UNREGISTERED

Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.
Belgrano Nº 160 - 7100 Dolores (Bs. As.) - Tel-Fax: (02245) 441592 / 446343
Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: info@colabdol.com.ar

Created by Unregistered Version

CIRCULAR Nº 2457/15

Dolores, 9 de diciembre de 2015.-

REF: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VICENAL"

UNREGISTERED

Fallo de Cámara de Dolores

Created by Unregistered Version

Partes: Juarez Ismael German c/ Municipalidad de Dolores s/ prescripción adquisitiva vicenal / usucapión

Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Dolores

Fecha: 22-oct-2015

Rechazo de la demanda de prescripción adquisitiva ante la orfandad probatoria en cuanto a la posesión por el plazo legal por parte del actor.

Sumario:

1.-Debe revocarse la sentencia que hizo lugar a la demanda de usucapión, pues el único medio probatorio atendible sería la prueba testimonial, que aporta datos poco concretos sobre algunos actos posesorios ejercidos sobre el bien pero no lo hace en cuanto al tiempo, no complementándose con otro tipo de pruebas.

2.-Dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas en el juicio de usucapión, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto, pues se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente.

3.-Si bien es poco factible que alguien que no se sienta poseedor del inmueble se allane a pagar contribuciones impuestas por el Estado, que no le traen un beneficio directo, ello nada prueba con relación al corpus si no está avalado por otras pruebas, aunque el usucapiente hubiese abonado los impuestos durante todo el lapso de posesión.

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version

Fallo:

En la ciudad de Dolores, a los veintidós días del mes de octubre del año dos mil quince, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 94.663, caratulada: "JUAREZ, ISMAEL GERMAN C/ MUNICIPALIDAD DE DOLORES S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL / USUCAPION", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que las Señoras Juezas debían votar según el siguiente orden: Doctoras Silvana Regina Canale y María R. Dabadie.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES

1a. ¿Es justa la sentencia apelada? 2a. ¿Qué corresponde decidir?

VOTACIÓN

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO:

I. Contra la sentencia de primera instancia de fs. 140/143 apela la parte demandada a fs. 144, quien expresa sus agravios a fs.

156/158, sin que mereciera réplica de la contraria.? El iudex a quo hizo lugar a la demanda promovida por Ismael Germán Juárez contra la Municipalidad de Dolores y en consecuencia declaró adquirido por usucapión veinteñal el inmueble cuya nomenclatura catastral allí detalla, por hallar cumplidos los actos posesorios que exige el art. 4015 del CC, con la prueba documental traída -pago de impuestos-, testimoniales e inspección ocular de fs. 81.

La recurrente considera que no se valoró en debida forma la prueba producida, en tanto no se han acreditado los actos posesorios invocados por el actor pues los testimonios rendidos no son idóneos y nada aportan en concreto. Asimismo, no se encuentra demostrada la autenticidad de los recibos de pago acompañados y refiere al valor probatorio de las imágenes traídas por su parte, que no fueron desconocidas por la contraria.

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

II.Reseñada la cuestión en debate y previo a entrar al tratamiento del recurso traído, cabe señalar que la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) al tiempo de conocer del recurso de apelación que ha sido deducido contra la sentencia de primera instancia impone a esta Alzada pronunciarse con relación a la eficacia temporal de la ley en relación a la acción de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble (prescripción larga) ya sea como pretensión principal o por vía de excepción.

El art. 7 del CCCN reproduce el art. 3 del Código Civil conforme la redacción que impuso la ley 17.711, salvo el agregado final que dice ".con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo".

Dos ejes basales impone la norma en estudio; el primer referido a su aplicación inmediata a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y el segundo el principio de no retroactividad, con excepción de disposiciones que lo desanden.

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

El problema se presenta cuando el cambio legislativo ocurre entre que nacen y se extinguen los hechos, relaciones o situaciones jurídicas; es conveniente recordar que el mantenimiento de la ley anterior debe tener en mira el valor de la seguridad jurídica.

No debe dejarse de lado que al resolver estas cuestiones, el juez decide aplicar la ley nueva o la vieja, aun cuando las partes no lo soliciten y aun cuando la nueva ley tenga el carácter de supletoria, pues estamos ante una cuestión de derecho e impera el principio iuria novit curia.

En el caso que nos ocupa el período prescriptivo invocado ha transcurrido íntegramente bajo el imperio del C.Civ., ámbito temporal durante el que también se dictó la sentencia recurrida y más aún se cumplió la actividad del recurrente ante esta instancia; razones estas que a mi entender hacen que deba ser juzgado a la luz de aquella normativa, ello sin perjuicio de que el plazo para la prescripción larga que fija el nuevo ordenamiento no ha sufrido modificaciones.

A ello se debe agregar que el art. 1905 del CCCN ha dado por concluida la disputa sobre los efectos de la sentencia dictada en los juicios de usucapión larga, es lo cierto que el legislador ha impuesto la no retroactividad de la sentencia; esa irretroactividad en palabras de destacada autoría haría deseable que los jueces apliquen el criterio de la nueva ley (KEMELMAJER de CARLUCCI, Aída; La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, pág. 161, Ed. Rubinzal-Culzoni, Bs.As. 2015).

No obstante lo señalado entiendo que ha de fortalecer el principio de la seguridad jurídica en casos como el que me ocupa, realizar su revisión de conformidad con el Código Civil -ley 340-,o ello sin perjuicio de entender que si debe cumplirse con la fijación de la fecha en que se debe de tener por cumplido el plazo prescriptivo (art. 1905 primer párr. CCCN) el juzgador lo ha de establecer de oficio sin afectar derecho alguno.

III. En el caso, refiere el actor que inició la posesión del inmueble desde hace más de veinte años abonando de modo puntual los impuestos, cultivado y realizado mejoras en el inmueble, comportándose como propietario razón por la cual pretende que se declare adquirido por prescripción adquisitiva, el dominio del inmueble cuya nomenclatura catastral allí detalla (fs. 34/37).

Este proceso se rige por la ley 14.159 -decreto ley 5756/58, reeditado en el art.679 del CPCC-. Quien ha poseído un inmueble con ánimo de dueño y detentando la posesión ostensible y continua adquiere el dominio por prescripción al cumplirse el plazo de veinte años. No es necesario para ello tener título ni buena fe. A su vez, para la procedencia de esta acción es menester y esencial que se justifique la existencia del corpus y del animus domini.

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

En cuanto a la prueba, la apreciación ha de ser realizada de modo estricto, dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, los cuales deben ser lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía correspondiente los derechos que le han sido desconocidos (CSJN, 7/9/93, ED, 159-233).

Sentados esos lineamientos, cabe señalar que no sólo es exigible el ejercicio de actos posesorios, sino que ello debe serlo durante la totalidad del plazo que establece la ley de manera continuada y ostensible, es decir durante veinte años.

Así, no le bastará a quien invoque la posesión, alegar que la misma ha sido ejercida durante dicha cantidad de años para luego demostrar los actos por un plazo menor al exigido, pues de tal modo no se estaría cumpliendo con los recaudos legales exigidos por la normativa aplicable, para considerar procedente la acción perseguida.

En el caso que me ocupa, comenzaré con la prueba testimonial producida a fs. 110/113 y de su análisis surge que el actor habría ejercido ciertos actos posesorios y mejoras sobre el inmueble tales como el cultivo de la tierra (fs. 110, 111), su limpieza y parquización (fs. 112, 113), la construcción de un galpón (fs. 110) y un alambrado (fs.111).

Si bien dicha prueba aporta datos poco concretos sobre algunos actos posesorios ejercidos sobre el bien, lo cierto es que salvo el testigo de fs. 113 -que alude a que la familia vive allí desde hace 50 años- el resto no señala en modo alguno el tiempo por el cual el actor habría ejercido la posesión.

Obsérvese que ninguno aporta un dato concreto en cuanto a lo temporal, lo cual resulta de vital importancia pues como dije no es suficiente para quien invoque la posesión, alegar su ejercicio durante veinte años o más y luego no demostrar dicho plazo o hacerlo por uno menor.

Asimismo, el testigo de fs. 110 es contradictorio pues en un principio refiere haber visto al actor en el terreno para luego señalar que las veces que ha pasado por allí no lo había visto y que tampoco lo vio levantar el alambrado (respuestas 9 y 10). También resulta de poca utilidad lo referido por el testigo de fs. 112, pues señala que hace entre 8 y 16 meses que no pasa por el terreno y que antes había un ranchito, pero que con los años no existe más.

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

Dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto, pues se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. En tal sendero, se habla de la conformación de una prueba compuesta la que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión (esta Cám. causa 87.523).

La prueba compuesta es la coordinación de diferentes medios probatorios que llevan a lograr la demostración del hecho invocado.En ese orden, las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que se dicen realizados; sin embargo no puede ser la única aportada sino que lo que surja de ella, debe ser como dije completada con otras.

En ese iter cabe meritar los pagos del impuesto inmobiliario que el actor justifica con la documental agregada en autos a fs. 7/27.

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

De ella surge que las cuotas abonadas se corresponden con los años 1979 (una cuota, liquidación de fs. 24), 1987 (una cuota), 1989 (una cuota), 1990 (una cuota), 1991 (una cuota), 1993 (una cuota), 1994 (una cuota), 1997 (dos cuotas), 2003 (una cuota), y períodos 2005- 2008 (completos).

Si bien es poco factible que alguien que no se sienta poseedor del inmueble se allane a pagar contribuciones impuestas por el Estado, que no le traen un beneficio directo, lo cierto es que ello nada prueba con relación al corpus aunque el usucapiente hubiese abonado los impuestos durante todo el lapso de posesión; si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión.

Producida la reforma introducida por la ley 5756/58, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, puesto que en la actualidad dicho pago "será especialmente considerado" (art. 24 inc. c de la ley 14.159), o sea que como elemento probatorio sigue teniendo importancia, pero no es decisivo para el éxito de la acción y mucho menos tratar de soportar sobre esa única prueba la decisión final del sentenciante (C. 1a Civ. y Com. Mercedes, 18/4/68, LL, 131-407).

Tales elementos de prueba pueden demostrar en principio que el actor al presente ejerce la posesión, pero no ponen de manifiesto los extremos que exige la norma legal para el andamiento de la acción que nos ocupa.Ello así en tanto no surge de modo claro una de las condiciones que debe reunir la posesión que se invoca, cual es la de ser ejercida de modo ininterrumpido y que los actos posesorios se hayan concretado a lo largo de todo el período invocado.

Por otra parte, cabe señalar que el actor no desconoció la autenticidad de las fotografías acompañadas en copia por la demandada a fs. 47/57 -cuyo traslado se le diera a fs. 62 bis-, en las que se muestra un terreno con malezas y carente de mantenimiento.

En razón de ello, corresponde otorgarle a dichas imágenes pleno valor probatorio del estado del terreno que alega la demandada, cual es la falta de conservación y cuidado, y la ausencia de las mejoras que invoca el actor en defensa de su pretensión. Máxime ante la insuficiencia de los otros elementos probatorios, lo que permite que la Falta de desconocimiento sea valorada para empeorar la situación del accionante.

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

Lo mismo ocurre con el informe de catastro que la demandada acompaña a fs. 4 6 el que en sus observaciones da cuenta del estado total de abandono del bien, a lo cual nada opuso la contraria. Asimismo, si bien en la inspección ocular de fs.81 se deja constancia de que el lote se encuentra cercado con plantas de ligustro y de la existencia de una construcción precaria tipo galpón con chapas, no da cuenta de las mejoras que invoca el actor en su escrito postulatorio, tales como la colocación de una bomba de agua, bebederos y comederos para animales, quintas, sembrados o presencia de animales.

Por otra parte, no surge de autos una prueba pericial que acredite las mejoras realizadas y el mantenimiento que efectuara el actor sobre el inmueble objeto de autos, lo cual hubiera sido de importante utilidad dada las circunstancias del caso.

En definitiva, al efectuar el balance necesario de los medios probatorios producidos, advierto que el único atendible sería la prueba testimonial que si bien aporta datos poco concretos sobre algunos actos posesorios ejercidos sobre el bien no lo hacen en cuanto al tiempo, en su razón considero que no ha sido integrada en debida forma y por ende resulta insuficiente para la acreditación pretendida (arts. 375 del CPCC).

Por ello el art. 679 del CPCC en concordancia con el art. 24 inc. c de la ley 14.159 exigen que la prueba testimonial no sea la única aportada a fin de resolver el litigio, vale decir que esa prueba siempre que resulte eficaz, debe estar corroborada por otro tipo de elementos que formen con ella prueba compuesta, como aquellos que refieren actos realizados durante gran parte del período necesario para adquirir por prescripción, desde que la sentencia que declare adquirido el dominio no puede fundarse sólo en la prueba testimonial (causa de este Tribunal n° 89.471, mi voto).

Finalmente, cabe señalar y si bien ello no ha sido introducido por el actor en el escrito de inicio, que en la absolución de posiciones del actor de fs. 109 se hace alusión a una posesión anterior respecto de su padre y abuelo fallecidos, lo que llevaría perfilar la figura conocida como "accesión de posesiones". Lo mismo se vislumbra de la testimonial producida a fs.110/113,

cuando refieren a que con anterioridad se encontraba el padre fallecido del actor en el lugar.

Dicho instituto se trata de posesiones distintas y separables entre sí, en la que el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor, sea por sucesión universal o a título personal.

Sin embargo sabido es que al respecto resulta necesaria la prueba de cada período para lograr así establecer sin duda los veinte años que la ley aplicable requiere para adquirir el dominio de un inmueble mediante usucapión, lo cual en modo alguno ha sido demostrado en autos (art. 375 del CPCC).

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

En referencia a la carga de la prueba, es el actor quien como principio siempre va a tener la carga (imperativo del propio interés) de acreditar los presupuestos de hecho de la norma que invoca y cuya aplicación reclama, es decir que por su parte debe probar los hechos constitutivos de su pretensión.

En ningún supuesto el actor queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión pues las normas sustantivas que regulan el instituto - por la propia naturaleza de la materia que se trata y el interés público comprometido- resultan imperativas, de manera tal que se enerva toda posibilidad de que por la mera voluntad de los particulares, pueda obtenerse un reconocimiento o emplazamiento semejante y válido (causa de este Tribunal n° 90.826 Sent. del 24-11 2011).

Por lo tanto, concluyo en que el actor no acreditó los requisitos que hacen viable su acción, es decir la posesión animus domini pública, continua y no interrumpida durante el lapso de veinte años (art. 4015 Código Civil), razón por la cual propongo al Acuerdo del Tribunal revocar la sentencia apelada y rechazar la demanda instaurada por Ismael German Juarez por prescripción adquisitiva de dominio, contra la Municipalidad de Dolores.

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

IV.Las costas de la instancia de origen se han de imponer al actor vencido en virtud del principio objetivo de la derrota; las de esta instancia en el orden causado atento la ausencia de contradictor (arts. 68, 374, 375, 384, 394, 424, 456, 679 y concs. del CPCC; 2373, 2384, 2445, 2478, 2479, 2480, 2481, 2524 inc. 7°, 3748, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil; 24, ley 14.159 modificada por decreto ley 5756/58).

VOTO POR LA NEGATIVA

LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO:

Por los fundamentos dados, propongo al Acuerdo hacer lugar al recurso de apelación interpuesto, revocar la sentencia apelada y en consecuencia rechazar la acción instaurada con costas de la instancia de origen al actor vencido en virtud del principio objetivo de la derrota. Costas de esta instancia en el orden causado atento la ausencia de contradictor (arts. 68, 374, 375, 384, 394, 424, 456, 679 y concs. del CPCC; 2373, 2384, 2445, 2478, 2479, 2480, 2481, 2524 inc. 7°, 3748, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil; 24, ley 14.159 modificada por decreto ley 5756/58).

ASI LO VOTO.

LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS.

CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal resuelve hacer lugar al recurso de apelación interpuesto, revocar la sentencia apelada y en consecuencia rechazar la acción instaurada con costas de la instancia de origen al actor vencido en virtud del principio objetivo de la derrota. Costas de esta instancia en el orden causado atento la ausencia de contradictor (arts. 68, 374, 375, 384, 394, 424, 456, 679 y concs. del CPCC; 2373, 2384, 2445, 2478, 2479, 2480, 2481, 2524 inc. 7°, 3748, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil; 24, ley 14.159 modificada por decreto ley 5756/58).

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

GASTON FERNANDEZ Abogado Secretario

Agradecemos la colaboración del Dr. Julio Marengo

Dr. Alberto O. Belén.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-