

Prescripcion Adquisitiva Usucapion Posesion Carga De La Prueba Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Usucapión. Posesión. Carga de la prueba.

Rechazo de la demanda Se confirma el rechazo de la demanda de usucapión, al no haber probado el actor la posesión del bien de manera pacífica e ininterrumpida por el plazo legal. Se destaca que el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria cuando la erogación se ha hecho con periodicidad regular, elementos estos que van acreditando el animus rem sibi habendi.

En la ciudad de Goya, Provincia de Corrientes, a los 02 días del mes de julio del año dos mil diecinueve, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya, el Sr. Presidente, Dr. JORGE A. MUNIAGURRIA y las Sras. Vocales Dras. LIANA C. AGUIRRE y GERTRUDIS L. MARQUEZ, asistidos por la Secretaria Autorizante Dra. Mercedes Palma de Balestra, tomaron en consideración la causa caratulada: ?SEGOVIA JORGE FRANCISCO C/CHAVEZ DE MAIDANA YSOLINA Y/O QUIENES SE CREAN COND ERECHOS S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA?, EXPTE. N° Z15 9501/14, venida en apelación. Practicado el sorteo de ley, resultó el siguiente: DR. JORGE A. MUNIAGURRIA - DRA. GERTRUDIS L. MARQUEZ RELACIÓN DE LA CAUSA: El Dr. MUNIAGURRIA dijo: Como la practicada por el a quo se ajusta a las constancias de autos a ella me remito para evitar repeticiones. La Dra. MARQUEZ manifiesta conformidad con la presente relación. Seguidamente la Excm. Cámara plantea las siguientes: CUESTIONES PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: Caso contrario, ¿debe ser confirmada, revocada o modificada? A LA PRIMERA CUESTIÓN EL DR. MUNIAGURRIA DIJO: I. Vienen estos autos a conocimiento del tribunal a efectos del tratamiento de los Recursos de Apelación y Nulidad interpuestos a fs. 88/95 por el Dr. Rubén D. Brayer, en representación del actor, Jorge Francisco Segovia, contra la Sentencia N° 31, del 07/05/2018, agregada a fs. 83/86 vta. Sustanciado (fs. 97) y no evacuado el traslado, se lo concede, libremente y con efecto suspensivo, elevándose las actuaciones por Dto. N° 1626, fs. 101. Recibidas, se integra Tribunal, se llama a AUTOS PARA SENTENCIA, y se dispone, que por secretaría se practique el sorteo a efectos de establecer el orden para emitir el voto (Res. N° 343, fs. 105), cumplida la manda a fs. 106 (Acta N° 119). La impugnada rechazó la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Jorge Francisco Segovia respecto del inmueble de autos y le impuso las costas. II. Los antecedentes. JORGE FRANCISCO SEGOVIA, promovió demanda de prescripción adquisitiva contra YSOLINA CHÁVEZ DE MAIDANA Y/O QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHOS, respecto de un inmueble ubicado en la Manzana N° ... sobre intersección de calles Belgrano y Sgo. Cabral S/N° de la localidad de 9 de Julio, Dpto. de San Roque, Ctes., constante de una superficie de 1.218,23 metros cuadrados, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo ..., Folio ..., N° ..., año 1928, todo de conformidad al duplicado de Mensura N° ... confeccionado por el Agrimensor Nacional Juan Esteban Díaz Colodrero. Dijo detentar el inmueble hace más de veinte años en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de tener la cosa para sí. Que ante el abandono de los propietarios procedió a usarlo, cortando malezas, plantando árboles, abonando impuestos y construyendo su vivienda en el lugar, la que tiene paredes de ladrillo asentado en barro, cuenta con tres habitaciones, cocina comedor, baño interno, techos de chapa de zinc, cielorraso de madera y pisos de cemento, además tiene plantas de naranja criolla añeja y de mango. Indagado en forma el domicilio de la demandada (Isolina Chavez de Maidana) y del titular registral (Juan José Falcón) y publicados los edictos citatorios, se designó al Defensor Oficial de Pobres y Ausentes para que los represente. El Sr. Defensor de Pobres y Ausentes, contesta la demanda y solicitó que la actora cumplimente con el traslado de la demanda a la titular registral en el domicilio informado de fs. 24 por la comisaría de 9 de Julio, a fin de corroborar la existencia de personas con interés legítimo; cumplida la diligencia la Policía informó que la demandada se encontraría fallecida. El Juez, Dr. Curatola, luego de ponderar las pruebas ofrecidas y producidas por la parte accionante para demostrar la posesión animus domini invocada durante el plazo legal de prescripción, rechazó la demanda por insuficiencia de aquellas. IV) Las quejas. Se focalizan en la errónea e incluso la omisión de la valoración de las pruebas, puntualiza su desacuerdo con la ponderación de las testimoniales, recibos de pago de impuestos y libre deuda, el plano de mensura, todo lo cual constituye la prueba compuesta que dijo el Juez que no existió. V) La nulidad. En relación a la nulidad del fallo requerida por los representantes del demandado, la solicitud figura en el acápite de la interposición del recurso pero no en el contenido del mismo para motivar el pedido, por lo que no merece un tratamiento específico. Por lo demás, no se observan vicios nulificatorios. Ello por supuesto no significa que los resultados y el propio estudio de los elementos agregados deban ser compartidos por el suscripto; se los revisará por medio del recurso de apelación introducido que es idóneo a ese propósito. La nulidad será desechada sin más. Así Votó. A LA PRIMERA CUESTIÓN LA DRA. MARQUEZ DIJO: Que se adhiere al voto del colega preopinante. Así Votó. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL DR.

MUNIAGURRIA DIJO: Atento los agravios desarrollados, la causa y la sentencia en impugnación, se advierte que la única cuestión venida a revisión es si JORGE FRANCISCO SEGOVIA demostró - como lo sostiene - poseer el predio con animus domini desde hace mas de 20 años, en forma pacífica, pública e ininterrumpida. A) La adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva.

La prescripción adquisitiva -se sabe- es un modo de adquisición de los derechos reales sobre cosa propia y de los de goce o disfrute sobre cosa ajena por la continuación de la posesión o de los actos posesorios durante el tiempo fijado por la ley. En tales condiciones, el poseedor sin título alguno se transforma en dueño o titular del derecho real de que se trate, de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Código Civil y 1897 del CCCN. Tratándose de inmuebles, la adquisición del dominio se produce por la posesión continua, con los elementos característicos que marca la ley, y por el plazo que la misma exige; aquélla surge, por ende, de la ley, cuando se dan las condiciones de nacemento. Y así, la intervención judicial mediante el proceso de usucapión, lleva a la comprobación de las condiciones señaladas, y en su caso, al dictado de una sentencia que da fe de tales antecedentes y logra la publicidad de la situación adquirida mediante la inscripción dominial. Luego, tanto con la legislación vigente como con la anterior quien invoca la posesión veinteañal debe demostrarla acabadamente sin perjuicio de las defensas que articule el oponente y de las evidencias que éste acerque (Cfr. Expte. N° 3108, reg. al T°55, F° 72, N° 25, año 2011 del 24/06/2011 (S). Las exigencias fueron reseñadas por el sentenciante correctamente. Aún así, no está de más recordar que en esta materia el nuevo código de fondo conserva similar estructura al derogado, y los institutos mencionados en el fallo poseen idéntica regulación a la anterior, más allá de determinadas variaciones que no alcanzan al presente. Así, la acción reivindicatoria definida en el art. 2758 de la anterior normativa se encuentra regulada en el nuevo Código a partir del art. 2247 en el Capítulo 2 "Defensas del Derecho Real"- Sección 1°- Disposiciones Generales, como una acción real, el antecedente de ese artículo es el art. 2756 del Código derogado; el art. 2248 del CCCN determina la finalidad de las acciones reales y, que al referirse a la reivindicación prevé "tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que produzcan el desapoderamiento". Y la prescripción adquisitiva como modo de adquisición del dominio de los inmuebles requiere el cumplimiento de determinados requisitos sobresaliendo: a) la tenencia en su poder por el pretendido usucapiente en forma pacífica, continua e ininterrumpida (hoy ostensible y continua s/art. 1900 CCCN) lo que constituye el hábeas, con la intención de someterlo al ejercicio de su derecho de propiedad, lo que constituye el animus (arts. 2351 y 4015 CC, hoy 1909, 2565 y 1897 CCCN). Ambos manifestados a través de los llamados actos posesorios (art. 2384 CC.; art. 1928 CCCN), y b) el tiempo de la ley durante el cual debe extenderse esa posesión (arts. 4015 y 4016 CC, 1899 CCCN). Para que la posesión sea útil para usucapir, quien la invoca debe probar cómo y cuando la tomó. Debe acreditarse acabadamente el "corpus posesorio", vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro y, por último, el transcurso del tiempo que marca la ley en veinte años, y esa prueba debe ser apreciada con estricto atento a que la acción de usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio y debido a que el corpus no hace presumir "el animus". La prueba producida debe ser clara y convincente para llevar al ánimo del juzgador la convicción cabal de que la posesión material durante veinte años se ha producido de modo efectivo en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de dueño. ¿En este sentido, la doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y solo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados, pues están en juego poderosas razones de orden público, al tratarse de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular, en virtud del principio de exclusividad de ese derecho real sentado por el art. 1943 CCyC (Conf. CNCiv. Sala G, 27/06/2008 ?Murua Rodolfo Oscar y otro c/ Maleh de Mizrahi Raquel?). Y si bien se acepta cualquier medio de prueba, la decisión que admita la demanda -reconvención en nuestro caso- no podrá sostenerse exclusivamente en prueba testimonial. Así resulta de lo dispuesto en el art. 24 de la ley 14.159, -texto según decreto ley 5756/58?. (STJCtes. Sent. 21 del 05/04/2017, en Expte. N° GXP 17450/13). Por último, no se puede dejar de insistir, sobre el necesario cumplimiento del plazo legal (20 años) para que por prescripción adquisitiva o usucapión se adquieran derechos reales. Es que el legislador, teniendo la oportunidad de modificar el punto con el Código Civil y Comercial vigente desde el primero de agosto de 2015 no lo hizo, por el contrario, lo ratificó: ?Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años.? (Artículo 1899). Tiene su origen, (Cfr. LORENZETTI, ?Código Civil y Comercial de la Nación - comentado, t. IX, pág. 68), ?... en la proscriptio logissimi temporis del derecho romano. Ello no requiere justo título ni buena fe, bastando - y lo subrayo - la posesión y el tiempo.? Y concluye el autor: ?La prescripción larga requiere dos requisitos: posesión y tiempo. Por regla general, ya se trate de cosas muebles o inmuebles cuya situación no encuadre en los casos de prescripción breve, el plazo requerido es el de veinte años?. Bajo tales presupuestos se revisarán las evidencias traídas. B) Las pruebas. Acerca el actor: a. Los testimonios de Vicente Martínez (fs. 69 y vta) y Damiana Esther Benítez (fs. 70 y vta.), quienes coinciden en señalar a Segovia como el ?dueño?, que es quien mantiene el terreno alambrado, hace limpieza, cuenta con agua y luz y tiene árboles, lo ven a toda hora del día y nunca

supieron que lo molestaran. Y que, desde el año 1994, en el que nació el nieto del actor, se acuerdan ya tiene la posesión. Pero ocurre, se anticipa desde ahora, que ellos resultan insuficientes para tener por acreditada la posesión en la condición de pública, pacífica e interrumpida por veinte años, como lo exige la Ley ante la necesidad de la prueba compuesta. Como ya con acierto destaca el juez de grado. Porque es sabido que "... la testimonial es la prueba principal en este tipo de proceso pero no puede ser la única, pues la Ley 14.159 como el Dto. Ley 5756/58 establecen expresamente que la decisión jurisdiccional no podrá fundarse sólo en la prueba testimonial? (Cfr. BEATRIZ AREAN "Juicio de Usucapión" p. 364), y así lo viene sosteniendo el Tribunal (Cfr. Expte. N° GXP 6297/2009, REG. AL T°56, F° 99, N° 32, Año 2012. La ley 14.159, modificada por el decreto ley 5756, aplicable a los procesos como el que nos ocupa de prescripción refiere a la prueba compleja, en cuanto dispone que la testifical es por sí sola ineficiente, debiendo consecuentemente complementarse con otras fuentes de prueba. No es que excluya a la prueba testimonial sino que limita su eficacia, en el sentido que prohíbe que una sentencia declare adquirido el dominio por prescripción veinteañal fundada exclusivamente en dichos de testigos, no corroborados o complementados con otros elementos de juicio independientes y objetivos. El legislador expresó así su voluntad, partiendo de la idea de que durante el tiempo de veinte años necesarios para usucapir debieron haber quedado huellas de la posesión en algo más que la memoria de los testigos. Y por supuesto que la prueba de mayor relevancia para complementar la testimonial es la documental. (STJCtes., SENT.55 del 18/06/2014, Expte. C13 58666/6, ?RAMIREZ, LORENZA C/ JACINTA RAMONA OJEDA DE MANCUELLO Y SANTOS MANCUELLO Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHO S/ USUCAPION?). b. El Reconocimiento Judicial (fs. 72 y vta.), no revierte la plataforma fáctico-probatoria pues sólo da cuenta del estado actual de la propiedad, sin surgir de ella datos o elementos que demuestren la antigüedad de la posesión. Se explica. El secretario autorizante concurrió al lugar observó y constató las dimensiones del inmueble, la edificación que allí existe (una casa), el cerramiento perimetral con alambrado y la presencia de árboles frutales. Entonces, sólo es útil a aquel propósito, y desde luego resulta insuficiente para acreditar la antigüedad de la posesión y menos aún el ánimo de dueño de Segovia. ?La inspección ocular por sí sola, no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones actuales a un pasado más o menos remoto por lo que es de relativa importancia ya que sólo indica el estado y el hecho de la ocupación actual, pero su valor disminuye para acreditar la posesión de años anteriores y no sirve para acreditar su comienzo? (Ver Exptes. N° 71257/06 reg. al T°52, F°41, N°15, AÑO 2008 (S); N° 11960/99 reg. al T°49, F°34, N°12, AÑO 2005 y N° 3108, reg. al T°55, F° 72, N° 25, año 2011 del 24/06/2011 (S). Este ha sido desde siempre el criterio del suscripto; mas; aún desde la óptica de quienes admiten que el reconocimiento judicial puede ensamblarse con las demás pruebas (testimoniales), y conformar la denominada prueba compuesta (mayoría en el antecedente ?Ayala? Expte. N° 22248), la situación de autos no podría encajar en tanto -insistimos- ningún dato surge de ella que no sea la existencia de dos (2) árboles de ?vieja data?. Y ?la decisión judicial es el producto de la valoración de un complejo probatorio -ya sea por considerarlo suficiente o insuficiente- sin que quepa apuntar o enfocar en uno solo de sus elementos, como pretende la recurrente al agravarse del modo de considerar al resultado de la inspección ocular, el que conforme ha dicho la Alzada no suma a los fines de la convicción necesaria respecto del tiempo de antigüedad de la posesión?. (STJCtes, sent. 47 del 23/04/2018, Expediente N° EXP - 69876/11, caratulado: "ROMERO EVARISTA C/ LEVATTI DE RUIZ MARIA TERESA Y SUCESION DE ROMANO JUAN INOCENCIO Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHOS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"). c. En cuanto a la mensura fue confeccionada en 2004 y recién inscripta en la Dirección General de Catastro en agosto de 2014 (fs. 5), dos meses antes de promover la demanda (fs. 2 vta.). No aporta demasiado si de complementar los dos únicos testimonios se trataba pues incluso desde la primera fecha no ha transcurrido el lapso de prescripción. d. Igual carecen de trascendencia, el ?Libre deuda impuesto inmobiliario? (fs. 9/10) o los pagos efectuados en marzo/2014 agregados a fs. 11/12 dada la fecha y forma de efectivizarse. El pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria cuando la erogación se ha hecho con periodicidad regular, elementos estos que van acreditando el animus rem sibi habendi" (LL - Rep. XLIV 1984 -J-Z- pág. 1608). Lo que interesa demostrar es el pago a través de varios períodos (y no en una sola vez) que denota una posesión ejercida de larga data y quien es la persona que ha hecho dichos pagos. e. Todo ello lleva a la confirmación del rechazo dispuesto por el Dr. Curatola por la ausencia de la imprescindible prueba compuesta que acredite la posesión pacífica, pública e interrumpida por 20 años de Segovia. El firmante tiene presente el criterio del Superior Tribunal de Justicia que sólo requiere prueba compuesta y corroborante de las manifestaciones de los testigos (Sent. N° 40, expediente N° GXP10814/10, "Mareco Martina Jacinta c/Bertello Gerardo Manuel y/o quienes se crean con derechos s/Prescripcion Adquisitiva". del 29/05/2014); seguido por el Cuerpo (Cfr. Sent. N° 54, en la causa "CUEVAS SANTOS LUCIANO C/ NELSON ORLANDO SANTA CRUZ Y/O QUIEN SE CREA CON DERECHOS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" reg. al T°61, F°366, Año 2017 y Sent. N°38, en la causa ?QXP 3819/14, "PARE DARIO ARGENTINO C/ EDELFA ASECION IRRAZABAL Y OTRA Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHOS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" y GXP 19060/13? reg. al T°61, F° 265, Año 2017 emitidas por el Tribunal en su actual composición) pero, otra vez, en el supuesto la testimonial es la única prueba conducente producida. Evidentemente

Segovia no demostró de manera fehaciente poseer el fundo, en forma ostensible y continuada por más de 20 años. C. Según lo expuesto no se admitirá el Recurso de Apelación deducido, confirmando la Sentencia N° 31 en todos sus términos, con costas al apelante vencido. Así Votó. A LA SEGUNDA CUESTION LA DRA. MARQUEZ DIJO: Que se adhiere al voto del colega preopinante. Así Votó. Con lo que se da por terminado el acto, firmando por ante mí, Secretaria, que certifico. Dra. GERTRUDIS L. MARQUEZ Vocal Excma.Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Dr. JORGE MUNIAGURRIA Presidente. Excma.Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA Secretaria Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Goya, 02 de julio de 2019. SENTENCIA Y VISTOS: Los fundamentos del Acuerdo que antecede; SE RESUELVE: 1º) NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido, CONFIRMANDO en todos sus términos la Sentencia N° 31 de fs. 83/86 vta.. 2º) Con costas al apelante vencido. 3º) Reservar la regulación de honorarios para cuando los profesionales lo soliciten, previo cumplimiento del art. 9 de la Ley 5822. 4º) Regístrese. Notifíquese y bajen los autos al juzgado de origen. Dra. GERTRUDIS L. MARQUEZ Vocal Excma.Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Dr. JORGE MUNIAGURRIA Presidente. Excma.Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA Secretaria Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Cor relaciones Rodríguez, Cándido Leonardo c/Harguindeguy Aguirre, Pedro María s/prescripción adquisitiva - Cám. Civ. y Com. Dolores - 11/02/2014 043077E