

Prescripción Adquisitiva Actos Posesorios

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Actos posesorios

Se confirma la

sentencia de primera instancia que habí-a rechazado la demanda promovida sobre prescripción adquisitiva. En la ciudad de Necochea, a los 6 dí-as del mes de marzo de dos mil quince, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: "DEL HOYO, Enrique Cruz c/Club Social y Deportivo Huracán s/Homologación mediación ley 13.951» habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y el art. 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debí-a ser el siguiente: Señores Jueces Doctores Oscar Alfredo Capalbo y Fabián Marcelo Loiza. El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1a. ¿Es justa la sentencia obrante a fs. 195/200vta.? 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde? A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR CAPALBO DIJO: I) 1 Conforme surge de las constancias de autos a fs. 195/200vta. el Sr. Juez de grado dicta sentencia y resuelve en los siguientes términos: I) Rechazando la demanda promovida por el Sr. Enrique Cruz del Hoyo contra Club Deportivo y Social Huracán sobre prescripción adquisitiva. II) Imponiendo las costas del juicio a la actora vencida (conf. Art. 68 del CPCC). III) Difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad en que obren en autos pautas para tal fin. (arts. 27 y ccetes. Dec-Ley 8904). Contra dicho pronunciamiento a fs. 201/204vta. interpone y funda recurso de apelación la parte actora. II) Expresa el recurrente que "la sentencia recurrida indica que no se encuentra acreditada la posesión de la cosa continua y no interrumpida.» Sostiene al respecto que "el usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior» y que "es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por estos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad.» Indica que el Código Civil ha instaurado numerosas presunciones. Refiere a los arts. 2353 y 2354 del mismo. Arguye que "... la dificultad probatoria que presenta el animus domini es atemperada por la propia ley al permitir inducirlo en la realización de actos como los mencionados en el art. 2384 del Cód. Civil.» Hace referencia a hechos demostrados en el expediente aduciendo tener acreditado el pago de diversos tributos; indica que se debe sumar a los actos ejercidos con voluntad de propietario distintos arreglos realizados sobre dicho depósito (alude a la declaración del testigo Mailland) y refiere a la prueba testimonial manifestando que de la misma se puede inferir que el Sr. Del Hoyo comenzó la posesión del inmueble para sí- con fecha anterior al año 1997, fecha en que ingresa como administrador de la Galerí-a Huracán el Sr. Ferreiro. Manifiesta que "el comienzo de la misma fue durante la administración del Sr. Borrelli, cuyo perí-odo fue desde el año 1989 al 1995, según los dichos del testigo Borrelli.» y que "asimismo la totalidad de las declaraciones determinan que el actor de autos posee para sí- y con ánimo de dueño desde el año 1990.» Indica que "no es necesario que las evidencias versen sobre actos cumplidos a lo largo de los veinte años de prescripción, sino que basta que exterioricen la existencia de la posesión o de alguno de sus elementos durante distintas partes o toda una parte de ese periodo.» Aduna que "los actos puramente posesorios (cultivo de tierra, habitación, usufructo, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás.» Expone que "tratándose de un depósito en una galerí-a, no es posible exigir la realización de actos posesorios tales como alambrados, vallas, cercos, plantaciones tales, como ocurre en los inmuebles rurales. En tal caso aquellos actos están representados por la ocupación pací-fica del inmueble.» Aduce que "cabe destacar que la prueba testimonial arrojada en autos es de suma importancia, ya que la caracterí-stica de los testigos que prestaron declaración son personas que han tenido relación directa con el Sr. Del Hoyo como consecuencia del ejercicio de la posesión que el mismo ha realizado sobre el inmueble que se pretende usucapir.» Expone que el Sr. Antonio Ferreiro ingresó a su cargo en el año 1997 y que en su testimonio indica claramente que cuando el comenzó su tarea como administrador el Sr. Del Hoyo ya se encontraba poseyendo dicha unidad. Hace referencia a la declaración de la Sra. Marí-a Cristina Muttio y expresa que por colaborar con la tarea de su esposo el Sr. Ferreiro recibió la documentación correspondiente a la anterior administración, es decir anterior al año 1997, de donde surgi-a que el Sr. Del Hoyo ya figuraba como "dueño» de dicha unidad. Seguido aduce que "la Sra. Muttio también indica al final de su declaración que al estar en la administración â??sabe quién es el dueño de cada unidadâ??. A continuación manifiesta que en su declaración del Sr. Borrelli indica que recuerda cuando su padre le presto al Sr. Del Hoyo una oficina, teniendo en cuanta que su padre fue el administrador de la Galerí-a Huracán desde el año 1987 al año 1995. Aduce que "tan importante como las anteriores es la declaración del Sr. Raúl Alberto Mailland ya que fue quien realizó las tareas de mantenimiento y mejoras, como la de pintar el lugar, acto de posesión, que por la cantidad de años que pasaron desde su realización el actor de autos no posee la documental que refrende la misma, pero si el testimonio de la persona que lo realizó.» Expresa que "... esta parte considera que existe prueba compuesta capaz de fundar la sentencia y declarar la usucapión del inmueble en cuestión, que si bien la prueba más fuerte es la testimonial como queda

demostrado en el análisis anterior, también se han acompañado documentales que refrendan el pago de tributos, que si bien no abarcan la totalidad del periodo son también actos que corresponden al ejercicio del derecho de propietario sobre la cosa que se pretende usucapir.» Arguye que "... respecto de la documental acompañada por esta parte, debe tenerse en cuenta que no siempre los propietarios abonan todos sus impuestos, entonces, no se advierte motivo para ser más exigente con el poseedor.» Manifiesta que "tampoco puede exigirse que el pago haya sido regular, porque aun aquellos propietarios que suelen pagar sus impuestos, a veces no lo hacen en las fechas fijadas por el órgano recaudador a la espera de una moratoria que permita sanear la situación. En este aspecto tampoco podemos ser más exigentes con el poseedor.» Expresa que "no se puede exigir el pago desde el día 1° de la posesión de la totalidad de los impuestos y gravámenes que la cosa posea.» y que "del expediente surge el pago de la totalidad de las expensas...». Concluye indicando que "mediante el testimonio del Sr. Ferreiro y su esposa Sra. Muttio surge que el Sr. Del Hoyo nunca adeudó expensas, solo que la totalidad de dichos recibos no estaban en poder del actor y por dicha situación es que se acompañó una factura con la totalidad de los pagos realizados.»

III) Sostiene Borda que "el fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho, estimulado en su trabajo. Esta solución, es tanto más justa si se piensa que frente a él está un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes y quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal. Estos fundamentos de la usucapión tienen hoy mayor vigor que nunca. Las sociedades modernas no conciben ya la propiedad como un derecho absoluto; ser dueño supone crecientes responsabilidades, no sólo derechos.» Y continúa, "la usucapión es también un modo de resolver un problema que de otra manera no tendrí-a solución.» (Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, t° I, pág. 309).

En el caso bajo examen, se presentan conjuntamente el actor usucapiante y el apoderado del demandado, titular registral del inmueble, acompañando el acuerdo al que arribaran en la etapa de mediación, y por el que se reconoce el derecho del primero a prescribir, pidiendo su homologación y ofreciendo, en subsidio, prueba testimonial. Se acompaña certificado de dominio, plano de mensura así- como documentación concerniente a la conformación de la voluntad del ente que ostenta el dominio del bien y del pago de tasas e impuestos.

Dispuesta la apertura a prueba de la presente a f. 162 de conformidad con lo resuelto por este tribunal a fs. 155/157vta., la misma se desarrolló con las declaraciones testimoniales recepcionadas a fs. 186/190.

Según el breve relato de los hechos registrado en el acta de cierre de mediación -acápíte que no contiene la presentación conjunta de fs. 129/131vta.-, el actor manifiesta haber ejercido actos posesorios a título de dueño, de forma pacífica e ininterrumpida, durante más de veinte años, respecto del inmueble objeto de la pretensión. Refiere que tomó posesión del bien en el año 1989, en ocasión de que el mismo se encontraba sin uso. Que realizó sobre el mismo varias mejoras (le puso la puerta, le hizo colocar el piso y la instalación eléctrica) a fin de utilizarlo como depósito de otra unidad funcional que posee.

Sin embargo, de las testimoniales rendidas puede tenerse por acreditado que el actor recibió el bien para su uso en el año 1990 de manos de Raúl Borrelli, quien por entonces era administrador de la galería donde está emplazado, debiendo como contraprestación abonar las expensas.

En efecto, con excepción de la declaración prestada por Echaveguren, la que ha de descartarse puesto que sus dichos ("que sabe que en un momento la alquiló y luego la compró») no se condicen ni con el resto de los testimonios brindados ni con los hechos relatados en la causa (arts. 384 y 456 del CPC), los testigos son contestes en ello.

Así- el testigo Mailland depone: "tiene entendido que eso se lo habí-a dado Raúl Borrelli quien era la persona que administraba y se lo habí-a dado para que él lo usara.» (quinta); de igual modo el testigo Ferreiro quien administra el inmueble desde el año 1997 declara: "que en ese entonces el testigo no estaba pero aparentemente entró en carácter de préstamo del local y con la obligación del actor de pagar las expensas.» (séptima); por último, ya que el testimonio de f. 189 nada agrega, depone el Sr. Borrelli quien expresa respecto del actor "que lo conoce desde hace 45 años y lo que sabe por su padre es que le habí-a prestado una oficina a Del Hoyo en la Galería Huracán» (quinta), y a la sexta pregunta, "Sabe y le consta que hace más de 20 años su padre entregó en préstamo una unidad funcional de la Galería Huracán al Sr. Del Hoyo.-», responde, "que sí- y se remite a la respuesta anterior.»

En tales términos, pese a tener en cuenta los fundamentos dados al principiar el voto, la solución a darse al conflicto entre las partes excede el marco del presente en el que, dada la trascendencia que provoca una sentencia favorable -adquisición de derecho real de dominio por parte del poseedor y consecuentemente su pérdida para el anterior titular, en el caso una entidad de bien público-, lo que exige al juzgador examinar con celo y prudencia los elementos de convicción que se incorporen a tal fin, se debió demostrar cuales fueron los actos posesorios realizados y si se mantuvo en la posesión en forma continua durante veinte años, dando cuenta de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, de señorío sobre la cosa; del animus, intención de tener la cosa para sí- y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública, y pacífica.

En el caso de autos, amén de la documental, la única prueba rendida es la testimonial, la que en modo alguno revela los recaudos de ley. Ni siquiera se interrogó sobre hecho alguno que permita inferir un cambio en el carácter de la detentación sobre la cosa ni sobre los actos posesorios que se insinuaron en el acta citada de fs. 18/20vta.; mientras que lo que aporta es que el actor recibió para su uso,

sea como tenedor precario o comodatario, el inmueble que pretende usucapir, sin que pueda establecerse cuándo, cómo ni en que circunstancias, en todo caso, procedió a intervertir el título para comenzar a poseer a título de dueño. "Como el reconocimiento (y tal vez la prueba) de que se ha empezado a poseer a nombre de otro es una presunción contraria a la usucapión que se pretende, la interversión del título, es decir, el hecho de haber comenzado a poseer para sí-, debe ser clara, inequívoca. Y naturalmente, debe probarse no solamente la posesión actual, sino también el momento en que se empezó a poseer para sí-. En otras palabras, si se comenzó a poseer por otro se presume la continuidad de ese título en tanto no se pruebe lo contrario.» (Borda, ob. cit., pág. 325). Y en lo que hace a la prueba documental acompañada concerniente al pago de tasas y tributos, que es otra de las formas de acreditar la intención de usucapir, pero no la única, reconociéndosele sólo un valor complementario que hace a la verosimilitud del derecho invocado (art. 24 c) ley 14.139; SCBA..Ac. 33.599 del 18-XII-84; idem, Ac. 32.512 del 12-VI-86), poco aporta en orden al cumplimiento de ese recaudo. En efecto, el impuesto inmobiliario correspondiente a los períodos que denuncia fueron abonados el día 27/4/2011 (fs. 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 y 48); mientras que las tasas municipales fueron abonadas, también por los períodos que consigna, en un solo pago realizado el 26/7/2011 (f. 52). En conclusión, y siendo que en la faz probatoria no adquieren virtualidad suficiente las simples referencias generalizadas, imprecisas, sino aquellas que, individualmente o examinadas en conjunto, lleven convencimiento sobre la verdad de las afirmaciones, ya que hay que cuidar que los actos posesorios no sean el ejercicio de simples facultades o actos de simple tolerancia, por ser un imperativo ineludible acreditarse en el procedimiento de usucapión la existencia de verdaderos actos de posesión animus domini ("El proceso de usucapión», pg. 188; Salvat, Tratado de Derecho Civil Argentino, derechos Reales, Tomo II, pág. 227; Lafaille, Derecho Civil, Reales, Vol. I, pág. 586), y ello por el plazo y con las condiciones ya referidas; lo que estimo que en el caso no se ha cumplido (arts. 2351, 2524, 2606, 3948, 4015 y 4016 Código Civil), propicio desestimar el recurso articulado y en consecuencia confirmar la sentencia dictada. Por las consideraciones expuestas, a la cuestión planteada voto por la AFIRMATIVA. A la misma cuestión planteada el señor Juez doctor Loiza votó en igual sentido por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR CAPALBO DIJO: Corresponde confirmar la sentencia obrante a fs. 195/200vta., con costas al recurrente vencido, (art. 68 CPC), difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 dec. Ley 8904). ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada el señor Juez doctor Loiza votó en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, ... de marzo de 2015.- VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se confirma la sentencia obrante a fs. 195/200vta., con costas al recurrente vencido, (art. 68 CPC),. Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 dec. Ley 8904). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 CPC). (art. 47/8 ley 5827). Devuélvase. Dr. Fabián M. Loiza Juez de Cámara Dr. Oscar A. Capalbo Juez de Cámara Dra. Daniela M. Pierresteguy Secretaria 000931E