1999 a 2008). Sin embargo, en rigor de verdad, se impone señalar que el juez también valoró que la habilitación del inmueble para el ejercicio de actividad mercantil fue otorgada en el año 1992, que un acta de constatación de la municipalidad de Arroyo Seco fue suscripta por la accionante en el año 1986, que existen constancias de pago del impuesto inmobiliario desde el año 1993 en adelante, así como que en ese mismo año se celebró un convenio de pago del impuesto inmobiliario por los períodos 1985-1987; de ello dedujo que la posesión se ejerció, al menos, desde el año 1992, con lo que el plazo de 20 años se completó durante el desarrollo del presente juicio sin que se hayan acreditado actos o hechos interruptivos; a su vez, entendió que la continuidad de esa posesión se patentiza con las demás constancias arrimadas de pago de deudas, con las inspecciones sindicales de fecha 12.12.1996 y 01.06.1998, y finalmente con la constatación obrante a foja 434; sustentó también el cuadro probatorio en las declaraciones coincidentes de testigos que corroboran el ejercicio de actos posesorios por la actora. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe agregar que de un análisis detallado de la documental acompañada con la demanda se advierte la existencia de numerosos recibos de pago en posesión de la actora por períodos anteriores a los referidos por la apelante, a saber: tasa municipal de fecha 26.04.1985 (f. 70); impuestos inmobiliarios de los períodos 1989/1993 (fs. 159/165); tasas municipales de los años 1989/1990 (fs. 178/185) y 1985/1988 (fs. 225/248); D.P.E. - Gerencia obras de gas, períodos de 1985 a 1990 (fs. 186/205) y servicios municipales de agua y cloacas, períodos de 1986 a 1988 (fs. 206/223). Todo ello contribuye a desvirtuar el agravio introducido por la defensora de oficio, en tanto el mismo sólo se sustenta en una valoración aislada de los elementos de prueba por ella descriptos. Vale aclarar, en relación a la prueba documental analizada, que el artículo 24 de la ley 14.159 exigía que debía acreditarse el pago de las cargas fiscales a nombre del usucapiente o de los que transmitieron su derecho durante el lapso de usucapión; sin embargo, con la modificación introducida por el decreto 5.736/58, la referida carga probatoria se ha simplificado y pasó a constituir sólo uno de los medios aceptados para demostrar la existencia y continuidad de los actos posesorios, disponiendo que: "Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos y tasas que gravan el inmueble aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión" (art. 24, inc. c, ley 14.159). En consecuencia, ya no se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor ni tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales, exteriorizando con ello el animus domini (AREAU de DÍAZ de VIVAR, Beatriz, op. cit., págs. 303, 304/305, pto. 350), extremo que se considera acreditado con las documentales agregadas al expediente (v. fs. 80/326). Por lo demás, tampoco resulta atendible la crítica formulada por la recurrente respecto de la posible existencia de un contrato de comodato que se habría celebrado entre la sociedad titular del inmueble y la actora al momento de comenzar la explotación comercial del inmueble que, señala, podría inferirse de los vínculos familiares existentes entre la Sra. Ricchetti y los accionistas de la sociedad. Es que, aun dejando de lado el hecho de que no se ha aportado elemento probatorio alguno que demuestre -siquiera en

forma indiciaria- la existencia de dicho vínculo contractual, resulta evidente que tal defensa aparece como el fruto de una reflexión tardía de la apelante ya que no estuvo sometida al conocimiento del juez anterior: la cuestión no fue siquiera mencionada en primera instancia por ninguna de las partes, con lo que no fue materia de debate en la instancia de grado, y por ello no resulta un agravio jurídicamente atendible. Es oportuno recordar que en la segunda instancia no pueden proponerse capítulos no propuestos al conocimiento del juez precedente, toda vez que la Cámara no es órgano de creación sino de revisión del pensamiento judicial anterior (art. 246, C.P.C.C.). Aceptar un criterio distinto importaría la afectación al principio de congruencia (arg. arts. 243 y 246, C.P.C.C.). En conclusión, la lectura de las constancias del expediente corrobora la decisión del magistrado anterior que, luego de haber efectuado una apreciación integral de la prueba compleja producida por la actora, consideró acreditada la posesión en cabeza de la demandante, motivo por el cual aquella debe ser confirmada.

4.2. Las costas de alzada se imponen a la demandada vencida, por aplicación de la norma contenida artículo 251 del Código Procesal Civil y Comercial, sin perjuicio de que la actora deba soportar los gastos que demandó la intervención del defensor de oficio, pudiendo eventualmente repetir lo abonado contra el propietario en caso de que apareciera. Sabido es que si bien el defensor de oficio tiene derecho a cobrar sus honorarios al rebelde (art. 78 C.P.C.C.) y a la parte contraria si es condenada en costas (art. 260 C.P.C.C.), la jurisprudencia local también ha reconocido, en juicios como el de usucapión en los que el derecho del accionante queda consolidado con la sentencia y en tanto la actuación del defensor de oficio ha contribuido a ello, el derecho del defensor de oficio del demandado rebelde a cobrar sus honorarios al actor vencedor, sin perjuicio de que éste pueda luego repetirlos de quien fuera el vencido y condenado en costas representado por el defensor de oficio, en el entendimiento de que resulta justo que quien se benefició con el juicio, afronte el pago de los honorarios del citado profesional y eventualmente los cobre de quien resulte ser el deudor de las costas. Este criterio de interpretación resulta razonable y coincidente con el sostenido por esta Sala en cuanto ha interpretado que "...los honorarios del defensor de oficio deben ser soportados por la actora, sin perjuicio de su repetición contra la demandada en caso de ser hallada, toda vez que la gestión del citado defensor lo ha sido en un proceso de usucapión que se puso en movimiento en interés de la accionante y que debe abarcar los honorarios del citado profesional..." (esta Sala Civil 1ª de Rosario en su actual integración, Ac. n° 164 del 28.08.2017, ?D'Angelo, Zulma c. Propietarios desconocidos s. Usucapión?; Ac. n° 168 del 31.08.2017, ?Gobbi, Carlos s. Usucapión?; Ac. n° 169 del 31.08.2017, ?Maidana, Juan Carlos c. Fornasari, Santiago s. Usucapión?; Ac. n° 220 del 31.10.2017, ?De Feo, Gladys c. Savio, Ernesto s. Usucapión?; Ac. n° 222 del 31.10.2017, ?Roman, Quintino c. Roman, Modesto s. Usucapión?). Así voto. Sobre la misma cuestión, el señor vocal doctor Kvasina, dijo: Que hace suyas las razones expuestas por el señor vocal preopinante y vota en idéntica forma. Concedida la palabra al señor vocal doctor Cifré, y a esta segunda cuestión, dijo: Comparto con los colegas preopinantes lo sostenido en cuanto al rechazo del recurso de apelación planteado por la representante oficiosa de los accionados vencidos. En línea con lo sostenido en el voto del suscripto emitido en el Acuerdo Nro. 164/2017, en autos ?D'Angelo, Zulma Teresita y otra c. Propietarios desconocidos s. Usucapión?, Expte. Nro. 301/2015, C.U.I.J. 21-04945698-8 y, en el mismo sentido, en Acuerdos Nro. 168/2017 en autos ?Gobbi, Carlos Luis s. Usucapión?, C.U.I.J. n° 21-01301178-5, y Expte. Nro. 169/2017 en autos ?Maidana, Juan Carlos c. Fornasari, Santiago Juan s. Prescripción adquisitiva?, Expte. Nro. 169/2016, C.U.I.J. Nro. 21-01383598-2, disiento con el régimen de costas. Por tanto, si bien la imposición de costas efectuada en primera instancia llega a esta instancia consentida, las correspondientes a la actuación ante la Alzada se imponen a los accionados vencidos (art. 251 CPCC). Los honorarios de los profesionales actuantes en esta sede corresponde sean regulados en el ? (%) de lo que correspondiere en definitiva regular en la primera instancia (art. 19 ley 6.767). Sobre la tercera cuestión, el señor vocal doctor Ariza dijo: Atento al resultado de la cuestión que antecede, corresponde: Desestimar el recurso de nulidad y rechazar el recurso de apelación, con costas a la demandada vencida. Los honorarios de la defensora de oficio por lo actuado en segunda instancia deberán ser soportados por la actora, sin perjuicio de su repetición contra la demandada en caso de ser hallada, de acuerdo a la reiterada jurisprudencia provincial sobre el punto. Regular los honorarios de los profesionales actuantes en esta sede en el ? por ciento (%) de lo que correspondiere regular en la primera instancia (art. 19 ley 6.767). Así me expido. Sobre la tercera cuestión, el señor vocal doctor Kvasina, dijo: Que coincide con la resolución propuesta por el señor vocal doctor Ariza y vota en la misma forma. Concedida la palabra al señor vocal doctor Cifré, a esta cuestión dijo: Atento el estado de votación se adhiere a la resolución propuesta. Por tanto, la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario, RESUELVE: 1. Desestimar el recurso de nulidad y rechazar el recurso de apelación, con costas a la demandada vencida. Los honorarios de la defensora de oficio deberán ser soportados por la actora, sin perjuicio de su repetición contra la demandada propietaria en caso de ser hallada, conforme a las razones expuestas en los considerandos. 2. Regular los honorarios de los profesionales actuantes en esta sede en el ? por ciento (%) de lo que correspondiere regular en la primera instancia (art. 19 ley 6.767). Insértese y hágase saber. (Expte. Nro. 50/2016 - C.U.I.J.: Nro. 21-01237352-7).

mm. ARIZA KVASINA CIFRÉ (en disidencia parcial)

Sumarios elaborados por Juris online

Nota: (*)

030620E

