

Prescripcion Adquisitiva Prueba De La Posesion Permiso De Uso Y Goce Procedencia Actos Posesorios

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Prueba de la posesión. Permiso de uso y

goce. Procedencia. Actos posesorios

Se revoca la sentencia apelada, haciendo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva, pues por más pacífica y buena relación de vecindad -invocada por la demandada- a causa de la colaboración recibida, conforme lo normal y ordinario es inverosímil y excede los límites cuantitativos y cualitativos de una normal tolerancia permitir el uso y goce exclusivo de 46 hectáreas de campo, con más la realización de costosas mejoras sólo útiles para el demandante, durante casi treinta años.

En la ciudad de Trenque Lauquen, provincia de Buenos Aires, a los veintiocho días del mes de noviembre de dos mil dieciocho, celebran Acuerdo ordinario los jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Silvia E. Scelzo, Toribio E. Sosa y Carlos A. Lettieri, para dictar sentencia en los autos ?MARTINEZ ANIBAL FERNANDO C/ BESSO MARIA INES S/ USUCAPION? (expte. nro. -89950-), de acuerdo al orden de voto que surge del sorteo de fecha 20 de noviembre de 2018, planteándose las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿es arreglada a derecho la sentencia electrónica del 16/8/2018?. SEGUNDA: ¿qué pronunciamiento corresponde emitir?. A LA PRIMERA CUESTION EL JUEZ SOSA DIJO:

1- Comienzo por dejar establecido que, fallecido el demandante Aníbal Fernando Martínez durante la sustanciación del proceso (ver fs. 647/648 y 659/660), sus herederos forzosos conformaron un litisconsorcio activo necesario (arts. 43 y 89 cód. proc.; ver doctrina legal en JUBA online con las voces herederos litisconsorcio necesario SCBA), aunque no hubieran unificado personería (ver fs. 663, 665 y 667). Eso así, si fuera exitosa la apelación de alguno de los litisconsortes activos necesarios, sus efectos se propagarían al resto (ver doctrina legal en JUBA online con las voces apelación litisconsorcio necesario SCBA extensivos). Digo eso porque hay dos apelaciones: a- la de Chignoni y Cintia Gabriela Martínez, asistida por el abogado Gonnet, interpuesta electrónicamente el 13/9/2018 y sostenida también electrónicamente con fecha 16/10/2018; b- la de María Leonor Martínez, asesorada por el abogado Zambianchi, planteada en forma electrónica el 14/9/2018 y mantenida a fs. 799/801.

2- Voy a empezar por la apelación indicada en 1.a. Se lee en los agravios: ?La explotación exclusiva y como dueño del actor, tanto en vida del progenitor de la demandada como luego, durante más de treinta años sobre una parcela de 46 hectáreas objeto de este juicio, excede la lógica de un gesto extraordinario, de una liberalidad o de un simple permiso.? ¿Cómo se sostiene esa certera y fulminante afirmación? En síntesis, dice la demandada que desde que falleció su padre, el 2/7/1984, nunca explotó la parcela objeto de la pretensión actora (la 909-s o 909.z, según plano de f.24 o de f. 23; absol. a posic. amp. 14 de la abog. Serrano, a f. 380; art. 421 cód. proc.), que desde entonces permitió, consintió tácitamente y no le molestó que el demandante hiciera mejoras para él (calle de asfalto desde la ruta hasta el casco, plantación de pinos a la vera del camino, camino de tierra para camiones de tránsito pesado a fin de retirar la producción, f. 298 vta. último párrafo, art. 354.1 cód. proc.; ver también Pontiggia - resp. a preg. 12, 14 y 15, fs. 355/vta.-, Zarauz -resp. a preg. 13, 14 y 15, f. 358-; Álvarez -resp. a preg. 14, 15 y 16, f. 361- y Loyarte -resp. a preg. de abog. Gonnet, f. 392-; ver inspección ocular a f. 415; arts. 456 y 477 cód. proc.) y la explotara en su solo beneficio, sin compartir frutos o ganancias con ella (tenor de las posiciones 11 y 28, a fs. 383 vta. y 384 vta.; art. 409 párrafo 2º cód. proc.), sin saber lo el demandante hacía (absol. a posic. amp. 5 de la abog. Serrano, a f. 379 vta.; art. 421 cód. proc.). ¿Por qué esa benevolencia? Dice la demandada que esa tolerancia constituyó una retribución agradecida de ella hacia el demandante, porque luego del fallecimiento de su padre el demandante la ayudo a explotar el campo heredado y la apoyó emocionalmente (fs. 297 vta. y 299 párrafo 1º). Lo cierto es que la demandada recién pidió fehacientemente la devolución en el año 2013, a lo que se negó el demandante (f. 299 párrafo 3º; ver cartas documento de fs. 278 y 282). Y bien, se ha probado que el demandante colaboró con la demandada en el marco de una relación de confianza (atestación de Álvarez, resp. a preg. 13, f. 361; absol. de Besso a posic. amp. 6 de la abog. Serrano, a f. 379 vta.; absol. de Martínez a posic. 1, 2, 3 15, a fs. 383/vta. y 384/vta. Pero, por más pacífica y buena relación de vecindad (absol. de Besso a posic. amp. 5 y 6 de la abog. Serrano, a fs. 379 vta.; absol. de Martínez a posic. 15, fs. 383 vta. y 384 vta.) y por más generosa gratitud a causa de la colaboración recibida, conforme lo normal y ordinario es inverosímil y excede los límites cuantitativos y cualitativos de una normal tolerancia permitir el uso y goce exclusivo de 46 Ha de campo, con más la realización de costosas mejoras sólo útiles para el demandante, durante casi 30 años (desde 1984 hasta 2013): algunos meses o incluso algunos pocos años, vaya y pase, pero no casi 30 años (art. 384 cód. proc.). La demandada dice que todo eso sucedió porque ella lo permitió o lo consintió tácitamente o lo autorizó (f. 297 vta.; absol. a posic.amp. de Serrano 5,9, 10, 12 y 18, fs. 379 vta./380). Pero una cosa es dejar hacer sin más, y, otra cosa, es hacer saber, a través de una exteriorización de voluntad recepticia (arg. a simili art. 265 CCyC, art. 2 CCyC), que se está dejando hacer. La demandada no ha demostrado cómo, a través de una exteriorización de voluntad

recepticia, hubiera hecho saber al demandante de modo claramente reconocible que le estaba dejando hacer lo que hacía, o sea, que en realidad él era tenedor por voluntad de Besso y no poseedor por voluntad suya allende la voluntad de Besso (arts. 375 y 384 cód.proc.; art. 913 CC). No exigir esa demostración importaría tanto como aceptar una defensa (autorización, permiso o consentimiento tácito para hacer y deshacer) sobre la base de la sola alegación de la parte demandada, importaría permitir que en las usucapiones el demandado pudiera neutralizar los actos posesorios del demandante nada más aduciendo que él se los dejó hacer (arts. 354.2 y 375 cód. proc.). Máxime que si la demandada explotó la parcela 909-r (es decir, lo que quedó de la parcela 909-b, del otro lado de la ruta, una vez quitada la parcela 909-s, ver f. 24) desde el fallecimiento de su padre (absol. a posic. 5, f. 379), de haberlo querido le habría sido sencillo intentar recuperar o cuanto menos hacerle notar al demandante su voluntad de también explotar la parcela 909-s, así como lo hizo -muy tardíamente- a través de la carta documento de f. 278; absol. de Martínez a posic. 13, a f. 384 vta.). En cuanto al pago de tributos, si es cierto que la división de la parcela 909-b, en las parcelas 909-r (de 388 Ha) y 909-s (de 46 Ha) no alcanzó a perfeccionarse (absol. de Besso a posic. amp. 2 de abog. Serrano, a fs. 379 vta.), es verosímil que la demandada hubiera pagado los relativos a la parcela 909-s en tanto integrante de la parcela global 909-b, es decir, que la demandada hubiera pagado ?indirectamente? los tributos de la menor parcela 909-s para poder así satisfacer los de la mayor parcela 909-r. Quiero decir que, de haber sido así, en esos pagos no puede verse una voluntad orientada específicamente a excluir de alguna forma a Martínez específicamente de la parcela 909-s. En síntesis, los elementos de convicción que vengo desbrozando son suficientes para persuadir sobre la fundabilidad de la pretensión actora, sin necesidad de abarracar en la existencia de la alegada compra de Martínez al padre de la demandada luego del trazado de la ruta n° 188, pudiendo reputarse cumplido el plazo de prescripción a los 20 años de fallecido el padre de la demandada, esto es, el 2/7/2004 (arts. 1897, 1899, 1900, 1905 y concs. CCyC; art. 679 y sgtes. cód. proc.). 3- Atento el resultado de la apelación de las litisconsortes Chignoni y Cintia Gabriela Martínez y su eficacia extensiva a María Leonor Martínez, deviene abstracta la apelación de ésta y su tratamiento queda así desplazado por innecesario (arts. 34.4 y 266 cód. proc.). 4- Las costas de primera instancia deben ser cargadas a la demandada vencida (arts. 68 y 274 cód. proc.). Las de la apelación triunfante, también (art. 68 cit.), pero por su orden las de la apelación desplazada por abstracta (art. 68 párrafo 2° cód. proc.). ASÍ LO VOTO. A LA MISMA CUESTION LA JUEZA SCELZO DIJO: Que por compartir sus fundamentos, adhiere al voto que antecede. A LA MISMA CUESTION EL JUEZ LETTIERI DIJO: Que por compartir sus fundamentos adhiere al voto emitido en primer término. A LA SEGUNDA CUESTION EL JUEZ SOSA DIJO: Corresponde revocar la sentencia apelada y hacer lugar a la demanda, declarando operada la prescripción adquisitiva a favor de Aníbal Fernando Martínez -hoy sus herederas: Leonor Angélica Chignoni, Cintia Gabriela Martínez y María Leonor Martínez- sobre la parcela 909-s según plano 50-19-91 obrante a f. 24, desde el 2/7/2004. Con costas como se indica en el considerando 4- al ser votada la primera cuestión, y difiriendo aquí la resolución sobre honorarios (art. 31 ley 14967). TAL MI VOTO. A LA MISMA CUESTION LA JUEZA SCELZO DIJO: Que adhiere al voto que antecede. A LA MISMA CUESTION EL JUEZ LETTIERI DIJO: Que adhiere al voto emitido en primer término al ser votada esta cuestión. CON LO QUE TERMINO EL ACUERDO, DICTANDOSE LA SIGUIENTE: SENTENCIA Por lo que resulta del precedente Acuerdo, la Cámara RESUELVE: Revocar la sentencia apelada y hacer lugar a la demanda, declarando operada la prescripción adquisitiva a favor de Aníbal Fernando Martínez -hoy sus herederas: Leonor Angélica Chignoni, Cintia Gabriela Martínez y María Leonor Martínez- sobre la parcela 909-s según plano 50-19-91 obrante a f. 24, desde el 2/7/2004. Con costas como se indica en el considerando 4- al ser votada la primera cuestión, y difiriendo aquí la resolución sobre honorarios. Regístrese. Notifíquese según corresponda (arts. 133, 135 inc. 12 y 249 últ. párr. CPCC). Hecho, devuélvase. Cor relaciones Chamorro, Raúl c/Zani Hnos. S. C.C. y os. s/ prescripción adquisitiva vicinal del dominio de inmuebles - Cám. Civ. y Com. Bahía Blanca - Sala I - 01/04/2014

036866E