

## Prescripción Adquisitiva Actos Posesorios Prueba

### JURISPRUDENCIA

### Prescripción adquisitiva. Actos posesorios. Prueba Se

confirma la sentencia que rechaza la demanda de usucapión, ello en virtud que no ha sido demostrada por el actor la posesión del inmueble por el período requerido por la normativa.

En la ciudad de Reconquista, a los 12 días de Setiembre de 2018, se reúnen los Jueces de esta Cámara, Dres. Aldo Pedro Casella, María Eugenia Chaperó y Santiago Dalla Fontana, para resolver el recurso interpuesto por la parte actora contra la resolución dictada por la señora Jueza de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Laboral, de Distrito nro. 17 de la ciudad de Villa Ocampo, Santa Fe, en los autos: ?Gómez, Rolando Omar c/ Sucesión de Lorda, Juan y/u otro s/ Usucapión?, Expte. N° 141, año 2017. Acto seguido el Tribunal establece el orden de votación conforme con el estudio de autos: Casella, Chaperó y Dalla Fontana y se plantean las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es nula la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Es justa la sentencia apelada? TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión el Dr. Casella dijo: el recurso de nulidad no es sostenido en esta Alzada, y no advierto irregularidades que hagan menester considerar de oficio la cuestión planteada, por lo que voto por la negativa. A la misma cuestión, los Dres. Chaperó y Dalla Fontana votan en igual sentido. A la segunda cuestión, el Dr. Casella dijo: la sentencia de fecha 29 de noviembre de 2016 resuelve rechazar la demanda de usucapión en todas sus partes e imponer las costas a la actora vencida. Para así decidir, la Jueza ha considerado que el plano de mensura cuya copia obra agregada a fs. 57 de autos, incluye doce lotes, habiendo indicado el actor en su demanda que pretende el lote identificado con el nro. 9 y que en el citado plano, el actor no figura como poseedor, al menos en la fecha en que fue inscripto el plano, marzo de 1976, como poseedor, por lo que concluye que el plano acompañado no es el requerido por el art. 24 de la ley 14.159. Asimismo, la a qua sostiene que resulta evidente del cotejo del plano de mensura, que a la fecha en que fue confeccionado, el poseedor del inmueble no era el actor, y éste en su demanda afirma que posee el inmueble desde hace más de treinta años sin indicar en modo alguno cómo ingresó a la posesión, con lo cual, y teniendo en cuenta que aparecen otras personas como poseedoras con anterioridad, mínimamente se debió haber dado participación a éstos en la causa, a los fines de la debida integración de la litis. En disconformidad con la resolución recaída en autos, el actor apela y expresa agravios a fs. 190/191. Al hacerlo, sostiene su desacuerdo con la parte del fallo que rechaza su demanda, bajo el argumento de que para llegar a tal decisorio, la Sra. Jueza entiende que no se cumplió con el ?requisito de admisibilidad? de la presente demanda, en lo que se refiere a la confección del plano de mensura para usucapión sin figurar el actor, al menos en la fecha en que fue inscripto el plano (marzo de 1976), como poseedor, por lo que concluye que el plano acompañado no es el requerido por el art. 24 de la ley 14.159. Sostiene que se cumplió con dicho requisito por cuanto se acompañó Plano de Mensura y Subdivisión, fue inscripto dicho plano en la Dirección General de Catastro - Departamento Topográfico, en fecha 04/03/1976 y que atento ello, se cumplió con el requisito de admisibilidad de la acción, caso contrario como su nombre lo indica, no se hubiera hecho lugar a la presente demanda, hasta que se hubiese subsanado el error y omisión, pero nada de ello ocurrió. La recurrente señala que con la expresión de agravios, se acompaña fotocopia certificada notarial de la Escritura Pública nro. 81, donde consta la cesión de derechos y acciones posesorias que el Sr. José Adrian Blanco (poseedor que sí se encuentra en el plano duplicado nro. 261, de fs. 57 de autos), que hiciera en fecha 25/04/1998 a favor del actor, Sr. Rolando Omar Gómez, quien como ?Veterano de Guerra?, por haber participado en el Teatro de Operaciones Malvinas, sólo pretende con la presente acción perfeccionar su derecho posesorio en ?propiedad?. Finalmente se agravia por la imposición de costas. Vencido el plazo para contestar los agravios por parte del demandado, pasan los autos para resolver. Adentrado a considerar los agravios de la recurrente, en primer lugar, es menester aclarar, como ya sostuvo este Tribunal (AyS. 251/14, T. 15, F. 138), que ?la exigencia del plano de mensura del art. 24 merece evaluarse de acuerdo a las circunstancias del caso en atención a las finalidades en vistas a las cuales lo prevé la ley. Estos son las de identificar el inmueble poseído, determinando sus medidas, linderos y ubicación? (Gregorini Clusellas, Eduardo, ?La usucapión y sus recaudos?, LL. 1996-c-70). Lo que determina que en el presente el plano de mensura presentado (fs. 57) que es muy anterior al juicio coincide perfectamente con el inmueble en cuestión, lo que no merece objeción alguna y no deja lugar a dudas. Por lo tanto, a diferencia de lo que sostiene la a qua, considero que se ha cumplido con el requisito de admisibilidad previsto por el art. 24 ley 14159. Sin embargo, opino que la demanda de igual modo, no puede prosperar. Ello resulta así, pues sabido es que para adquirir un derecho por la prescripción adquisitiva, y precisamente la prescripción larga se apoya en dos elementos fundamentales, la posesión y el tiempo (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 - Art. 4.015 C.C.). Entonces, para adquirir la posesión debe existir en cabeza de quien la detenta el corpus y el animus domini. Es decir, que debe ejercer una relación de poder sobre el inmueble, que no necesariamente implica un contacto físico con la cosa, y

comportarse como verdadero propietario. En la presente, ni la posesión, ni el tiempo para adquirir el derecho han sido demostrados, toda vez que ?la prueba se concreta, esencialmente, en la demostración de haber realizado actos posesorios (actualmente regulados por el art. 1928 C.C.C.N.) sobre la cosa durante el tiempo requerido. La jurisprudencia suele ser estricta en la valoración de la prueba, si se tiene en cuenta que está en juego el derecho de propiedad de quien por el momento es el dueño? (conf. Kiper, C., ?Tratado de Derecho Real?. Segunda Edición Actualizada. T. II, págs. 552/553. Rubinzal-Culzoni). El actor invoca tener la posesión pero no dice cuándo, ni cómo, se limita a expresar que posee el lote referenciado ?hace más de treinta años? (demanda de fs. 58, hechos 1 y 4). Asimismo, el actual art. 1928 C.C.C.N. tomando consideraciones de la doctrina previas al nuevo Cód. Civ. y Com. de la Nación, enumera de modo enunciativo algunos actos posesorios, es decir, aquellos que demuestran la ocupación que excluyen a terceros. Al respecto, en el caso de marras los testigos de fs. 133, 134, 135 coinciden en que no existen mejoras en el baldío objeto del proceso (respuestas a pregunta 4) de donde se puede inferir que no existen en consecuencia actos posesorios, único material producido que podía demostrar la existencia de los mismos, no resultando suficiente para ello el pago de los impuestos cuyas copias obran a fs. 4/59 habida cuenta que como sostiene la doctrina, ?no cabe asignar tal carácter - acto posesorio - al pago de impuestos, pues por sí solo no revela el contacto con la cosa, en especial su apoderamiento. Los actos posesorios son actos materiales, mientras que el pago es un acto jurídico, aunque es una muy buena prueba del ánimo? (conf. Kiper, C., ?Tratado de Derecho Real?. Segunda Edición Actualizada. T. I, págs. 152. Rubinzal-Culzoni). Sin perjuicio de que ello resultaría suficiente para desestimar el recurso, cabe aclarar con respecto al período de tiempo que debe el usucapiente tener la posesión del inmueble, que si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años (art. 1899 C.C.C.N.). Ese período no ha sido demostrado, pues los tributos cuyos pagos acompaña a fs. 4/59 no acreditan la posesión y el recurrente sólo se limita al iniciar el proceso a manifestar que posee el inmueble ?hace más de treinta años? (demanda de fs. 58, hechos 1 y 4). En todo caso se podría considerar para el inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva, la copia certificada notarial de la Escritura Pública nro. 81 que acompaña en esta Alzada, donde consta la cesión de derechos y acciones posesorias que el Sr. José Adrián Blanco que hiciera en fecha 25/04/1998 a favor del actor (fs. 184/185) única prueba de haber entrado en posesión de la cosa, por lo que computándose el período desde allí a la fecha de interposición de la demanda (11/08/14, fs. 59) sólo habrían transcurrido poco más de 16 años. En razón de lo expuesto, se ha de desestimar el recurso de apelación de la actora y en consecuencia confirmar la resolución alzada, con costas de esta instancia a la recurrente perdidosa (Art. 251 C.P.C.C.). A la misma cuestión, los Dres. Chaperó y Dalla Fontana votan en igual sentido. A la tercera cuestión, el Dr. Casella dijo: atento al resultado precedente, corresponde adoptar la siguiente resolución: 1) Desestimar los recursos de nulidad y apelación; 2) Confirmar la sentencia alzada; 3) Imponer las costas al recurrente; 4) Regular los honorarios de Segunda Instancia de los letrados actuantes en el 50% de la regulación firme de Primera Instancia. A la misma cuestión, los Dres. Chaperó y Dalla Fontana votan en igual sentido. Por ello, la CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL DE LA CUARTA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL RESUELVE: 1) Desestimar los recursos de nulidad y apelación; 2) Confirmar la sentencia alzada; 3) Imponer las costas al recurrente; 4) Regular los honorarios de Segunda Instancia de los letrados actuantes en el 50% de la regulación firme de Primera Instancia. Regístrese, notifíquese y bajen.

CASELLA Juez de Cámara CHAPERÓ Jueza de Cámara DALLA FONTANA Juez de Cámara ALLOA  
CASALE Secretaria de Cámara 036772E