

Usucapion Accesion De Posesiones Recurso De Inaplicabilidad De Ley Inadmisibilidad

JURISPRUDENCIA

Usucapion. Accesion de posesiones. Recurso de inaplicabilidad de

ley. Inadmisibilidad Se declara inadmisibile el recurso de inaplicabilidad de ley deducido contra la sentencia que rechazó la demanda de usucapion por entender que el actor no había logrado acreditar la accesion de posesiones y, en consecuencia, no dio cumplimiento al plazo legal para usucapir. En la ciudad de Corrientes, a los veintisiete días del mes de agosto de dos mil diecinueve, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Guillermo Horacio Semhan, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Luis Eduardo Rey Vázquez, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° IXP - 4232/15, caratulado: "CUART JOSE LUIS C/ PEREZ DE VOULQUIN FORTUNATA Y/O QUIEN RESULTE PROPIETARIO Y/O RESPONSABLE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- A fs. 260/266 la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Santo Tomé confirmó la sentencia de primera instancia que rechazó la demanda de usucapion. Para así decidir, el Camarista votante en primer término dijo que el núcleo del razonamiento judicial impugnado era que el actor no logró acreditar la accesion de posesiones y, en consecuencia, no dio cumplimiento al plazo legal para usucapir para lo cual tuvo en cuenta el acervo probatorio colectado conforme la literalidad de los contratos que no fue objetado; la resistencia del demandado consistía en que en la cláusula cuarta del contrato se estableció que el comprador entraría en la posesión del inmueble al escriturarse o antes con la conformidad de la vendedora, supuestos que no se configuraron por lo que era menester la existencia de actos posesorios de Franke -desconocido por los testigos-, quien adquirió para una persona jurídica. Expresó que el art. 1901 permite al sucesor particular la unión de su posesión a la de sus antecesores; para que ello sea viable es indispensable la existencia de un nexo jurídico que consiste en un contrato escrito destinado a transmitir los derechos posesorios; en el sub examen se invocó un negocio jurídico celebrado entre la propietaria y Franke en nombre de una persona jurídica y, entre Franke y el actor; ese vínculo no implicaba per se tener por acreditada la posesión del cedente, los actos posesorios cedidos tenían que estar probados conforme los artículos 1909 y 1928 CCCN por prueba compuesta; si se tomaba el dies a quo invocado en la demanda no era posible determinar una continuidad ininterrumpida de la posesión por el plazo de 20 años porque no era viable la unión de posesiones por un vínculo jurídico. Siguió diciendo que el lapso de tiempo -unión de posesiones- es un elemento que le corresponde acreditar al pretendido usucapiente y, el sentenciante debe ser estricto en la valoración de la prueba producida que debe ser concluyente e inequívoca. A su turno, el Juez votante en segundo término expuso que en el boleto de compraventa celebrado el 30 de septiembre de 1977 entre Fortunata Pérez de Voulquin y Leopoldo J. Franke quien dijo representar a EDIVIAL SACIF y M; específicamente en la cláusula cuarta dice "El comprador entrará en posesión del inmueble al escriturarse o antes, de conformidad con la vendedora". Posteriormente Franke, en nombre propio, cedió a favor del actor José Luis Cuart todos los derechos y acciones que le correspondían en virtud del mencionado boleto respecto del inmueble objeto del sub judice, documentos certificados por notario. Continuó exponiendo que atento la accesion de posesiones que surgía de los elementos arrimados a la causa era necesario que exista un vínculo de derecho entre las posesiones que se unen, recaudo exigido por el art. 2476 in fine del CC y su nota; en autos la accesion de posesiones entre cedente y cesionario-actor no reúne el nexo jurídico necesario a fin de la transmisión dado lo convenido en la citada cláusula cuarta; posteriormente sin justificar representación y/o en qué momento lo adquiere en nombre propio Franke cedió presuntamente los derechos y acciones a Cuart es decir, remarcó cedió presuntamente derechos y acciones respecto del inmueble que no acreditó nexo jurídico de toma de posesión. Expuso que actualmente, la legislación de fondo regula "Unión de posesiones" en el art. 1901 CCCN; al respecto la doctrina comenta que debe quedar aclarado que el artículo autoriza la sumatoria del plazo en la posesión de distintos sujetos, en tanto se verifique un encadenamiento en virtud del cual el poseedor y pretense adquirente por usucapion haya tenido la posesión del anterior y así sucesivamente, es posible unir a la -entonces-posesión común, el tiempo de cada una de las antecedentes, todo ello para reunir el plazo que exige la ley. II.- Disconforme, la parte actora interpuso a fs. 274/281 el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley atribuyendo al pronunciamiento absurda valoración de la prueba. Entiende que el fallo finca su fundamento en que en el instrumento de compraventa acompañado, Franke no intervino en nombre propio sino en representación de una empresa, pero,

señala la ley no exige justo título ni buena fe, de modo expreso, está demostrado que Franke comenzó a poseer el 30 de septiembre de 1977 y, que la titular del dominio se desprendió de la propiedad mediante boleto de compraventa en esa fecha siendo irrelevante que haya comprado invocando representación. Afirma que el análisis de la prueba compleja demuestra que Franke tuvo relación directa de señorío con la cosa; el testigo agrimensor Rubén Rodolfo Acosta es el único testigo directo de los hechos remotos y, se corresponde con la mensura 798 Z y los recibos de fs. 17 en el último de los cuales se dice que se entrega la posesión el 25/02/1978, por lo que debe prevalecer sobre las demás testimoniales. Aduce que la accesión y continuidad de la posesión se verifica con el instrumento público obrante a fs. 3, 4 y 5 teniendo nexos legales de continuidad; se demuestra que la posesión fue pública, pacífica, continua, hace más de cuarenta años; el primer intento de usurpación data del año 2015 y que en vida de la titular de dominio no se desconoció el negocio que había celebrado. III.- La vía de gravamen fue deducida dentro del plazo, se dirige contra una sentencia definitiva y, con satisfacción del depósito económico previsto en el art. 279 del CPCC. Más, el recurso deviene inadmisibles y expedito porqué. IV.- En primer lugar basta una lectura de la sentencia para advertir que la afirmación referida a que en el boleto de compraventa celebrado con la titular registral, Frank intervino en representación de una empresa EDIVIAL SACACCIF y, no en nombre propio, fue a los efectos de la accesión de posesiones que surgía de los hechos narrados en la demanda y, no como requisito para la procedencia de la prescripción pretendida como asevera el recurrente. En efecto, la Cámara expresamente dijo "la adquisición del dominio de los inmuebles por prescripción 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 (a título de dueño), lo que constituye el animus (Arts. 2351 y 4015 CC y 1909; 2565 y 1897 CCCN). Ambos manifestados a través de los llamados actos posesorios (Art. 2384 CC; Art. 1928 CCCN cuyos enunciados de situaciones no son taxativos), y b) el tiempo de la ley durante el cual debe extenderse esa posesión (Art. 4015 y 4016 CC// 1899 CCCN). Tales extremos se verifican con la prueba conforme un criterio valorativo de la misma (Art. 386 CPCC) y la particularidad del proceso (Ley 14159 en lo pertinente), esto es una consideración integral, compuesta, global y una mayor estrictez por las consecuencias que acarrea la sentencia para el caso de admitirse la demanda ya que la actora adquiere el derecho real y, como contrapartida, la demandada sufre la pérdida del mismo (Cfr. Kiper, y Ot. Op. Cit.);" (vide fs. 263 párrafos segundo y tercero). V.- A su turno, cabe recordar que, con arreglo a la normativa legal vigente, las cuestiones de hecho constituyen materia propia de los jueces ordinarios de la causa y no son susceptibles de revisión en la instancia casatoria, salvo que se alegue y acredite absurdo (Código Procesal Civil y Comercial, art. 278). Asimismo, que la casación por absurdo es un remedio excepcional para casos extremos. El Superior Tribunal tiene dicho, de manera reiterada, que la doctrina del absurdo -en parangón con la doctrina de la sentencia arbitraria de la Corte Federal- no opera para corregir cualquier fallo equivocado o que se considera tal, sino únicamente en aquellas hipótesis límites en las cuales los defectos en la lógica de la motivación rebalsa la línea de lo tolerable para descalificar a esa emanación jurisdiccional como sentencia cabal (confr. MORELLO-SOSA-BERIZONCE, Códigos Procesales., Librería Editora Platense, Abeledo Perrot, 1988, 2º ed, T III, p. 610; CARRIO, G., Recursos extraordinarios por sentencia arbitraria", ed. 1967, pp 317-318, como también Sentencia del STJ Corrientes N° 14/2009 entre otras). En tal sentido, el agravio dirigido a cuestionar la valoración del boleto de compraventa entre la titular registral y Franke, la cesión de derechos entre Franke y Cuart por la que consideró que Franke no tuvo la posesión del inmueble objeto de autos, que la accesión de posesiones entre cedente y cesionario no reunía el nexo jurídico necesario a fin de la transmisión y, que no podía contabilizarse el plazo que requiere la prescripción para adquirir el dominio, sólo trasunta una discrepancia fundada en el criterio personal del recurrente. Ello, toda vez que su argución crítica respecto de las apreciaciones efectuadas por el a quo no demuestran que se hubiera efectuado una valoración ilógica o contraria a las reglas de la experiencia, como lo impone el art. 386 del CPCC, sino más bien su disconformidad con la conclusión final. Sumado a ello, respecto de la prueba testimonial el magistrado goza de amplias facultades en lo que respecta a la valoración, incluso pudiendo admitir las que, conforme con el correcto entendimiento humano, considere acreedoras de mayor fe, en concordancia con los demás elementos de mérito que obren en el expediente y, al mismo tiempo, desestimar las que no logren formar convicción (conf. FENOCHIETTO-ARAZI, "Código Procesal", t.2, p.438 y su cita; CNCiv., Sala C, 26/09/2007; íd., íd.,02/12/2010), tal como sucedió en causa. Es que, la mayoría de los testigos coincidieron en no conocer a Franke, brindando precisiones de la ocupación del actor a partir del año 2002 o 2003 y, respecto de la declaración del agrimensor Rubén Rodolfo Acosta no basta para acreditar la ocupación con las condiciones exigidas por la ley y los actos posesorios realizados por Franke desde el año 1977 al año 2003, como lo sostuvo el juez de primera instancia. VI.- Además, el recurrente no alude ni menos aún critica fundadamente el análisis de la cláusula cuarta del mencionado boleto de compraventa entre la titular registral y Franke que sustenta la solución arribada al asunto (vide fs. 262 vta.; 264/264 vta.). Sabido es que el Superior Tribunal tiene declarado, en una extensa e ininterrumpida línea jurisprudencial, que resulta insuficiente el recurso de inaplicabilidad que no se hace cargo, o se desentiende de todas las razones en que se fundó el fallo recurrido. VII.- Por lo que si

este voto resultare compartido por la mayoría de mis pares corresponderá declarar inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido a fs. 274/281. Con costas al recurrente vencido y pérdida del depósito económico. Sin regulación de honorarios para el letrado de la recurrente por lo inoficioso de la labor cumplida (art. 34 inc. 5 e del CPCC). A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Coincido con el voto que propicia el Sr. Ministro votante en primer término, permitiéndome agregar una reflexión vinculada a las mayorías necesarias requeridas para que una decisión judicial proveniente de una Cámara de Apelaciones sea válida, tal como tuve oportunidad de pronunciarme en la causa ?Cuevas Santos Luciano c/ Nelson Orlando Santa Cruz y/o Quién se crea con derechos s/ Prescripción adquisitiva?, GXP - 19060/13, (sentencia 83-2018). En efecto, allí sostuve que: ?En este punto, el art. 28, 2º párrafo del decreto ley 26/00 (Ley Orgánica de Administración de Justicia) prevé la forma en que deben emitir sus pronunciamientos los jueces de las Cámaras de Apelaciones, "[...] Para dictar pronunciamiento, cada Cámara de Apelaciones se constituirá por lo menos con dos de sus miembros, siendo las decisiones válidas cuando ambos estuvieren de acuerdo por voto fundado, permitiéndose la adhesión al primer voto. Si hubiere disidencia, intervendrá el presidente para decidir, en cuyo caso deberá hacerlo en forma fundada por uno de los votos emitidos.".? ?No coincido con la solución legislativa pues entiendo que todos los jueces de las Cámaras de Apelaciones tienen el deber constitucional de pronunciarse sobre las causas sometidas a su consideración. Siendo necesario en pos de modificar esta situación que, lege ferenda se contemple que todos los jueces integrantes de las Cámaras de Apelaciones de la provincia deban pronunciarse sobre las causas que llegan a su conocimiento, ya sea adhiriendo a un voto o, en su caso, formulando el suyo, para de ese modo cumplir con el mandato constitucional impuesto por el art. 185 de la Constitución Provincial que exige que las sentencias de los jueces deben ser motivadas y constituir una derivación razonada del ordenamiento jurídico aplicable a los hechos comprobados de la causa. Precepto que resulta vulnerado si solamente se requiere para que una decisión judicial sea válida el voto concordante de dos de los tres miembros que integran una Cámara de Apelaciones?. Situación que se reitera en el caso, donde puede observarse la firma de dos de los tres magistrados integrantes de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Santo Tomé. Con estas breves consideraciones adhiero al voto del Dr. Guillermo H. Semhan y me expido en idéntico sentido. Así voto.- A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 78 1º) Declarar inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido a fs. 274/281. Con costas al recurrente vencido y pérdida del depósito económico. Sin regulación de honorarios para el letrado de la recurrente por lo inoficioso de la labor cumplida (art. 34 inc. 5 e del CPCC). 2º) Insértese y notifíquese. Dr. LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ Presidente Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. ALEJANDRO ALBERTO CHAIN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO Secretaria Jurisdiccional N° 2 Superior Tribunal de Justicia Corrientes

043774E