

Usucapión: El pago de impuestos y tasas no puede ser tomado como un acto posesorio cuando carece de periodicidad.

Corresponde confirmar el rechazo de la demanda de usucapión porque la parte actora invoca el pago de impuestos y tasas y si bien del análisis de dicha prueba documental surge que fueron efectivamente abonados, no puede otorgárseles un valor probatorio primordial atento la falta de periodicidad de su erogación durante el transcurso del plazo de prescripción adquisitiva, por lo cual se trata de prueba insuficiente tomando en consideración que el inc. c) del art. 24 de la Ley 14.159 expresamente establece que el pago de impuestos y servicios que graven el inmueble será especialmente considerado en el juicio de usucapión.

CACC Sala III.
5 de Julio de 2019

Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial (Sala III) - Santa Fe

En la ciudad de Santa Fe, a los 5 días del mes de julio del año dos mil diecinueve se reúnen en acuerdo ordinario los señores jueces de la S. Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, R.H.D., S.J.B. y C.E.D., para resolver el recurso de apelación interpuesto por los actores (f.334) contra la sentencia pronunciada en fecha 18 de abril de 2018 (fs. 328/330) por la señora Jueza de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Décima Nominación, en los autos caratulados "VAZQUEZ, M.N., VAZQUEZ, J.R.C., VAZQUEZ, JOSE NICANOR Y VAZQUEZ, J.C.C.G.A.C., G.J.I.Y.V., JOSE NICANOR S/ USUCAPION" (CUIJ N° 2-0093377-7), recurso concedido por la providencia del 14 de septiembre de 2018. Dispuesto el orden de votación en coincidencia con el de estudio de la causa, resulta: primero Dellamónica, segundo D. y tercero B..

Acto seguido el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones:

Primera

¿Es justa la sentencia apelada?

Segunda

¿Qué pronunciamiento corresponde?

A la primera cuestión el juez Dellamónica dice:

- Que la sentencia dictada en autos resolvió rechazar la demanda con costas a los actores. Para así decidirlo, la jueza de grado tuvo en consideración, que correspondía aplicar en la especie las normas contenidas en el Código Civil de Vélez Sarsfield. Que quien pretende usucapir debe probar de modo convincente los extremos requeridos por la ley, es decir el corpus y el animus por el tiempo exigido; que los actores invocaron la accesión de posesiones, con su antecesor J.N.V., quien comenzó a poseer el inmueble desde el año 1990, acreditando dicho extremo mediante la cesión de derechos y acciones hereditarios que el citado efectuó a los actores, debiendo necesariamente entonces probar la existencia de actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego por ellos mismos; que no se acreditaron actos posesorios realizados por su antecesor, a los fines de poder unir su posesión a la del anterior poseedor, como así tampoco lograron acreditar con la certeza necesaria en esta clase de procesos, los propios actos posesorios. Con relación al pago de impuestos, sostuvo que no tienen eficacia alguna para acreditar la realización de actos posesorios, sino tan solo permiten inferir el animus domini con que actúa el supuesto poseedor que afronta esas obligaciones, no obstante no acompañaron prueba documental que acredite en forma regular el pago de impuestos de antigua data. En lo que respecta al corpus posesorio, se pretendió acreditar con tres testimoniales y una constatación; que de las mentadas declaraciones destacó la insuficiencia probatoria que exhibe dicha prueba, resultando notorio que no han sido suficientes para formar convicción acerca del inicio y continuidad de los actos puramente posesorios sobre el objeto del juicio; que de la constatación no surge la realización de actos posesorios por parte de los actores, más que la presencia de alambrado perimetral y árboles respecto de los cuales no hay indicación alguna de quien los colocó ni la antigüedad de los mismos, no pudiendo determinarse tampoco de las fotos acompañadas. Finalmente sostuvo que atento la inoperancia probatoria, no se logró llegar a la convicción de cuándo comenzó la posesión y de cómo ésta fue ejercida, por lo que, resulta inadmisibles la pretensión ejercitada (fs. 328/330).

- Que al momento de comparecer la apelante por ante esta sede (fs. 358/361), se agravia en primer lugar de la sentencia por cuanto ha devaluado y descalificado la prueba producida, resultando ser en esta clase de predios y de acuerdo a la única función que cumplen, la única que pudo ofrecerse; que no se han meritado acertadamente las pruebas testimoniales, atento haber declarado todos en igual sentido, afirmando que el único dueño que conocían del predio por más de veinte años era el señor J.N.V. y posteriormente los hijos de aquél; que los poseedores han realizado desde el año 1990 y hasta la fecha, los mismos actos de dueño, los cuales serían los únicos que se pueden realizar en un fundo que por su naturaleza y características del terreno ha sido destinado siempre a pastaje y crianza de animales, lo cual ha sido sobradamente probado; que resulta unánime la jurisprudencia en considerar que la colocación de alambrados perimetrales a un fundo constituye el más inequívoco acto de posesión excluyente de toda otra, y exteriorización de la intención de someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad. Agrega que en orden a la forma de adquisición del bien por los usucapientes y la fecha de comienzo de la posesión, la única heredera del titular del dominio, señora J.G., cedió a J.N.V. a título oneroso el predio y le entregó la posesión de acuerdo a derecho; que dicha venta se materializó mediante el otorgamiento de la respectiva escritura pública que se encuentra inscripta en el Registro de la Propiedad. Expresa asimismo que la sentencia apelada no ha meritado correctamente la accesión de posesiones consumada; que con relación al pago de impuestos, no constituye un acto posesorio, no obstante haberse acompañado libre deuda expedido por la administración provincial de impuestos y por la Comuna de Santa Rosa de Calchines; finalmente se agravia en cuanto la a quo no ha observado que en materia de usucapición, las pruebas deben ser consideradas con una visión de conjunto, con una ponderación global.

- De los agravios expresados se corrió traslado a la contraria, no obstante encontrarse debidamente notificada (ver céd. Foja 363), no contestó.

- Que liminarmente corresponde adelantar que los agravios expuestos por el apelante, resultan insuficientes para conmover el análisis realizado por la a quo respecto de la prueba producida en autos, la que vale aclarar, se presenta escasa ante la prueba compleja que se requiere en este tipo de procesos. En suma, y como se verá, la correcta fundamentación de la sentenciante -la que a su vez, se condice con los hechos acreditados en autos- obsta al progreso de la impugnación.

En dicha apreciación liminar, corresponde destacar que la suerte del juicio de usucapición promovido depende de los elementos probatorios arrojados al proceso, tendientes a acreditar la posesión durante el plazo de veinte años exigidos por la ley de fondo. Tales elementos -en el caso-, consistieron en tres testimoniales (fs. 167/174), escasas constancias de pago de impuestos (fs. 222/244) y tasas (fs. 245/269) cuyos pagos fueron efectuados en los años 2013, 2014, 2015 y 2016, y un solo comprobante del año 1993; más una constatación que revela la situación actual del fundo (fs. 209). De tal modo, puede señalarse que el resultado adverso al derecho postulado guardaría razonabilidad con el plexo probatorio producido en la causa.

Desde otra arista, puede también adelantarse que la pretensión deducida se asienta casi con exclusividad en la existencia de actos jurídicos, como lo serían las cesiones de derechos y acciones que darían cuenta de las transmisiones invocadas, pero no en la presencia y correspondiente acreditación de actos materiales sobre el inmueble, desplegados durante el transcurso de veinte años exigidos por la ley sustancial.

Tal circunstancia no puede resultar menor, cuando se encuentra pacíficamente aceptado que los jueces valoren rigurosamente la producción probatoria en los juicios de usucapición, con fundamento en que tratándose de un supuesto de adquisición de un derecho real, nos encontramos con materia en la que decididamente se encuentra comprometido el orden público.

- Dicho esto, e ingresando al análisis del recurso interpuesto, los apelantes reprochan a la juzgadora que haya rechazado la pretensión sobre la base de considerar insuficientes las pruebas de la parte actora. Sumado a ello, se agravia por considerar que la a quo no meritó correctamente la accesión de posesiones consumada.

En efecto, del análisis de la decisión impugnada puede advertirse que la jueza de grado efectuó una ponderación de la prueba producida en autos, entendiendo que la misma no fue determinante para hacer lugar a la demanda de usucapición. Tuvo en cuenta especialmente, que dándose el instituto de la accesión de posesiones, correspondía se prueben ambas posesiones, es decir, la del padre de los actores desde el año 1990 (escritura de fs. 179/181) y la de los actores a partir del año 2008 (cesión de derechos y acciones de fs. 14/15).

La postura de la jueza a quo es correcta, en tanto como esta misma S. lo sostuviera en "W." (citado en la sentencia impugnada), en el supuesto que se invoque la accesión de posesiones -hoy unión de posesiones en el CCCN-, debe acreditarse tanto la posesión del antecesor como la del continuador de dicha detentación material de la cosa (ver esta S. en " WILHELM SERGIO ANTONIO C/ VIVAS MIGUEL ANGEL POLONIO Y OTROS S/ JUICIOS ORDINARIOS", CUIJ

2-00835-4, fallo del 27.07.2017).

Con respecto al pago de tributos, del análisis de dicha prueba documental, surge que los impuestos y las tasas fueron efectivamente abonados a partir del año 2013 -con más un comprobante del año 19-, no pudiendo otorgársele un valor probatorio primordial, atento la falta de periodicidad de su erogación durante el transcurso del plazo de prescripción adquisitiva, y siendo por ende dicha prueba insuficiente tomando en consideración que el inciso c) del artículo 24 de la ley 14.159 expresamente establece que el pago de impuestos y servicios que graven el inmueble será especialmente considerado en el juicio de usucapión.

Tampoco puede tomarse como acto posesorio la realización del plano de mensura, en tanto el mismo no resulta idóneo para demostrar el derecho invocado, ya que en verdad se trata de un requisito de admisibilidad formal de la pretensión procesal sobre prescripción adquisitiva de inmuebles, sin el cual no puede interponerse eficazmente la demanda ni darse curso al proceso dado que la propia ley lo impone (art. 24 inc. b) Ley N° 14.159). Máxime cuando el plano de mensura en cuestión data de unos meses antes de iniciada la demanda. Así, "...La realización de un plano de mensura no puede ser considerado como un hecho posesorio de los consignados en el art. 2384 del Código Civil que acredite la posesión por el tiempo que requiere la ley, pues habiendo sido confeccionado en fecha reciente a la iniciación de la demanda, su importancia como prueba del ánimo del poseedor es muy relativa, pudiendo en cambio resultar con valor corroborante en dicho aspecto, cuando tiene una antigüedad que permita descartar la perspectiva del proceso como su único fundamento, y acogerlo como acto determinativo y también publicitario de la extensión de su posesión" (conf. "R.E.D. s/ Prescripción Adquisitiva", Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercio y Minería de S.J., sala I, de fecha 04/09/2014, La Ley online, cita AR/JUR/69418/2014).

Asimismo, si bien de la inspección ocular practicada surge la descripción de la situación actual del predio en cuestión, lo cierto es que no existen otros elementos que corroboren que las mejoras introducidas (cerco perimetral con postes y alambrado, árboles del lugar y una palmera) hayan sido de autoría de los actores -o su padre-, ya sea, por ejemplo, a través de comprobantes de pagos de compras de materiales (fs. 279), o de la contratación de la obra respectiva.

En cuanto a la prueba testimonial, la propia ley establece que el fallo no puede basarse exclusivamente en dicho medio probatorio. Resultaba imperioso que en el caso dicha prueba testimonial haya estado corroborada por otros medios probatorios que en definitiva, no se han producido. De tal modo, "... éste medio de prueba cobra relevancia cuando se encuentra avalado por otros, lo cual no acontece en el presente caso..." (esta S., "G., A. y S. T° 13, F° 210, R° 113).

En suma, y como más arriba se lo adelantara, los tres testimonios, algunos pocos impuestos, y una constatación que sólo revela la situación actual del inmueble, resultan insuficientes para acreditar la posesión durante el plazo exigido por la ley, y para sustentar las transmisiones cuyos títulos (cesiones) se han acompañado. Tal conclusión, esto es, la falta de prueba de la relación posesoria, se advierte tanto respecto a la posesión alegada por los actores, como también a la de su antecesor.

Que por lo demás, pudo también observarse una notoria inconsistencia respecto a la integración de la litis. En efecto, los actores (y apelantes) serían los cuatro hermanos M.N., J.R.C., J.N. y J.C.V., todos hijos de J.N.V.. Según las constancias arrimadas al proceso, el padre de los actores habría fallecido el 22/09/11 (ver acta de defunción de fs. 35) y conforme la resolución de declaratoria de herederos de la madre de los actores (C.P.R. y de su hermana (M.H.V.) según las copias de fs. 24 y 25 respectivamente, los herederos de J.N.V., serían los actores. Según surge del escrito de postulación, los actores demandaron a los herederos de J.N.V., dándose la particular circunstancia de que éstos se han demandado a sí mismos.

Que por todo ello, cuanto corresponde en el presente es rechazar el recurso de apelación interpuesto, confirmando el decisorio venido en revisión. Las costas de esta instancia se imponen a los recurrentes conforme el principio objetivo del vencimiento (art. 251

CPCC). Así voto.

A la misma cuestión, los jueces D. y B. expresan análogas razones a las vertidas por el juez preopinante, y votan en el mismo sentido.

A la segunda cuestión puesta a consideración del Tribunal, los jueces Dellamónica, D. y B. dicen que, conforme lo deliberado precedentemente, cuanto corresponde es rechazar el recurso de apelación, imponiendo las costas de la segunda instancia a la parte recurrente.

Por ello, la SALA TERCERA DE LA CÁMARA DE APELACIÓN EN LO CIVIL Y COMERCIAL, RESUELVE: 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por los actores. 2) Imponer las costas de Alzada a la parte recurrente. 3) Los honorarios de la Alzada se liquidarán en la proporción establecida en el art. 19 de la ley 6767, oportunidad en que se correrá vista a la Caja Forense.

I., notifíquese y devuélvanse los autos.

Con lo que finaliza el presente acuerdo ordinario que suscriben los señores Jueces por ante mí, doy fe.

DELLAMÓNICA DEPETRIS BARBERIO

Ortis

Secretaria