

Usucapion Posesion Desde El Nacimiento Imposibilidad Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Posesión desde el nacimiento. Imposibilidad. Rechazo de

la demanda Se confirma el rechazo de la demanda de usucapión, pues la afirmación del actor de haber comenzado a poseerlo desde su nacimiento, ¿ya que dicho inmueble fue poseído y ocupado originariamente por su padre y su madre?, encerró, además de una flagrante contradicción, un hecho imposible: lo primero, porque no pueden coexistir dos posesiones simultáneas sobre una misma cosa, y lo segundo porque nadie puede poseer desde su nacimiento por carecer de capacidad jurídica para hacerlo.

En la ciudad de Goya, Provincia de Corrientes, a los 22 días del mes de Octubre del año dos mil dieciocho, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de esta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya, la Sra. Presidente Dra. GERTRUDIS L. MARQUEZ y los Sres. Vocales Dres. JORGE A. MUNIAGURRIA y LIANA C. AGUIRRE, asistidos por la Secretaria Autorizante Dra. María Mercedes Palma de Balestra, tomaron en consideración la causa caratulada: "BORDA RAUL ALEJANDRO C/ MUNICIPALIDAD DE GOYA Y/O QUIENES SE CREAN CON DERECHOS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", Expte. N° GXP 27546/16, venida en apelación. Practicado el sorteo de ley, resultó el siguiente: - Dra. AGUIRRE - Dr. MUNIAGURRIA -

RELACION DE LA CAUSA: La Dra. AGUIRRE dijo: Como la practicada por el a quo se ajusta a las constancias de autos a ella me remito para evitar repeticiones. El Dr. MUNIAGURRIA manifiesta conformidad con la presente relación. En este estado el Tribunal plantea las siguientes CUESTIONES PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: Caso contrario, ¿debe ser confirmada, revocada o modificada? A LA PRIMERA CUESTION LA DRA. AGUIRRE DIJO: I) Vienen estos autos a conocimiento del Tribunal a efectos del tratamiento del Recurso de Nulidad y Apelación deducido por el Dr. Gustavo José Meza a fs.115/117, en representación de la parte actora, contra la Sentencia N°140 de fecha 04/12/2017 obrante a fs.110/114.

Sustanciado por auto N° 71 (fs. 118), sin recibir respuesta alguna, se lo concede, libremente y con efecto suspensivo por decreto N°4233 de fs. 122, elevándose las actuaciones. Recibidas, así se las tiene por decreto N°579 de fs. 124, que además, dispone integrar el Tribunal, llamar autos para sentencia, y practicar por Secretaría el acta de sorteo a los efectos de establecer el orden para emitir voto; cumplida a fs. 125 bajo N° 156. II) El fallo impugnado. Identificado con el N° 140 (fs.110/114), rechazó la demanda de prescripción veinteañal, promovida por el Sr. RAÚL ALEJANDRO BORDA, contra la Municipalidad de Goya y/o quien se crea con derechos. Impuso las costas al actor perdedor. III) Antecedentes. RAÚL ALEJANDRO BORDA, promovió demanda de Prescripción Adquisitiva contra la MUNICIPALIDAD DE GOYA y/o contra quienes se consideren con derechos, respecto de un inmueble ubicado en esta ciudad, Manzana N° ?, con una superficie total de 155,60 m2, cuyos linderos son: Norte: Municipalidad de Goya; Sur: Julio Florencio Urdapilleta; Este: Municipalidad de Goya; Oeste: Calle 9 de Julio, todo según el plano de mensura N° ?, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Folio Real matrícula N° ?, Año 1.980 en mayor extensión, en el Registro Municipal al Tomo ?, Folio ?, Año 1.980, en mayor extensión, y en la Dirección General de Catastro y Cartografía bajo Adrema ?. Dijo al hacerlo, que ocupaba la propiedad desde su nacimiento, ocurrido el 06 de octubre de 1970, posesión esta que venía siendo ejercida por sus padres Carmen Celina Escobar y Víctor Borda desde enero de 1958, en forma pública, pacífica, continua y ostensible. La Municipalidad de Goya, citada en su condición de titular registral, respondió indicando que sólo ejercería el contralor de los actos procesales, por no constarle los hechos y el derecho; mientras que el Defensor de Pobres y Ausentes, convocado en defensa de los derechos de quienes pudieran creerse con derechos, contestó en expectativa. El Juez de grado, luego de delimitar la plataforma fáctico-jurídica del presente e indicar los dispositivos legales que habría de aplicar (arts. 1897, 1899, 1900, 1909 ss y cc. del CCyC), pasó a examinar las pruebas producidas por el actor, entre ellas las testimoniales de las que anticipó su criterio de evaluación: ¿para que la prueba testimonial tenga plena eficacia probatoria debe estar rodeada de aportaciones complementarias, así a los testimonios pueden sumarse pruebas de peritos, instrumentales, etc. y hasta la constancia de los reconocimientos judiciales que pueden realizar los jueces?. En base al mismo, concluyó no ser los brindados por María Susana Gómez (fs. 80 y vta.); Alberto Ceferino Segovia; (fs. 81 y vta.); Rodolfo Epifanio Cabral (fs.82 y vta.); Julio Santos Escobar (fs. 87 y vta.), precisos respecto a la fecha en que Borda comenzó la posesión del inmueble. Refirió incluso, haber aportado ellos sólo datos genéricos. Tampoco el reconocimiento judicial -señaló-, que únicamente acreditó las mejoras o construcciones materiales existentes al momento de realizarse la diligencia y su actualidad, sin mencionarse su antigüedad; y del plano de mensura de fs. 20, iniciado el 10/02/2015 y aprobado el 07/05/2015, y de los comprobantes de pago del impuesto inmobiliario efectuados en los años 2013 y 2014, por haberse registrado en fecha muy próxima a la interposición de la demanda (06/04/2016), expresó no pesar como elementos probatorios indiscutibles, pues al no tratarse de pagos regulares no demostraban la intención del actor de comportarse como dueño a lo largo del tiempo. Concluyó así, que la prueba colectada estaba lejos de ser contundente para acreditar la

posesión del inmueble por veinte años y con las características exigidas por la ley, por lo que rechazó la demanda e impuso las costas a la actora en su condición de vencida, y por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 CPCC). IV) Los agravios. Formulados por Borda, apuntan primero a lograr la nulidad de la sentencia, tachándola de arbitraria e incongruente por no reflejar -dice- el contenido de la causa y las pruebas producidas; por violar garantías constitucionales de defensa en juicio e igualdad ante la ley; y por adolecer de anomalías, irregularidades y defectos que la descalifican y apartan del plano jurídico. Funda luego la apelación, quejándose especialmente de la valoración que efectuara el a quo, de la prueba producida en autos, a la que considera suficiente y apta para tener por demostrada su posesión usucapiante. Desmereció -indica- las declaraciones testimoniales referentes a su posesión, y el reconocimiento judicial del inmueble que exhibe las mejoras y su antigüedad, aplicando al hacerlo, un criterio meramente subjetivo, personal y erróneo, cuando de ellas en su conjunto -insiste- surgían los extremos exigidos por la norma para este tipo de procesos: tratarse la suya de una posesión ostensible, pacífica, ininterumpida, continua y por un plazo superior a los 20 años. V) La nulidad. Endilga el recurrente, nulidad al fallo venido en revisión, por padecer -dice- de incongruencia, arbitrariedad e improcedencia en la apreciación de la prueba producida, como así también ausencia de correcta valoración por el a quo. Luego, y con idénticos argumentos sostiene la apelación, insistiendo en el infundado apartamiento que hiciera el juez de grado, de las constancias de la causa (testimoniales y reconocimiento judicial), cuya fuerza probatoria -agrega- emergía contundente. En orden a la nulidad introducida, se anticipa, no se observan vicios que justifiquen una sanción de esa naturaleza; el quejoso apoya la solicitud en una supuesta incongruencia por haberse apartado el juzgador del contenido de la causa como de las pruebas agregadas, pero a poco de revisar el fallo y su motivación se advierte haber aquél considerado el objeto del planteo expidiéndose al respecto. La incongruencia, así, deviene inconsistente. La arbitrariedad también alegada, basada en la disconformidad con la valoración que el a quo efectuara de los referidos elementos probatorios, desde luego tampoco alcanza para invalidar el fallo, en tanto el sentenciante expuso el razonamiento lógico en el que apoyó su convicción para rechazar la acción intentada. Podrá el quejoso disentir con ello, pero en modo alguno esa divergencia indica estar viciado el decisorio. (Causa: N°14.677/06 reg. al T°51, F°18, N°15, AÑO 2007 09/02/07 (I). Ello por supuesto no significa que los resultados y la propia evaluación de los elementos agregados sean aquí compartidos. Se los revisará por medio del recurso de apelación introducido que es idóneo a ese propósito. Es que "...En virtud del recurso de apelación, el Tribunal de Alzada recobra la plenitud de la jurisdicción y se halla habilitado para decidir sobre la totalidad de las pretensiones y de las defensas opuestas, no encontrándose ceñido por la decisión del Inferior, sino sólo por los agravios de las partes. "La jurisprudencia reiterada declara improcedente la nulidad cuando se trata de vicios o defectos que, de existir, pueden ser reparados mediante el recurso de apelación, también mantenido, y en el que el tribunal de alzada puede examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción." (FASSI, Santiago C. - YAÑEZ, César D.; Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T° 2, pág. 322, Astrea, 1989). La nulidad, por ello, será rechazada sin más. Así Votó. A LA PRIMERA CUESTION EL DR. MUNIAGURRIA DIJO: Que se adhiere al voto de la colega preopinante. Así Votó. A LA SEGUNDA CUESTION LA DRA. AGUIRRE DIJO: VI) Resumidos así lo agravios -y como ya se anunciara-, se analizará no sólo lo que fuera objeto de recurso y queja sino también, en función del principio de plenitud de jurisdicción de la alzada, las pretensiones y argumentos planteados oportunamente por el actor apelante en la instancia de grado, rechazados o no considerados por el a quo, siempre que los mismos no hayan arribado firmes. En autos, Raúl Alejandro Borda, hubo de demandar la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva respecto de un inmueble ubicado en esta ciudad, inscripto en el RPI al Folio Real matrícula N° ?, Año 1.980, con una superficie total de 155,60 m2. Dijo al hacerlo, que: ?ocupó, ocupa y habita en dicho inmueble desde su nacimiento (06/10/1970); ya que dicho inmueble fue poseído y ocupado originariamente por su padre y su madre (Don VICTOR BORDA y Doña CARMEN CELINA ESCOBAR, desde el mes de Enero del año 1958), y todo lo ha hecho en forma pública, pacífica, continua y ostensible... habiendo realizado en la misma, mejoras de todo tipo, como ser: la refacción y ampliación de la casa-habitación paterna; muros; etc., habiendo nuestro mandante desarrollado allí toda su juventud y adolescencia, lugar donde a la fecha continua viviendo (hoy en pareja)? (sic, Cap. III. HECHOS, fs. 21vta.). La transcripción no es ociosa en tanto el sentido y los alcances de este expreso relato y reconocimiento de cómo accedió al inmueble sellaron abajo la suerte de su pretensión inicial y, aquí, la de su recurso. No olvidemos que, en los términos del art. 330 inc. 4 del CPCC, los hechos sobre los que el actor funda su demanda y los que opone después la accionada al responder (356 inc. 2), fijan los límites de discusión posible en autos no pudiendo nosotros -los judicantes de ambas instancias- apartarnos de ellos. Insisto: las partes deben aportar al juzgador su propia versión de los hechos no sólo porque así lo exigen el referido art. 330 inc. 4 y el 356 inc. 2, sino porque de ese modo habilitan el adecuado encuadre legal del caso, el reparto de las cargas probatorias y la fijación de los hechos controvertidos. Ellas aportan los hechos y los jueces el derecho. Así, su afirmación de haber comenzado a poseer desde su nacimiento ?ya que dicho inmueble fue poseído y ocupado originariamente por su padre y su madre?, encerró además de una flagrante contradicción, un hecho imposible. Lo primero, porque no pueden coexistir dos posesiones simultáneas sobre una misma cosa (una siempre excluye a la otra, art. 1913 CCyC); y lo

segundo, porque nadie puede poseer desde su nacimiento por carecer de capacidad jurídica para hacerlo. Pudo Borda, haber invocado una situación de interversión del título en relación a las posesiones de sus padres, en los términos del art. 1915 CCyC (antes 2353 CC): ?Interversión. Nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto?. Pero no lo dijo ni tampoco lo probó. Es que, de conformidad con este dispositivo legal, que consagra el principio de inmutabilidad de la causa o título, el poseedor o tenedor no puede modificar o intervertir, por su propia voluntad, la causa o título en virtud de los cuales se encuentran en la posesión o en la tenencia de la cosa. Como enseña Claudio Kiper, cuando se dice ?propia voluntad? o ?por sí mismo? se quiere significar que el poseedor no puede pasar a ser tenedor, o viceversa, por medio de una mera operación mental o manifestaciones verbales en tal sentido, sino que deben existir actos exteriores materiales o jurídicos que revelen de manera inequívoca, concluyente y positiva el cambio de relación con la cosa. Cfr.: Código Civil Comentado, Derecho Reales, Tomo I, art. 2353, págs. 168/169, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2004. Además, a la detectada contradicción argumental, se opone la prueba colectada. En efecto, a instancias del Defensor Oficial, y en razón de los datos emergentes de la Mensura N° ? acompañada al demandar (fs. 19) dando cuenta de una superposición total con la N° ?, se ofició a la Dirección Gral. de Catastro de la provincia, que remitió copias certificadas de ambas, surgiendo de esta última, haberla practicado el Agr. Angel Luis Monje, por encargo de la Sra. Carmen Celina Escobar de Borda, el 29/06/2013, en su denunciada calidad de poseedora junto con el actor; aprobada e inscripta el 23/10/2013 (fs. 65). Dicho de otro modo: la madre del actor, como poseedora del inmueble de autos, contrató en junio de 2013, un agrimensor a los mismos fines que el actor pero invocando ser co-poseedora con su hijo (Mensura ?, fs. 65); mientras que Borda, comisionó en diciembre de 2014, a otro agrimensor alegando su única posesión (Mensura ?, fs. 19), aún cuando al accionar admitió que la misma fue iniciada en 1958 por sus padres y por él a partir de su nacimiento en 1970. Lo insostenible del planteo termina de colapsar cuando, en la etapa final del proceso, trae la copia del Certificado de defunción de su madre, Carmen Celina Escobar, ocurrida el 18/03/2017, exhibiendo así, haber promovido la demanda (06/04/2016) estando ella aún con vida y sin citarla como potencial contradictora. Lo reitero: no podía Borda -como lo hizo- afirmar haber poseído en nombre propio, ánimus domini, el inmueble desde 1970 (año en que nació) y por más de 40 años, y al mismo tiempo expresar que también lo hicieron sus padres, de los cuales se demostró haber fallecido la madre estando en curso la causa, quien además, antes que él y como poseedora, comisionó a otro Agrimensor la elaboración de un plano de mensura sobre el mismo inmueble. A ello se agrega haberse omitido citar a otro poseedor denunciado: el Sr. VICTOR BORDA, padre del actor, y titular de los impuestos municipales y energía eléctrica (ver boletas fs. 9/13). En orden a lo que vengo diciendo, recordaré que conforme lo normado por el art. 2337 del CCyC, los ascendientes, descendientes y el cónyuge entran en posesión de la herencia desde el momento mismo de la muerte del causante. Dicha posesión se ejerce de modo indivisible (art. 2280 CCyC), constituyendo la llamada comunidad hereditaria, que se rige por los mismos principios del condominio (art. 1996 CCyC), y permanece en ese estado hasta su partición. El mero transcurso del tiempo no hace cesar la posesión indivisa que es dispuesta por la ley, y la posesión que sobre un bien ejerza un co-heredero aprovecha a todos, salvo que uno de ellos realice actos que exterioricen de modo indudable que ha comenzado a poseer el bien de modo exclusivo. Es que, ya se dijo, el transcurso del tiempo no cambia la causa de la posesión (art. 1915 CCyC). ?...Que tratándose en la especie de un condominio se debe analizar si se han dado las condiciones para que la actora obtenga declaración favorable de propiedad para sí, porque lo que sí es posible es que un condómino prescriba para sí mismo en contra de los otros - Así se ha dicho: "385.- No cabe dudar acerca de que un condómino pueda prescribir contra otro, pero que pueda hacerlo con sólo comportarse como tal - condómino -, parece desde todo punto de vista jurídicamente imposible. Es que si él accedió al inmueble a título de condómino y como tal comenzó a poseer, es inútil que demuestre haber usado y gozado de la totalidad del mismo durante más de veinte años, porque esa facultad de servirse de toda la cosa es atribuida legalmente y de manera indistinta a todos los comuneros (Art. 2684° Cód. Civil), de modo que ese hecho no constituye un acto exterior idóneo para que se manifieste su voluntad de excluir a los demás (Art. 2458°, Cód. citado). Y mientras esa voluntad permanezca en su fuero interno, es de ningún efecto, porque nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión (Art. 2353°, Cód. Civil)?. (TS Córdoba, Sala Civil, Com. y Contencioso Administrativo, citado en ?La prescripción adquisitiva y Liberatoria? de Analía R. BARBADO, Ed. Ad-Hoc pág. 131. Entonces, el expreso reconocimiento que hiciera Borda acerca de cuándo, cómo y con quién hubo de comenzar su posesión, la omisión de integrar la litis con los poseedores que él mismo denunciara y la ausencia de acreditación contundente acerca de la interversión del título y comienzo del plazo de la prescripción, determinan lo anunciado, la inadmisión de las quejas bajo análisis. ?La confesión expresa se halla dotada por disposición legal, de una eficacia probatoria de carácter privilegiado, ya que por sí misma es suficiente para tener por probados los hechos sobre los cuales recae? (CNEsp. Civ. y Com. Sala V, Digesto LL, 2 t. X, p. 1077, n°2225) ?La confesión ha sido considerada en todos los tiempos como la prueba más completa; suficiente por sí sola para tener por acreditados los hechos sin requerir otros

elementos de juicio, pues nadie reconoce una situación desfavorable sino cuando es expresión de la verdad? (CNCiv., Sala E, LL, t. 134, p.1017, fallo 19.903-S) en Acosta, José Virgilio, Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Corrientes, ed. MAVE, Bs. As, 2003, p.163. VII) Por lo expuesto, no se hará lugar al Recurso de Apelación y Nulidad deducido a fs. 115/117, confirmándose la Sentencia N°140 de fs. 110/114, en lo que ha sido materia de agravios. Con costas al apelante vencido. Así Votó.

A LA SEGUNDA CUESTION EL DR. MUNIAGURRIA DIJO: Que se adhiere al voto de la colega preopinante. Así Votó.
Con lo que se da por terminado el acto, firmado por ante mí, Secretaria, que certifico. Dra. LIANA C. AGUIRRE Vocal
Excma.Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Dr. JORGE MUNIAGURRIA Vocal Excma.Cámara de Apelaciones
GOYA (Ctes.) DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA SECRETARIA Excma. Cámara de Apelaciones
GOYA (Ctes.) Goya, Ctes. 22 de Octubre de 2018. SENTENCIA Y VISTOS: Los fundamentos del Acuerdo que
antecede;;; SE RESUELVE: 1°) No hacer lugar al Recurso de Apelación y Nulidad deducido por el actor, RAUL ALEJANDRO
BORDA, a fs. 115/117., y en consecuencia, confirmar la Sentencia N°140 de fs. 110/114, en cuanto fuera materia del mismo. 2°)
Con costas al apelante vencido. 3°) Reservar la regulación de honorarios para su oportunidad. Regístrese. Notifíquese y bajen
los autos al juzgado de origen. Dra. LIANA C. AGUIRRE Vocal Excma.Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.)
Dr. JORGE MUNIAGURRIA Vocal Excma.Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. M. MERCEDES PALMA
DE BALESTRA SECRETARIA Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.)
034464E