

Usucapion

JURISPRUDENCIA

Usucapion

Se revoca la sentencia de primera instancia y se hace lugar a la demanda de adquisición por prescripción veinteañal. En la Ciudad de Azul, a los 13 días del mes de Julio de 2018 reunidos en Acuerdo Extraordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Esteban Louge Emiliozzi y Lucrecia Inés Comparato y, encontrándose vacante la restante vocalía, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?TORRES JOSE ANTONIO C/ ACEBES VICENTE S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA ?, (Causa N° 1-62930-2018), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores LOUGE EMILIOZZI -COMPARATO- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs. 1027/1035? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor Esteban Louge Emiliozzi, dijo: I) El presente proceso fue promovido por el Sr. José Antonio Torres contra el Sr. Vicente Acebes, pretendiendo la declaración de usucapion de un inmueble sito en calle Magallanes ... de la ciudad de Tandil, identificado catastralmente como Circ. ..., Secc. ..., Chacra ..., Manzana ... t, Parc. ..., Partida N° ..., Folio N° ... Año 1964 - Tandil (103). A fs. 814/817 se acreditó el fallecimiento del demandado ocurrido el 28 de septiembre de 1966, enderezándose la demanda contra sus herederos. Constatado que no había sido iniciado el proceso sucesorio (fs. 820) se los citó por edictos, y ante el resultado infructuoso de tal diligencia se designó a la Sra. Defensora Oficial para que los represente. Fue así que a fs. 836/837 tomó intervención la Titular de la Defensoría Oficial N° 1 con asiento en la ciudad de Tandil, Dra. Liliana Castell, quien manifestó su imposibilidad de aportar mayores elementos a razón de la falta de conocimiento de sus representados -en sintonía con lo dispuesto por el art. 354 inc. 1 segundo párrafo del C.P.C.C.-, pero sin perjuicio de ello también expresó que el accionante había acompañado prueba documental desde el año 1992 a la fecha que en principio cumple con los recaudos necesarios a los fines por él pretendidos. II) Tras producirse la restante prueba (conf. fs. 840 y certificación de fs. 1024) se arriba al fallo apelado, el que rechazó la demanda, impuso costas a la actora vencida y difirió la regulación de honorarios para la oportunidad en que se acrediten las pautas fijadas en el art. 27 inc. a) del Decreto Ley 8904/77. III) El aludido decisorio fue apelado por la actora a fs. 1036, recurso que se le concedió libremente a fs. 1037. Recibidos los autos en esta instancia expresó agravios a fs. 1054/1066, los que no fueron contestados (conf. fs. 1068). Al contenido de los agravios lo iré mencionando más abajo, a medida que los vaya abordando, para ganar en claridad y evitar reiteraciones. IV) A fs. 1068 se llamó autos para sentencia y a fs. 1070 se practicó el sorteo de ley, por lo que las actuaciones se encuentran en estado de resolver. V.a) Conforme lo ha dicho la Excma. Suprema Corte Provincial, el objeto de la demanda de usucapion lo constituye el logro de una declaración judicial que reconozca operada a favor del o de los accionantes la prescripción respecto del bien en cuestión como uno de los modos que el Código Civil estatuye para adquirir el dominio (arts. 2524, 3999 y concordantes del Código Civil; Causa C. 98.183, ?Alsua?, del 11.11.2009, con sus citas: Ac. 34.039, sent. del 08.10.1985, AyS 1985-III-75, DJBA, 1986130138; Ac. 56.922, sent. del 14.05.1996, DJBA 15180; esta Sala, causa n° 53.260, ?Foti? del 28.12.09., entre muchas otras). También se señaló en el mismo precedente del cimero tribunal provincial, en un pasaje que fue recogido en precedentes de esta Sala (causas n° 53.260, ?Foti? del 28.12.09.; n° 53.833, ?Pato? del 25.03.10.; n° 56.457, ?Díaz? del 13.07.12., entre muchas otras), que ?...la prueba de la posesión recae sobre el actor, al que le resultan aplicables las reglas generales del onus probandi, en tanto la usucapion 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 18III1997 en ?Acuerdos y Sentencias?, 1997I482)?. Y en el párrafo siguiente se añadió: ?...dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapion la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente (conf. Ac. 42.383, sent. del 31VII1990 en ?Acuerdos y Sentencias?, 1990II738; Ac. 61.899, sent. del 28XI1997). Es que en los juicios de usucapion 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 30V1989 en ?Acuerdos y Sentencias?, 1989II247)?. En sintonía con estos principios, señala Areán que ?el actor deberá relatar en qué circunstancias y en qué época se produjo su ingreso al inmueble, qué actos posesorios ha realizado en el curso de los años, cómo se ha exteriorizado la posesión, si la misma ha sido pacífica. Si ha intervertido el título deberá ser muy preciso en la exposición de los hechos que, a su entender, han tenido virtualidad para mutar la causa possessionis.? (?Juicio de

usucapión?, Hammurabi, 5ª edición actualizada y ampliada, reimpresión, pág. 446 y jurisprudencia citada a continuación; esta Sala, causas n° 55.844, ?Morales?, del 25.10.2012, voto del estimado colega Dr. Ricardo C. Bagú y n° 57.863, ?Hansen?, del 22.10.13., primer voto del suscripto, entre otras). b) Aplicando estos principios al caso de autos, el actor expone en la demanda (fs. 803/809) que la posesión ?animus domini? del inmueble que pretende usucapir data del año 1.992, ya que vive con su familia en un inmueble lindero desde el año 1984 y ante el abandono que se encontraba el lote comenzó a limpiarlo, cuidarlo y parquizarlo, y en noviembre del 1992 procede a cercarlo con planchones. Prosigue diciendo que en el año 1995 pagó el replanteo de obra de gas a la ?Cooperativa de Gas Copetangas Ltda.?, y ?posteriormente?, con sacrificios propios y de su familia, comenzó la construcción de una vivienda, constando de dos dormitorios, cocina, comedor, baño y garage, acreditándose dichas mejoras con el plano de mensura y servicio de gas acompañado. También dice que a partir del año 1.994 ha pagado las correspondientes tasas municipales e impuestos inmobiliarios, pagos realizados de forma continua e ininterrumpida, asimismo lo ha hecho con la obra de infraestructura de desagüe cloacal. Afirma también que en variadas ocasiones procedió a locar la vivienda, acompañando copia de los respectivos contratos de alquiler. Podemos así observar que los hechos invocados por el actor en la demanda constituyen actos posesorios de significativa importancia, al margen de que haya logrado probarlos o no, tema sobre el cual volveré infra. Es que, conforme lo ha dicho prestigiosa doctrina (Areán, en Bueres-Highton, ?Código Civil...?, T°6B, págs. 750/752, citado por esta Sala en causa n° 60.591, ?Irastorza?, del 07.04.2016, primer voto de mi estimada colega Dra. Lucrecia Comparato), ?(e)l actor debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continúa e ininterrumpida y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.? ?Se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del animus domini; los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no sólo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de la posesión.? ?No impide poseer animus domini la circunstancia de que el poseedor conozca que el dominio se encuentra en cabeza del demandado; la ocupación del inmueble en forma continua, pública y pacífica hace presumir su existencia y, acreditado el corpus, el elemento intencional se presume.? ?La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equívoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre un bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío. Para la interversión del título, no basta la sola voluntad de cambiar el título de la posesión, sino que es menester la prueba de actos ostensibles y manifiestos que objetivamente sean incompatibles con el ejercicio del dominio por quien es el propietario de la cosa.? ?Se han calificado como actos posesorios aptos para la usucapión: el cerramiento del terreno, la construcción de un alambrado de cerramiento, el empadronamiento del inmueble, la presentación al fisco de las planillas de revalúo, declarando realizar el acto a título de propiedad; la construcción de un galpón para herramientas y el cultivo de frutales y verduras; la plantación de árboles y la apertura de una puerta dando entrada al domicilio sito en el inmueble vecino; hacer construcciones aunque no cuenten con aprobación municipal; realizar mejoras, aun precarias; dar en alquiler una vivienda construida en el predio usucapido; sembrar, plantar, cercar, alambra y construir, persistiendo en esa conducta durante más de treinta y cinco años.? (los destacados me pertenecen). En esa misma senda, ha dicho la Corte provincial que ?... existen actos o hechos emanados de quien invoca la usucapión que de por sí son demostrativos de su intención de comportarse como dueño (conf. Ac. 39.980, sent. del 25-X-1988 en ?Acuerdos y Sentencias?, 1988-IV-96). Una forma de probar esa intención o comportamiento lo constituye el pago más o menos regular de los impuestos o tasas que afectan el inmueble en cuestión. Si a esa actividad, que supone desde todo punto de vista algo mucho menos riesgoso que la de efectuar mejoras o construcciones sobre terreno ajeno se le atribuye el carácter de un medio de acreditar el animus, es contrario a la lógica desconocer la eficacia probatoria de estos otros actos respecto de la intención de poseer para sí (conf. Ac. 38.447, sent. del 26-IV-1988 en ?La Ley?, 1988-E-136, ?Acuerdos y Sentencias?, 1988-I-711, ?D.J.B.A.?, 1988-134-334, ?El Derecho?, 130-412; Ac. 73.150, sent. del 21-XI-2001; Ac. 81.003, sent. del 23-IV-2003 en ?D.J.B.A.?, 165, 148? (causa C. 98.183, ?Alsua?, del 11.11.2009; el destacado me pertenece). En el sub-lite el Sr. Juez de grado tuvo por acreditados la mayor parte de los actos posesorios mencionados más arriba, como la compra de planchones para el cerramiento que se probó con el recibo obrante a fs. 28 de fecha 05.11.1992 (sentencia, fs. 1031 primer párrafo y fs. 1034vta. anteúltimo párrafo), el pago de un replanteo de obra de gas que data del día 19.01.1995 (recibo de fs. 22 e información de la AFIP obrante a fs. 1019; sentencia, fs. 1031 anteúltimo párrafo y fs. 1034vta. anteúltimo párrafo), la compra de materiales para la construcción de la vivienda que comenzó en el año 1998 y se intensificó en los años posteriores (documentación de fs. 30 y 33; sentencia, fs. 1031, primer párrafo), el pago de impuestos provinciales y tasas municipales en forma regular a partir de los años 2003 y 2000, respectivamente (sentencia, fs. 1031). Aun así, y como ya fuera anticipado, el ?a quo? rechazó la demanda, por entender, en lo medular, que de los elementos probatorios obrantes en autos no surge acreditado el requisito de la continuidad en el ejercicio de la posesión por el tiempo requerido

legalmente para la posesión (ver especialmente fs. 1034vta., últimos dos párrafos). Tal como lo señala Calegari de Grosso ?A la continuidad de la posesión se refieren los artículos 3999 y 4015 del Código Civil. La continuidad consiste en la sucesión regular de los actos de posesión, a intervalos suficientemente cortos como para que no existan lagunas. No se exige el manejo o uso constante de la cosa, minuto tras minuto y sin que haya intervalo alguno... La continuidad resulta de una serie de actos cumplidos a intervalos normales, tal como podría realizarlos un propietario diligente que deseara obtener todo el beneficio posible de su bien.? (autora citada ?Usucapión? 2º actualización, pág. 200, citada por esta Sala en causa n° 58150, ?Guerrero?, del 22.10.2013, voto de la Dra. Lucrecia Comparato). Aplicando estas directivas al caso de autos, estimo que lleva razón el apelante (ver en especial fs. 1055vta., último párrafo) en cuanto señala que los intervalos de tiempo transcurridos entre los distintos actos posesorios que el ?a quo? tuvo por probados son razonables y están en consonancia con el relato de los hechos contenido en la demanda, donde se dice que en el año 1992 se cercó el inmueble con más de 60 metros de planchones y ?(p)osteriormente, con grandes sacrificios propios y de mi familia, fui de a poco construyendo una vivienda...? (fs. 804). Ello explica que hayan transcurrido algo más de cinco años entre el cerramiento del terreno (fs. 28) y el inicio de la construcción de la vivienda (fs. 30), pero debemos sumar, además, que cuando promediaba ese intervalo de tiempo se abonó la obra de gas (fs. 22), lo que implicó una clara demostración del actor de su voluntad de seguir poseyendo la cosa para sí y en vistas a una obra futura. c) Por todo lo expuesto, propongo al acuerdo hacer lugar al recurso de apelación interpuesto y en consecuencia revocar la sentencia dictada a fs. 1027/1035, haciendo lugar a la demanda de adquisición por prescripción veinteañal promovida por el Sr. José Antonio Torres contra el Sr. Vicente Acebes respecto al inmueble identificado catastralmente como Circ. ...I, Secc. ..., Chacra ..., Manzana ..., Parc. ..., Partida N° ..., Folio N° ... Año 1964 - Tandil (103). En orden a lo prescripto por el art. 1905 del CCyC corresponde fijar la fecha en la que se produce la adquisición, la que corresponde al plazo cumplido de la misma. En el sub-lite, no habiéndose indicado el día, sino sólo el año desde el cual el actor comenzó a poseer con ánimos domini, estimo que en resguardo de los intereses de terceros, ha de estimarse la fecha de inicio de la usucapión en el último día del año 1992, teniendo en cuenta además que como surge del recibo de fs. 28 los planchones para efectuar el cerramiento del terreno fueron adquiridos el día 05.11.1992, es decir, en fecha cercana a la finalización del año (en el mismo sentido esta Sala, causa n° 61422, ?Waimann?, del 22.12.2016). En consecuencia la fecha de adquisición del dominio se fija el día 31 de diciembre del año 2012. Por todo lo expuesto, doy mi voto por la negativa. La Señora Jueza Doctora Comparato adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Esteban Louge Emiliozzi, dijo: I) Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior corresponde revocar la sentencia dictada a fs. 1027/1035, haciendo lugar a la demanda de adquisición por prescripción veinteañal promovida por el Sr. José Antonio Torres contra el Sr. Vicente Acebes respecto al inmueble identificado catastralmente como Circ. ..., Secc. ..., Chacra..., Manzana ..., Parc. ..., Partida N° ..., Folio N° ... Año 1964 - Tandil (103), fijando la fecha de adquisición del dominio el día 31 de diciembre del año 2012. II) Siendo este decisorio revocatorio del de primera instancia, corresponde adecuar las costas allí impuestas (art. 274 del C.P.C.C.) e imponer las correspondientes a la apelación. Respecto a lo primero, teniendo en cuenta que al no presentarse los herederos del demandado los representó la Sra. Defensora Oficial (fs. 836/837), el principio general que impera en los procesos de usucapión es que cuando la representación del demandado es asumida por el Defensor Oficial, y éste se limita a fiscalizar la prueba y reservar su respuesta definitiva para cuando ésta concluya, las costas deben ser soportadas en el orden causado (esta Sala, causas n° 58967, ?Deportivo Arenales Football Club?, del 15.07.2014.; n° 59.884, ?Rampoldi?, del 30.08.2016; n° 61.239, ?Leguizamón?, del 25.10.2016, entre otras y con sus citas). Por ello, siendo que en sub lite la Sra. Defensora Oficial no solicitó el expreso rechazo de la demanda en base a argumentos puntuales que la llevaran a sostener que la misma no era procedente, en cuyo caso, y de resultar perdidosa, las costas deberían ser soportadas por el demandado vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.; esta Sala, causa n° 59360, ?Iglesias?, del 13.11.14.), corresponde imponer las costas en el orden causado (art. 68 2do. párr. del C.P.C.C.). En lo que hace a las costas de Alzada, también corresponde que sean impuestas por su orden, por no haber mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.). La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad del art. 31 de la ley 14967. Así lo voto. La Señora Jueza Doctora Comparato adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente: -SENTENCIA- POR LO EXPUESTO y demás fundamentos del acuerdo y los prescriptos por los arts. 261, 266 y 267 del CPCC; se resuelve: I) Revocar la sentencia dictada a fs. 1027/1035, haciendo lugar a la demanda de adquisición por prescripción veinteañal promovida por el Sr. José Antonio Torres contra el Sr. Vicente Acebes respecto al inmueble identificado catastralmente como Circ. ..., Secc. ..., Chacra ..., Manzana ..., Parc. ..., Partida N° ..., Folio N° ... Año 1964 - Tandil (103), fijando la fecha de adquisición del dominio el día 31 de diciembre del año 2012. II) Con costas por su orden en ambas instancias (arts. 68, 70, 274 y conc. del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 14.967. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. 038611E