

Usucapion Actos Posesorios Insuficiencia Del Pago De Expensas Rechazo De La Demanda

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Actos posesorios. Insuficiencia del pago de expensas. Rechazo de la demanda Se revoca el fallo que hizo lugar a la acción de usucapión, pues el solo pago de expensas de los lotes no implica que el consorcio haya ejecutado en favor del actor los actos posesorios a los que hace referencia el art. 2384 CC, y tampoco se observa que el accionante hubiera ocupado el inmueble -se trata de terrenos baldíos en los que no existe construcción alguna-, y no se advierte la realización de actos materiales que pongan en evidencia el corpus posesorio cuya acreditación se requiere a los fines de usucapir. En la ciudad de La Plata, a treinta y uno de mayo de dos mil diecisiete, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Negri, Kogan, de Lázzari, Pettigiani, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 119.916, "Club Sirio Libanés contra Ciganda, Héctor y Otra. Prescripción adquisitiva vicenal-usucapión". ANTECEDENTES La Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Pergamino revocó la sentencia de primera instancia que, oportunamente, había rechazado la demanda, haciendo lugar a la usucapión incoada por la actora. Asimismo, impuso las costas de ambas instancias por su orden (fs. 785/801 vta.). Se interpuso, por los demandados, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 806/838). En virtud de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial se corrió traslado a las partes (fs. 864), el que no fue respondido. Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Negri dijo: I.1. El Club Sirio Libanés, por medio de apoderado, inició demanda de usucapión contra Héctor Antonio Ciganda y Elvira Espósito por ser los herederos de Héctor Armando Ciganda, titular de dominio de dos inmuebles individualizados como Circ. ..., Parc. ..., Subparcela ... y ..., Inscripción de dominio Legajo Especial ... y ... , del Partido de Pergamino. En el escrito inicial se mencionó que el club a principio de la década de 1970 compró un predio de aproximadamente sesenta y dos hectáreas con el fin de constituir una ciudad deportiva y que sometió el terreno al régimen de propiedad horizontal. Agregó que, luego, vendieron las unidades funcionales destinadas a vivienda y que en el año 1975 el señor Héctor Armando Ciganda compró dos lotes de terreno identificados como las unidades funcionales ... y ... en la ya creada ciudad deportiva (fs. 228/229). Refirió que con el tiempo se constituyó el Consejo de Administración del Consorcio y se dispuso el cobro de las expensas ordinarias mensuales para solventar los gastos comunes y que el señor Ciganda, al no poder mantener los inmuebles, hizo abandono de los mismos, por lo que el club volvió a tomar posesión de ellos (v. fs. 229 vta.). Preciso que desde fines de 1970 y durante las décadas de 1980 y 1990 el club realizó las inversiones necesarias para dotar de infraestructura al predio y que lo hizo por sí y por todos los lotes de terreno que habrían sido abandonados por sus originales compradores. Aclaró que desde los años 80 venía abonando los impuestos de tales terrenos y las expensas comunes, indicando que de ello surge que desde hace más de treinta años el Club Sirio Libanés mantiene la posesión a título de dueño, en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida de los lotes de terreno objeto de autos (fs. 229/236; 414/415). 2. De la acción incoada se ordenó traslado (v. fs. 416), presentándose a contestarla los demandados Héctor Antonio Ciganda y Elvira Espósito, hijo y esposa del fallecido Héctor Armando Ciganda, repeliendo la misma (fs. 539/551 vta.). 3. El juez de primera instancia dictó sentencia y rechazó la demanda intentada, tras considerar que el pago de impuestos era un acto jurídico que revelaba el animus pero no constituía un acto posesorio. Impuso las costas a la actora vencida (fs. 732/734 vta.). Para así decir destacó que en el proceso de usucapión la acreditación del corpus y el animus domini debía ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de idónea prueba compuesta el órgano jurisdiccional llegue a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. Indicó que -tal como fuera observado por los accionados a fs. 542 vta., 546 y vta.- en la demanda no se alegaron, no se enunciaron actos materiales sobre la cosa y que el hecho de que la actora afrontara el pago de las expensas (que incluían el mantenimiento del inmueble) difería notoriamente de la realización de ese tipo de actos materiales previsto por el art. 2384 del Código Civil (conf. ley 340). Por otra parte especificó que ninguno de los testigos propuestos por la parte demandante había mencionado un hecho que pudiera calificarse como acto susceptible de configurar el corpus posesorio. 4. Ese pronunciamiento fue apelado por la perdidosa (fs. 737), presentando su memorial de agravios (fs. 752/759 vta.), el que fue respondido por la contraria (fs. 764/783 vta.). 5. La Cámara revocó la sentencia dictada por el magistrado de grado anterior e hizo lugar a la demanda de usucapión interpuesta. Señaló que el objeto de la acción era la adquisición de dos lotes de terreno que constituían unidades funcionales de la Ciudad

Deportiva del Club Sirio Libanés, integrantes de una forma de dominio conocida como "club de campo" (fs. 788/790). Apreció que de los antecedentes dominiales del título de propiedad acompañados surgía que el inmueble en donde se encontraban los lotes de marras había sido adquirido por el club y afectado a propiedad horizontal, y que del Reglamento de Copropiedad y Administración se observaba que lo integraban un total de 388 unidades funcionales destinadas a vivienda y otra numerada como ... que se había designado como "Patio" (fs. 790 y vta.). Marcó que de ese reglamento de copropiedad y administración y del interno, surgían fuertes restricciones y límites al derecho de uso y disposición de las unidades funcionales (fs. 790 vta./791). Advirtió que las fotografías glosadas evidenciaban que la superficie de los lotes, objeto de usucapión, estaba desmalezada en perfecta condiciones de higiene y conservación, y que no se encontraban cercados; porque formaban parte del inmueble de mayor superficie en el que estaban ubicados (fs. 791 vta./792). Resaltó que en las unidades funcionales destinadas a vivienda de propiedad exclusiva de los consorcistas que permanecieran baldías debían realizarse todos los actos materiales necesarios para mantenerlas en perfectas condiciones con el fin de no alterar la armonía paisajística del conjunto que el reglamento obliga a respetar, como las tareas de desmalezamiento, corte de césped y limpieza (fs. 792/793). Explicó que esos gastos eran obligación de los consorcistas porque el reglamento así lo estableció, como también impuso el mantenimiento centralizado de los lotes baldíos. Entendió que en este caso el pago de las expensas efectuado por el club, a nombre propio y por su cuenta, no sólo reflejaban el animus domini sino que también quedaba comprendido en el concepto de hechos posesorios a los que hacía referencia el art. 2384 del Código Civil (fs. 793/794; 795 vta./796). Tuvo por acreditado ese pago con los recibos expedidos a partir del año 2000 a nombre del club y con el convenio formalizado en marzo de 2000 (fs. 795 vta./797 vta.), con el abono de tasas e impuestos entre 1980 y 1987 por parte del club, quitando mérito a los comprobantes de pago que acompañaron los demandados al expediente (fs. 797 vta./798). Analizó las declaraciones de los testigos propuestos por la parte actora, y expresó que de las mismas resultaba la certeza de que el usucapiente denotó ánimo de dueño y cubrió el término señalado por la ley (fs. 794 vta./795 vta.). Descartó el cuestionamiento de los accionados en relación a la fecha de origen de la posesión invocada y determinó dicha fecha en el día del fallecimiento del titular registral de los bienes inmuebles (fs. 794 vta.). Concluyó en que el club había tenido a su cargo, a partir del fallecimiento del titular registral objeto de la litis, la posesión de los inmuebles por haber efectuado el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias correspondientes a dichas unidades funcionales. Encontró acreditado el corpus y el animus, sin que tuviera efecto interruptivo de la prescripción el pago de impuestos y tasas y denuncia de los terrenos que hicieran los demandados en el expediente sucesorio, al considerar que el ejercicio del derecho real de dominio se había extinguido por medio de la prescripción adquisitiva lograda (fs. 799 vta./800).

II. Se agravan los recurrentes denunciando la violación o aplicación errónea de los arts. 34, inc. 4, 163 inc. 6, 164, 266, 272, 354 inc.1, 375, 384, 421, 456 y 474 del Código Procesal Civil y Comercial; 2351, 2384, 2524 inc. 7, 2508, 2606, 3948, 3961, 4015 y 4016 del Código Civil; del decreto 5768/1958; de la ley 14.159 y los arts. 17, 18 y 43 de la Constitución nacional y 156 de su par provincial. Además, alegan absurdo. Entienden que se ha violado el principio de congruencia porque la Cámara había establecido que las unidades funcionales ... y ... pertenecían al club de campo, cuando la actora sólo había expresado que estaban sometidas al régimen de propiedad horizontal de la ley 13.512, siendo que aquella circunstancia fue uno de los fundamentos centrales de su decisión (fs. 808 vta./812). Señalan que la accionante omitió consignar el momento a partir del cual habría comenzado a poseer cuando era una carga ineludible de la acción intentada ya que no puede tomarse como fecha el supuesto abandono por parte del titular dominial o de sus herederos, pues del juego armónico de los arts. 2506 y 2510 del Código Civil -conf. ley 340- el derecho de dominio resulta esencialmente perpetuo. Citan doctrina de autor en apoyo de su postura para destacar que los lotes fueron adquiridos por Héctor Armando Ciganda por compra al Club en el año 1975, que ese derecho les fue transmitido el día del fallecimiento del titular registral y que la ausencia de actos dominiales sobre los lotes no le otorgaba al club ningún derecho, sino que es la entidad deportiva la que debe acreditar que poseyó idóneamente durante 20 años para usucapir (fs. 812/814; 835 y vta.). Denuncia absurdo en la decisión de la alzada que determinó el comienzo de la posesión en la fecha del fallecimiento de Héctor Armando Ciganda (fs. 814 vta./815). Destacan que el tribunal integró la demanda salvando la omisión de la actora de denunciar la fecha, en la que ésta habría comenzado a poseer los lotes (fs. 815 vta./817). Aprecian inidóneos los testimonios rendidos por los señores Assaf, Salauati y Hernández, que ninguno de ellos se refirió a la realización de actos materiales por parte del club (fs. 817 vta./821; 824 vta.). Advierten que la actora no pagó las expensas correspondientes a los años anteriores al año 2000 porque surge del convenio agregado que aquéllas fueron abonadas con el acuerdo suscripto ese mismo año entre el consorcio y el club, lo que pone en evidencia que sólo habían transcurrido 10 años desde ese acto hasta la interposición de la demanda. Citan jurisprudencia y destacan que a lo sumo tal hecho sólo puede ser tomado como prueba del animus domini (fs. 822/823 vta.). Afirman que tampoco se acreditó que el Club hubiera utilizado los lotes para alguna actividad deportiva, y que el pretenso poseedor no realizó ninguna edificación, labores de arbolado, ni siquiera fogones o asientos para asociados (permitidos por el Reglamento de Copropiedad), sino que fue el Consorcio de Copropietarios a través de la administración el que se limitó a efectuar el corte de

malezas y las tareas comunes de todo el complejo (fs. 824 y vta.). Indican que los testigos declararon que el pago de las expensas fue a partir del año 2000, lo que además se corrobora con el informe del perito contador sobre el contenido del convenio de pago suscrito en el año 2000, agregado al expediente, donde el consorcio y el club compensaron sus deudas, surgiendo también de la documental acompañada por la actora los pagos posteriores a ese año (fs. 824 vta./827). Critican el fallo porque no se tuvo en cuenta que los pagos que alegó la actora haber efectuado no surgían de los libros contables ni había resoluciones orgánicas del club referente a los lotes, y que a partir de la presunción de que la entidad deportiva no persigue fines de lucro se considerara que no habían utilizado sus ingresos para pagar cuentas de terceros sino que tal pago fue hecho en razón de su posesión (fs. 827/828). Encuentran absurdo que la alzada sostuviera que desde hacía treinta años el club mantenía la posesión a título de dueño en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida de los lotes por el pago de los impuestos, cuando esa conducta -en todo caso- sólo podría reflejar el animus domini (fs. 828 vta./829). Resaltan la existencia de dicho vicio lógico de la decisión al entenderse que el propietario registral había abandonado los lotes, indicando que éste no se configura por el hecho de no pagar las expensas ni los impuestos o por no realizar construcciones dada la perpetuidad del derecho real de dominio, e insisten en que la actora no individualizó en su demanda cuáles fueron los actos posesorios con los que intentaba acreditar la adquisición del dominio por usucapión (fs. 829/831). Alegan que la vecindad de los lotes con el denominado "Patio" sólo indicaría la posibilidad de acceso a ellos y, aunque tampoco se ha acreditado tal circunstancia, agregan que es absurdo reducir, como lo hace el tribunal de alzada, la posibilidad de realizar actos materiales al desmalezamiento de los lotes que efectúa el consorcio en cumplimiento con las normas estipuladas en el reglamento (fs. 831 vta./833 vta.). Aseveran que el mencionado reglamento del consorcio impone la obligación de ejecutar las expensas adeudadas, lo que nunca fue cumplido por el consorcio, y que el pago que realizó el club de ellas a partir del año 2000 lo ha sido como gestor de negocios, agregando que entender lo contrario sería admitir el ejercicio abusivo del derecho en razón de su mala fe (fs. 833 vta./834 vta.). Por último, expresan que la Cámara ha violentado la valoración de la prueba conforme a la ley, al no tomar en cuenta el informe del Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios en el que consta que el club recién se atribuyó el carácter de propietario de los lotes en la Asamblea Extraordinaria del 30 de agosto de 2002, recordando que había comenzado a pagar las expensas en el año 2000, fecha en la que sólo habría podido poner en evidencia el animus domini (fs. 836 y vta.).

III. El recurso prospera. a. Esta Corte tiene dicho que determinar si el usucapiente justificó o no la posesión, mediante la existencia o no de actos posesorios que pudieran asumir el significado necesario para sostener la adquisición por prescripción -tal como se controvierte en el presente caso- constituye una típica cuestión de hecho, sólo revisable en casación si en el ataque se evidencia que la sentencia ha incurrido en valoración absurda de la prueba o ha transgredido las reglas que disciplinan el régimen de ésta (art. 384, C.P.C.C.; conf. Ac. 38.874, sent. del 1-III-1988; Ac. 55.635, sent. del 9-V-1995; Ac. 59.057, sent. del 10-VI-1997; C. 90.284, sent. del 12-XII-2007; C. 97.486, sent. del 15-IV-2009; C. 98.866, sent. del 11-XI-2009). Ahora bien, el vicio mencionado se configura cuando existe en el fallo impugnado un desvío notorio, patente o palmario de las leyes de la lógica o grosera desinterpretación material de alguna prueba (Ac. 64.401, sent. del 27-XII-1996; Ac. 75.020, sent. del 20-IX-2000; Ac. 88.695, sent. del 22-III-2006; C. 103.982, sent. del 11-XI-2009; C. 97.205, sent. del 3-III-2010), y dicho extremo queda configurado cuando media cabal demostración de su existencia (C. 95.950, sent. del 21-V-2008; C. 101.228, sent. del 11-III-2009). Considero que en el presente caso se ha configurado el vicio lógico que se denuncia en el pronunciamiento. b. El art. 2384 del Código Civil -aplicable al caso en virtud de lo dispuesto por el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación- prescribe que: "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes". La Cámara estableció que "En atención a las circunstancias descriptas entiendo que en este caso particular el pago de las expensas a nombre propio y por su cuenta no sólo refleja el animus domini, sino también queda comprendido en el concepto de hechos posesorios que emerge del art. 2384 del Código civil, pues en definitiva en tal concepto se encuentra incluido el rubro correspondiente al pago del servicio de mantenimiento de los lotes de terrenos baldíos que brinda el Consorcio -esto es, desmalezamiento, corte de césped e higiene-" (el destacado es del original; v. fs. 793 vta., 1er. párr.). Sin embargo advierto que esa conclusión -a la que llega la alzada y que no fuera planteada por la actora en su escrito de demanda- resulta errónea dado que el solo pago de expensas de los lotes -en el que se incluiría el gasto de mantenimiento centralizado de los terrenos baldíos (v. fs. 793)- no implica que el consorcio haya ejecutado en favor del actor los actos posesorios a los que hace referencia la norma citada. En el caso no se observa que el accionante hubiera ocupado el inmueble -se trata de terrenos baldíos en los que no existe construcción alguna-, y no se advierte la realización de actos materiales que pongan en evidencia el corpus posesorio cuya acreditación se requiere a los fines de usucapir. Y sabido es que la prueba de la posesión recae sobre el actor, al que le resultan aplicables las reglas generales del onus probandi, en tanto la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño (C. 98.183, sent. del 11-XI-2009). En consecuencia, quien esgrime la posesión con el objeto de usucapir debe demostrar la voluntad de poseer la cosa en calidad de dueño a través de hechos materiales realizados por

él mismo, extremo que no ha sido probado en autos. La apreciación probatoria efectuada por la alzada en relación a la demanda de prescripción adquisitiva vicinal -interpuesta el 28 de abril de 2011- especialmente recayó sobre los recibos de expensas emitidos solo a partir del año 2000 a nombre del club como así también el Convenio de Pago suscrito en el año 2000, junto con las declaraciones de los testigos que formaron parte de las comisiones directivas del club, sin que se produjera ninguna prueba tendiente a acreditar la realización de actos posesorios. Asimismo corresponde señalar que tampoco permite tener por demostrado el corpus que se exige legalmente, con la sola presunción que según la Cámara surgiría del codemandado Ciganda respecto de su calidad de dueño al haber omitido denunciar la existencia de los lotes dentro de su patrimonio. De todo ello resulta que el pretendido usucapiente no ha logrado comprobar la posesión durante el lapso de veinte años exigible por el artículo 4015 del Código Civil. c. Por otra parte, agregó que el art. 2384 del Código Civil -conf. ley 340- resulta de aplicación al régimen de propiedad horizontal, sin importar la forma en que este se presente, como club de campo o como edificio, pues los actos materiales de ocupación de un inmueble resultan requisitos necesarios para la procedencia de la acción así como su realización en un determinado plazo. De allí que es errónea la interpretación que del instituto de la prescripción adquisitiva hizo la Cámara, dándole al club de campo una entidad que la ley civil no le ha dado. Bien advierten los recurrentes que los lotes continúan siendo baldíos y que el club ninguna plantación, construcción u ocupación realizó (v. fs. 672/673), y que la sola vecindad de éstos inmuebles con el predio donde se desarrollarían las actividades deportivas de los socios no se encuentra dentro de los actos posesorios del precepto legal mencionado (conf. art. 2384, Cód. Civ., vigente por ese entonces y aplicable al caso). d. Recuerdo que en los juicios de usucapición debe probarse la posesión animus domini actual, también la anterior y especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (conf. causas "Acuerdos y Sentencias", 1985-I-27 y 237; C. 97.851, sent. del 28-XII-2010). El usucapiente debe acreditar fehacientemente cuando comenzó a poseer para sí, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal. Sin embargo, en la especie, del escrito inicial no surge que el actor enunciara fecha alguna, pues solo indicó que el señor Héctor Armando Ciganda, luego de adquirir los lotes, los habría abandonado y que en consecuencia "... el club volvió a tomar la posesión de los lotes abandonados por sus propietarios originales..." (fs. 230). Hizo referencia, en forma genérica, a que habría retomado la posesión de los inmuebles de los accionados, como así también de otras propiedades que según expresa a fs. 230 fueron abandonadas y seguidamente, indicó haber realizado inversiones durante fines de 1970 y las décadas de 1980 y 1990; sin embargo no mencionó la fecha de inicio de su posesión, por lo que resulta objetable que la misma fuera establecida por la Cámara en el momento en que se produjo el fallecimiento del titular registral de los bienes (I-VI-1981), dado que de las declaraciones testimoniales de fs. 672, 673 y 690, citadas por la alzada, tampoco surge el dies a quo mencionado (v. fs. 794) g. Con lo hasta aquí dicho se da respuesta también a la contraparte que no ha recurrido por resultarle favorable el pronunciamiento que ahora se revoca, pues sus agravios de apelación no logran conmover la decisión adoptada (conf. doct. art. 279, C.P.C.C.; C. 96.834, sent. del 3-III-2010; C. 103.788, sent. del 15-XI-2011). IV. Por todo lo expuesto, si mi opinión es compartida, debe revocarse la sentencia de Cámara y confirmarse el pronunciamiento de primera instancia en cuanto rechazó la acción promovida. Las costas de alzada y las de esta instancia se imponen al actor en su calidad de vencido (arts. 68, 274 y 289, C.P.C.C.). Voto por la afirmativa. Los señores jueces doctores Kogan, de Lázzari y Pettigiani, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Negri, votaron también por la afirmativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y se revoca la sentencia de Cámara, confirmándose la decisión de primera instancia de fs. 732/734 vta. Las costas de alzada y de esta sede extraordinaria se imponen al actor en su calidad de vencido (arts. 68, 274 y 289, C.P.C.C.). Notifíquese y devuélvase.

025068E