

Usucapion Actos Posesorios Pago De Impuestos Animus Y Corpus

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Actos posesorios. Pago de impuestos. Animus y corpus En el marco de un juicio por prescripción adquisitiva, se resuelve hacer lugar a la demanda respecto de dos inmuebles rurales objeto de litigio. En la ciudad de Mendoza, a los veintisiete días del mes de abril de dos mil diecisiete, reunidos en la Sala de Acuerdo de esta Excma. Primera Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario de Mendoza las Juezas de Cámara Alejandra Orbelli, Silvina Miquel y Marina Isuani trajeron a deliberar para resolver en definitiva los autos N° 555/52.033, caratulados: ?SARLI SCHARFF LETICIA ISABEL Y OTS. C/ DON JOSE S.E.C.P.A. P/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA?, originarios del Segundo Tribunal de Gestión Judicial Asociada en lo Civil, de la Primera Circunscripción, venidos a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto por los actores a fs. 221, contra la sentencia de fs. 217/219. La causa quedó en estado de resolver a fs. 255. Practicado el sorteo de ley, se estableció el siguiente orden de estudio: Juezas de Cámara: Orbelli, Miquel, Isuani. En cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 160 de la Constitución Provincial y 141 del C.P.C., se plantearon las siguientes cuestiones a resolver. Primera cuestión: ¿Es justa la sentencia apelada? Segunda cuestión: costas. Sobre la primera cuestión propuesta la Sra. Jueza de Cámara Alejandra Orbelli dijo: I. En primera instancia se rechazó la demanda promovida por los Sres. Leticia Isabel Sarli Scharff, Gustavo Francisco José Sarli Scharff, Ernesto José Sarli Scharff; Raúl Adrián Lobos, Patricia Montalto Garay, Manuel Alberto Montalto Houlné, Carmen Montalto Orozco, José Montalto Orozco y Ramón José Montalto contra Don José S.E.C.P.A. Se impuso costas y se reguló honorarios. En primer lugar, la Jueza de grado observó que la demanda se entabló contra el titular registral del inmueble cuya prescripción se pretende, que resultó ser ?Don José Sociedad en Comandita por Acciones? según lo informado por la Dirección de Registro Públicos a fs. 37, que se notificó en el domicilio social informado por la Dirección de Personas Jurídicas a fs.34 y que la cédula fue recibida por una mujer que no aportó datos y que manifestó que hace más de cuarenta años que reside en el domicilio (fs.56 vta.). Atento a ello, siendo válida y vinculante la comunicación y no habiendo comparecido el demandado, se declaró su rebeldía. Agrega que se notificó por edictos a terceros interesados y compareció la Defensora Oficial. Determinado lo anterior, advirtió que surge de fs. 23 que ninguno de los actores vive en la propiedad a usucapir. Ponderó lo declarado por los testigos a fs. 181/183 y la constatación del inmueble realizada por intermedio del Oficial de Justicia a fs.188/189. Señaló que los actores al momento de interponer la demanda, no acompañaron comprobantes de pago del impuesto inmobiliario, de tasas municipales o de servicio alguno. Valoró los informes de ATM, en el que se indicó que los ejercicios 1996 a 2.010 del impuesto inmobiliario se encuentran en proceso de apremio (fs.41), el de la Municipalidad del que surge que la propiedad no registra padrón ni deudas (fs.62) y el de Aysam que comunicó que los inmuebles se encuentran fuera del radio de servicio (fs.167). Sostuvo que faltó prueba sobre la realización de actos posesorios de parte de los actores por no surgir de autos que alguna vez existieron labores en la finca, edificios en funcionamientos ni cultivos. Concluyó que tampoco quedó acreditado que los actores hayan poseído el inmueble en forma pública, continúa y pacífica durante más de veinte años, con lo que la ausencia de probanzas sobre los presupuestos necesarios según la ley la condujo a rechazar la pretensión. II. A fs. 236/238 funda el recurso la parte actora apelante. Denuncia que la magistrada que previno resolvió desconociendo lo realmente acontecido y probado. Realiza una síntesis de los hechos de la causa y señala los puntos principales en los que se fundó la sentencia en crisis, los que en adelante cuestiona. En primer lugar considera que del presente proceso si surge la posesión quieta, pacífica e interrumpida de sus mandantes por el tiempo que exige la ley, y expone que a través de aproximadamente veinticinco (25) años, varios de los actores han realizado labores y/o actividades de explotación y que lo hicieron, aunque en forma intermitente, con diligencia y ánimo de verdaderos poseedores, sin conflictos ni litigios con alguna otra parte interesada. Invoca al efecto los testimonios aportados al proceso, los que considera que son claros en señalar relaciones y/o presencias durante muchos años de sus mandantes en los inmuebles. Explica que para evaluar con criterio objetivo, amplio y razonable la situación planteada en autos, debió considerarse que sus actores se encontraban frente a un titular absolutamente ausente y desprendido, que ninguno de los pretendientes en las circunstancias como las actuales pudo haber invertido ingentes sumas de dinero en -por ejemplo- reacondicionar una bodega y que antes que eso, tuvieron en miras lograr el derecho de propiedad por usucapión. Agrega que conforme lo manifestado por los testigos, existe peligro de robo en los inmuebles y lo que los actores alguna vez construyeron, desapareció por esa causa. Sostiene que a raíz de ello, tampoco quisieron exponer a este riesgo a una persona cuidadora para que habite un terreno sobre el que jurídicamente no tienen más derecho que el uso, goce y posesión continuada. Respecto a la constatación del inmueble, aduce que el Oficial de Justicia verificó que alrededor de la bodega el predio estaba limpio de malezas, con rastra de discos pasada en la parte vinculante al

terreno a usucapir -la que consta de pocas hectáreas- pero que cuando quiso observar las 125 hectáreas restantes, se le advirtió que para llegar a ellas, debía atravesar necesariamente 500 metros de maleza con arbustos espinosos. Manifiesta la recurrente que el funcionario actuante prefirió entonces realizar su trabajo desde la parte superior de la bodega lo que le impidió examinar las mejoras y por consecuencia detallar los trabajos realizados como colocación de postes demarcatorios y avisos de cartelería. A continuación se refiere a la dificultad que implica para sus mandantes arriesgar grandes capitales de dinero en una explotación adecuada de la bodega o de las tierras colindantes. Sostiene que ese dinero podrá obtenerse cuando se reconozca el derecho de propiedad de los actores sobre el bien, el que hará surgir según la recurrente la posibilidad de obtener algún tipo de apoyo institucional. Finalmente, en cuanto al pago de impuestos y/o servicios, señala que surge de autos que la única situación de mora es la referida al impuesto inmobiliario, con deudas prescriptas y otras que sus mandantes regularizarán cuando se les reconozca su calidad de propietarios, dado que hasta ese momento, no existe para los actores posibilidad de explotación o aprovechamiento mayor o regular del predio, al que ya le efectúan -aunque esporádicamente- tareas de limpieza y demarcación. Aduce que, pese a que los demandantes son profesionales de solvencia moral y económica, como toda persona en nuestro país, no pueden arriesgar grandes inversiones sin tener título que los ampare, razón por la cual promovieron la demanda que, de prosperar, generará un derecho a su favor y una fuente de trabajo estable para mucha gente. III. A fs. 245 es notificado el titular registral declarado rebelde. IV. La solución. a.- La entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación obliga a determinar en primer lugar, si el ocurrenciente debe analizarse a la luz de sus normas. Conforme lo preceptuado por el art. 7 CCCN. dado que en los presentes el objeto del litigio (prescripción adquisitiva) surge de una relación extinguida antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, su análisis debe efectuarse a la luz de la normativa que regía en aquel momento (C.C.), Cód. de Comercio y leyes complementarias. (Kemelmajer de Carlucci, La aplicación del C.C.yC. a las situaciones jurídicas existentes (Rubinzal Culzoni de. 2015, pág. 100 y sgtes).- b.- Cabe poner de relieve que al promoverse un proceso por prescripción adquisitiva, quién demanda debe demostrar mediante prueba compuesta la preexistencia del corpus y del ánimos dómuni por el lapso legal, en forma pública, pacífica e ininterrumpida durante 20 años en forma cabal e indubitable.- Ello es así, toda vez que: "...el dominio es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él" (cciv: 2.510), quien pretenda obtener la declaración de usucapión -dada la peculiar naturaleza de este modo de adquisición del dominio (cciv: 2.524-7)-, debe acreditar que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el tiempo requerido por la ley (cciv: 3.948 y 4.015), y esa prueba es compuesta (Ley 14.159: 24; CSJN, 1.1.75, Fallos 291:139), y su valoración por parte del juzgador debe ser estricta, dadas las razones de orden público involucradas (B. Arean, "Curso de derechos reales", p. 334, Abeledo Perrot, 2.000). Por consiguiente, el usucapiente debe acreditar fehacientemente los extremos de su acción, y entre ellos, el tiempo en que comenzó a poseer para sí, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal, único medio hábil para satisfacer la exigencia temporal contenida en el Art. 4.015 del Código Civil. Interesa destacar asimismo, que como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, debe producirse la prueba en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante el lapso de la usucapión larga, de un modo efectivo, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida.- En consecuencia, se encuentra a cargo del actor acreditar la existencia de la posesión y el cumplimiento de los requisitos exigidos por el art. 4015 del C. Civ., debiendo recordarse que la regla general es que el objeto de la prueba debe ser la posesión en sí, independientemente del título o derecho que se tenga a ella. Conforme surge del análisis del art. 2384 del C. Civ., el acto posesorio es un hecho voluntario que produce una modificación física sobre la cosa supuestamente poseída y que permite llegar al convencimiento de haber estado en contacto con ella con ánimo de dueño. Por lo tanto, estos actos de modificación física de la cosa ejecutados con intención de poseer son los que constituyen el objeto de la prueba, debiendo condicionarse la procedencia de la pretensión a una prueba clara e indubitable en ese sentido, por lo que los actos ocasionales o aquellos que no implican una modificación física de la cosa no acreditan el animus domini del agente y son inútiles a los fines de su consideración como actos posesorios. c.-Ha expresado la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Fallos 300; 651, citado por Marina Mariani de Vidal en "Curso de Derechos Reales, tomo 3, pág. 289) que: "La comprobación de los extremos exigidos para la adquisición del dominio por usucapión debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente... Para la adquisición del dominio por usucapión no basta que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesario que el actor demuestre cuáles son los actos posesorios realizados por él y si se mantuvo en la posesión en forma continua durante veinte años... Teniendo en cuenta que la posesión es un hecho que alega el prescribiente para fundar su derecho a la propiedad de la cosa, incompatible con el que pretende extinguir, a él le corresponde probar su existencia de modo indubitable, siguiendo la regla de que quien afirma la existencia de una relación jurídica dada debe aportar prueba acabada de los hechos que necesariamente deben concurrir para su nacimiento?". Dicho con otras palabras, resulta necesario probar que se ha poseído el inmueble res litis con ánimo de dueño y en el carácter de exclusivo propietario de la cosa, que la posesión ha sido continua, no

interrumpida, pública, pacífica y que ha durado el tiempo exigido por la ley, siendo esencial la acreditación del inicio de la posesión en tal carácter como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (conf. C.Civ. y Com. Lomas de Zamora, sala 1ª, 2002/10/24, "Ecar Empresa Constructora Argentina S.A. c. Ríos, Alfredo", SJA, 21/1/2004, síntesis, JA 2004-I-síntesis).- La sola prueba de testigos, que si bien normalmente es la sustancial y de mayor importancia dada la naturaleza de los hechos que se pretenden justificar, no puede ser la única aportada por quien invoca la prescripción adquisitiva, sino que debe ir acompañada por otro tipo de evidencias que conformen con ella una prueba compuesta, habiendo resuelto en forma análoga a esta posición la S.C.J.M. que "en el proceso de usucapión, rige el principio de la prueba compuesta, que posibilita que el fallo se funde en algo más que prueba testimonial. Lo que debe demostrarse es la iniciación y continuidad de la posesión en distintos años durante un periodo de tiempo; no basta la demostración de un hecho espaciado sucedido en algún momento, sino de actos continuados a través de un largo período, respecto de los cuales no es fácil admitir que no se haya dejado más rastro que el testimonio de unas cuantas personas. 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 esta última; esto es lo que exige la ley?". (Autos N° 97.749, "Acosta, Juan Carlos en J: 113.612/24.015 Acosta, Juan Carlos c/La Sarita p/Usucapión S/Inc.". Fecha 16/09/2010. LS 417:170).- c.-En cuanto a la valoración de la prueba: "En el proceso de usucapión la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez y deben considerarse de manera integral, compuesta o global, pero por sobre todas las cosas con mucha prudencia, debido a las trascendentes consecuencias que se derivan para las partes de la sentencia. Es necesario contar con prueba compuesta compleja, pues en procesos como el presente el Juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, pero como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no de una ponderada en forma aislada." (Ver Expte. N° 23.003/108.855, "González de Chambard Cecilia Andrea C/ Antonio Lomoro P/ Título Supletorio", L.S.C. N° 44, fs. 335/338).- e.-Conforme a los lineamientos expuestos debo decir que los actores han acompañado además de otras pruebas: una serie de fotografías en donde se observan carteles identificatorios del inmueble, y además en las mismas se observa lo expuesto por la Oficial de Justicia al momento de realizar la inspección de ocular en cuanto el inmueble pretendido es de difícil acceso y sobre la existencia de vegetación típica de la zona.- Las testimoniales de las señoras Gerarda Quiroga (fs. 181), Evarista Reinozo (fs. 182) y Simón Mayorga (fs. 183), son coincidentes en cuanto a que en el predio siempre ha habido viñedos, chacras y una bodega que en la actualidad está abandonada, el ultimo testigo agrega que los viñedos y la chacra con el paso del tiempo se fueron perdiendo y que en la actualidad se realiza mantenimiento y limpieza sobre todo en la zona de la bodega y sus alrededores.- Lo expresado por los testigos se encuentra reflejado en el acta de inspección ocular obrante a fs. 188/189 en la cual el funcionario judicial que realiza la misma destaca que luego de un difícil acceso se llega a una bodega que desde hace años se encuentra sin trabajar, salvo tareas de limpieza y mantenimiento alrededor de la misma.- Se advierte que la parte actora no acompaña copia de pago de impuestos o servicios. Sin embargo a fs. 62/63 obra informe de la municipalidad de Las Heras en los cuales se indica que la propiedad objeto de la presente acción no registra padrón municipal, ni deuda alguna.- Con respecto al pago de impuesto rige en lo particular lo que tiene decidido este Tribunal, en su actual integración, en consonancia con la posición de quienes sostienen que, este tipo de circunstancias, si bien resultan reveladoras del animus domini, no se insertan en la noción de "acto posesorio" (26/7/2013, autos N° 37.495/44.175, caratulados "De Paoli, María Cecilia c/ Mauras, Alberto p/ Prescripción Adquisitiva"). Eso es, añado, lo que recientemente ha resuelto otro tribunal de Alzada local, considerando que: "el hecho que se hayan incorporado a la causa numerosas boletas de pago de impuestos y servicios y aun a nombre de la actora usucapiante, no demuestran per se la posibilidad de acceder a la pretensión usucapiante, puesto que aquellas sólo demuestran animus, teniendo además un mero valor complementario que si no se interrelaciona con el resto de prueba terminantemente asertiva o concluyente no resulta admisible como único medio para admitir la acción" (CC3, 26/07/2012, Expte.: 33426, "Armando, Nadia c/ González, Francisca p/ título supletorio").- La convicción judicial no puede formarse muchas veces con el examen aislado de cada medio de prueba, entendiéndose -tal como lo hace la doctrina procesal moderna- que la valoración debe hacerse sobre un "conjunto orgánico articulado lógicamente de todos los medios de prueba". Tal apreciación conjunta resulta necesaria no sólo cuando varios medios de prueba se complementan entre sí, o el resultado de unos incide sobre el de los otros, sino también cuando existen medios de prueba con resultados contradictorios, incluso cuando no están sujetos al mismo sistema de valoración. Cuando se alega que la posesión se remonta a más de veinte años, lo que es necesario es acreditar es que se tuvo durante el plazo de prescripción, debiéndose encontrarse cuál es el primer acto posesorio. Pero esto no es tarea del juzgador, sino carga procesal del prescribiente, y en las presentes actuaciones los actores han cumplido con su carga procesal ya que del análisis detallado de las pruebas aportadas y rendidas surge a mi entender sin lugar a dudas que los accionantes han acreditado la existencia

de actos posesorios; la continuidad de esa posesión; la inexistencia de actos turbatorios; el carácter público de la conducta desplegada, y la antigüedad de la posesión que excede el lapso exigido por ley, en definitiva los accionantes han cumplido la faena procesal de aportar los elementos de convicción necesario para acoger su demanda.- Por ello y si mi voto es compartido por mis colegas, propiciaré hacer lugar al recurso de apelación en trato y revocar la sentencia en crisis.- Así voto. Las Juezas de Cámara Silvina Miquel y Marina Isuani adhieren, por sus fundamentos, al voto que antecede. Sobre la segunda cuestión la Sra. Jueza de Cámara Alejandra Orbelli dijo: Las costas correspondientes a la alzada deberán ser soportadas por la parte actora (arts. 35 y 36 del C.P.C.).- Así voto. Las Juezas de Cámara Silvina Miquel y Marina Isuani adhieren, por sus fundamentos, al voto que antecede. Con lo que se dio por concluido el presente acuerdo, dictándose sentencia, la que en su parte resolutive dice así: SENTENCIA: Mendoza, 27 de abril de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal RESUELVE: 1°.- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto a fs. 221 y en consecuencia modificar el resolutive de la sentencia de fs. 217/219 el cual quedará redactado de la siguiente manera: I.- Hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva entablada por los Sres. Leticia Isabel Sarli Scharff, Gustavo Francisco José Sarli Scharff, Ernesto José Scharff, Raúl Adrián Lobos, Patricia Montalto Garay, Manuel Alberto Montalto Houlne, Carmen Montalto Orozco, José Montalto Orozco y Ramón José Montalto, respecto de dos inmuebles rurales ubicados en: 1- Ruta Nacional n° 40 S/N, Distrito Capdevila, Las Heras, Mendoza, constante de una superficie aproximada de 3 has. 5000 ms, registrada en el Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia al N° 12.722, fs. 101, tomo 47 de Las Heras y 2- calle El Porvenir S/N, Distrito Capdevila, Lavalle, Mendoza con una superficie de 125 Has según título inscripto al n°6.532, fs. 366, tomo 28 de Lavalle, a nombre de ?Don José S.E.C.P.A. SCA?.- II.- Imponer las costas a los actores.- III.- Regular los honorarios de los profesionales intervinientes en las siguientes sumas: Dr. Gelsi Luis Pellicione pesos diez mil (\$ 10.000) (art. 10 y concs. L.A.), sin perjuicio de complementarios e IVA que pudiere corresponder.-? 2°.- Costas en la alzada a los actores (arts. 35 y 36 del C.P.C.).- 3°.- Regular los honorarios de la segunda instancia al Dr. Gelsi Luis Pellicone en la suma de Pesos Cuatro mil (\$ 4.000) (arts. 15, 4 y 31 ley 3641) más I.V.A. respecto del profesional que acredite su condición de responsable inscripto ante la A.F.I.P.- NOTIFÍQUESE Y BAJEN. Dra. ALEJANDRA ORBELLI Juez de Cámara Dra. SILVINA MIQUEL Juez de Cámara Dra. MARINA ISUANI Juez de Cámara 024614E