

Usucapion Posesion Accesion De Posesiones

JURISPRUDENCIA

USUCAPION. POSESION. ACCESION DE POSESIONES

Se resuelve no hacer lugar a la apelación ya que la accesión de posesiones está permitida y no es necesario que todo el periodo necesario para usucapir sea cumplido por el usucapiente. En la ciudad de Rosario, a los 22 días del mes de octubre de 2017, se reunieron en Acuerdo los Sres. Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Dres. Mario E. Chaumet, Jéssica M. Cinalli y Edgar J. Baracat para dictar sentencia en los caratulados ?MARISI, ENRIQUE OMAR c/ PESCIO, ENRIQUE CARLOS Y OTROS s/ USUCAPION? EXPTE. CUIJ 21-05015722-6, venidos del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil, Comercial y Laboral de la 2a Nominación de Casilda, en apelación de la sentencia N° 122 de fecha 25 de Febrero de 2016 obrante a fs. 176/179 y habiéndose efectuado el estudio de la causa, se resolvió plantear las siguientes cuestiones:

PRIMERA: Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: Es ella justa? TERCERA: Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Efectuado el sorteo de ley, resultó el siguiente orden de votación: Dres. Cinalli, Chaumet y Baracat. A la primera cuestión, dijo la Dra. Cinalli: El recurso de nulidad interpuesto no se mantiene en esta sede. Por ello, y por no advertir vicio sustancial alguno que autorice la revisión oficiosa de la causa, voto por la negativa. A la misma cuestión, dijo el Dr. Chaumet: De conformidad con lo expuesto por la Sra. vocal preopinante, voto por la negativa. A la segunda cuestión, dijo la Dra. Cinalli: 1. Los antecedentes del caso pueden sintetizarse de la siguiente manera: 1.1 La actora promueve demanda de prescripción adquisitiva contra los Sres. Enrique Carlos Pescio y/o Juan Repun y/o Palmira Nogueroe y/o contra propietario desconocido o personas inciertas del inmueble cuyo dominio persigue adquirir, inscripto en el Departamento Topográfico de esta Provincia - Regional Rosario - bajo el n° 988-Cas.

Expresó que detenta la posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida de la fracción de terreno detallada, desde el 13 de Julio de 2011, por compra de derechos y acciones posesorios efectuada a doña Haydee Carrizo, mediante Escritura Pública N° 87. Agregó que la cedente, a su vez, ejerció la posesión de la fracción de terreno aludida durante 49 años, continuando la posesión que anteriormente detentaba su primer marido el Sr. Juan Oscar Pajón. Concluyó diciendo que unida su posesión a la de su cedente, se super ampliamente el plazo de 20 años previsto por el art. 4015 del Código Civil. A fs. 34 el actor amplió su demanda contra los Sres. Juan Repun y David Grosman por cuanto según lo informado por el Registro de Propiedad, los mismos figuran como supuestos propietarios del inmueble a usucapir. 1.2 No habiendo comparecido el demandado, se le nombró un Defensor de Oficio. Al contestar la demanda, realizó una negativa general de los hechos invocados en la misma que no fueran objeto de su expreso reconocimiento. 1.3 El juez de grado mediante Sentencia N° 122 dictada en fecha 25 de Febrero de 2016 hizo lugar a la demanda y declaró adquirida la propiedad del inmueble descripto en autos por prescripción adquisitiva en favor del actor.

Argumentó que con la prueba presentada quedó acreditado que el actor había poseído por el término de ley (artículo 4015 del Código Civil) el inmueble descripto en forma pacífica, pública, continuada e ininterrumpida y con animus domini, debiendo tenerse así por cumplidos los recaudos legales y en consecuencia adquirida la propiedad por prescripción adquisitiva. Contra dicho pronunciamiento se alzó la recurrente interponiendo recurso de apelación y conjunta nulidad. 2.1 En su expresión de agravios, se queja la Defensora de Oficio de que el magistrado de baja instancia haya tenido por acreditada la posesión del actor en forma pacífica, pública, continuada e ininterrumpida y por cumplidos los recaudos legales, por cuanto de los elementos colectados no surge en forma palmaria e indubitable tal apreciación. 2.2 Al contestar agravios el actor manifiesta que los agravios de la Defensora de Oficio resultan insuficientes para rebatir los sólidos argumentos que surgen de la sentencia recurrida; y que de las pruebas rendidas en autos quedó acreditado que su parte es el actual poseedor con ánimo de dueño del lote en cuestión y que unida su posesión a la de la cedente Sra. Carrizo, a la que debe adicionarse la ejercida por el esposo de esta última, Sr. Pajón, la posesión se extiende por más de 40 años en forma pública, ininterrumpida, pacífica y a título de dueño, realizando durante dichos años innumerables actos posesorios tales como pago de impuestos y tasas, cerramiento del lote, construcción de un importante portón de varios hojas en el frente del lote, utilización del inmueble para depósito y realización de distintas obras, como alumbrado del inmueble, demolición de la vivienda que ocupaba la cedente, etc. 3. Cabe adelantar que los agravios no han de prosperar. Como lo ha sostenido reiteradamente esta Sala en otros pronunciamientos (ver ?TORDINI, CLARA Y GOZATEGUI, ROBOTRO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA? - EXPTE. N° 64/13 y ?VIÑAS, MAURICIO c/ MATURAN, JUAN s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA? EXPTE. 306/12): ?...El fundamento esencial de la usucapición radica en la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho, estimulado en su trabajo. Esta solución es tanto más justa si se piensa que frente a él está un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes y quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal. Estos fundamentos de la

usucapión tienen hoy mayor vigor que nunca. Las sociedades modernas no conciben ya la propiedad como un derecho absoluto; ser dueño supone crecientes responsabilidades, no sólo derechos?. (...). ¿De lo dicho surge que la prescripción tiene un fundamento de orden público, como que ha sido regulada no sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social...? (Guillermo A. Borda, Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales, 5ta. Edición Actualizado por Delfina M. Borda, Tomo I, LA LEY, 2008, pág. 310). En este sentido, los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba concluyente de la existencia del ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, acompañado del ¿animus domini? o ánimo o intención de tener la cosa para sí; a lo que debe añadirse el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en el caso 20 años, en forma pública y pacífica, o sea sin perturbaciones. Siendo la usucapión un modo excepcional de adquisición del dominio de un inmueble, los requisitos exigidos por la ley deben ser corroborados de manera convincente, ya que ¿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 necesaria la cabal demostración de los actos posesorios realizados por quien pretende la usucapión. (CS, 01/01/1978, Alvarez Benjamin v. Provincia de Córdoba, Fallos 300:651). De las pruebas rendidas en autos surge que el actor ha acreditado de manera suficiente los extremos en los que fundan su pretensión de usucapir el inmueble, ya que como bien lo expresa el sentenciante en su sentencia, analizó toda la prueba documental e informativa rendida en autos, para luego ingresar a la valoración de las testimoniales; advirtiéndose que la decisión se basó en las pruebas producidas, detalladas al tratar cada uno de los temas y no corresponde que sea revisada su ponderación a través del recurso en tratamiento. Luego de un análisis pormenorizado, el magistrado concluyó acertadamente, que las distintas declaraciones testimoniales rendidas en autos son coincidentes con los dichos alegados por el actor y junto a las demás pruebas acompañadas resultan contundentes para aplicar el instituto de la prescripción. En lo que hace a la prueba del pago de impuestos la ley 14.159 si bien le da carácter privilegiado no lo constituye un requisito ¿sine qua non? para admitir la usucapión, sino una pauta que junto con otras deben ser evaluadas por el juzgador a los efectos de dar procedencia a la pretensión. Al respecto, también es necesario acreditar la realización de actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y esto también quedó comprobado, ya que de las testimoniales surge que el actor desde hace años se ha venido comportando como dueño lo cual queda demostrado entre otras cosas por el hecho de haber ejercido actos posesorios (allí tenía su casa, su taller y una huerta); como así también la realización de mejoras, tales como un cercamiento del terreno. En definitiva, las pruebas arrojadas por el actor han creado en el juzgador la convicción en el sentido de que la posesión invocada reunió las condiciones sustanciales de exactitud, claridad y precisión. Con relación a la mensura, surge de la documentación obrante a fs. 7/9, 26, 29/31 que la Dirección de Topografía del Servicio de Catastro e Información Territorial de la provincia informa que: ¿Con relación a la mensura, le informo que se ha cumplimentado con las normas técnicas legales requeridas por Ley Nac. 14159, el Artículo 1º - Inciso b - Decreto Ley N° 5756/58 y por la Resolución N° 6075/44? (fs. 33). A lo dicho debe sumársele que, conforme surge de las constancias de autos, los referidos actos posesorios fueron desplegados en el tiempo. Así, en este sentido, cabe hacer una breve referencia en relación a que si bien el accionante no ha detentado la posesión veintañal personalmente, sí lo han hecho por accesión. Es decir, la ocupación del inmueble ¿animus domini? durante el período de tiempo que exige la ley surge de la unión de dos posesiones, la de la Sra. Haydee Carrizo desde hace 49 años -continuando la posesión de su primer marido Sr. Juan Oscar Pajón-; y a partir de allí hasta la fecha la del Sr. Enrique Omar Marisi. Al respecto, la doctrina tiene dicho que la accesión ¿Es la posibilidad de unir o sumar la posesión que una persona ejerce o ha ejercido con la del anterior o los anteriores poseedores. Con la suma o accesión de posesiones puede alcanzarse la cantidad de años necesario para usucapir.? (Martínez Guillermo L., Otra vez la prueba en la usucapión, LA LEY, 2007-C, 228). ¿En ciertos casos el usucapiente puede unir su posesión a la que tenía su autor. Se requiere en tales supuestos que sea un sucesor particular y que haya adquirido por actos entre vivos (compraventa, cesión, donación, etc.). Pero para que pueda unir el tiempo de su posesión a la de su autor, las dos posesiones deben ser legales (art. 4005, in fine), es decir, no deben ser viciosas (arts. 2364 y 2365)...?(la de los arts. 4015 y 4016)?. (Molina Quiroga Eduardo, Legitimación pasiva en el proceso de usucapión, LA LEY, 1997-D, 44). En resumen, la accesión de posesiones está permitida y la doctrina señala que no es necesario que todo el período estipulado por la norma sea cumplido por el usucapiente, dado que también puede aprovecharse de la posesión de sus antecesores sumándola a la suya, siempre que todas ellas cumplan los requisitos necesarios para usucapir; esto es, ¿animus domini?, públicas, pacíficas, continuas e ininterrumpidas. Pero además debe existir entre ellas un nexo jurídico o causa para la transmisión. En este caso, el acto jurídico que otorga legitimación al actor en la cadena de transmisión del derecho real de posesión que detentaba la Sra. Haydee Carrizo desde hacía 49 años, es la cesión de derechos y acciones posesorias instrumentada por escritura pública n° 87 F° 157 de fecha 13 de Julio de 2011 obrante a fs. 4/6. De esta manera, el actor en su carácter de cesionario de los derechos y acciones de la Sra. Haydee Carrizo, se constituye como último poseedor, esto es, continuador mediante actos legítimos, de una ocupación anterior a los fines del cómputo del plazo de prescripción adquisitiva. En virtud de lo expuesto, voto pues por la afirmativa. A la misma cuestión, dijo el Dr. Chaumet:

Compartiendo los argumentos expuestos por la Dra. Cinalli, adhiero a su voto. A la tercera cuestión, dijo la Dra. Cinalli: Corresponde entonces: 1. No hacer lugar al recurso de apelación interpuesto. 2. Imponer las costas del presente al vencido, sin perjuicio de que la retribución del Defensor de Oficio sea soportada por la parte actora. 3. Fijar los honorarios profesionales de alzada en el 50% de los que, en definitiva se regulen en primera instancia. A la misma cuestión, dijo el Dr. Chaumet: El pronunciamiento que corresponde dictar en los presentes autos, es el que formula la Dra. Cinalli. En tal sentido voto. Seguidamente, dijo el Dr. Baracat: Habiendo tomado conocimiento de los autos, y advirtiendo la existencia de dos votos coincidentes en lo sustancial, que hacen sentencia válida, me abstengo de emitir opinión (art. 26, ley 10.160). Con lo que terminó el Acuerdo, y atento sus fundamentos y conclusiones, la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial; RESUELVE: 1. No hacer lugar al recurso de apelación interpuesto. 2. Imponer las costas del presente al vencido, sin perjuicio de que la retribución del Defensor de Oficio sea soportada por la parte actora. 3. Fijar los honorarios profesionales de alzada en el 50% de los que, en definitiva se regulen en primera instancia. Insértese y hágase saber. (?MARISI, ENRIQUE OMAR c/ PESCIO, ENRIQUE CARLOS Y OTROS s/ USUCAPION? EXPTE. CUIJ 21-05015722-6) CINALLI CHAUMET BARACAT (ART. 26, LOPJ) SABRINA CAMPBELL (SECRETARIA) Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris online 024021E