

Demanda De Usucapion Animus Domini Prueba

JURISPRUDENCIA

Demanda de usucapión. Animus domini. Prueba

En el marco

de una demanda de usucapión, se anula la sentencia que rechazó la acción pues la valoración de manera parcializada, rigurosa y fuera del contexto integral de la causa de la prueba testimonial y documental, sin entrecruzarlas y relacionarlas con la totalidad de las circunstancias obrantes en el expediente, no puede servir de sustento suficiente a lo concluido por la sentenciante. Santa Fe, 31 de mayo de 2016.

1ª ¿es admisible el recurso interpuesto?; 2ª en su caso, ¿es procedente?; y 3ª en consecuencia, ¿qué resolución corresponde dictar?.

1ª cuestión. - El Dr. Spuler dijo: 1. Surge de las constancias de autos que Raquel Guadalupe Banchio promovió demanda de usucapión contra Carmen Cullen de González Taboada, quien figura como titular del dominio del inmueble ubicado en la Manzana nro. ..., Parcela nro. ..., Lote nro. ..., sito en la calle Ing. B. nro... entre las calles Alem y Saavedra de la ciudad de Laguna Paiva y/o contra los titulares registrales del inmueble descripto y/o herederos y/o quien corresponda, a los efectos que se declare adquirido el inmueble detallado, el que se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad General de Inmueble al Número ..., Folio 0849, Tomo 112 Par, del Departamento La Capital, con Partida de Impuesto Inmobiliario nro. 10-05-00-137178/0001-0. Invocó haber poseído el inmueble desde el año 1985 a título de dueño en forma pacífica, publica y continua, por lo que afirma haber adquirido el dominio por prescripción de conformidad a la prueba ofrecida y a los artículos 4015, 4016 y concordantes del Cód. Civil. En fecha 25 de octubre de 2012 el Juez de Primera Instancia de Circuito de la ciudad de Laguna Paiva resolvió hacer lugar a la demanda de usucapión promovida por la actora respecto del inmueble descripto en los considerandos, disponiendo, previo recaudos de ley, su inscripción a nombre de la usucapiante en el Registro General de la Propiedad. Apelado dicho pronunciamiento por el defensor de ausentes, la Cámara de Apelación de Circuito de la ciudad de Santa Fe -integrada- resolvió admitir el recurso de apelación revocando la sentencia alzada. En consecuencia, rechazó la demanda, con costas a la actora.

2. Contra dicho pronunciamiento interpone la compareciente recurso de inconstitucionalidad con fundamento en el supuesto previsto en el artículo 1ro., inciso 3ro., de la ley 7055, manifestando que la cuestión constitucional aparece de manera sorpresiva con el dictado de la sentencia de la Cámara. Aduce arbitrariedad por incorrecta interpretación de las constancias de autos, autocontradicción, prescindencia de prueba decisiva, dogmatismo y falta de motivación suficiente. Afirma que en el fallo cuestionado se excluyen pruebas fundamentales (como la informativa al Registro General de la Propiedad y a la Municipalidad de Laguna Paiva, la notificación Obra de Pavimento y recibos de comprobantes de pago) y a otras se las cercena (testimoniales) parcializando sus resultados y desvinculándolas de las constancias acreditadas. Refiere particularmente a los testimonios obrantes en autos de los que surgirá a la realización de actos posesorios que detalla y a comprobantes de pagos que darían cuenta del inicio de la posesión, del animus domini y que se pagaron con regularidad. Como así- también a la copia del plano de mensura para usucapir aprobado por el servicio de Catastro e Información Territorial, donde consta que al oeste del inmueble objeto de la demanda se encuentra un lote propiedad de la actora; y de actas de infracción a nombre de ésta. Aduce autocontradicción porque la Vocal preopinante en una parte de la resolución asevera que la actora es poseedora, pero no por el tiempo y continuidad que fija la ley, y posteriormente dice que en realidad nunca fue poseedora, acreditando sólo el animus domini, lo que implica incurrir en arbitrariedad. Luego de referir a la incorrecta interpretación de las constancias de autos expresa insiste en que las afirmaciones efectuadas por la Cámara en el fallo atacado son dogmáticas y carentes de motivación suficiente.

3. Por decisorio de fecha 2 de junio de 2015 la Cámara resuelve conceder el recurso de inconstitucionalidad interpuesto con fundamento en que la sentencia cuestionada mostraría una inadecuada atención de las constancias de autos, como así- también evidenciaría cierta autocontradicción y falta de fundamentación, lo que torna admisible el remedio intentado.

4. En el examen de admisibilidad que prescribe el artículo 11 de la ley 7055, realizado con los autos principales a la vista, he de propiciar la ratificación de la concesión del recurso efectuada por la Alzada, de conformidad a lo dictaminado por el señor Procurador General (fs. 320/321 vto.). Ello así-, toda vez que del estudio de las constancias de la causa surge que asiste razón a la recurrente en cuanto postula la configuración de diversos vicios con entidad suficiente como para lograr la revisión de lo resuelto por los jueces de la causa en esta instancia de excepción. Voto, pues, por la afirmativa. A la misma cuestión, el Dr. Gutiérrez y los Dres. Netri y Falistocco expresaron idéntico fundamento al expuesto por el Dr. Spuler y votaron en igual sentido.

2ª cuestión. - El Dr. Spuler dijo: El análisis meditado de la totalidad del expediente, confrontando lo resuelto en el fallo atacado con los agravios esgrimidos por la impugnante, a la luz del derecho aplicable al caso, me convence de que el recurso interpuesto ha de merecer favorable acogida en esta instancia, por cuanto si bien es cierto que las cuestiones que se suscitan en torno a los hechos y las pruebas aportadas en juicio permanecen ajenas, en principio, a la vía prevista en la ley 7055, ello no es óbice para que la Corte pueda conocer en aquellos casos cuyas particularidades

exceden dicho principio, autorizando a dejar sin efecto respuestas jurisdiccionales que no satisfacen adecuadamente el derecho a la jurisdicción que asiste al justiciable, con base en la doctrina de la arbitrariedad, toda vez que con esta se tiende a resguardar la garantía de defensa en juicio y el debido proceso exigiendo que las sentencias de los jueces sean adecuadamente fundadas y constituyan una derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias comprobadas de la causa (cfr. doctrina de Fallos: 311:1656, 2547; 317:768, entre otros); lo que no ha acontecido en el caso al decidir la Cámara revocar el fallo alzado, desestimando la demanda de usucapión promovida por la actora. En efecto, el atento análisis de las constancias de la causa, con especial atención a lo resuelto en la sentencia de primera instancia y a las pruebas aportadas en función a las exigencias legales -en especial, artículos 4015 y 4016 del Cód. Civil, ley 14.159 y decreto ley 5765/1958)- en orden a acreditar el cumplimiento de los recaudos configurativos de la posesión apta para usucapir, conforme lo ha ido delineando razonablemente la doctrina y jurisprudencia (cfr. Beatriz Arean, «Juicio de Usucapión», 2da. Edición, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1992; Marina Mariani de Vidal "Curso de Derechos Reales T. 3, Ed. Zavalí-a, Bs. As. 1993, pág. 280n y ss, por todos), pone en evidencia que asiste razón a la actora impugnante en cuanto postula la descalificación constitucional del fallo dictado por la Cámara por haber incurrido los sentenciantes en arbitrariedad -esencialmente- por apartamiento de constancias relevantes de la causa e interpretación irrazonable de las mismas, lo que lesiona el artículo 95 de la Constitución de la Provincia. Ello así-, pues la afirmación de la Camarista preopinante referida a que la actora no obstante haber accedido a la posesión del inmueble conforme da cuenta la documental arrimada al expediente, "no ha acreditado con la necesaria certidumbre, particularísima en este tipo de juicio, la posesión idónea, pública, pacífica y continua a lo largo del período de 20 años que fija la ley» para fundar su decisión de revocar el fallo dictado en la anterior instancia, revela no sólo una lectura rigorista y parcializada del caso, sino además una visión incompleta de la litis y de la totalidad de las cuestiones que debieron haber sido consideradas a la hora de decidir con justicia el caso concreto sometido a su revisión. Es que la Cámara, para dejar sin efecto el pronunciamiento apelado -y en contradicción con la consideración anterior- sostiene que la documental acompañada no acredita la concreción de actos posesorios, sino en todo caso el "animus domini». Y, partiendo de esta afirmación -al margen de su grado de acierto o error- segmenta y aísla la valoración de dicha prueba -en especial el pago de impuestos y servicios efectuados con regularidad-, restándole así todo valor en relación al análisis integral de la litis en función a las demás pruebas que sí permiten tener por acreditada la ocupación pacífica, continua y realización de actos posesorios por parte de la actora. De allí que, la valoración de manera parcializada, rigurosa y fuera del contexto integral de la causa de la prueba testimonial por un lado, como de la documental por otro, sin entrecruzarlas y relacionarlas con la totalidad de las constancias obrantes en el expediente, no puede servir de sustento suficiente a lo concluido por la Cámara en orden a la inoperancia probatoria de los elementos incorporados por la actora en sustento de su pretensión y, en base a dichas consideraciones revocar el fallo apelado, por lo que el pronunciamiento atacado debe ser anulado. Cabe reiterar que no es misión de esta Corte sustituir a los jueces de la causa en el ejercicio de su función jurisdiccional, pero sí- corregir aquellos decisorios que no satisfacen adecuadamente el derecho a la jurisdicción que asiste a los justiciables. Voto, pues, por la afirmativa. A la misma cuestión, el Dr. Gutiérrez y los Dres. Netri y Falistocco expresaron idénticos fundamentos a los expuestos por el Dr. Spuler y votaron en igual sentido. 3ª cuestión. - El Dr. Spuler dijo: Atento al resultado obtenido al tratar la cuestión anterior, corresponde declarar procedente el recurso interpuesto y, en consecuencia, anular la sentencia impugnada, con costas al vencido (art. 12, ley 7055). Disponer la remisión de los autos al Tribunal que corresponda a fin de que dicte nuevo pronunciamiento. Así- voto. A la misma cuestión, el Dr. Gutiérrez y los Dres. Netri y Falistocco dijeron que la resolución que se debí-a adoptar era la propuesta por el Dr. Spuler y así- votaron. En mérito a los fundamentos del acuerdo que antecede, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia resolvió: declarar procedente el recurso interpuesto y, en consecuencia, anular la sentencia impugnada, con costas al vencido. Disponer la remisión de los autos al Tribunal que corresponda a fin de que dicte nuevo pronunciamiento. Registrarlo y hacerlo saber. Con lo que concluyó el acto firmando el señor Presidente y los señores Ministros por ante mí, doy fe. Roberto H. Falistocco. - Mario L. Netri. - Eduardo G. Spuler. - Rafael F. Gutiérrez. 015141E