

Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva

Se confirma la sentencia que admitió

la demanda de prescripción adquisitiva porque había sido el accionante quien había pagado los servicios e impuestos que gravaban el inmueble que ocupaba de manera pacífica. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 03 días del mes de mayo de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B, para conocer los recursos interpuestos en los autos caratulados: ?Molinaro, Blas c/ Bogao de Pani, Isolina s/ prescripción adquisitiva (acc. tran. c/ les. o muerte)? (Expte. 99309/2008) respecto de la sentencia de fs. 452/463 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Señores Jueces Doctores OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE.- CLAUDIO RAMOS FEIJOO.- ROBERTO PARRILLI.- A la cuestión planteada el Dr. Díaz Solimine, dijo: I.- ANTECEDENTES La sentencia de primera instancia, obrante a fs. 338/339, resolvió admitir la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Blas Molinaro contra Isolina Bogao de Pani, Alberto Pani y los eventuales herederos de ambos, con relación al inmueble sito en la calle La Rioja ..., entre Carlos Calvo y Humberto Primero, unidad n° ..., piso primero, matrícula n° FR Las costas se impusieron por su orden. La litis fue iniciada el 14 de noviembre de 2008 (ver fs. 24/28, 74 y 126). En dicha oportunidad, el actor manifestó que el 13 de junio de 1978 comenzó a poseer el inmueble arriba individualizado; posesión que dijo ejercer ?a título de propietario? desde aquel entonces, de manera ?continua e ininterrumpida, pacífica y pública?. Vale la pena puntualizar los siguientes datos que surgen del expediente: i) la demandada Bogao de Pani, quien figura registrada como titular de la propiedad en cuestión, falleció el 29 de enero de 1976; ii) quien fuera en vida su esposo, el codemandado Pani, también falleció, con anterioridad a la fecha antes mencionada; y, por último, iii) que no se han iniciado en esta ciudad los procesos sucesorios de los nombrados coaccionados (cfr. informe del Registro de la Propiedad Inmueble de f. 5 y 88, certificado de defunción del Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de f. 104 e informe del Director General del Archivo General del Poder Judicial de la Nación de f. 80.) Todo ello motivó la intervención de la Defensoría Pública Oficial, que asumió la representación de los herederos de Bogao y Pani -citados por edictos-, y cuestiona en esta instancia el pronunciamiento de grado (ver fs. 182/183, 191/192 y 347). II. AGRAVIOS El Sr. Defensor Público Oficial expresó agravios a fs. 353/354. Más allá de que la carátula allí referenciada no corresponda a estos autos, es claro, por el contenido de la presentación, que refiere a este proceso. Por ende, no corresponde que sea declarada extemporánea, como pretende el actor en su contestación de f. 357. El apelante solicita que se revoque la sentencia de grado, pues afirma que ?(...) no se ha podido acreditar efectivamente (...) que el bien se encuentre exclusivamente en posesión de la actora desde la fecha en que se menciona en la demanda (...)?. Para así sostener, aduce - sustancialmente- que el pago de impuestos no constituye un elemento que acredite la posesión; al mismo tiempo que argumenta que la prueba informativa con la que se cuenta resulta insuficiente para demostrar la autenticidad de la documental acompañada al expediente. Agrega que los testigos que declararon en autos no han aportado datos ?(...) concretos y demostrables que permitan determinar (...) que la actora ocupe y realice actos sobre la propiedad (...)?. Y, finalmente, cita diferentes extractos de doctrina y jurisprudencia que refieren a la carga que incumbe a quien pretende usucapir, de acreditar no solamente la posesión, sino también el ?animus domini?, ejercido de manera pública, pacífica y continua, durante el plazo necesario para prescribir. No está de más aclarar que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires también fue parte en el proceso, pero no apeló el pronunciamiento, con lo cual cabe descartar que exista un interés fiscal comprometido (ver fs. 141/146). En el estudio de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, ?Fallos?: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado?, Tomo I, pág. 825; Fenocchietto Arazi. ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado?, Tomo 1, pág. 620). Tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, ?Fallos?: 274:113; 280:3201; 144:611). III. ENCUADRE NORMATIVO No es materia de queja la decisión del a quo de examinar el caso a la luz del Código Civil derogado -texto decreto ley 17.711-; aun cuando el recurrente haya sustentado sus agravios en la Ley 14.159 que regía a la época de promoverse la acción y que sigue vigente en la actualidad (ver f. 339 vta.). Resulta innecesario, pues, examinar el alcance de las normas sucesivas en el tiempo, debate que podría haberse suscitado a raíz de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. IV. LA CUESTIÓN DE FONDO IV. a) Para que proceda la demanda de prescripción adquisitiva calificada como extraordinaria o larga resulta necesario acreditar

?(...) la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor (...) (cfr. art. 4015 del Código Civil). Este modo de adquirir el dominio, por su carácter excepcional, requiere que el actor demuestre cabalmente la realización de actos posesorios que indiquen que aquel tuvo ?animus domini?; es decir, intención de someter la cosa al derecho de propiedad, aun cuando no hubiera sido titular jurídico de ese derecho real (cfr. artículos 252, inc. 7 y 2351 del Código Civil; ver Suprema Corte de Buenos Aires, in re, ?Gentile, Víctor Hugo y otra c/Rodríguez, Carlos Alberto y otra s/usucapación del 1-4-97; ídem CNCiv., Sala C, ?Otero Lorenzo, David c. Martínez, Lucio Alfredo y otros, del 11-9-2007, Cita Online: AR/JUR/8427/2007, entre otros). A su vez, es sabido que el pretensor tiene que demostrar que aquella posesión fue ejercida de manera pública, pacífica, continua y sin interrupciones durante el mencionado plazo de 20 años (cfr. conf. Areán, Beatriz, "Juicio de usucapación", Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1992, pág. 286 y "Código Civil (...)", T° 6B, obra dirigida por Alberto J. Bueres y coordinada por Elena I. Highton, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2005, pág. 750; ídem CNCiv., Sala C, ?Otero Lorenzo, David c. Martínez, Lucio Alfredo y otros, del 11-9-2007, Cita Online: AR/JUR/8427/2007, entre otros). IV. b) En el caso particular, adelanto desde ya que, luego de un análisis detenido de las actuaciones, no encuentro óbice para que prospere la acción intentada. Lo explico. Empezaré por señalar que de la copia del DNI glosado a fs. 29/29 vta. surge que el actor, el 29 de mayo de 1999 -es decir, hace casi 20 años-, se domiciliaba en la calle La Rioja En segundo lugar, se advierte que el 19 de octubre de 2015 un oficial de justicia se constituyó en la mencionada dirección y verificó que el actor, en la actualidad, ocupa el inmueble de modo público y pacífico. En efecto, el funcionario dejó constancia de haber sido atendido en dicho domicilio por Blas Molinaro y luego apuntó lo siguiente: ?(...) inmueble que consta de dos dormitorios, living y comedor, cocina y baño. En buen estado de conservación. Que lo ocupa pacíficamente desde hace 40 años (...) (ver f. 247 vta.). En tercer orden, es útil puntualizar que el proceso que nos ocupa tuvo una duración de más de diez años; período durante el cual el actor lógicamente mantuvo su intención de someter el bien al ejercicio de un derecho de propiedad (cfr. art. 163, inc. 5 del CPCCN). En cuarto lugar, debe recordarse que el artículo 24, inc. c) de la ley 14.159 establece que ?En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos -art. 4015 y concordantes del Cód.Civil- (...) será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble (...) (el resaltado me pertenece). En virtud de esa norma, resulta significativa la siguiente documentación acompañada por Molinaro: i) comprobantes de pago de boletas de gas, electricidad y agua potable, correspondientes al período 1979/2016, y ii) recibos de pago del impuesto de ABL, correspondientes al período 1979/2015; que demuestra que fue el actor quien se hizo cargo de pagar, desde 1979 en adelante, los servicios con los que cuenta el inmueble, e impuestos que gravan la propiedad. Nótese, en ese sentido, que las respectivas facturas de gas y electricidad figuran a nombre del reclamante (ver documentación reservada en caja, indexada a fs. 307/314). Claro que no desconozco que tales documentos fueron desconocidos por el Sr. Defensor Público Oficial. Sin embargo, se observa en ellos el membrete de las empresas prestadoras de los indicados servicios; además de sellos y/o tickets emitidos de forma electrónica, que registran la cancelación de los respectivos montos facturados. Todos esos elementos son precisos signos externos difíciles de imitar que, según las reglas generales de la experiencia, permiten presumir que se está frente a instrumentos auténticos (cfr. arts. 163 inc. 5, 377 y 386 del CPCC; ver el Plenario dictado en los autos "López, Atilio c/ Carrera, José", 25-10-1962, LL, 108-809; CN Civ., Sala H, 31-5-1991, Expte. N° 81.605; misma Sala, "Banco de la Nación Argentina c/ Elissalt, Jorge E.", 19-2-2007, Expte. N° H409207; TSJ, Córdoba, 25-8-1999, "S.A.D.A.I.C. c/ Colman, Alfredo J.). A ello se le suma que Metrogas S.A. informó en autos que los comprobantes de pago que -a modo de ejemplo- se adjuntaron al oficio dirigido a dicha entidad, del año 1978 y 2008, ?(...) guardan similitud en formato y contenido (...) (ver fs. 298/305). De este modo, se advierte que la prueba informativa que el apelante calificó de insuficiente, en realidad, no hace más que reafirmar el razonamiento antes expuesto. En definitiva, considero que el hecho de que Molinaro haya pagado regularmente los servicios e impuestos del departamento -sobre todo los impuestos, cuya cancelación no redundaría en ninguna contraprestación que torne habitable el inmueble- durante más de veinte años, y acumulado los comprobantes pertinentes, indica que el pretensor se comportó respecto del bien como si fuera su único dueño, y que lo hizo de forma pública y pacífica. Conclusión que, contrariamente a lo que pretende el quejoso, permite inferir que Molinaro tenía la intención de adquirir el bien por usucapación. Asimismo, tengo presente que los pagos antes aludidos fueron realizados con posterioridad a la muerte de Bogao y Pani, cuyas sucesiones no se han iniciado (ver fs. 108 y 80). Ello evidencia la exclusividad de la referida posesión (cfr. art. 2401 del Código Civil), toda vez que los eventuales herederos que representa la Defensoría Pública Oficial nada hicieron para salvaguardar sus derechos, a pesar de que, en función del contexto apuntado, es claro que estuvieron en condiciones de advertir el ?animus domini? de Molinaro. En el mismo orden de ideas, cabe apreciar, entre la abundante documentación que acompañó al pretensor, las liquidaciones de expensas de los años 1993, 1996, 1998 y subsiguientes hasta el 2016, en muchos casos con sus correspondientes recibos de pago, de cuya lectura se

desprende que Molinaro fue siempre incluido en la nómina de propietarios del inmueble, como titular de la unidad 14 (ver documentación reservada en caja, indexada a fs. 312/313). No ignoro que, a diferencia de las constancias referentes a los servicios e impuestos, no existe prueba informativa que corrobore la autenticidad de los documentos aludidos en el párrafo que antecede, que habrían sido elaborados por los sucesivos administradores del consorcio de la calle La Rioja 1070/89. Sin embargo, la verosimilitud del formato y detalle de información que incluyen, vinculada con diferentes gastos, aportes y vicisitudes financieras del consorcio, me conduce a pensar que son igualmente auténticos (cfr. art. 386 del CPCCN). En especial, valoro las liquidaciones y recibos que refieren al período 2003-2006, pues allí se observa el nombre -y en algunos casos el sello y firma- de la administradora Mónica I. Rodríguez, cuya inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires se verifica a través de una simple búsqueda en la página electrónica de la citada entidad (www.buenosaires.gob.ar/defensaconsumidor/administradores-de-consorcios-busqueda-de-administradores-de-consorcios, cfr. documentación reservada en caja). El razonamiento hasta aquí desplegado se ve reforzado por las declaraciones concordantes de Ramón Orlando Pereyra y Juan Carlos Gargiulo. Pereyra afirmó conocer a Molinaro desde 1994, ¿(...) por el Club de los jubilados (...) y dijo que desde aquel entonces le consta que el pretensor vive en (...) Rioja no recuerdo el número exacto, cerca de Humberto Primo y Carlos Calvo (...). Gargiulo, por su parte, expresó conocer al actor desde (...) hace más de 40 años (...) por haber trabajado juntos en una empresa metalúrgica (...), y aseguró que Molinaro, desde hace (...) tranquilamente más de cuarenta años (...) vive en (...) la calle La Rioja entre Estados Unidos y Humberto Primo (...) (ver fs. 234/235). Si bien es verdad que, aisladamente considerados, los referidos testimonios, cuya verosimilitud en sí misma no está controvertida, resultan insuficientes para tener por acreditados los extremos para la procedencia del reclamo, no es menos cierto que la valoración de esa prueba, junto con el resto de las constancias de la causa, permiten concluir con certeza en el mismo sentido en que lo hizo el magistrado de grado.

Recuérdese que, en este tipo de procesos, la demostración del *animus domini* se logra a través de lo que se denomina como *prueba compuesta*, que es la que deriva de la evaluación de diversos elementos que, evaluados en su conjunto, se estiman lo suficientemente sólidos como para generar el pleno convencimiento del magistrado (conf. art. 24, de la Ley 14.159; C1^aCC San Isidro, Sala I, 30/03/2010, ED 18/07/2011, nro 12.793; Alsina, Hugo, Tratado teórico y práctico de derecho procesal civil y comercial, Ediar, pág. 304). Y bien, en la especie, es esa evaluación, que realizo a la luz de las reglas de la sana crítica, analizando integralmente la prueba rendida, la que me conduce a tener por acreditada la posesión del accionante respecto del inmueble en cuestión; así como el resto de los requisitos -previamente referenciados- que se exigen para la procedencia de la demanda (cfr. arts. 4015 y concordantes del Código Civil, artículo 24, inc. c) de la ley 14.159, 163, inc. 5 y 386 del CPCCN). V. CONCLUSIÓN En consecuencia, y para el caso de que mi voto fuera compartido, propongo que se desestime el recurso de apelación deducido por el Sr. Defensor Público Oficial y que se confirme la sentencia de fs. 338/339. Las costas de Alzada se imponen de igual forma que en primera instancia, toda vez que la función que les compete a los Defensores Oficiales en los juicios sobre prescripción adquisitiva, en defensa de personas ausentes, conlleva a la flexibilización del principio del vencimiento al que alude el art. 68 del CPCCN. Claudio Ramos Feijóo y Roberto Parrilli, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Díaz Solimine, votaron en el mismo sentido a las cuestiones propuestas. Con lo que terminó el acto: OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE.- CLAUDIO RAMOS FEIJOO.- ROBERTO PARRILLI.- Es copia fiel del Acuerdo que obra en la Pág. n° 942 a n° 947 del Libro de Acuerdos de esta Sala *B* de la Exma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 03 mayo de 2019. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1) Confirmar la sentencia recurrida en todo lo que fuera motivo de agravios. 2) Imponer las costas de Alzada de igual forma que en primera instancia. Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho, devuélvase. Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. ROBERTO PARRILLI JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE SUBROGANTE 044478E