

Usucapion Prescripcion Adquisitiva Actos Posesorios Boleto De Compraventa Bien Inmueble Terreno Baldio Testigos

JURISPRUDENCIA

ACUERDO: En la ciudad de

Gualeguaychú, Provincia de Entre Ríos, a los siete días del mes de mayo de dos mil veinte, se reúnen los Señores Miembros de la Excma. Sala Primera en lo Civil y Comercial de la Cámara de Apelaciones de Gualeguaychú, Dres. Leonardo Portela, Ana Clara Pauletti y Alberto Adrián Welp para conocer del recurso interpuesto en los autos caratulados: ?BEURAIN OSCAR C/ IPPERI HÉCTOR Y OTROS S/ USUCAPIÓN?, respecto de la sentencia de fs. 569/578. De conformidad al sorteo oportunamente realizado, la votación tendrá lugar en el siguiente orden: PAULETTI, PORTELA y WELP. Estudiados los autos la Excma. Sala propuso las siguientes cuestiones a resolver: ¿Es justa la sentencia apelada?, y ¿qué resolución corresponde dictar? A LAS CUESTIONES PLANTEADAS LA SRA. VOCAL DRA. ANA CLARA PAULETTI, DIJO: 1.- El actor Oscar Beurain apeló la sentencia de fs. 569/578 que rechazó la demanda de prescripción adquisitiva por él promovida respecto del 100% de un bien inmueble con frente a calle Gualeguay Nro. ... (entre calles Villaguay e Ibicuy) de la localidad de Pueblo General Belgrano, con una superficie de 610m2, 80dm2, le impuso las costas y difirió la regulación de honorarios. En sus fundamentos, el juez expuso que según el relato del actor sus padres celebraron una compraventa de dos fracciones de terreno en un loteo conocido como ?Loteo Ipperi? y tomaron posesión en el mismo acto de suscripción del boleto el 11 de noviembre de 1984, recibiendo el 19 de julio de 1985 los títulos con la escritura pública Nro. ..., y que al tomar la posesión lo hicieron en relación al terreno lindero objeto de autos, aunque sin especificar el motivo de esa conducta ni la manera de corroborar que efectivamente fue así. Para el sentenciante, sabiendo quienes eran los propietarios del terreno, el acto de toma de posesión debió ser conocido por los mismos. Consideró que no se invocó una interversión de título, y que solo hubo una mera declamación respecto de la supuesta voluntad de hacerse con la posesión del terreno contiguo pero sin acto alguno desarrollado en ese sentido. Remarcó que el terreno no tenía construcciones y que dada la cercanía con la vivienda de sus padres el mismo se limpiaba, pero que ésta no alcanzaba como un acto posesorio, mientras que la existencia de una mensura y el pago de impuestos, no tenía carácter público ni el tiempo necesario para usucapir y los instrumentos aportados sobre dos inmuebles eran distintos al objeto de autos, mientras que la escritura de cesión de derechos posesorios efectuada por sus padres al actor no tenía valor frente a terceros, ni daba cuenta de la efectiva posesión invocada, siendo la fecha en que debía considerarse como de publicidad de esa manifestación, la de presentación en juicio de ese documento (14/12/2012) y para los demandados cuando se les notificó la existencia de esa documental. Efectuó consideraciones respecto de la escritura por la cual los progenitores cedieron la nuda propiedad reservándose el usufructo y agregó que según documental de pago de la tasa general inmobiliaria del inmueble para el 12/07/2012 era un baldío, y que si bien el pago de impuestos exteriorizaba el ánimo de dueño, tenía un valor meramente complementario, en tanto la documental relacionada con la compra de materiales no se relacionó con el terreno y databan de los años 2011 y 2012. Apuntó los argumentos de los titulares dominiales y sus herederos, y que sus declaraciones coincidieron en que se enteraron de la pretensión de sus vecinos en el año 2011 cuando encontraron un alambrado abierto y luego un tapial con un portón, y que el terreno no tenía agua ni cloacas por lo que la única obra era el tapial. Analizó luego las testimoniales aportadas por la actora valorando que ninguno de los testigos vivía en las cercanías del bien pretendido y que las visitas al mismo eran en razón de la amistad con los accionantes, sin que aportaran datos concretos referidos a la posesión, sobre todo, porque se refirieron al terreno como todo uno, sin distinguir el que es objeto de autos, agregando que, lo que debió demostrarse, no es la confusión de los lotes sino actos de ejercicio de posesión de los que nada dijeron, siendo además, que los accionados también ofrecieron declaraciones testimoniales opuestas. Concluyó, en definitiva que los elementos probatorios de autos no permiten considerar que existan veinte años de posesión continua. 2.-Obra a fs. 586/593 expresión de agravios del actor quien cuestionó la afirmación del sentenciante en cuanto le imputó omisión de precisar las causas o motivos que dieron origen a la posesión, advirtiendo que el legislador no exige que deban explicarse ni precisarse, mucho menos por los medios de prensa, los motivos por los cuales eligió usucapir apuntando que lo único exigible es la exteriorización de actos como poseedor, de modo que no era su obligación explicar las causas de su decisión de poseer el inmueble tratándose de una prescripción veinteañal. Se sostuvo que quedó demostrado que los Beurain tuvieron el bien en su poder en forma continua, pública e ininterrumpida y con la clara intención de someter el terreno al ejercicio de su derecho de propiedad, mientras que los Ipperi no ofrecieron ninguna prueba que neutralizara la acción origen de autos. Se señaló que el juez no consideró la publicidad de todos los actos desarrollados sobre el inmueble, sobre todo cuando se encuentra ubicado a 100mts. de las termas y frente a dos caminos públicos que se cruzan, no se trata de un lote interno, y que los accionados tuvieron oportunidad de controlar y monitorear los diversos actos de posesión sucedidos. En cuanto a

la afirmación del juez de no encontrar corroborada actividad alguna, se dijo que de las pruebas surgía que el inmueble fue delimitado perimetralmente, tenía señas de haber sido enalzado en cuanto a su topografía originaria de modo de evitar la inundación por efecto pluvial unificándolo con los restantes lotes contiguos de titularidad registral de los Beaurain, haciéndolos un todo (prueba pericial), la demarcación perimetral y la típica tranquera rural, advirtiendo que se trata de un bien privado y el señorío que sobre el mismo ha venido ejerciendo el actor, así como también el muro divisor con el vecino lindero, sumado a la prueba enumerada en los alegatos, testimoniales que mostraron que frente a terceros los Beaurain se comportaban como verdaderos y exclusivos dueños de la cosa, así como la edad actual de los declarantes y la época de los hechos acreditan el tiempo de la posesión. Se entendió omitida también la valoración de la prueba documental acompañada y su coincidencia con el informe pericial demostrativo de la unidad del bien con los restantes inmuebles de propiedad de los Beaurain, como así también que según el perito el inmueble fue enalzado o rellenado al mismo nivel que los otros dos y su coincidencia con lo declarado por Arrate sobre los actos materiales realizados por el actor que se suman a los muros, luminarias, mantenimiento e integración del mismo con el resto de los lotes. Se aseguró desatendido el cumplimiento de las cargas fiscales y la forma continua en que se desarrolló, así como un análisis de conjunto de toda la prueba analizada de acuerdo a las reglas de la sana crítica, en el caso, demostrativas de actos típicamente posesorios tal como los define el código de fondo exteriorizantes de una conducta pública, a título de dueño y por el tiempo legalmente requerido, sin ser objetado por los titulares registrales durante más de 20 años. Se consideró minimizada la mensura de fecha 26/5/2009, pues dió cuenta del muro construido en el terreno lindero de la Sra. Valeria Ferraro, también mencionado por el perito arquitecto y diferenciada de la otra construcción existente sobre calle Gualeguay, y que tampoco se consideró adecuadamente la escritura pública Nro. ... de fecha 24/06/1999, por la cual los padres del actor cedieron los derechos posesorios y la nuda propiedad de los linderos a favor del actor y que obra a fs. 378/381. Por otro lado cuestionó la valoración probatoria efectuada de los testimonios, pasando revista de las mismas y que guardan correspondencia con las del perito arquitecto y que se sobrevaloró los testimonios de los Ipperi todo por lo que se concluyó que estaba ampliamente cumplido el plazo para la prescripción adquisitiva y probado, mientras que los demandados afirmaron haberse desentendido del inmueble y conocer la posesión del matrimonio Beaurain-Novas continuada por su hijo Oscar, sumado al lapso desde que se interpuso la demanda 17/12/2012, todo ello en orden al art. 160 inc. 6 CPCC computando al tiempo de la usucapión todo el transcurrido desde el inicio del juicio durante el cual ninguno de los demandados interrumpió la prescripción en curso.

3.- Contestaron a fs. 595/596 vta. los demandados Aldo Saturnino Ipperi y Luis Alberto Ipperi considerando insuficiente el escrito de expresión de agravios en cuanto no rebatió el razonamiento sentencial sobre el modo y fecha del comienzo de la posesión, acotando que esa no fue la única razón del rechazo de la demanda pues también se tuvo en cuenta que el actor sabía quiénes eran los propietarios, por lo que la toma de posesión no podía surgir de una mera manifestación sin conocimiento de los propietarios. Se sostuvo que el terreno, al contrario de lo afirmado, no se encuentra frente a las termas y los caminos son calles de tierra; que tampoco criticó debidamente la afirmación del juez en cuanto a que la sola manifestación de haber aprovechado a tomar posesión de otro terreno sin explicar en qué consistió, no satisface las exigencias marcada por la jurisprudencia citada en el fallo. Se afirmó que tampoco se refutó la objeción del juez acerca de la ausencia de certeza sobre la fecha de toma de posesión según las constancias probatorias reunidas, ni que la escritura donde se cedió la nuda propiedad del inmueble comprado (nro. ...) no demostraba que el hijo haya comenzado la posesión del terreno lindante que carecía de mejoras y que no era dable pensar que en el año 1999 la posesión del inmueble contiguo fuera ejercida por el ahora actor. Afirmaron que se valoró correctamente las pruebas y los actos posesorios, así como la publicidad de aquellos concluyendo que el tapial es la única obra que existe en el lugar y que en el caso no se trata de los actos materiales que los Ipperi hicieron o dejaron de hacer y que siendo la decisión recaída debidamente fundada, debía confirmarse.

4.- A fs. 596/597 vta. contestaron las Sras. Graciela F. Ipperi, Beatriz J. Ipperi, María Rosa Ipperi, Alicia R. Ipperi, Marta Gloria Ipperi y Jorge Emilio Ipperi en representación de su padre demandado Emilio Juan Ipperi considerando errada la interpretación efectuada por el apelante en cuanto a la falta de explicación del origen de su posesión, interpretando que lo que el juez dijo fue que adolecía de una explicación lógica. En relación a la publicidad de los actos de posesión, contestaron que sus mandantes mal pudieron oponerse pues sencillamente éstos no existieron, agregando que el inmueble carecía de edificaciones, no tenía electricidad ni agua potable, mientras que las quejas sobre las pruebas no consideradas, pasaron por alto que las constancias reunidas reflejaron que la fecha de la posesión denunciada no fue real y que la falta de precisión de los actos posesorios en todas sus presentaciones evidenciaron intentos de reunir la cantidad de años de posesión exigidos a través de mentiras y artimañas derribadas por su propia prueba, así los pagos de impuestos y la confección de la mensura son posteriores a 2009 insuficientes para acreditar el plazo. Del mismo modo la documental de compra de materiales para la colocación de la tranquera y la construcción del muro lindero, posteriores, habiéndose indicado en el escrito promocional y en la declaración de fs. 517/518 que fueron posteriores al año 2000. Se sostuvo que de la prueba pericial no surge que fue el actor o su familia quienes realizaron los desniveles del terreno, y no lo manifestaron además en el escrito promocional. Se agregó que la escritura de cesión de derechos posesorios no tenía valor frente a

terceros ni probaba la existencia de tales derechos, finalizando con que el tiempo que demandó el proceso no podía servir a la posesión desde con la oposición de los demandaron interrumpieron el curso de la prescripción y se pidió el rechazo del recurso con costas, haciendo reserva del caso federal. 5.- Resumidos los antecedentes del proceso necesarios para revisar la sentencia apelada, descarto inicialmente resulte procedente la moción de deserción efectuada por la parte apelada, en cuanto existe un mínimo de crítica idónea en el recurso, hábil para la apertura de esta instancia. Surge entonces que lo impugnado, es la valoración probatoria efectuada por el juzgador relativa a los actos posesorios invocados por el período de veinte años de la prescripción larga (arts. 4005 CC y 1899 CCC), conforme a las exigencias establecidas en el art. 24 de la Ley 14.159. Importa que el inmueble objeto de este juicio cuenta con titulares registrales (y sucesores), quienes se opusieron a la acción relatando su versión de los hechos y aportando prueba para desacreditar la hipótesis actoral sobre la existencia de los presupuestos para que se declare adquirido el dominio de esa forma. Aprecio del material probatorio colectado que no surge del mismo aval a la afirmación efectuada en la demanda relativa a que, a partir de la adquisición por parte del Matrimonio Beaurain-Novas de los lotes linderos al que motiva el juicio (años 1984/1985), comenzaron a poseerlo, comportándose como dueños y señores del fundo. No creo que esa afirmación se encuentre abonada con la prueba testimonial (más allá de la necesidad de prueba compuesta) pues los testigos aportados por el accionante, si bien recordaron haber frecuentado de jóvenes en los años noventa la propiedad de la familia Beaurain, mal podían (y tampoco lo hicieron) dar precisiones (y menos aún una valoración jurídica) acerca de si el inmueble se conformaba por los lotes de titularidad de los padres del actor de algo más de mil metros cuadrados, o existían actos posesorios sobre un tercer lote contiguo de otros seiscientos metros cuadrados, perteneciente a otros dueños registrales. Y usar el terreno baldío lindero con dueños conocidos, aunque para ello se lo limpiara, no es ejercer por sí solo actos posesorios excluyentes de los derechos de los titulares del bien. Por el contrario, actos de esa índole deben ser inequívocos, la intención debió ser ostensible de modo de darles oportunidad a quienes podían ver amenazado sus derechos, de oponerse, porque de lo contrario, la actitud pasiva solo representa la mera tolerancia del uso. Pueden sí apreciarse como concretos actos de sublevación las construcciones que delimitaron el fundo. El tapial del frente, como lo señaló el juez, se ejecutó entre fines de 2011 y principios del año 2012 según el recibo obrante a fs. 358, época coincidente con la que se publicitó al presentarse en el proceso, la cesión de derechos sobre el fundo efectuada por los progenitores al actor en el año 1999, incluida entre otros actos efectuados en la misma Escritura N°..., del 04/06/1999, pasada por ante la Escribana Lidia S. Solari de Cabrera -fs.378/382-. De su lado, los trabajos de certificación de mensura encomendados por el reputado poseedor, datan de 2009, e ilustran entre límites y linderos, que en el ?Este?, existía una línea edificada lindando con Valeria Beatríz Ferraro -fs. 29-, aunque tal verificación no prueba la existencia de un muro lindero construido por el apelante, sino que en ese límite existía alguna edificación, que según el recibo de Miguel Soldad fue pagada su construcción en Noviembre de 2003 (Legajo 3), instrumento reconocido por prueba informativa contestada a fs. 441, sin que se efectuaran por ende especificaciones de la obra, y según la factura de Sixto Furquin del 08/11/10 fue ?rasquetado? y pasado dos manos de latex para esa época (Legajo N°3), y en 2012 el Sr. Galán colocó un caño estructural según la constancia de fs.358, mismo año en el que aparecen fechadas facturas y recibidos de materiales que se invocan utilizados para el cerramiento. Destaco la escasa envergadura de la construcción porque el informe del arquitecto Bourillon de fs. 466/472, 510/512, indica que no contó con planos estructurales de la obra ejecutada en el inmueble, pero describió lo deficitario de esa estructura del lado Este -fs.469 vta./470-. A su vez, las descripciones efectuadas en el mismo informe pericial a fs. 510/512 relativas a la nivelación del terreno, no ilustran que la hubieran ejecutado los Beaurain, la antigüedad, ni la entidad del movimiento. La circunstancia relativa a la ausencia de otra construcción sobre el lote, distinta al aludido cerramiento, no viene discutida, como tampoco que no cuenta con servicios de agua y electricidad -fs. 538, 547-, en tanto que el pago de Tasa General Inmobiliaria recién se ejecutó desde 2010 -fs. 282/312- e Impuesto Inmobiliario desde 2009 aparecen boletas a nombre del actor, con algunas pagas del 2007 a nombre de los demandados (385/416), actos a partir de los cuales se puso en evidencia el ánimo de ser dueño. Así, el reexamen de la prueba, y en la hipótesis más favorable para el actor, solo permite detectar actos posesorios válidos para usucapir, a partir del año 2009, insuficientes por ende para que la acción progrese, ya que para eso debió acreditarse que el actor poseyó el inmueble comportándose como dueño de modo excluyente del derecho de los accionados, mediante posesión pública, lo que incluye ?corpus? , ?animus domini? y el tiempo por el lapso de veinte años, y como es sabido, la sentencia tampoco puede basarse exclusivamente en la prueba de testigos, pues el art. 669 inc. 5° del ordenamiento ritual local (que reproduce al art. 24 inc. c de la Ley 14.159, t.o. Decreto-Ley 5756/58), exige ?prueba compuesta?. Eso implica que, aplicando las reglas de la sana crítica en el examen individual de las pruebas, se extraiga apoyo recíproco de los distintos elementos computados, dirigiendo la atención al conjunto, en una ponderación global, lo cual no brinda un resultado satisfactorio a los intereses de la apelante en la especie, dado el déficit antes apuntado, ya que solo a partir del año 2009, se empieza a vislumbrar aval de prueba compuesta sobre los actos posesorios, cuando se exteriorizó también el ánimo de dueño. Agrego a ello que si bien, en principio, el plazo debe estar cumplido al momento de entablarse la demanda, la jurisprudencia acepta que se cumpla durante el transcurso del juicio ante la

ausencia de reconvencción por reivindicación y en cuanto la posesión se conserva por la voluntad de continuar en ella. Sin embargo, en la especie, el lapso legal tampoco quedó así satisfecho si se lo computa desde el año 2009. Entonces, y en la medida que la posesión veinteañal constituye un modo excepcional de adquirir el dominio sobre un inmueble (CS, Fallos: 123-285, 128-131, 132-377, 133-42; esta Cámara, ?in re?: Expte. 583/C, fallo del 16/10/2007, Expte. 1292/C, del 23/12/2008; Expte. N° 1291/C, del 13/02/2009; Expte. N° 4616/C, del 23/12/2014; Expt. N° 5752/C, del 31/10/2017, entre otros), concluyo que los agravios tratados merecen suerte adversa. 6.-Con lo dicho me encuentro en condiciones de expedirme sobre las cuestiones propuestas, haciéndolo por la afirmativa. Auspicio en consecuencia se dicte sentencia rechazando el recurso tratado, con costas, y dejando establecidos los honorarios por la tarea desplegada ante este Tribunal para que los calcule la sentenciante de primera instancia cuando haga lo propio con los relativos a la misma. ES MI VOTO. A LAS MISMAS CUESTIONES PLANTEADAS EL SR. VOCAL DR. LEONARDO PORTELA, DIJO: Que adhiere al voto precedente por iguales fundamentos. A LAS MISMAS CUESTIONES PLANTEADA EL SR. VOCAL DR. ALBERTO ADRIÁN WELP, DIJO: Que existiendo mayoría hace uso de la facultad de abstenerse de emitir su voto, conforme lo autorizado por el art. 47 de la L.O.P.J. (texto según Ley 9234). Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordada la Sentencia siguiente: Fdo.: ANA CLARA PAULETTI, LEONARDO PORTELA ALBERTO ADRIÁN WELP (Abstención). Ante mí: DANIELA A. BADARACCO, Secretaria. SENTENCIA: GUALEGUAYCHÚ, 7 de mayo de 2020. Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo que antecede, por mayoría; SE RESUELVE: 1.- RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto a fs. 579, en representación de Oscar Beaurain, contra la sentencia de fs. 569/578. 2.- IMPONER las costas de esta instancia al apelante vencido (art. 65, CPCC). 3.- FIJAR los honorarios los profesionales correspondientes a esta segunda instancia en un ...% de los que se fijen por la labor de la primera instancia, encomendando su cálculo al juez de grado para cuando estime estos últimos. 4.- REGISTRAR, notificar conforme SNE y, oportunamente, remitir al juzgado de origen. Fdo.: LEONARDO PORTELA, ANA CLARA PAULETTI, ALBERTO ADRIÁN WELP. La presente se suscribe mediante firma electrónica -Resolución STJER N°28/20, del 12/04/2020, Anexo IV-. Fdo.: DANIELA A. BADARACCO, Secretaria. En 07/05/2020 se registró en soporte informático (Acuerdo S.T.J N° 20/09 del 23/06/09 Punto 7). Conste. Fdo.: DANIELA A. BADARACCO, Secretaria. Correlaciones: Domijan, Ljubomir contra Brescia y Etchart, Pedro y otros sobre usucapión - Cám. Civ. y Com. Bahía Blanca - Sala II - 10/03/2015 - Cita digital IUSJU000915E 001701F