

## Prescripción Adquisitiva

### JURISPRUDENCIA

### Prescripción adquisitiva

Se confirma la sentencia que rechazó

la acción de usucapión intentada.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 13 días del mes de marzo de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "Mazur, Dora Laura y otro c/ Inmobiliaria Sol S.A.F.C. s/ prescripción adquisitiva" respecto de la sentencia de fs. 193/199, 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: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE - ROBERTO PARRILLI - A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo: I.- La sentencia de fs. 193/199 rechazó la pretensión incoada por Dora Laura y Roberto Enrique Mazur, quienes intentaban la usucapión del terreno sito en la calle Libertador n° ... -hoy calle 58 n° ...- del partido de General San Martín, Provincia de Buenos Aires.- II.- Contra este pronunciamiento interpuso recurso de apelación la parte actora a f. 204, cuyo memorial obra a fs. 221/224. Fundan su primera queja manifestando que el a quo basó su sentencia en dos ordenamientos de fondo distintos, incurriendo en una contradicción y violando el principio de irretroactividad de la ley. Seguido, ataca la forma en la que el magistrado de la anterior instancia analizó la prueba rendida en autos, sosteniendo que la misma es más que suficiente para demostrar su posesión sobre el inmueble de marras. Los restantes agravios hablan acerca del derecho a una vivienda digna y los deberes del Estado.- III.- Es menester efectuar una advertencia preliminar: en el estudio y análisis 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 Yáñez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T I, pág. 825; Fenocchietto Arazi. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T I, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, 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). Es en este marco, pues, que ahondaremos en la cuestión de fondo del caso sub examine. IV.- Debo señalar que el artículo 265 del Código Procesal impone al apelante el deber de efectuar una crítica concreta y razonada de las partes del fallo recurrido que serían a su criterio equivocadas, a cuyo fin es necesario que las razones por las cuales se pretende obtener la revisión de la providencia apelada se expresen al fundar el recurso, indicando detalladamente los errores, omisiones y demás deficiencias que el recurrente pudiera reprochar al pronunciamiento recurrido, y la refutación de las conclusiones de hecho y de derecho en que fundó el juez su decisión (esta Sala, R. 336.751 del 29/11/01; R. 339.296 del 12/2/02, R. 470.156, del 22/11/06, entre otros). Al respecto, diré que las quejas vertidas exhiben una pobreza argumental de tal magnitud que, sin mediar vacilación, puede afirmarse que no cumplen con la exigencia prevista en el art. 265 del ritual. Sin perjuicio de ello - a los fines de salvaguardar el derecho de defensa en juicio (art. 18 CN)- trataré igualmente los pseudo-agravios esgrimidos. V.- Razones de orden metodológico imponen tratar en primer lugar el agravio relativo al derecho aplicable a la presente causa. La primera aclaración que cabe realizar es que el juez de grado no aplica "[...] un código u otro, según fuera mas apropiado para rechazar demanda [...]?" (f. 222 supra); sino que deja en claro lo que la jurisprudencia y doctrina vienen sosteniendo desde larga data. Sobreabunda distinguir lo que es el derecho de fondo, con relación a las normas de contenido procesal que contiene el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Al respecto, cabe valerse de una de las citas en las que los apelantes basan su presentación (f. 221 vta infra). Es que esta sala viene sosteniendo que "Con base en los referidos principios y en cuanto a la norma que habrá de regir este caso, considerando la fecha que se denuncia como origen de la prescripción adquisitiva cuya declaración se solicita en autos, entiendo al igual que la Sra. Juez de la anterior instancia, que resulta de aplicación lo dispuesto en la normativa contenida en el Código Civil hoy derogado, sin perjuicio de las normas procesales que resulten de aplicación inmediata (art. 1905 CCyC).?" (esta sala, "Rodríguez Arrillaga, Federico Martín c/ Rodríguez, Alberto Omar y otros s/ prescripción adquisitiva", n°14596/2012, del 06/12/17) Dicho esto, el rechazo del presente agravio se impone, sin lugar a dudas. VI.- A efectos de analizar si corresponde modificar la decisión de grado, debe establecerse la incidencia y veracidad de las cuestiones alegadas al entablarse la demanda de prescripción adquisitiva. Conforme la definición contenida en el art. 3948 del Código Civil - aún cuando dice que la prescripción es un derecho, cuando en rigor es una institución y particularmente para el dominio es un modo de adquisición- la misma responde al concepto romano de usucapión, el cual sólo computa dos elementos esenciales para configurar la adquisición del dominio: la posesión y el tiempo fijado por la ley (cfr. Papaño, Kiper, Dillon, Causse, "Derechos Reales", t. III, págs. 41 y ss.). En

el caso que nos ocupa se trata de la usucapión calificada como extraordinaria o larga, que exige a quien pretende prescribir un plazo sustancialmente mayor de posesión. En efecto, ante la ausencia de justo título, el art. 4015 del Código Civil determina que el plazo de posesión se extienda por espacio de 20 años, debiendo demostrarse además que dicha posesión fue realizada con animus domini (cfr. CNCiv., Sala E, del 4/9/96, LL 1997-C-587), que fue pública (cfr. CNCiv., Sala A, del 3/6/1980, ED 90-320), pacífica (cfr. SCBA, del 14/3/1972, LL 145-155), continua e ininterrumpida (CCiv. Com. Lab. y Minas La Pampa, del 31/10/1974, LL 1975-B-863). Por la presente, Dora Laura y Roberto Enrique Mazur pretenden usucapir el terreno ubicado en la calle Libertador n° ... -hoy calle 58 n° ...- del partido de General San Martín, Provincia de Buenos Aires (Nomenclatura Catastral: C:....; S:R; M:....; P:.... Partida ...). El propietario registral del lote cuya adquisición por esta vía se intenta es ?Compañía Inmobiliaria Argentina Sol S.A.?, lo que se encuentra acreditado con los informes de f. 172.- Los actores procuran usucapir dicho inmueble ya que -según afirman- su padre compro el mismo a cuotas, finalizando de abonarlo en el año 1950. En tal sentido ellos se presentan como continuadores de la posesión que en vida ejerciera su padre. Ahora bien, tal como señala el a quo, aquí cabe realizar una salvedad no menor; y es que de las fotocopias simples acompañadas con la demanda surge que los compradores fueron José O. y Pedro Mazur (fs. 89/90). Los accionantes, casualmente, omiten tal extremo en su presentación liminar. Así, al momento de fundar sus agravios, cae en un reproche al juzgador por la forma en la que analiza la prueba, más no busca rebatir en forma alguna el problema subyacente, es decir, el hecho de que el inmueble no fue adquirido únicamente por su padre. En otro orden de ideas, tanto en los agravios, como a f. 12 del incidente sobre beneficio de litigar sin gastos, los pretenses informan que habitan el inmueble de marras junto con su madre. Cabe aclarar que de la libreta de familia acompañada, se desprende que Pedro Mazur y María Angélica Bargas contrajeron matrimonio en el año 1952. Si bien la unión nupcial se presenta como posterior a la ?compra? del terreno, la Sra. Bargas habría vivido en el inmueble - se supone- desde dicha fecha al menos. Una vez más, los accionantes nada expresan al respecto. En tal sentido, las alegaciones de la actora no aportan ningún de claridad en cuanto al carácter de los ocupantes o al supuesto condómino. En materia probatoria, la acreditación de la posesión requerida para usucapir debe ser clara y reunir las cualidades que no la hagan confundible con la simple ocupación (conf. Salas, Trigo Represas, López Mesa, Código Civil anotado, t. 4-b, p. 329) y esa prueba no puede ser exclusivamente testimonial, sino que tiene especial importancia el pago de los impuestos o tasas que gravan el inmueble (art. 24, inc. c de la ley 14.159). La valoración de las pruebas rendidas en autos, es una tarea que compete exclusivamente al juez y que éste realiza en la soledad de su conciencia, después de que todos los medios probatorios han sido producidos y ha concluido el alegato de los contendientes. Ahora bien, el convencimiento del juez es una actividad que pertenece exclusivamente a las partes, en tanto hayan resultado adjudicatarias del onus probandi. La parte ofrece, produce y convence (o no); el juez recibe, valora y se convence (o no). (López Miró, Horacio G., Probar o Sucumbir..., AbeledoPerrot, 1998, pág. 45). Desde el punto de vista estrictamente procesal, los litigantes deben probar los presupuestos que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción, y tal imposición no depende de la condición de actor o demandado, sino de la situación en que cada litigante se coloque dentro del proceso. Esta idea que emerge del art. 377 del Código Procesal, se relaciona con la carga de la prueba, si bien no debe perderse de vista que ella juega sólo en la formación lógica de la sentencia cuando falta prueba, por insuficiente, incompleta o por frustración de la actividad procesal de las partes. Únicamente entonces se debe acudir a los principios sobre la carga de la prueba, al verse el juzgador en la necesidad de fijar quién deberá soportar las consecuencias que se producen cuando quien debía probar, no lo ha conseguido (Conf. Fenochietto-Arazi, ob. cit., Tomo 2, págs. 322 y sigs). La noción de la carga de la prueba ha sido diseñada como una regla de juicio dirigida al juez, que le indica cómo resolver frente a hechos insuficientemente probados, a fin de evitar el "non liquet". Indirectamente indica a cuál de las partes le interesa la demostración y por lo tanto, asume, el riesgo de la falta de evidencia (Conf. Lorenzetti, Ricardo, "Carga de la prueba en los procesos de daños", LL 1991-A-998). Por ello, el citado art. 377 comienza diciendo que incumbe la carga de la prueba a la parte que afirme la presencia de un hecho controvertido. Se considera como tal -hecho controvertido- aquel hecho conducente, pertinente, útil, que incide con suficiente importancia en el curso de la litis, siendo su prueba necesaria porque dependiza la verificación y convicción que el juez puede alcanzar (Conf. Gozáni, Osvaldo, "El acceso a la justicia y el derecho de daños", en Revista de Derecho de Daños-II, Ed. Rubinzal Culzoni, pág. 192). Sabido es que quien omite probar, no obstante la regla que pone tal actividad a su cargo, se expone al riesgo de no formar la convicción del juez sobre la existencia de los hechos de que se trate y, por consiguiente, a la perspectiva de una sentencia desfavorable. La actividad probatoria constituye, pues, como toda carga procesal, un imperativo del propio interés (Palacio, Lino, ?Manual de Derecho Procesal Civil?, Abeledo Perrot, 2004, pág. 399). Tal situación es la que cabalmente ha acontecido en estas actuaciones. Insisto en que el principio de seguridad jurídica torna inadmisibles sentencias en meras conjeturas; como lo son las vivencias narradas por el pretensor. De lo contrario, como viene sosteniendo esta sala, convertimos en letra muerta una directiva liminar, como es la preservación de la defensa en juicio (art. 18 CN). (esta Sala, en autos ?Ojeda, Julián Ramón c/ Gauna, Diego Fernando s/ daños y perjuicios?, 97.126/06, 29/12/14). Es que el artículo 377 del Código de Forma es claro cuando pone

en cabeza de los litigantes, el deber de probar los presupuestos que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción, y tal imposición no depende de la condición de actor o demandado, sino de la situación en que cada litigante se coloque dentro del proceso; por tanto al actor corresponderá acreditar los hechos constitutivos de su pretensión en tanto que al contrario, los extintivos, impeditivos o modificatorios que oponga a aquéllos (en igual sentido, esta Sala, R. n 436.283 ?Vignola de Jacob c/ Autopistas del Sol S.A. s/daños del 12/5/06). Así, en el presente proceso, los actores optaron por no citar testigos. Es que, si bien refieren en su expresión de agravios a ciertos deponentes, cabe resaltar que sus declaraciones no pueden ser tenidas en cuenta al momento de fallar, de acuerdo a lo dispuesto a f. 17 del beneficio de litigar sin gastos conexo. En cuanto a la prueba documental -materializada en forma de comprobantes y facturas de impuestos municipales y certificados varios- resulta a todas luces insuficiente. Pero no solo eso, la nomenclatura catastral, número de partida y superficie de las facturas anejadas a fs. 3, 4, 12/14, 18, 22/24 y 35/43, difieren de las obrantes a fs. 5/11, 19/20 y 34. En tal inteligencia, la notoria ausencia de pruebas que acrediten inequívocamente la posesión a título de dueño por el tiempo prescripto por ley, me llevan al entendimiento de que la demanda impetrada no puede prosperar. Por tales razones, las quejas vertidas no tendrán favorable acogida.- VII.- A tenor de los fundamentos de hecho y de derecho hasta aquí señalados, propongo al acuerdo confirmar el fallo apelado en todo cuanto fuera materia de agravios. Las costas de alzada por su orden, en atención a que no ha existido contradictorio (conf. art. 68 CPCC). Así lo voto. Los Dres. Díaz Solimine y Parrilli, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE ROBERTO PARRILLI Es fiel del Acuerdo.- Buenos Aires, 13 de marzo de 2019.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve se confirma la sentencia apelada. Costas por su orden. Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho, devuélvase.- Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOO JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. ROBERTO PARRILLI JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE SUBROGANTE 038575E