

Usucapion Animus Domini Actos Posesorios En Finca Urbana

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Animus domini. Actos posesorios en finca urbana

Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de usucapión, pues los actores han probado la posesión del inmueble por el plazo legal, en el que emplazaron su residencia y el restaurante que explotaron personalmente. En la ciudad de Necochea, a los 22 días del mes de noviembre de dos mil dieciocho, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: ?LARRE, RUBEN OMAR Y BRAVO ERNA GRACIELA c/PETSIOS MONICA ELENA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL? habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y el art. 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente: Señores Jueces Ana Clara Issin, Fabián Marcelo Loiza y Oscar Alfredo Capalbo, encontrándose de licencia el Doctor Loiza al momento de la firma del acuerdo (arts. 47/8 ley 5827). El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONE S: 1a ¿Es justa la resolución de fs. 660/vta./668?. 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde?. A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA ISSIN DIJO: I.- A fs. 660/vta/668 el juez de grado dicta sentencia por la que resuelve hacer lugar a la demanda entablada por RUBEN OMAR LARRE y ERNA GRACIELA BRAVO contra MONICA ELENA PETSIOS sobre prescripción adquisitiva vicenal/usucapión y ordena a favor de la actora, la inscripción dominial del inmueble designado catastralmente como Circunscripción I, Sección F, Manzana 189 B, Parcela 10 C, del Partido de Necochea (76), Partida Inmobiliaria 10149, Matrícula 29728, como así también la cancelación del dominio anterior, debiendo librarse oportunamente el oficio y testimonio pertinentes (art. 682 del CPCC).- Asimismo impone las costas del juicio a la demandada vencida y difiere la regulación de honorarios para su oportunidad. Para así resolver y previo conceptualizar la prescripción adquisitiva y los elementos de la usucapión consideró que ?del plexo probatorio de la causa surge acreditada la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble cuya usucapión se persigue, de manera plena e indudable, con ánimo de dueño y por un tiempo mayor al previsto por el art. 4015 del Código Civil (conf. arts. 375, 484 y ccdtes. del CPCC).? A estos fines consideró lo atinente a la producción y valoración de la prueba en esta clase de juicios, considerando la prueba documental, en particular la cesión de los derechos emanados del boleto de compra venta del inmueble de fecha 20 julio de 1992, más el pago de impuestos, la prueba informativa y testimonial producida en las actuaciones. Contra esta resolución a fs. 671 interpone recurso de apelación la parte demandada, el que es fundado a fs. 676/678, y que mereció réplica mediante presentación electrónica de fecha 11/9/2018, solicitándose la deserción del recurso. II. El demandado plantea como fundamentación de la apelación, que la actora no ha podido demostrar cabalmente que ha cumplido con el plazo necesario de 20 años poseyendo el inmueble. Aduce que no es claro que un instrumento como un boleto de compra venta con firmas certificadas inicie una acción de prescripción veinteañal habiendo tenido otras opciones, afirmando que no obstante este documento no se ha demostrado desde cuando se comenzó a poseer. Afirma que los testigos sólo dicen que poseyeron de toda la vida pero no lo supieron ubicar en el tiempo y si bien declararon que se hicieron arreglos materiales no han sido presentadas facturas de tales trabajos, ni el tiempo en que se hicieron. Alega que la habilitación municipal no es demostrativa de los actos posesorios, si de haber realizado el emprendimiento comercial y no se sabe en qué calidad se presentó para habilitar el comercio. Sostiene que el actor no ha pagado con regularidad los tributos de la propiedad, y los relacionados a la actividad comercial, presume que los realizó cuando fue intimado por la Municipalidad y podía correr cierto riesgo de clausura del local comercial, argumentando que sólo los empezó a abonar desde el año 2002.- III.-1) En atención al planteo de deserción realizado por la parte actora, ha de señalarse que no obstante las deficiencias que pueden advertirse de la fundamentación del recurso, y en mérito a un criterio amplio en la materia con sustento en lo establecido en los artículos 18 de la Constitución Nacional y 15 de la Constitución Provincial, se interpreta que el escrito de fs. 676/678 satisface mínimamente los recaudos establecidos en el artículo 260 del C.P.C.C., por lo que propongo el tratamiento del recurso.- 2) De modo liminar corresponde considerar que de las constancias de la causa surge que fue ordenada la producción de la prueba confesional y habiendo sido notificada la demandada de la audiencia de absolución de posiciones -fs. 318/319- no concurrió a la misma según surge del acta de fs. 357 solicitando la actora en ese acto se haga efectivo el apercibimiento del artículo 415 del C.P.C.C. De allí que, habiéndose agregado el pliego de posiciones a fs. 349, de acuerdo al criterio de esta alzada, corresponde su apertura y agregación para ser valorado juntamente con las restantes, pruebas. 3) Ingresando al tratamiento de los argumentos utilizados por el recurrente para cuestionar lo decidido, se adelanta que los mismos no logran criticar de modo idóneo lo resuelto, en tanto se desentiende de lo considerado por el sentenciante en la valoración que realizó de la prueba, sin perjuicio de las discrepancias que sobre ello realiza. 3.1) Sabido es que en procesos como el presente y a los fines de adquirir el dominio por prescripción, el actor debe probar que ha

poseído el inmueble con ánimo de dueño, que esta posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el tiempo prescripto en la ley (art. 2524 inc. 7, 3948, 3999, 4015 y cc del C.C.). Es decir que además del transcurso del tiempo y de los caracteres de la posesión antes referidos, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con *ánimus domini* ejerciendo sobre ella actos posesorios idóneos (arts 2351, 2373 y 2384 del C.C.). Sobre la cuestión el Superior Tribunal Provincial ha considerado 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; y mientras no se demuestre de algún modo que el bien es tenido *animus rem sibi habendi* los jueces deben considerar a quien lo ocupa como mero detentador, pues si así no fuera, todos los ocupantes y aún los tenedores a título precario, estarían en situación jurídica idéntica a la de los verdaderos poseedores (arts. 2352, 2373 y 2384, Cód. Civ.; conf. Ac. 58.280, sent. del 18- III- 1997 en "Acuerdos y Sentencias", 1997-I-482)?. (conf. SCBA Ac. 98183 sent. del 11/11/2009). Agregando en el citado pronunciamiento que "dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente (conf. Ac. 42.383, sent. del 31-VII-1990 en "Acuerdos y Sentencias", 1990-II-738; Ac. 61.899, sent. del 28-X-1997)? y que "en los juicios de usucapión 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. Ac. 39.825, sent. del 30-V-1989 en "Acuerdos y Sentencias", 1989-II-247)?. (SCBA Ac. 98183 sent. del 11/11/2009, y arg. C 119.916 sent. del 31 -5- 2017). Asimismo en el último de los pronunciamientos citados se consideró que "El usucapiente debe acreditar fehacientemente cuándo comenzó a poseer para sí, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal.? 3.2) En base a ello, de lo actuado, tal fue decidido por el juez de grado, los actores lograron probar los extremos requeridos por la norma a los fines de adquirir el dominio por prescripción. (art. 4015 del C.C.) En efecto el sentenciante consideró los instrumentos originales adjuntados con firma certificada por escribano público de fs. 565/566, 567/568, 569/570 y las declaraciones testimoniales obrantes en la causa, y a partir de allí valoró que desde el año 1991 o 1992 los actores tienen la posesión del inmueble habiendo emplazado su residencia como el restaurante que explotaron personalmente desde entonces. Asimismo y a estos fines y como motivación de lo que tiene por acreditado, valoró el expediente de habilitación municipal, el pago de algunos impuestos y el reconocimiento judicial realizado. Específicamente expuso que de estos instrumentos surge que "se encuentra acreditado que Rubén Omar Larre adquirió por cesión, con fecha 20 de julio de 1992, los derechos emanados del boleto de compraventa del inmueble objeto de autos (Nomenclatura catastral Circ. I, Secc. F, Manz. 189 b, Parcela 10 c Partida Inmobiliaria n° 10.149), siendo el cesionario el Sr. Vicente Mario Gueimunde, quien a su vez resultara cesionario de Juan Carlos Camafreita por instrumento de fecha 21 de mayo de 1992, habiendo este último suscripto boleto de compraventa con el titular registral el 29 de noviembre de 1991.? Asimismo valoró que Ricardo Alejandro Cárdenas en su carácter de martillero declaró a fs. 380 haber intervenido en la cesión efectuada entre Gueimunde y Larre y que certificó dicha operatoria ante la Municipalidad de Necochea en el año 2000 en el marco del expediente administrativo nro. 3284, refiriendo que la venta fue hecha de contado tal como figura en dicha cesión de boleto de compraventa. En igual sentido y en relación al citado expediente valoró "la nota suscripta por Juan Carlos Camafreita, de fecha Noviembre 27 del año 2000, que establece: "Por la presente y a solicitud de la Municipalidad de Necochea, autorizo al señor RUBEN OMAR LARRE, D.N.I. 7.565.893 a habilitar en forma temporaria el local que en su oportunidad yo transfiriera en Av. 59-213 como restaurante, tal como lo viene haciendo desde la temporada 1992 hasta esta fecha.-" Agregó que a "fs. 346 la respuesta al oficio librado a la Oficina de Industria y Comercio de la Municipalidad de Necochea, donde se informa, con fecha 15 de septiembre de 2016, según sus registros, que"... desde el año 1992 hasta la fecha y en referencia al fondo de comercio ubicado en Avda. 59 n 213 de esta ciudad se detectan las siguientes habilitaciones: Inscripción Municipal N° 9643 a nombre de LARRE, ELENA ISABEL - Rubro: Restaurante - Fecha de inscripción: 21/02/1994- Fecha de Baja: 01/03/2000.- Inscripción Municipal N° 12811 a nombre de BRAVO, ERNA GRACIELA- D.N.I. 3.768.938- Rubro: RESTAURANTE- Fecha de inscripción: 28/06/2000 encontrándose vigente a la fecha.- " De la documental valorada por el juez de grado surge que con fecha 2 de diciembre de 1991 el Sr. Basilio Petsios -titular del dominio del inmueble - en su carácter de vendedor y el Sr. Juan Carlos Camafreita, en su carácter de comprador suscribieron un boleto de compraventa respecto del inmueble cuya usucapión se pretende (cláusula primera) acordaron el precio y su modalidad de pago (cláusula segunda), quedando un saldo restante a abonarse al tiempo de la escrituración. Las partes expresamente, en la cláusula tercera, declaran que en ese mismo acto el vendedor hace entrega de la posesión real y efectiva del local para que el comprador ejerza por sí o por terceros la posesión del bien adquirido y libre de ocupantes. (f. 565/566). Luego de ello el Sr. Camafreita mediante el instrumento de fs. 567/568 de fecha 21 de mayo de 1992, en su carácter de comprador del inmueble, autoriza al Sr. Gueimunde a ceder el boleto que suscribiese con Petsios, a darlo en locación, administrar el negocio cuyo precio le fue íntegramente pagado, aclarando que el Sr. Gueimunde tiene la posesión del bien y puede celebrar cuanto acto de disposición o de administración considere, sin necesidad de rendirle cuentas por encontrarse desinteresado y sin tener nada que reclamar. Así es que con fecha 20 de julio de 1992 se suscribe la cesión del boleto de compraventa valorada

por el sentenciante entre Gueimunde y Larre, acordando el precio, la modalidad de pago y lo vinculado a la escrituración (cláusula segunda), dejándose constancia en la cláusula tercera que el cedente entrega al cesionario la posesión real y efectiva del bien, libre de ocupantes (fs. 569/570). 3.3.) Si bien el boleto de compraventa y sus cesiones, por sí sólo no es conducente a fin de probar la posesión del bien y que lo declarado por los intervinientes en dichos instrumentos, no es suficiente para tener por realizada la tradición posesoria (arts. 2377 y 2378 del C.C.), en el caso quedó acreditado con la prueba testimonial e informativa, los actos materiales realizados físicamente sobre el inmueble desde el año 1992, esto es reparaciones, ocupación y explotación del bien de conformidad con lo establecido en el art. 2384 del C.C. (art. 384 del C.P.C.C.). Sobre el particular y en comentario a los actos posesorios que enuncia de modo no taxativo el artículo 2384 del C.C., se ha dicho que "Es del caso advertir que tratándose de una finca urbana, no es posible exigir la realización de actos posesorios tales como alambrados, vallas, cercos, plantaciones, como ocurre en los inmuebles rurales. En tal caso, aquellos actos están representados por la ocupación pacífica del inmueble. Si el actor ha tenido durante más de 20 años su hogar familiar en el inmueble, es posible presumir la realización de diversos actos que implican comportarse como dueño, tales como eventuales mejoras y las inevitables reparaciones que en tan largo lapso han de haberse efectuado" (conf. Kipper Claudio, Otero Mariano "Prescripción Adquisitiva" Edit. La Ley año 2010, pag. 81 cit. fallo C.N.CIV. Sala F. 27/8/1991 L.L. 13/11/1991, Mariani de Vidal, Curso de Derechos Reales, t. 3, pag. 248). Asimismo que "La construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en un inmueble constituyen actos posesorios" (conf. Kipper, ob. cit, pag. 83). En igual sentido la Suprema Corte de Justicia ha sostenido que constituyen verdaderos actos "las mejoras y tareas de mantenimiento realizadas en una propiedad" (SCBA; C. 109.463; sent. Del 12/11/2014). 3.4) Siendo ello así, en relación a los actos posesorios realizados por los actores, el juez de grado valoró las declaraciones de los testigos quienes dan cuenta de la residencia de los accionantes en la parte de atrás del inmueble, la explotación comercial de una marisquería por parte de los mismos desde inicios de la década de los 90, los arreglos que han realizado en el transcurso de los años en lo interno y externo. Esta valoración se corresponde con el contenido de las declaraciones testimoniales prestadas por el testigo Larrea (fs. 358) quien expresa conocer a Larre desde hace 55 años y quien se desempeñara posteriormente como mozo en el lugar; expone que sabe que los actores adquirieron el inmueble a principios de la década del 90, que el actor se lo estaba pagando a Petsios y luego este murió, que en una oportunidad lo acompañó al domicilio de este, que el lugar estaba muy deteriorado y lo fueron arreglando en lo interno y en lo externo. Del mismo modo el testigo Holzmann declara a fs. 359 que conoce a los actores, que en el año 1990, 1991 cuando regresó de Puerto Madryn le hizo arreglos en el inmueble. Expone que le hizo arreglos de techos, pisos y albañilería en general, y cada tanto iba a realizar alguna reparación hasta que dejó de realizar dicha actividad. Asimismo expresa que fue Larre quien lo contrató y pagó esos arreglos. En idéntico sentido declara el testigo Johanson a f. 395 quien expresa que conoce a los actores desde hace casi 30 años, que le hizo trabajos en el negocio, que Larre le dijo que lo compró, que vendió el camión y cree que también la casa y que era Larre quien lo contrataba y quien le pagaba. Refiere este testigo que le realizó todos los cielos rasos de yeso, que sabe que también hizo otras reformas pero no recuerda cuales, que cada dos o tres años lo llama para hacer reparaciones y que ha remendado goteras. Finalmente, en el mismo sentido, el testigo Canales (f. 406) refiere que Larre le contó que había adquirido el inmueble de calle 59 nro. 213 que le comentó que lo estaba pagando y que el dueño se murió, que se refería al mismo como el griego, y que no se acuerda bien la fecha, pero que fue hace 30 años. Expone que a pedido del Sr. Larre ha realizado arreglos en el inmueble en el que funciona la marisquería, refiriéndose a reparaciones de electricidad, gas, plomería y afirmando que todo fue abonado por el Sr. Larre. La valoración de esta prueba, y la verosimilitud de estos testimonios contestes entre sí, no ha sido eficazmente rebatida por el recurrente, más allá de la discrepancia que plantea (art. 384, 456 del C.P.C.C.). Es que aun cuando no se hubieran adjuntado comprobantes de las facturas de los arreglos y reparaciones o la fecha exacta en que los mismos se hicieron, de esta prueba surge que los mismos fueron realizados y que algunos tuvieron comienzo aproximadamente en el año 1992 y otros con posterioridad. En este contexto, en consideración a los actos materiales que se tienen por probados tampoco puede atenderse, en orden a su insuficiencia, el argumento utilizado por el recurrente en relación a que la habilitación municipal sólo prueba la explotación comercial y no el carácter de la ocupación, ello a la luz del negocio jurídico celebrado y las exigencias del municipio al tiempo de la habilitación (f. 550) en cuanto estimó, a los fines de probar el carácter de la ocupación, que no surgía de la documental la notificación de la cesión del boleto de compraventa y que diera lugar a la ratificación que hiciera el Sr. Camfreita en el expte. administrativo nro. 3294/00, lo que fue valorado por el juez de grado. Y si bien la habilitación municipal del inmueble de calle 59 nro. 213 de Necochea a nombre de la Sra. Erna Graciela Bravo fue otorgada con fecha 28/6/2000 y permanece vigente al tiempo del informe de f. 346, del mismo surge que con anterioridad se encontró habilitado desde el 21/2/1994 hasta su baja (1/3/2000) a nombre Elena Isabel Larre quien resulta ser hija de los coactores - Sr. Ruben Omar Larre y Erna Graciela Bravo- (v. f. 13). Así las cosas y ante este plexo probatorio el demandado no dirigió un solo argumento a fin de demostrar que la ocupación, y la realización de las reparaciones que como actos materiales posesorios fueran valorados, hubieran sido realizados sin ánimo de

dueño, o reconociendo en otro un derecho superior al suyo a la luz de la cesión del boleto de compraventa cuya existencia quedó acreditada y llega firme a esta instancia. De este modo queda sin sustento la hipótesis que plantea el recurrente de la mera tenencia del inmueble. No obstante que lo dicho hasta aquí es suficiente para rechazar el recurso, ha de señalarse que tampoco el recurrente criticó eficazmente lo considerado por el juez en relación al valor probatorio que le otorga al pago de impuestos desde el año 2002, en tanto se desentiende de los fundamentos dados por el sentenciante - más allá de su acierto o error-, con cita de jurisprudencia, en tanto valora que "no es necesario que el poseedor acredite el pago de los impuestos desde el comienzo de la posesión, ni durante el período de 20 años. Normalmente el pago del primer impuesto no marca el comienzo de la posesión, dado que quien ocupa la cosa y la tiene para sí, por lo regular deja pasar un tiempo para que su posesión se consolide y en él que adquiriera cierta seguridad acerca de que no va a ser perturbada, para recién después comenzar a pagar tributos" (jurisp. Cám. Civ. Com. de San Martín, Sala II, causa N° 57067, RSD-83-6 del 18/04/2006).? Por todo lo expuesto, surgiendo de las actuaciones que el requisito de la prueba compuesta exigida por el artículo 24 inc. c) de la ley 14.159, se encuentra cumplido, del mismo modo que probado el inicio de la posesión con ánimo de dueño desde mediados del año 1992 y su continuación hasta el presente de forma pacífica, continua, publica e ininterrumpida, propongo al acuerdo confirmar la sentencia de primera instancia, con costas de alzada al apelante vencido. (art. 68 del C.P.C.C.). En consecuencia a la cuestión planteada voto por la AFIRMATIVA. A la misma cuestión planteada el señor Juez Doctor Capalbo votó en el mismo sentido por análogos fundamentos A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA ISSIN DIJO: Tal como quedó resuelta la cuestión anterior corresponde 1) Confirmar la sentencia de fs. 660/vta/668, con costas de alzada al apelante vencido. (art. 68 del C.P.C.C.) 2) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 ley 14967). ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada el señor Juez Doctor Capalbo votó en el mismo sentido por los mismos fundamentos. Con lo que termino el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, 22 de noviembre de 2018.- VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo se confirma la sentencia de fs. 660/vta/668, con costas de alzada al apelante vencido. (art. 68 del C.P.C.C.) 2) Difierese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 ley 14967). Notifíquese personalmente o por cedula (art. 135 CPC). Devuélvase.(art. 47/8 ley 5827). 035231E