

Usucapion Prescripcion Adquisitiva Veintenal

JURISPRUDENCIA

JUNÍN, a los 2 días del mes de Julio del

año dos mil trece, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN Y JUAN JOSE GUARDIOLA, en causa N° 32015 caratulada:

"GENOVESE JOSE C/ BOGGIATTO JUAN S/ POSESION VEINTEAÑAL", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Juan José Guardiola y Ricardo Manuel Castro Durán.- La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Guardiola dijo: I.- Que en el pronunciamiento obrante a fs. 87/92 el Sr. Juez de grado rechazó la demanda que por prescripción adquisitiva vicinal promoviera el Sr. José Genovese contra Juan Ignacio Boggiatto sobre los inmuebles reclamados al considerar que el mismo no había cumplimentado la carga de demostrar fehacientemente la existencia de una posesión pública, pacífica y continua que se remontara al término legal requerido.- Para así resolver hizo hincapié en que la inspección ocular realizada por la que se constatare la existencia de dos canchas de tenis de polvo de ladrillo, resulta insuficiente para retrotraer su alcance a la época en que el accionante afirmara haber iniciado su posesión.- Dicha resolución motiva el recurso de apelación interpuesto por la accionante a fs. 97 el cual es debidamente fundado mediante la expresión de agravios luciente a fs. 105/111. La crítica allí desarrollada gira en torno a que el sentenciante de grado habría efectuado una incorrecta valoración de las pruebas rendidas, las que a su criterio resultan suficientes para tener por cumplimentada la prescripción adquisitiva del inmueble reclamado.-

Con dicho norte pone de resalto la acreditación de pagos de impuestos que se remontan a 23 años atrás, la antigüedad del plano de mensura, como las declaraciones testimoniales rendidas que en forma conteste corroboran la existencia de una posesión pública pacífica y continua que excede el término de 20 años requerido por la ley.- Que habiéndose corrido traslado de la expresión de agravios, la misma es replicada por la Defensora Oficial en la presentación de fs. 115/117 quien solicita la confirmación del decisorio al que estima ajustado a derecho, por lo que firme el llamado de autos las presentes actuaciones han quedado en estado de ser resueltas (conf. art. 263 del C.P.C.C.).- II.- En tal labor resulta preciso iniciar por recordar que la posesión prescriptiva debe reunir ciertas condiciones o requisitos, a saber: una posesión exteriorización por el plazo del art. 4015 CCivil, y que ella haya sido continua, no interrumpida, pacífica y pública; y sobre tales extremos que hacen a la causa eficiente de la adquisición debe versar la prueba a rendirse, la que además de acreditar en forma acabada y plena su efectividad, según las disposiciones legales citadas no puede ser exclusivamente la testimonial (v. Molinario " De las relaciones reales " La Ley 1965 p. 280/288).- En cuanto a la demostración de tales extremos se ha sostenido que: "...A los efectos de acreditar la prescripción adquisitiva debe producirse la prueba en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante el plazo de 20 años, de un modo efectivo, en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de dueño y no la mera detentación de la cosa, ya que admitir lo contrario importaría confundir ocupación con posesión. De ello se sigue que para que la posesión sea útil a los fines de usucapir, debe probarse cómo y cuándo se la tomó; de acuerdo a lo requerido por el art. 4015, debe ser continua y además "con ánimo de tener la cosa para sí". Esto es la esencia de la posesión: tener la cosa "con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad" (art. 2351 CCiv.; conf. C. Nac. Civ., sala C, LL 133-921, 19.045-S)." (del voto del Dr. Raffo Benegas, C. Nac. Civ., sala D 18/12/1981 " Sanjuan, Humberto E. v. Brener, Roberto, R" JA 1983-I-360). Como ha dicho Eduardo Gregorini Clusellas, ("La usucapion veinteañal y sus recaudos" LA LEY 1996-C, 67): "... cabrá confrontar las probanzas producidas y su calificación con la excepcionalidad y necesario carácter restrictivo de la privación del dominio al titular registrado, y concluir coincidiendo con el fallo en el sentido de que para adquirir por usucapion extraordinaria que no requiere justo título ni buena fe, deberá acreditarse en forma fehaciente e inequívoca, la posesión durante veinte años, con "corpus" y "animus" en forma pública, pacífica, ininterrumpida y sin oposicion de terceros. Ella deberá basarse en la accion efectiva del poseedor, no sólo en la simple inaccion del propietario desposeído, y su conducta debe ser como dueño, no como mero detentador. La conviccion del juzgador deberá ser plena e inequívoca y las pruebas respaldatorias absolutamente categóricas, pues de lo contrario las sentencias que se dicten serán como las de muchos juicios sumarios anteriores a la reforma, una homologación de despojos derivados de "posesiones fáciles", como acertadamente se las calificó. Así ante el facilismo que la ley 14.159 intentó subsanar, se procura hoy armonizar entre la legítima protección del propietario titular y el reconocimiento al poseedor que con su acción rehizo la utilidad del bien que aquél abandonó. La condición es que esa acción sea real y se demuestre..." Con idéntico criterio Guillermo Luis Martínez (" Otra vez la prueba en la usucapion" LA LEY 2007-C, 228) apunta "...el éxito en el proceso de usucapion radica en la acumulación de pruebas que al menos insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, pero que en su conjunto

generen la inexcusable convicción, que se poseyó como dueño y se logró el cometido y, que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años", preocupándose como colofón en señalar que "lejos está el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien..."- Concordantemente se ha sostenido que: "...al abordar el tema de la prueba en los juicios de usucapión, es necesario tener en cuenta que una doctrina generalizada considera que la caída de un dominio y la atribución de la propiedad a un poseedor, exige un análisis severo de una prueba que debe ser absolutamente convincente y con la fuerza capaz de mover la mano del juzgador, para firmar esa alteración implacable del estado de la atribución de los bienes..." (Pedro León Tinti, "El proceso de Usucapión", pág. 255).- Que a partir de tales premisas es dable iniciar por señalar que tanto las declaraciones testimoniales rendidas a fs. 73 a 75 son contestes en señalar que el accionante viene explotando las canchas de tenis instaladas en el predio a usucapir desde un período no menor a los 25 años, es decir que conforme a tales declaraciones la posesión del accionante se remontaría a cuanto menos a mediados del año 1.987.- Asimismo los testigos Morales y Mazone, en forma coincidente afirman haber sido contratados por el Sr. Genovese para efectuar diversas labores en el predio como ser la construcción de una cancha de paddle, y trabajos de parquero (ver fs. 73/74).- Por su parte, en el acta de la inspección ocular agregada a fs. 79, en forma conteste a las declaraciones testimoniales analizadas, se constató que en el inmueble objeto de litis "...se ha instalado una cancha de tenis de polvo de ladrillo, contigua a otra de iguales características asentada sobre el lote lindante, ambas en buen estado de uso y conservación, mantenidas y aptas, a simple vista para la práctica de ese deporte. Todo se encuentra alambrado sobre los linderos que dan dentro de la manzana, mientras que sobre la línea de la vereda se observa un tapial que lo circunda y un ligustro de más de 2,50 mts. aproximadamente..." (sic).- Que los elementos probatorios referenciados resultan suficientes para tener por acreditado que el aquí accionante ha construido las canchas de tenis existentes en el predio, cumplimentando de esta forma la necesidad de acreditar actos posesorios concretos sobre los inmuebles a usucapir (conf. art. 384 y ccdtes. del C.P.C.C.).- Llegado a este punto la cuestión a resolver queda circunscripta a dilucidar si existen en autos elementos probatorios suficientes para retrotraer tales actos a la fecha denunciada por los testigos, como pretende el recurrente; o si no los hay, como lo entendiera el sentenciante de grado.- En dicho marco habré de adelantar mi opinión favorable a la recepción del recurso al considerar que la antigüedad de los actos posesorios invocados se encuentra suficientemente corroborada a partir de diversos indicios que en forma concordantes permiten tener por acreditado que el Sr. Genovese se encuentra ejerciendo la posesión de los inmuebles a usucapir por más de veinte años (conf. arts. 163 inc. 5, 384 y ccdtes. del C.P.C.C.).- Con dicho norte es dable iniciar por señalar la antigüedad del plano de mensura obrante a fs. 9/14 (26/11/90), el que si bien no configura por sí solo un hecho posesorio, resulta demostrativo del animus domini del accionante existente a la época en que el mismo fuera realizado.- A lo antes expuesto cabe agregar los pagos de los impuestos inmobiliarios correspondientes al inmueble efectuados en fecha 5/03/91 (ver fs. 7/8).- En esta dirección se ha resuelto que: "Es método equivocado el de descartar la prueba coadyuvante (reconocimiento judicial; recibos de pagos de impuestos, plano de mensura, etc.), para luego invalidar la de testigos -principal-, sin estudiarla. Admitido el valor de los testimonios, el análisis de los medios complementarios debe realizarse con un criterio integrativo y no con un rigor de método que lleve por vía de sumar exclusiones, a desestimar la acción porque en definitiva sólo habría prueba testifical?" JUBA. B351852. CC0203 LP.- Por su parte, encuentro determinante para la solución que propongo, el tiempo transcurrido desde el inicio de la presente acción la cual fuera incoada en fecha 28/05/91. Es decir que aun cuando la posesión hubiese sido iniciada en forma concomitante a la promoción de la demanda, es que el término prescriptivo veinteañal previsto por el art. 4.015 del Cód. Civ. se encontraría a la fecha holgadamente cumplido.- Así se ha sostenido que: "...si el extremo relacionado con el cumplimiento del término de posesión requerido por la ley, no se había satisfecho a la época del inicio de la acción, el tiempo que insumió la tramitación del proceso debe computarse a tales efectos, en función de lo normado por el art. 163 inc. 6º, del Cód. Procesal. Distinto sería si se hubiese reconvenido, pues entonces no cabrían dudas acerca del efecto interruptivo concomitante y, por ende, la inadmisibilidad de computar el curso de la causa en favor del usucapiente..." (Arean, Juicio de Usucapión, págs. 298/9).- Es por lo antes expuesto, que propongo a este Tribunal hacer lugar al recurso en tratamiento y consecuentemente declarar que el Sr. José Genovese, ha cumplimentado la prescripción adquisitiva del inmueble individualizado como lote ... y ... de la manzana ..., circunscripción ..., sección ..., Manzana ..., Parcelas ... y ..., partidas Nro ... y ..., ubicados sobre calle Suiza de la ciudad de Junín, con costas de ambas instancias por el orden causado, al no haber mediado oposición del demandado (conf. arts. 68, 163 inc. 5 y 6, 384, 679 y ccdtes. del C.P.C.C. y art. 4.015 y ccdtes. del Cód. Civ.). TAL ES MI VOTO. El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTION el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo: Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso ?artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC, corresponde: I.- HACER LUGAR al recurso en tratamiento y consecuentemente DECLARAR que el Sr. José Genovese, ha cumplimentado la prescripción adquisitiva del inmueble individualizado como lote ... y ... de la manzana ..., circunscripción ..., sección ..., Manzana ..., Parcelas ... y ..., partidas Nro ... y ..., ubicados sobre calle Suiza de la

ciudad de Junín, con costas de ambas instancias por el orden causado, al no haber mediado oposición del demandado (conf. arts. 68, 163 inc. 5 y 6, 384, 679 y ccdtes. del C.P.C.C. y art. 4.015 y ccdtes. del Cód. Civ.). II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la ley 8.904). ASI VOTO. El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido. Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: JUAN JOSÉ GUARDIOLA RICARDO MANUEL CASTRO DURÁN ANTE MÍ: CRISTINA LUJÁN SANTANNA (Auxiliar Letrada) JUNÍN, (Bs. As.), 2 de Julio de 2013. AUTOS Y VISTO: Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve: I.- HACER LUGAR al recurso en tratamiento y consecuentemente DECLARAR que el Sr. José Genovese, ha cumplimentado la prescripción adquisitiva del inmueble individualizado como lote ... y ... de la manzana ..., circunscripción ..., sección ..., Manzana ..., Parcelas ... y ..., partidas Nro ... y ..., ubicados sobre calle Suiza de la ciudad de Junín, con costas de ambas instancias por el orden causado, al no haber mediado oposición del demandado (conf. arts. 68, 163 inc. 5 y 6, 384, 679 y ccdtes. del C.P.C.C. y art. 4.015 y ccdtes. del Cód. Civ.). II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la ley 8.904). Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen. JUAN JOSÉ GUARDIOLA RICARDO MANUEL CASTRO DURÁN ANTE MÍ: CRISTINA LUJÁN SANTANNA (Auxiliar Letrada) Correlaciones: "Olguín, Juan Carlos c/Municipalidad de Lincoln s/usucapión" - Cám. Civ. y Com. Junín - 25/06/2013 Cita digital: