

Usucapion Orfandad Probatoria En Torno Al Plazo De Posesion Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Orfandad probatoria en torno al plazo de posesión.

Rechazo de la demanda Se confirma el rechazo de la demanda de usucapión, pues no se logró demostrar con la certeza requerida el cumplimiento del plazo de posesión requerido para acceder a la pretensión deducida. En Lomas de Zamora, a los 12 días del mes de noviembre de 2018, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, de este Departamento Judicial, doctores: Sergio Hernán Altieri y Rosa María Caram, con la presencia del Secretario del Tribunal se trajo a despacho para dictar sentencia la causa número: LZ-53485-2013 caratulada: ?NEIRA ERNESTO C/ PATRICOLA MARCELO GERARDO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION?. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1º) ¿Es justa la sentencia apelada? 2º) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, ?in fine? del C.P.C. y C.); dio el siguiente orden de votación: Dra. Rosa María Caram y Dr. Sergio Hernán Altieri VOTACION A la primera cuestión, la Dra. Rosa María Caram dijo: I.- Antecedentes - Sentencia - Agravios. a) El magistrado a cargo del Juzgado Civil y Comercial N° 2 departamental, dictó sentencia en las presentes actuaciones rechazando la demanda que por prescripción adquisitiva de dominio promoviese Ernesto Neira contra Marcelo Gerardo Patricola respecto del lote con frente a la calle a ceder, entre Los Espinillos y Los Aromos, individualizado catastralmente como: Circunscripción V, Sección J, Manzana ? ?, Parcela ?, bajo el número de folio 3028/1975, de la localidad de Lonchamps, Partido de Almirante Brown. Impuso las costas del proceso al actor vencido y difirió la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (v. fs. 415/18). b) Unicamente el accionante apeló el decisorio a fs. 422, siéndole concedido el recurso libremente a fojas 428 el que se encuentra fundado en los términos que da cuenta la pieza glosada a fojas 435/39, obrando la réplica a fs. 461/62. El disconforme centra su crítica en torno a la conclusión arribada en la anterior instancia mediante la cual se procede al rechazo de la acción deducida. Sobre el particular, comienza señalando su disconformidad respecto del alcance efectuado de la prueba testimonial, como también la ausencia de adecuada valoración de la prueba documental, cita basta jurisprudencia que -según su parecer- avalan su postura. A renglón seguido, se queja en torno al alcance que el a-quo le ha asignado al boleto de compra-venta, brindando los fundamentos de su defensa. Por último, pone de manifiesto que se ha omitido todo análisis de la escritura agregada en autos. Por todo lo expuesto, solicita se revoque la sentencia de grado y se haga lugar a la demanda.- c) A fs. 470 se llamaron autos para sentencia (art. 263), providencia que se encuentra firme, por lo que el expediente ha quedado en condiciones de resolver.- Previo a adentrarme en el desarrollo de la cuestión aquí debatida, constituye un insoslayable marco de ulteriores desarrollos, poner de resalto que tratándose el caso bajo estudio de una cuestión sobre hechos y circunstancias originadas y consumadas con anterioridad al 1º de Agosto de 2015, corresponde encuadrar normativamente el asunto dentro de los preceptos del ordenamiento jurídico por entonces vigente al momento del siniestro (conf. doct. y arg. art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación ley 26.994).- II.- Admisibilidad de la vía recursiva.- Sopesando el planteo introducido por la defensora oficial del demandado en el responde de fs. 461 -punto I-, debo señalar, que la expresión de agravios traída a consideración de este Tribunal por la parte actora, satisface sustancialmente los requisitos que el Código de rito exige para considerar abastecida la crítica, por lo que el pedimento allí formulado no podrá recibir favorable recepción en esta sede revisora (doctr. y arg. art. 260 del Código Procesal C. y C.).- III.- Prescripción adquisitiva de dominio. Requisitos. Procedencia. La solución.- a) Considero apropiado comenzar formulando algunas precisiones vinculadas con los elementos que conforman el núcleo de la materia que en este proceso se discute, pues ello guiará, según entiendo, a una mayor comprensión de ulteriores desarrollos, aproximando al mismo tiempo, el criterio que ha de seguirse a la hora de apreciar la legitimidad del planteo prescriptivo.

En esa inteligencia, no parece ocioso recordar que la usucapión es un medio de adquirir el dominio de cosas muebles o inmuebles por la realización de actos durante el tiempo fijado por la ley, y que hayan sido ejercitadas con ?animus domini? (Lafaille, Héctor, ?Tratado de los Derechos Reales?, ed. 1943, Vol. I, pág. 66; artículo 2351 del Código Civil y art. 2524 inc. 7º del Cód. Cit.; arts. 375 y 679 del Digesto de forma). Para que la posesión sea útil a los fines de usucapir, se debe probar como y cuando se la tomó; que de acuerdo a lo requerido por el art. 4015 del otrora Cód. Civil, debe ser continua y además con ánimo de tener la cosa para sí; esto es la esencia de la posesión, tener la cosa con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (conf. esta Sala, causa n° 450 S; arts. 2756, 2758 y conchs. del Código Civil y 375 del Cód. Procesal). Es decir que la demostración de los hechos en que se funda debe ser concluyente y comprende la prueba de la posesión ?animus domini? actual, también la anterior y,

especialmente, la que se tuviera en el inicio de la ocupación; recaudo éste último que representa el único medio hábil para satisfacer la exigencia temporal contenida en el artículo 4015 del Código Civil (S.C.B.A., causa Ac. 33.628, del 5-3-85; 33.954, del 1-2-85; 32.512, del 12-6-86, AS 1986-II-9 y 42.383, del 31-7-90, entre otros). b) Podemos decir entonces, que resulta necesario que el pretendiente haya formado debida convicción, de manera terminante, acerca de la existencia de una posesión animo et corpore, de cuya data inicial no quepa el menor cuestionamiento. La interversión del título debe exteriorizarse públicamente, evidenciada por actos materiales calificables como posesorios -tales como los establecidos en el art. 2384 del Cód. Civil-, y con las notas de ser pacífica, pública, continua y no interrumpida para acordar efectos a la prescripción, por lo que no basta la mera invocación de la existencia del derecho posesorio, sino que se requiere la prueba de su configuración con la profundidad requerida por la ley (arts. 913, 2384, 4015 y 4016 del Código Civil y 375, 384, 679 y concs. del C.P.C.C.; Sala II Pretor Q 452; CNCiv. F 23/12/87. LL 1989-B-72 y JA1989-1-580; conf. S.C.B.A., Ac. 75.946 S. 15-11-2000, D.J.B.A. 159-293; S.C.B.A., 30-6-81, DJBA 121-282; v. asimismo Mariani de Vidal, Marina, ¿Curso de Derechos Reales?, t. 3, Zavalía, 1995, págs. 404/05). En los juicios como el presente, nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño, siendo carga de quien invoca el título probar el animus domini. El corpus posesorio no hace presumir el animus domini, que debe ser probado por quien alega la posesión (conf. SCBA, Ac. 120307 S 21/12/2016; AC. 119916 S 31/05/2017; arts. 2352, 2373 y 2384 del Cód. Civil).

Y ello obedece, en virtud de que el abandono del derecho de propiedad y posesión no se presume. El propietario no la pierde, aún en las circunstancias más desfavorables de que el bien permanezca baldío y un tercero entre en posesión de él y ejerza actos de propiedad, a no ser que medie adquisición del dominio por usucapión (conf. causas ?Ac. y Sent.?, 1985-I-27 y 237 y Ac. 59.057, sent. del 10-VI-97; conf. Ac. 34.441 del 29-VII-86 en ?Ac. y Sent.?, 1986-II-231). En materia de usucapión las pruebas aportadas deben verificarse con visión de conjunto, en una ponderación global, rehusando del método analítico que suele dar resultados disvaliosos al desvirtuar el verdadero mérito de la prueba acopiada en el proceso, sin perder de vista el valor y trascendencia que haya de otorgarse a cada medio probatorio en particular; sin perder de vista también que la prueba de la posesión en los procesos de prescripción adquisitiva debe ser plena e indubitable (CC0203 LP 122989 RSD-44-18 S 21/03/2018). c) El sentenciante de grado anterior concluyó en que del plexo probatorio analizado, no se logró demostrar con la certeza requerida el cumplimiento del plazo requerido para acceder a la pretensión deducida por el accionante. Contrastando los principios recién expuestos con el contorno fáctico que exhibe la causa, pronto se advierte la ilegitimidad del planteo revisor. En efecto: un detenido análisis de las probanzas colectadas a la luz de las reglas de la sana crítica, me ha persuadido acerca del déficit que arroja la actividad del actor en el cumplimiento de la carga procesal arriba aludida (arts. 375 y 384 del Cód. Procesal). d) En lo que respecta a la valoración asignada a la prueba testimonial, me permito señalar en primer término que uno de los principales requisitos para su eficacia probatoria consiste en que se contenga la llamada razón del dicho o razón de la ciencia del testigo, en su doble aspecto; por una parte, las explicaciones sobre el lugar, el tiempo y el modo como ocurrió el hecho; por otra parte, la explicación del lugar, el tiempo y el modo como el testigo tuvo conocimiento de ese hecho (arts. 375 y 456 del C.P.C.C.). Se debe examinar si, dadas las características que rodearon la ocurrencia de los sucesos, resulta verosímil y lógico el conocimiento que, de acuerdo al modo en que se dice haberlos conocido, tenga el testigo de esos acontecimientos. Si aparece inverosímil que efectivamente el testigo haya podido adquirir ese conocimiento de los hechos, su testimonio carecerá de mérito probatorio; si resulta improbable, su credibilidad será muy poca. Por otra parte, no resulta ocioso puntualizar, en torno al tema en cuestión, que la valoración de dicho medio probatorio, debe efectuarse integralmente, sin atomizarla y ensamblándola con los restantes medios acreditativo (arts. 384 y cctes. del C.P.C.C.).

Sentado cuanto precede, corresponde señalar que las declaraciones de los testigos Castillo, Alberto Matías Maximiliano; Sebastián Rubén Castillo y Héctor Aurelio Bayon, -propuestos por la parte actora- se desenvuelven dentro de un generalizado marco de vaguedad e imprecisión (v. fs. 244, fs. 343 y fs. 363; art. 456 del C.P.C.C.). Las apuntadas falencias se aprecian con mayor evidencia en el caso del Sr. Héctor A. Bayón, quien revela un acentuado desconocimiento de los datos básicos con relevancia para decidir (v. fs. 363). Los restantes deponentes, poco aportan para reputar acreditado que el demandante poseyó el bien materia de la litis, en las condiciones y durante el lapso exigido por la ley, pues basta remitirse a sus dichos para observar que no corroboran -siquiera mínimamente- la versión del actor en torno a la ejecución de diversos actos posesorios -como los enumerados más arriba- con la secuencia temporal requerida para prescribir (art. 384 y 456 del ritual; v. fs. 244 y fs. 343). d) Nuestro Tribunal Superior ha establecido que la presunción de animus domini que los pagos de impuestos representan no pueden remontarse a una fecha anterior a la de los propios pagos que, si bien es importante prueba de la posesión el pago de impuestos y tasas, es necesario acreditar haberlo realizado durante un período razonable, con periodicidad regular -elementos estos que van acreditando el animus rem sibi habendi- pues cuando se pretende un solo pago total por todo el período de la prescripción, ya próximo a iniciar las actuaciones, no significa más que el cumplimiento de una obligación de carácter impositivo, vale decir que se trata de prueba preconstituida al efecto, restándole fuerza de convicción (conf. Ac. 33559, sent. del 18-XII-84 en D.J.B.A., t. 1985-129, p. 450; Ac.

51.956, sent. del 8-III-94; Ac. 57.602, sent. del 1-IV-97, ?Gentile, Víctor Hugo y otra c/ Rodríguez, Carlos Alberto y otra s/ Usucapión?, El Derecho Prov. de Buenos aires, disco laser, Albremática 1998; ?Juicio de usucapión?, Beatriz A. Areán, 4ª ed., Ed. Hammurabi, pág.360/61 En el caso de autos, la prueba documental glosada -impuesto municipal por servicios general y Arba-, si bien -en principio- resulta abultada, en ningún caso son anteriores al año 2004, tratándose por lo demás de comprobantes que no logran dar cumplimiento en relación al lapso que se intenta justificar, y a la calidad que dicen revestir (v. fs. 28/61; fs. 62/89 y fs. 90/189). e) En lo que concierne al instrumento de fs. 8, cabe señalar que si bien la confección del plano se trata de un requisito contenido en los términos del art. 679 del C.P.C.C., no lo es menos que cuando su realización es de fecha reciente a la iniciación del proceso, como en el caso -nueve meses- su importancia como prueba del ánimo del actor resulta relativa (CC0100 SN 13127, Sent. del 26/12/2017). f) Desde otro ángulo deviene improponible el agravio esbozado en torno al valor que pretende el disconforme asignarle a la escritura glosada en estos obrados, pues a poco de efectuar una lectura de dicho medio probatorio, pronto se advierte que ninguna de las partes que intervinieron en dicha operatoria resulta ser el accionante (v. fs. 15/18). Idéntico sentido seguirá lo relativo a la documental acompañada y sobre la que se refieren como base de su defensa -boleto de compraventa- pues repárese que ha sido íntegramente desconocida por la parte contraria, sin que se haya abonado en autos posteriormente su autenticidad; por lo que tampoco le asigna mejor suerte a su pretensión (arts. 1184, inc. 1º, 1187, 1323, 2505, 2758, 2790 del otrora Cód. Civil y 375 y 384 del C.P.C.C.). Por todo lo expuesto, atendiendo el caso particular bajo análisis, toda vez que no se han aportado al pleito extremos de convicción que permitan la viabilidad de la pretensión del reclamante, entiendo que la valoración que el anterior sentenciante le asigna resulta ser la adecuada.- Y no advierto que los restantes elementos acreditativos f otografías vengan a conformar la indispensable prueba compuesta que pueda llevar el ánimo al juzgador, tener por demostrada la existencia de una posesión larga tal cual lo exige la ley sustantiva. Ello así, ningún vestigio de posesión con ánimo de dueño puede inferirse de parte del accionante en el sentido que propone en la demanda. Nótese que tampoco se ha demostrado -conforme lo alegaron en la demanda- la exteriorización de colocación de mejoras y la existencia de huerta. Es que la sana crítica es la que indica los caminos de interpretación al juez, resultando ser su pauta orientadora. Y son esas pautas las que imponen un rigor crítico, el que debe ser más severo en situaciones como las que me ocupan. Arribados a este tramo del análisis y como natural correlato de las razones vertidas, corresponde confirmar el decisorio en crisis, motivo por el cual si mi temperamento resulta compartido, he de proponer al acuerdo se rechace la demanda instaurada (conf. art. 4015 del Cód. Civil; 375, 384, 456 del C.P.C.C.).- VOTO POR LA AFIRMATIVA.- A la primera cuestión: por compartir los mismos fundamentos, el doctor Sergio H. Altieri dijo que: VOTA EN IGUAL SENTIDO.- A la segunda cuestión, la Dra. Rosa María Caram expresó: Visto el Acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar la apelada sentencia de fojas 415/18, en cuanto ha sido materia de recurso y agravios. Impónense las costas de Alzada al apelante, quien reviste la calidad de vencido (arg. art. 68 del CPCC). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad en que se practiquen las correspondientes determinaciones en la instancia de origen.- ASI LO VOTO.- A la segunda cuestión, por compartir los mismos fundamentos, el doctor Sergio H. Altieri expresó que: VOTA EN IGUAL SENTIDO.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA.- Que en el Acuerdo celebrado quedó establecido: 1º) Que la apelada sentencia de fojas 415/18 debe confirmarse, en cuanto ha sido materia de recurso y agravios.- 2º) Que las costas de Alzada deberán imponerse al apelante vencido.- POR ELLO: Y fundamentos consignados en el Acuerdo, confírmase la apelada sentencia de fojas 415/18, en cuanto ha sido materia de recurso y agravios. Impónense las costas de Alzada al apelante vencido. Difiérase la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad indicada al tratar la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese por cédula en formato papel conforme lo dispuesto por el art. 143 del C.P.C.C. y, oportunamente, devuélvanse las actuaciones al juzgado de origen.-

034095E