

Prescripción Adquisitiva Rechazo De La Demanda Carga De La Prueba

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Rechazo de la demanda. Carga de la prueba

Se confirma la sentencia que rechazó la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta respecto del 50% indiviso de un bien inmueble, tras el análisis de los testigos ofrecidos y la incertidumbre advertida durante un lapso de tiempo, así como la ausencia de mejoras sobre el bien sin acreditación fehaciente.

Buenos Aires, a los 09 días del mes de mayo de 2018, reunidas las Señoras Jueces de la Sala 7ª de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de pronunciarse en los autos caratulados: ?BATTILANA ROBERTO JORGE Y OTRO c/ BATTILANA LUIS JUAN s/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA?

La Dra. Beatriz A. Verón dijo: La sentencia de grado (fs.354/361vta.) rechaza la demanda entablada por R.J. Battilana y M.J. B. de Costa contra L.J. Battilana, con imposición de costas a cargo de la actora. Apela el coactor R.J. Battilana, quien expresa

agravios a fs. 376/379 los cuales son contestados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a fs. 381/392 y el Defensor Oficial a fs. 395/396.

1.- Ahora bien, con carácter previo a todo análisis, cabe señalar por lo pronto que el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por ley 26.994, contempla de manera expresa lo tocante a la ?temporalidad? de la ley. Es menester interpretar coherentemente lo dispuesto por su art. 7º sobre la base de la irretroactividad de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas, y el principio de efecto inmediato de la nueva ley sobre las situaciones que acontezcan, o relaciones jurídicas que se creen con posterioridad a su vigencia, así como a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Por ello, corresponde ponderar que en el caso sub examine se trata de una relación o situación jurídica que ha quedado constituida conforme a la ley anterior, y también por tanto- las consecuencias que emanan de ella, por tanto, al haber nacido al amparo de tal legislación, es en definitiva la que se aplica.

2.- El quejoso conforme con la normativa aplicada por la a quo, formula críticas, expresando que la prescripción que se persigue es sobre la alícuota de dominio que posee el demandado en orden al 50% sobre el inmueble de la calle Lavalle al ... de la CABA.

Así indica, que los actores tal como surge del certificado de dominio son titulares del 50% indiviso del bien, dominio que les fue cedido por donación realizado por su padre conforme surge de la escritura nº... el 16/11/1986. Refuerza su crítica, al sostener que el a quo no rescata una sola prueba como favorable a la probanza de la posesión ostentada. No tuvo en cuenta la calidad de condóminos, invoca los testimonios de Reverter y Bitzer, que refieren a la data que ocupan el inmueble, el pago de impuestos, servicios y concluye, que el sentenciante de grado no apreció que ejercen el derecho de dominio sobre la totalidad desde la fecha de la donación, con ello, queda implícita la posesión que autoriza revocar el decisorio de grado.

Del análisis de los del art. 4015 del Código Civil, se obtiene las características de la posesión para legitimar la usucapión: continua, ininterrumpida, a título de dueño, pública y pacífica.

Cabe señalar que el art. 3948 del Código Civil define la prescripción adquisitiva como "un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley", o sea que es un modo de adquirir el dominio.

La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es una situación jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquél que lo ocupe, utilizándolo como si fuera el dueño durante el plazo que la misma ley fija. Es un modo de consolidar una adquisición hecha por la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, basado en una presunción de renuncia del dueño derivada del abandono de la cosa y ejercicio del derecho por parte de otro.

La posesión necesaria, a los efectos de usucapir, es la establecida por el art. 2351 del Código Civil y ccs., con sus dos elementos el corpus y el animus domini, es decir "con ánimo de tener la cosa para sí", como reza el art. 4015 del cuerpo citado, o sea que debe tratarse de un poseedor a título de propietario o dueño.

A su vez, la posesión debe ser inequívoca, es decir que debe manifestarse por actos suficientemente caracterizados como para anunciar de manera indudable la pretensión de parte del poseedor de comportarse como dueño de la cosa. Debe ser pública en el sentido de que debe exteriorizarse a los efectos de que los terceros, especialmente el dueño, advierta la existencia del poseedor en su inmueble y aparecer como el ejercicio de un

derecho de propiedad en forma pacífica o quieta (conf. Salvat-Argarañaz, ?Derecho Civil Argentino, Derechos Reales? T.II, pág. 225, nº1925 y 954 y sus citas; Lafaille, ?Tratado de Derechos Reales? T.I, pág. 772; Borda, Guillermo A., ?Tratado de Derecho Civil-Derechos Reales? T.II, pág. 210/212, nº631 a 636; Salas-Trigo Represas, ?Código Civil Anotado? T.3, págs. 337 y sigs.; Smayevsky, Miriam-Penna, Marcela A., ?Usucapión-Procesos Judiciales? ed.La Ley, págs. 135 y sigs.; Arean, Beatriz, ?Juicio de Usucapión? ed. Hammurabi, págs. 108 y sigs.).

Finalmente, la exigencia legal además del hecho de la posesión, el curso de la prescripción. Significa que la posesión que revista los caracteres exigidos por la normativa no conduce a la adquisición por usucapión sino a través de un cierto tiempo que varía para las diferentes clases de prescripción.

En cuanto a la continuidad de la posesión, de acuerdo a la nota del art. 2481 del C. Civil, depende de la actividad del propio poseedor, pues debe poseer sin intermitencias ni lagunas. Es decir, que la continuidad de la posesión se traduce en la realización por parte del poseedor de actos

posesorios cumplidos con regularidad, como los haría el verdadero propietario (conf. Salvat, ?Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales?. T. I, pág.280, n°46; Lafaille, ?Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales?, T. III, pág.308, n°82; Arean,B.A. ?Juicio de usucapión?, opus cit, pág.161). La intención de tener la cosa para sí debe acreditarse en forma indispensable mediante actos que no sean comunes a toda ocupación, sino propios y exclusivos de la posesión propiamente dicha. En síntesis, la voluntad de cambiar de título la posesión, requiere la prueba de actos materiales, que objetivamente sean compatibles con el ejercicio del dominio del dueño de la cosa (conf. Alterini, Jorge N., ?Código Civil Anotado? dirigido por Llambías, Jorge J. T.IV-A, pág. 83, com. art. 2353 y pág. 1078, com. art. 3468; Salvat-Argañaraz, ob. cit., T.II, n° 991; Laquis, M. ?Derechos Reales? T.I, pág. 380 y sigs.).

3.- El respaldo probatorio debe ser pleno e indubitable, y en forma inequívoca poner de manifiesto el ánimo posesorio y no la mera ocupación del bien, lo cual lleva aparejado la exigencia de estrictez y rigurosidad con que la prueba debe apreciarse (esta Sala, entre otros, Expte. n° 121.028/2004, ?Pisapia, Antonio José c/ Sucesores de Rafael Vicente Pisapia s/ Prescripción adquisitiva?, del 09/6/2008, Expte. N° 21.250/2008; ídem, ?Nieto, Haydee Ofelia y otro c/Arce, Federico Miguel y otros s/ Prescripción adquisitiva?, del 05/12/ 2013). Contamos con el informe de dominio agregado a fs. 324/325, asimismo con las facturas agregadas a fs.4/59, informes de AYSA, EDESUR, METROGAS (fs.146, 151,167), que crean en el ámbito del Juzgador ante la existencia de los mismos en su poder, la presunción de su pago (Llambías, J.J. ?Obligaciones? T.II, pág. 937, nota N° 536), mas ello no alcanza como veremos a continuación. En efecto, en torno a la prueba testimonial, las declaraciones ofrecidas por la actora se encuentran contenidas en el DVD agregado a fs. 343, y aquí cabe destacar que las mismas han sido prestadas por el Sr. Miguel Reverter, amigo de toda la vida del accionante, y por el Sr. Germán Bitzer, su yerno, y carecen de la relevancia pretendida, debiendo por tanto ser apreciadas con el rigor del caso (Falcon, E., Código Procesal Civil y Comercial. Comentado...?, pág. 746; esta Sala in re ?Nasta, Luis Domingo c/ Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y otro s/ Ds. y Ps., Expte. N° 1.314/2.010, del 08/6/2.017, entre otros). La valoración de una prueba testimonial constituye una facultad propia de los magistrados, quienes pueden muy bien inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor fe para iluminar los hechos de que se trate (esta Sala in re ?Pagella, Sonia c/ Empresarios Tte. Aut. s/ Ds. y Ps.?, Expte. N° 41.028/2.007, del 10/6/2016; ídem, ?Consiglieri, Mabel Rosa c/ GCBA s/ Ds. y Ps.?, Expte. N° 29.779/2.010, del 31/7/2.013; ídem, ?Rezola, Sandra c/ Rhul, Adolfo s/ Ds. y Ps.?, Expte. N° 55.786/2004, del 29/10/2010; ídem, ?Gioncardo, María c/ Acosta Flores, Eri s/ Ds. y Ps.?, Expte. N° 2.819/07, del 26/8/2010; ídem, ?Cardamone, Miguel c/ Pombo, Marcelo O. s/ Ds. y Ps.?, Expte. N° 73.460/2006, del 14/5/2010, entre muchos otros). Estos elementos y la incertidumbre a la que apunta la juez de grado durante el lapso transcurrido entre el año 1996 y el año 2005 (fs. 359 vta.), así como la ausencia de mejoras sobre el bien que manifiesta haber efectuado pero que no han sido acreditados debidamente (art. 377 CPCCN), impiden encontrar reunidos los requisitos que exige la pretensión de autos. Por ende, el rechazo de la demanda es la solución que se impone. Por estas consideraciones, propongo: a) Confirmar la sentencia apelada. b) Las costas de Alzada se imponen a la actora (art. 68 del rito). c) Notificar al Defensor Oficial y al GCBA. La Dra. Marta del Rosario Mattera adhiere al voto precedente. La Dra. Patricia Barbieri dijo: Surge del acuerdo celebrado con motivo de estas actuaciones que existe mayoría de mis colegas confirmando la sentencia de primera instancia. No coincido con la solución arribada. Advierto que esta demanda se promueve contra el Sr. Luis Juan Battilana, tío del padre de los actores, según manifiestan a fs. 85 vta. El certificado de dominio obrante a fs. 61/2 establece la cotitularidad en un 50% del inmueble que se pretende usucapir a nombre de Luis Juan Battilana titular de C.I. Sin entrar a analizar otros antecedentes que relacionen a los actores con el demandado, pero que surgen de estos autos, no puedo pasar por alto que a fs. 200 oficiada la Policía Federal informa que Battilana, Luis Juan, Legajo C.I. ... se encuentra identificado como portador de L.E. ... nacido el 27 de abril de 1883. O sea, a la fecha de interposición de la demanda, el accionado tendría 129 años. Alguna mención acerca de su probable fallecimiento efectúa el Defensor Oficial a fs. 204, al decir que dada la fecha de nacimiento ?podría estar fallecido?, dictamen fechado el 14 de agosto de 2014, momento en que contaría con 131 años.- Conclusión, a mi modesto entender, debió haberse enderezado la acción contra sus herederos, citando a éstos por edictos y no a quien evidentemente por la edad ya se encontraba fallecido. Me pregunto por simple curiosidad si estos herederos no fueran quizá sus sobrinos nietos, presentados en autos como actores, resolviéndose así fácilmente el problema de la titularidad de dominio o pudiendo tratarse tal vez de una herencia vacante, como lo sugiere la Procuración General del GCBA a fs. 266/70. Pero estas son simples especulaciones que igualmente no modifican la solución que a mi criterio debiera darse a estos autos, que no es otra que la declaración de nulidad de todo lo actuado desde la traba de la litis en adelante. - Así mi voto.- Con lo que terminó el acto, firmando las Señoras Vocales por ante mí que doy fe.- Buenos Aires, mayo ... de 2018.- Y VISTOS: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal por mayoría RESUELVE: a) Confirmar la sentencia apelada. b) Imponer las costas de Alzada a la actora (art. 68 del rito). c) Notificar al Defensor Oficial y al GCBA. d) Difiérase la regulación de los honorarios para su oportunidad. Regístrese, notifíquese y comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y oportunamente

devuélvase. Fecha de firma: 09/05/2018 Firmado por: VERON BEATRIZ ALICIA, JUEZ DE CAMARA Firmado
por: DEL ROSARIO MATTERA MARTA Firmado por: BARBIERI PATRICIA, JUEZ DE CAMARA
032073E