

## Usucapion Posesion Prueba Compuesta Actos Posesorios Pago De Impuestos

### JURISPRUDENCIA

Usucapión. Posesión. Prueba compuesta. Actos posesorios. Pago de impuestos

Se confirma el rechazo de la demanda de usucapión, pues no surge de modo claro una de las condiciones que debe reunir la posesión que se invoca, cual es la de ser ejercida de modo ininterrumpido y que los actos posesorios se hayan concretado a lo largo de todo el período invocado.

En la ciudad de Dolores, a los doce días del mes de junio del año dos mil dieciocho, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 96.786, caratulada: "KEHIAYAN, ALEJANDRO CESAR C/ LOS DOS AMIGOS S. A. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden Dres. Mauricio Janka; María R. Dabadie y Silvana Regina Canale. No interviniendo la Dra. Dabadie por encontrarse en uso de licencia (Resol. PT 220/18 SCBA). El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONE S Primera cuestión: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 228/232? Segunda cuestión ¿Qué corresponde decidir? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JANKA DIJO: I. Contra la sentencia de fs. 228/232 interpone la parte actora recurso de apelación a fs. 239, el que libremente concedido es sustentado con la expresión de agravios de fs. 246/248, mereciendo réplica del apoderado de la accionada a fs. 251/252. El señor juez a quo desestimó la demanda por prescripción adquisitiva promovida por Alejandro César Kehiayan contra Los Dos Amigos SA., con costas. Para así decidir consideró que el accionante no ha acreditado en debida forma el plazo de la ocupación -20 años- a fin de tener por adquiridos los lotes de terreno objeto de autos a través del instituto de la prescripción adquisitiva de dominio (arg. arts. 4015, 4016, Cód. Civil -ley 340-). Contra ello se alza el recurrente, resaltando que ha existido por parte del sentenciante una errónea ponderación de la prueba agregada al expediente. Específicamente, que no se ha considerado en debida forma la prueba testimonial y documental aportada. Respecto de la primera, sostiene que los testigos son contundentes en afirmar que ha realizado actos posesorios sobre los inmuebles por más de veinte años; en cuanto a la segunda, manifiesta que con los recibos de pago de impuestos se acredita que ha abonado distintos períodos demostrando con ello su comportamiento como verdadero dueño de los inmuebles. Finalmente resalta que en el año 2011 ha trabado una medida cautelar -anotación de litis- sobre los lotes en cuestión y nadie se ha presentado a hacer valer sus derechos, ni siquiera la demandada solicitó su levantamiento -fs. 246/248 vta.-. II. Encontrándose fuera de discusión el encuadre legal del caso dado por el a quo en la sentencia en crisis, sólo cabe resaltar que el presente proceso se rige por los arts. 4015, 4016 y cdtes. del Código Civil y por la ley 14.159 -decreto ley 5756/58, reeditado en el art. 679 del CPCC-. De allí que quien ha poseído un inmueble con ánimo de dueño y detentado la posesión ostensible y continua adquiere el dominio por prescripción al cumplirse el plazo de veinte años. No es necesario para ello tener título ni buena fé. A su vez, para la procedencia de esta acción es menester y esencial que se justifique la existencia del corpus y del animus domini. En cuanto a la prueba, la apreciación ha de ser realizada de modo estricto, dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas. Es que se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, los cuales deben ser lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía correspondiente los derechos que le han sido desconocidos (CSJN, 7/9/93, ED, 159-233). Sentados esos lineamientos, cabe señalar que no sólo es exigible el ejercicio de actos posesorios, sino que ello debe serlo durante la totalidad del plazo que establece la ley de manera continuada y ostensible, es decir durante veinte años. Así, no le bastará a quien invoque la posesión, alegar que la misma ha sido ejercida durante dicha cantidad de años para luego demostrar los actos por un plazo menor al exigido, pues de tal modo no se estaría cumpliendo con los recaudos legales exigidos por la normativa aplicable para considerar procedente la acción intentada. En el caso que me ocupa comenzaré por analizar la prueba testimonial producida a fs. 146, 146 bis y 198, cuya valoración se encuentra controvertida por el recurrente. De su análisis surge que, según los dichos de los dos primeros testigos, el actor habría ocupado los lotes desde hace 21 o 22 años -para el primero- y desde el año 1990 -para el segundo-, habiendo ejercido ciertos actos posesorios y mejoras sobre el inmueble, tales como el desmalezamiento, la construcción de un tinglado y la colocación de una tranquera, resaltando los testigos que el accionante abona los impuestos. En cuanto al restante -Sr. Lucchesi-, sostiene que tiene conocimiento que el accionante ocupa el bien desde el año 2002, ignorando cómo adquirió los lotes. Expresa que él realizó el amojonamiento donde existían algunos pequeños alambrados y una vez delimitado, realizó -el actor- el cerco total de las seis parcelas. Que cuando realizó los planos para usucapir estaban abonados los impuestos de ARBA y tasas municipales -fs. 198 y vta.-.

Si bien dicha prueba aporta datos poco concretos sobre los actos posesorios ejercidos sobre el bien y sólo los dos primeros testimonios citados sostienen que el accionante ha ocupado el inmueble por más de veinte años, sin determinar circunstancias concretas de las que pueda apreciarse específicamente la época de la ocupación, lo cierto es que dichas declaraciones por sí solas resultan insuficientes a fin de tener por cumplidos los requisitos supra señalados, pues -como se verá- no se encuentran corroboradas por las restantes pruebas producidas. Asimismo, debo señalar que en modo alguno resultan ponderables los dichos de Dinardi -fs. 146- en cuanto sostiene que estuvo presente al momento de firmarse los boletos de compraventa, por cuanto tales dichos no se encuentran avalados por otros elementos de prueba que permitan tener por cierta tal afirmación -arg. arts. 375, 384, 456 CPCC-. En razón de lo hasta aquí expuesto, la prueba testimonial poco aporta a fin de tener por acreditados los dichos de la accionante, en tanto -como seguidamente expondré-, no se encuentra avalada por otros elementos de convicción que avalen la postura de la accionante, por lo que no encuentro mérito alguno para apartarme de la valoración que ha efectuado el sentenciante de grado respecto de la misma. Corresponde señalar que dadas las antes referidas razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación restrictiva de la prueba de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley sea insospechable, clara y convincente, se exige en esta clase de procesos la conformación de una prueba compuesta, la que -dentro de lo razonable- debe abarcar todo el período de posesión (esta Cámara, causa n° 87.523; arg. art. 679 CPCC). La prueba compuesta es la coordinación de diferentes medios probatorios que llevan a lograr la demostración del hecho invocado. En ese orden, las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que se dicen realizados; sin embargo no puede ser la única aportada sino que lo que surja de ella, debe ser completado con otras (art. 679 cit. pto. 1). En ese entendimiento, cabe meritar los pagos de tasas e impuestos de los lotes en cuestión, que se justifican con la documental agregada en autos a fs. 35/92. De ella surge que la accionante ha abonado distintos períodos de Tasa de Servicios Generales a la Municipalidad de la Costa, correspondientes a las parcelas en cuestión, siendo los más antiguos del años 2001/2002 y hasta el año de la interposición de la demanda -2011-. Sin embargo, y es lo que resulta relevante (cuestión que la recurrente no ha valorado en debida forma), es que los pagos de todos los períodos fueron realizados en el año 2011, tal como correctamente resalta el iudex a quo en su decisión. Tal extremo se corrobora palmariamente de los comprobantes obrantes a fs. 35, 38, 41, 46, 49, 55, 58, 59, 63, 66, 69, 72, 73, 75 bis, 78, 81, 84, 87 y 90 (art. 384 CPCC). De ello se desprende que los pagos realizados lo han sido al sólo efecto de entablar la demanda por prescripción adquisitiva de dominio, resultando insuficientes a los fines perseguidos. Al respecto debo señalar que producida la reforma introducida por la ley 5756/58, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, puesto que en la actualidad dicho pago será especialmente considerado (art. 24 inc. c de la ley 14.159), o sea que como elemento probatorio sigue teniendo importancia, pero no es decisivo para el éxito de la acción y mucho menos tratar de soportar sobre esa única prueba la decisión final del sentenciante (C. 1ª Civ. y Com. Mercedes, 18/4/68, LL, 131-407). El pago de los impuestos no constituye un acto posesorio, de modo que nada prueba con relación al corpus, aunque el usucapiente hubiese abonado los impuestos durante todo el lapso de posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión. Por su parte es dable inferir que el pago de los impuestos exterioriza el animus domini, ya que es poco factible que alguien que se sienta poseedor del inmueble se allane a pagar contribuciones impuestas por el Estado, que no le traen un beneficio directo. Mas la presunción que nace del pago de impuestos no puede remontarse a una fecha anterior a los propios pagos, pues no interesa cuándo debieron hacerse sino cuando se concretaron de modo efectivo (SCBA, 26/10/76, DJBA, 110-86). Tales elementos de prueba pueden demostrar en principio que el actor a la fecha de la interposición de la demanda ejercía la posesión, pero no ponen de manifiesto los extremos que exige la norma legal para el andamiento de la acción que nos ocupa. Ello así en tanto no surge de modo claro una de las condiciones que debe reunir la posesión que se invoca, cual es la de ser ejercida de modo ininterrumpido y que los actos posesorios se hayan concretado a lo largo de todo el período invocado. En razón de ello, debo reiterar que los pagos efectuados carecen de valor a los fines perseguidos por la accionante, en tanto han sido efectuados en un mismo año -2011- y a efectos de iniciar el presente proceso. Las restantes pruebas agregadas a la causa -fotografías [7/18], plano de mensura [32], factura de trabajo de limpieza [33]; recibo de pago por servicios profesionales [34]- nada aportan a fin de acreditar el requisito bajo análisis, en tanto de las fotografías nada conducente puede apreciarse y las restantes fueron realizadas en el mismo año que el pago de los servicios municipales (2011). Por otra parte, no surge de autos una prueba pericial o al menos inspección ocular -la que fuera desistida [216/217]- que permita acreditar las mejoras realizadas y el mantenimiento que efectuara el actor sobre el inmueble objeto de autos, lo cual hubiera sido de utilidad, dadas las circunstancias del caso. Finalmente ninguna trascendencia reviste en la decisión del caso la existencia de una medida cautelar -anotación de litis [conf. art. 229, CPCC]- trabada en favor del accionante, pues nada demuestra respecto del cumplimiento de los requisitos legales a fin de que prospere la pretensión de la accionante. En definitiva, al efectuar el balance necesario de los medios probatorios producidos, advierto que el único atendible

sería la prueba testimonial -y con las reservas señaladas- que si bien aporta datos poco concretos sobre algunos actos posesorios ejercidos sobre el bien no lo hacen en cuanto al tiempo, en su razón considero que no ha sido integrada en debida forma y por ende resulta insuficiente para la acreditación pretendida (arts. 375 y 384 del CPCC). Es que -reitero- el art. 679 del CPCC en concordancia con el art. 24 inc. c de la ley 14.159, exigen que la prueba testimonial no sea la única aportada a fin de resolver el litigio, vale decir que esa prueba -siempre que resulte eficaz- debe estar corroborada por otro tipo de elementos que formen con ella prueba compuesta, como aquellos que refieren actos realizados durante gran parte del período necesario para adquirir por prescripción, desde que la sentencia que declare adquirido el dominio no puede fundarse sólo en la prueba testimonial. En referencia a la carga de la prueba, cabe recordar que es el actor quien soporta la misma (imperativo del propio interés) y debe acreditar los presupuestos de hecho de la norma que invoca y cuya aplicación reclama, es decir, que por su parte debe probar los hechos constitutivos de su pretensión (art. 375 CPCC). En ningún supuesto el actor queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión, pues las normas sustantivas que regulan el instituto -por la propia naturaleza de la materia que se trata y el interés público comprometido- resultan imperativas, de manera tal que se enerva toda posibilidad de que por la mera voluntad de los particulares, pueda obtenerse un reconocimiento o emplazamiento semejante y válido. Por lo tanto, concluyo que el actor no ha logrado acreditar los requisitos que hacen viable su acción, es decir la posesión animus domini pública, continua e ininterrumpida durante el lapso de veinte años (art. 4015 Código Civil), razón por la cual propongo confirmar la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravio (arts. 330, 374, 375, 384, 394, 424, 456, 679 y conchs. del CPCC; 2373, 2384, 2445, 2478, 2479, 2480, 2481, 2524 inc. 7°, 3748, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil -ley 340-; 24, ley 14.159 modificada por decreto ley 5756/58). IV. Las costas de esta instancia se han de imponer al actor en tanto resulta vencido, en virtud del principio objetivo de la derrota que fundamenta el instituto (art. 68 del CPCC). **VOTO POR LA AFIRMATIVA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JANKA DIJO:** Por los fundamentos dados, propongo rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar en cuanto ha sido materia de agravio la sentencia apelada de fs. 228/232. Las costas de esta Alzada se imponen al actor en su condición de vencido (arts. 68, 330, 374, 375, 384, 394, 424, 456, 679 y conchs. del CPCC; 2373, 2384, 2445, 2478, 2479, 2480, 2481, 2524 inc. 7°, 3748, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil -ley 340-; 24, ley 14.159 modificada por decreto ley 5756/58). **ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA**  
Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal resuelve confirmar -en cuanto ha sido materia de agravio- la sentencia apelada de fs. 228/232. Costas de esta Alzada al actor vencido (arts. 68, 330, 374, 375, 384, 394, 424, 456, 679 y conchs. del CPCC; 2373, 2384, 2445, 2478, 2479, 2480, 2481, 2524 inc. 7°, 3748, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil -ley 340-; 24, ley 14.159 modificada por decreto ley 5756/58), difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales (art. 31 ley 14.967). **Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.**  
034938E