

Registro N° 16 /2015

Fojas 92/99

En la ciudad de Pergamino, el 23 de Febrero de 2015, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Pergamino, para dictar sentencia en los autos N° 2165-14 caratulados "**SANCHEZ, VÍCTOR MAURICIO S/ POSESION VEINTEAÑAL**", Expte 54.507 del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 2, se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Dres. Roberto Manuel DEGLEUE y Graciela SCARAFFIA, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES:

I) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?.-

II) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.-

A la **PRIMERA CUESTION** el señor Juez Roberto Manuel DEGLEUE dijo:

El Sr. Juez a-quo en el decisorio atacado rechazó la demanda de usucapión incoada, aplicando las costas del presente al actor vencido.-

Apelaron el accionante y los codemandados Maria Manuela Sánchez y Victor Sánchez -fs. 473, 479 y 480-, concedidos sendos recursos a fs. 474 y 481, con expresiones de agravios a fs. 499/523 y 524/7vta., habiendo el actor y la codemandada Liliana Angela Lopez evacuado los

traslados conferidos a fs. 530/3, 534/8 y 539/42, se llama autos para sentencia a fs. 543, providencia que firme a la fecha deja la causa en condiciones de ser fallada.-

AGRAVIOS DEL ACTOR:

La quejosa se duele de lo resuelto refiriendo que en autos se encuentra efectivamente acreditada la posesión con ánimo de dueño requerida por el instituto en cuestión.-

En su extenso libelo apelatorio, plantea tres agravios, de los cuales, el primero de ellos, alude a que el juzgador primero omitió valorar la prueba rendida en autos al fundar el decisorio atacado exclusivamente en las manifestaciones expuestas por algunos de los demandados sin otorgarle relevancia alguna al material probatorio.-

Así hace mención especial a los boletos de compraventa -fs. 315 y 316- acompañados por los demandados María Manuela Sánchez y Victor Sánchez al momento de allanarse a la demanda, refiriendo que no han sido tenidos en cuenta en la sentencia de grado; y que a su entender resultan contundentes y merecedores de tratamiento, dado que de los mismos se desprende tanto la adquisición del predio por parte de su padre como la posterior cesión de la posesión a su favor.-

Considera que yerra el a-quo al hablar de interversión de título o de comodato por cuanto los demandados -titulares registrales y/o sucesores universales- se desprendieron de la posesión del predio, mediante la firma de dichos boletos de compraventa adjuntados a la causa.-

Destaca que debe valorarse el allanamiento de los demandados María Manuela Sánchez y Víctor Sanchez, dado que no puede desconocerse su valor probatorio, que acompañado de las restante pruebas genera convicción acerca de que existe posesión pacífica e ininterrumpida por más de veinte años.-

Achaca que el a-quo no haya valorado ni analizado tanto el reconocimiento judicial como las declaraciones testimoniales brindadas en autos que dan cuenta de los distintos actos posesorios.-

Asimismo, destacó la importancia del plano de mensura y de los comprobantes de pago de impuestos, como prueba del "animus domini".-

En segundo lugar, se duele particularmente que la sentencia no haya tenido en cuenta la pasividad de los titulares registrales y sus herederos frente a los actos materiales ejercidos de manera continua y pacífica sobre el inmueble rural, lo que pone en evidencia que se está en presencia de una tradición por desistimiento de la posesión por parte de los accionados.-

Finalmente, cuestiona que el sentenciante no ha valorado las pruebas conforme a los principios que emanan de la sana crítica. Alega al respecto que ha omitido valorar prueba esencial para la resolución del pleito y por no haber utilizado las máximas de la experiencia al momento de dictar sentencia.-

Cita precedentes doctrinarios y jurisprudenciales que considera de aplicación.-

Formula reserva del caso federal y solicita se revoque el fallo recurrido, con costas a los accionados.-

AGRAVIOS DE LOS DEMANDADOS VICTOR SÁNCHEZ Y MARIA MANUELA SÁNCHEZ:

Se agravian que no se haya valorado prueba esencial arrimada a la causa, haciendo especial hincapié en los boletos de compraventa que fueran ofrecidos por su parte al momento del allanamiento.-

Sostienen que de los mencionados instrumentos se desprende que el Sr. Victor Sánchez -padre del accionante- fue comprando la porción hereditaria que cada uno de sus familiares tenía con relación al inmueble que perteneciera al titular originario, y que en el año 1983 cedió al actor los derechos y acciones que surgen de los boletos dando inicio a la posesión continua, pública y pacífica por más de 20 años.-

Para el supuesto que se haga lugar a la demanda interpuesta solicitan se apliquen las costas por su orden.-

A fs. 530/3 y 534/42 obran los escritos de contestación presentados por el Dr. Archilla, apoderado del actor; y por la demandada Liliana Angela Lopez con el patrocinio de la Dra. Galanes, quien rebate los argumentos de los apelantes y solicita se declare desierto el recurso de apelación deducido por los Sres. Victor Sánchez y Maria Manuela Sánchez.-

En relación a la cuestión introducida expresamente por la parte demandada en su responde, relativa al incumplimiento de los recaudos establecidos por el art. 260 del CPCC, cabe señalar que de la lectura del

memorial del accionado se advierten simples discrepancias con la sentencia sin desarrollar una crítica concreta y razonada de la misma.-

De todas maneras, y de acuerdo con un criterio que se juzga más acorde con la garantía constitucional de la defensa en juicio, cabe estimar que la carga de fundar los agravios se satisface con el mínimo de técnica exigido por las normas procesales en materia recursiva, por lo que debe desestimarse la pretensión deducida en este punto (Conf. CC0100 SN 9767 RSD-115-10 S 16/09/2010 JUBA B858819).-

Estudiada la causa, conforme lo normado por el art. 4015 del Código Civil se puede adquirir la propiedad de las cosas inmuebles por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí sin necesidad de justo título y buena fe. La prescripción vicenal hace adquirir la propiedad pero el poseedor debe acudir a la justicia, a fin de que una sentencia declare el hecho ya consumado y ponga de manifiesto que el derecho se encuentra incorporado al patrimonio del usucapiente (Conf. Bueres-Highton, "Código Civil..."pág. 741, Tomo 6B, Editorial Hammurabi).-

En este sentido ha dicho la Suprema Corte de la Provincia que *"La demanda que pretende la usucapión del inmueble debe sustanciarse con quien resulte titular de dominio o quienes acrediten ser sus sucesores (arts. 24 ley 14.159, 3279 C.C.; 679 y 680 del C.P.C.) y su objeto lo constituye el logro de una declaración judicial que reconozca operada en favor del o de los accionantes la prescripción respecto del bien en cuestión como uno de los modos que el Código Civil estatuye para adquirir el dominio (arts. 2524,*

3999 y concordantes)" (SCBA LP C 98183 S 11/11/2009 Juez NEGRI (SD) JUBA B6432).-

Asimismo dicho fallo ratificó que "*La prueba de la posesión recae sobre el actor, al que le resultan aplicables las reglas generales del onus probandi, en tanto la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño; y mientras no se demuestre de algún modo que el bien es tenido animus rem sibi habendi los jueces deben considerar a quien lo ocupa como mero detentador, pues si así no fuera, todos los ocupantes y aún los tenedores a título precario, estarían en situación jurídica idéntica a la de los verdaderos poseedores (arts. 2352, 2373 y 2384, Cód. Civ)*". (SCBA LP C 98183 S 11/11/2009 Juez NEGRI (SD) B32187).-

Y agregó que "*Dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente. (Conf. Ac. 42.383, sent. del 31-VII-1900 en "Acuerdos y Sentencias", 1900-II-738; Ac. 61.899, sent. del 28-X-1997). Es que en los juicios de usucapión debe probarse la posesión animus domini "actual", también la anterior y especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (Conf. Ac. 39.825, sent. del 30-V-1989 en "Acuerdos y Sentencias", 1989-II-247).*"

En cuanto a "*Los requisitos exigidos para la adquisición de la propiedad por este medio, han sido didácticamente señalados en numerosos fallos: "Para la viabilidad de la acción prescriptiva de dominio deben*

acreditarse tres extremos: 1) el corpus posesorio, es decir, el ejercicio de un poder de hecho sobre la cosa; 2) el animus domini, osea la intención de tener la cosa para sí, y 3) el tiempo requerido por la ley para adquirir el dominio por el medio indicado". (Pedro León Tinti, "El proceso de Usucapión...", pág 26 y 27, 3era edición., Editorial Alveroni).-

Ello así, seguidamente abordaré los agravios expresados por ambas partes en relación a los boletos de compraventa obrantes a fs. 315 y 316 y con los que se intenta probar el inicio de la posesión, a la que accedería el usucapiente en virtud de haberle cedido su padre los derechos y acciones que surgen de los mismos.

Así, más allá de lo que ulteriormente expondré, tales instrumentos no son conducentes por sí solos a efectos de probar la posesión del bien. Es que de los mismos no surge que se consumara la posesión como la pretende el accionante en su escrito de agravios.

De la lectura de los boletos de compraventa adjuntados al sub-lite, la cláusula cuarto de ambos instrumentos expresa: *"...tenencia precaria (posesión) que el comprador tomará al escriturar.- Posesión al escriturar.-"*.-, es decir, que padre del actor -*Victor Sánchez*- nunca tomó la posesión de las restantes porciones de campo que dice haberle comprado a su madre y a sus hermanos, dado que nunca se escrituró.-

Luego al ceder el padre del accionante mediante endoso los boletos (fs. 315vta. y 316vta.) expresa que: *"El que suscribe, Don Victor Sanchez, cede los derechos y acciones procedentes del presente boleto de*

compraventa al Sr. Victor Mauricio Sanchez. Firman de conformidad. Pergamino 27 de febrero de 1983", sin mencionar que le transfiriera o le diera el bien en posesión a su hijo.-

Por lo que concluyo que no existió transmisión posesoria del padre y demandado *-Victor Sánchez-* a su hijo *-Victor Mauricio Sánchez-*, lo cual queda corroborado desde el punto de vista instrumental.-

Cabe resaltar, que si bien el actor sostiene que los boletos de compraventa son válidos, por haber sido reconocida la firma por dos de los accionados, y que respecto de los que no asistieron a la audiencia se les debe aplicar el llamado "reconocimiento ficto"; uno de los herederos que asistió a la misma *-Hector Blanchard-* no reconoció la firma como perteneciente a su madre (v. fs. 314vta.) no habiendo la contraparte oportunamente ofrecido prueba grafológica en caso de desconocimiento.-

En mi opinión, el actor falla al considerarse poseedor cuando en verdad es un mero tenedor que ingresó al predio rural por medio de una cesión de la explotación rural que le hizo su padre *-ver allanamiento fs. 295vta.-* y sólo respecto de las porciones de campo de las cuales aquél es propietario, dado que nunca tomó posesión de las restantes partes del predio pertenecientes a sus familiares. No basta con sostener que comenzó a poseer la totalidad del inmueble por la pasividad en la que habrían incurrido los titulares registrales, sin demostrar a partir de que momento comenzó a poseer para sí, lo que debe hacerse en forma clara e inequívoca. Mientras ello no suceda los restantes titulares o sus herederos continúan

conservando la coposesión.-

"El poseedor como el tenedor se comportan, exteriormente, en forma idéntica. Ambos realizan actos propios de señorío sobre la cosa, que menciona el art. 2384, los cuales son cultivar la tierra, ocupar la vivienda, construir o reparar el inmueble, etc. El observador externo no podría encontrar diferencia alguna; el ánimo o intención del sujeto es invisible.-" (Pedro León Tinti, "El proceso de Usucapión...", pág 41 y 42, 3era edición., Editorial Alveroni).-

Por ello coincide con el a-quo en que es menester la realización de actos inequívocos que demuestren la voluntad de mutar su condición de tenedor y su público repudio a su anterior intención de poseer en nombre de otro, alegando que de allí es más que su ocupación es a título de dueño. Es lo se llama interversión del título y ha de significar la finalización de la tenencia y el comienzo de la posesión. En las presentes actuaciones es claro que los demandados con la notificación de la demanda toman conocimiento de la intención del actor de poseer para sí.-

En este sentido jurisprudencialmente se ha sostenido que *"La conducta del tenedor es exteriormente parecida a la del poseedor, de allí que la interversión exige actos inequívocos, de modo tal que no pueda haber la más mínima duda sobre la intención de privar a su anterior poseedor de sus derechos sobre la cosa."* (CC0002 SM 58156 RSD-306-8 S 06/05/2008 Juez SCARPATI (SD) JUBA B2004121).-

Y que *"La interversión del título se da cuando el que tiene la cosa a*

nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la "intención de privar al poseedor de disponer de la cosa" y cuando ellos producen ese efecto (art. 2458 del C. Civil), cambio que debe exteriorizarse de forma que no deje lugar a la más mínima duda, que revelen en forma clara y pública tal propósito, no siendo suficiente cualquier acto, pues es necesario uno material o jurídico de oposición al propietario, o al menos es preciso que se manifieste por actos exteriores, la intención de privar al poseedor de la facultad de disponer de ella." (CC0102 LP 227380 RSD-122-97 S 26/06/1997 Juez VASQUEZ (SD) JUBA B150816).-

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, el pago de los impuestos adjuntados a fs. 8/16 tampoco prueba la posesión de la cosa, desde que dichos pagos son escasos, esporádicos y carecen de regularidad a fin de acreditar el ánimo posesorio.-

Y que "La prueba testimonial de por sí sola es insuficiente, debiéndose complementar con otros medios de prueba y si bien tal medio de prueba guarda importancia, la sentencia no puede basarse exclusivamente en ella, debiendo corroborarse con otros elementos de juicio independientes y objetivos." (CC0001 SM 59265 RSD-14-10 S 25/02/2010 Juez LAMI (SD) B1952207).-

En cuanto a los alambrados, el tanque de agua, molino, y bebedero de agua que se encuentran en el predio a usucapir, si bien se ha probado su existencia mediante el reconocimiento judicial, en ningún momento el actor alega ni prueba en que tiempo se realizaron.-

Acerca de los alcances del allanamiento, la jurisprudencia ha sostenido que "*En el caso de la usucapión la ley exige actos posesorios y su prueba, y no una expresión de voluntad del titular del dominio que se despoja de él mediante la forma de allanamiento a la demanda, ya que constituiría un modo disimulado de transmisión del dominio y no la declaración estatal de su otorgamiento a quien tuvo la posesión durante el tiempo requerido por la ley, lo que en suma está señalado el relativo valor que tiene la declaración de rebeldía y la necesidad de que exista prueba suficiente aportada por el interesado que torne viable la pretensión.*" (CC0101 MP 123894 RSD-9-8 S 07/03/2008 Juez ROSALES CUELLO (SD) I B1350872).-

En este caso no sólo no es suficiente el allanamiento para sortear la necesidad de probar la posesión veinteñal, sino que no puede desconocerse la circunstancia que el resto de los demandados *-titulares registrales y/o sus herederos-* solicitaron el rechazo de la demanda.-

Es que en materia de usucapión el allanamiento resulta irrelevante, en tanto se encuentra en juego el orden público.-

Finalmente en lo atinente a que el sentenciante no ha valorado la prueba conforme a los principios que emanan de la sana crítica y que no ha utilizado las máximas de la experiencia al sentenciar, "*...podemos decir que la sana crítica es un método científico, que tiene por objeto determinar cuál de las posiciones del pleito es la correcta, en punto a los hechos afirmados, para incluirla dentro del plexo de la norma abstracta, y así aplicar el derecho*

a la cuestión planteada." (Arazi - Bermejo - de Lázzari - Falcón - Kaminker - Oteiza - Rojas, Código Procesal..., pág. 862, Tomo I, 2da. edición, Edit. Rubinzal - Culzoni).-

"Las "máximas de experiencia" integran, junto con los principios de la lógica, las reglas de la sana crítica a las que el juzgador debe ajustarse para apreciar la prueba. Son los principios extraídos de la observación del corriente comportamiento humano y científico verificables, que actúan como fundamentos de posibilidad y realidad (causas Ac. 45.723, sent. del 24-III-1992; Ac. 55.043, sent. del 15-VIII-1995; Ac. 55.593, sent. del 14-VI-1996; Ac. 62.514, sent. del 15-IV-1997; Ac. 71.624, sent. del 15-III-2000; Ac. 76.448, sent. del 21-XI-2001; C. 83.282, sent. del 8-III-2007)".-

"Es facultad de los tribunales de las instancias de mérito seleccionar el material probatorio, dando preeminencia a unas pruebas respecto de otras, y dicho ejercicio, por sí solo, no constituye un supuesto de absurdo. Es necesario demostrar que en dicha selección medió "un error grave y manifiesto", el que no se evidencia por la mera exposición de un criterio discordante (arts. 384, 456, C.P.C.)." (SCBA LP C 116561 S 22/05/2013 Juez KOGAN (SD) B3901354).-

Es que el sistema de valoración adoptado por el CPCC (art. 384) faculta al juez a escoger aquellos medios de prueba que resulten suficientes para formar su criterio, sin necesidad de analizar cada uno de los elementos aportados por las partes. Lo que puede ser una prueba esencial para una de las partes, puede no serlo para el sentenciante, quién analiza las pruebas

recolectadas admitiendo o descartando, pero siempre con absoluta libertad de convencimiento.-

Por ende no considero que en el caso el a-quo haya incurrido en la infracción denunciada por el actor.-

Por las razones dadas, citas legales de referencia y con el alcance indicado,

VOTO POR LA AFIRMATIVA.-

A la misma cuestión la Dra. Graciela SCARAFFIA por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.-

A la **SEGUNDA CUESTION** el señor Juez Roberto Manuel DEGLEUE dijo: De conformidad al resultado habido al tratarse la cuestión precedente, estimo que el pronunciamiento que corresponde dictar es: Rechazar los recursos interpuestos por el actor y por los demandados Maria Manuela Sánchez y Victor Sánchez y, en consecuencia, confirmar en todas sus partes la sentencia atacada. Con costas de Alzada a los apelantes perdidosos (art. 68 CPCC).-

ASI LO VOTO.

A la misma cuestión la Dra. Graciela SCARAFFIA por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.-

Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente;

SENTENCIA:

Rechazar los recursos interpuestos por el actor y por los demandados Maria Manuela Sánchez y Victor Sánchez y, en consecuencia,

confirmar en todas sus partes la sentencia atacada.-

Costas de Alzada a los apelantes perdidosos (art. 68 CPCC).-

Difiriendo la regulación de honorarios hasta tanto obre base firme para ello (arts. 27 y 51 L.H.P.).-

Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.-

**Graciela SCARAFFIA -
Presidenta de la Excma. Cámara de
Apelación en lo Civil y Comercial
Dpto. Judicial Pergamino**

**Roberto Manuel DEGLEUE
Juez**

**Nicolás MARTINEZ
Auxiliar Letrado**