La accesión de posesiones en casos de sucesión a título particular requiere la existencia de un vínculo de derecho, pues de lo contrario se tendrán dos posesiones distintas. Debe haber un nexo jurídico de transmisión de los derechos posesorios o sea la continuidad indisoluble entre adquirente y transmitente.

Expte.: 13-04749903-2 - PEREZ, OLGA RAQUEL C/ PETRONA ARCE Y SEGUNDO FLORENCIO MERCADO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Fecha: 04/11/2019

Tribunal: 3° CÁMARA EN LO CIVIL - PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN

Magistrado/s: MÁRQUEZ LAMENÁ - AMBROSINI - COLOTTO

Fuente.: Tribunal de Origen.

CAMARAS DE APELACIONES EN LO CIVIL, C-TERCERA

PODER JUDICIAL MENDOZA

foja: 187CUIJ: 13-04749903-2( (010303-53298))

PEREZ, OLGA RAQUEL C/ PETRONA ARCE Y SEGUNDO FLORENCIO MERCADO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

\*104827738\*

En Mendoza, a los cuatro días del mes de noviembre de dos mil diecinueve, reunidos en la Sala de Acuerdos, los Sres. Jueces de esta Excma. Tercera Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas de Paz y Tributario, trajeron a deliberar para resolver en definitiva los autos Nº 53.298 – 1.012.093 caratulados “Pérez, Olga Raquel c/ Petrona Arce y Segundo Florencio Mercado p/ prescripción adquisitiva”, originarios del Segundo Juzgado en lo Civil, Comercial y Minas de San Martín, venidos a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 161 por la actora en contra de la sentencia de fs. 154/156.

Llegados los autos al Tribunal, se ordenó expresar agravios, lo que se llevó a cabo a fs. 172/174, contestados por la Sra. Defensora Oficial a fs. 180.

Llamados los autos para sentencia, quedó establecido el siguiente orden de estudio: Dres. Márquez Lamená, Ambrosini y Colotto.

En cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 160 de la Constitución Provincial y 141 del CPCCyT, se plantearon las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTIÓN:

¿Es justa la sentencia apelada?

SEGUNDA CUESTIÓN:

Costas.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, EL DR. SEBASTIÁN MÁRQUEZ LAMENÁ DIJO:

I. Contra la sentencia que rechazó la demanda por usucapión, la actora plantea recurso de apelación en los siguientes términos:

La inscripción registral proviene del año 1911, lo que hace suponer que su titular se encuentra fallecida y que sus descendientes también lo están. Se ha hecho el esfuerzo por encontrar procesos sucesorios, sin resultados positivos.

El inmueble es rural. No tiene servicios, ni paga tasa municipal. Es común que este tipo de inmuebles pasen por simple tradición o bien por boletos de compraventa.

El tribunal desestimó la demanda por falta de prueba de la posesión. Sin embargo, el antecesor de la señora Pérez ha poseído el inmueble y su posesión, sumada a la de la actora, habilita a ésta para obtener título supletorio.

El boleto de compraventa acompañado cuenta con fecha cierta, dada por la certificación notarial de firmas y la posterior muerte del señor Mercado. Demuestra que éste tenía alguna vinculación con el inmueble y que lo vendió al Señor Serrano.

En un medio rural la palabra de personas de avanzada edad, tiene un valor considerable. Todos se conocen. El señor Serrano no habría comprado algo sobre lo cual podría haber otros interesados o titulares.

El propio Serrano manifestó al declarar en la causa que el inmueble ha sido de su propiedad y que él fue criado en él.

La posesión de la actora se encuentra ampliamente demostrada. Realizó la mensura del inmueble, sin oposición de presuntos titulares o de terceros interesados. La testigo Espall a dio cuenta de actos posesorios característicos del inmueble como pastoreo de animales y siembra de alfalfa. Tales datos no se condicen con el plano de mensura que identifica al terreno como inculto, pues el plano se refiere a la falta de mejoras o "cultivos perennes".

La usucapión persigue la regularización del estado dominial de los inmuebles, todo lo cual está fundado en razones de seguridad jurídica.

II. La Sra. Defensora Oficial respondió a los agravios, señalando que aunque no tenga instrucciones de quienes representa por tratarse de herederos presuntos, la demanda está correctamente rechazada.

III. La usucapión es un modo de adquirir el dominio y, como tal, interesa al orden público. Por ello es que incluso se dice que un allanamiento del titular registral del inmueble no es determinante en este tipo de procesos (ver, entre muchos: Primera Cámara Civil de Mendoza, “Lucero de Martínez”, 20/septiembre/2006, LS 167-202; CNCivil, Sala F, “Martínez”, 01/septiembre/2003; Superior Tribunal de Córdoba, “Castellano”, 03/junio/2.003, LLC 2003 (noviembre), 1234; Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, del Trabajo y Minas de 2a Nominación de Catamarca, “Palacios”, LLNOA 1998, 295).

La comprobación de los extremos exigidos para la adquisición del dominio por usucapión debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. No basta que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del demandado, sino que es necesario que el actor demuestre cuáles son los actos posesorios realizados por él y si se mantuvo en la posesión en forma continua durante veinte años. Teniendo en cuenta que la posesión es un hecho que alega el prescribiente para fundar su derecho, a él le corresponde probar su existencia de modo indubitable, siguiendo la regla de que quien afirma la existencia de una relación jurídica dada debe aportar prueba acabada de los hechos que necesariamente deben concurrir para su nacimiento. Cuando se alega que la posesión se remonta a más de veinte años, es necesario acreditar que se tuvo durante el plazo de prescripción, debiéndose encontrar cuál es el primer acto posesorio. Esto no es tarea del juzgador, sino carga procesal del usucapiente (Corte Suprema de la Nación, fallo Nº 26.690 de fecha 10/3/75, ED 60-122; Tercera Cámara Civil de Mendoza, “Ramírez de Melnicov”, 01/febrero/2013, LS 142-022).

La prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter público y pacífico, continuo e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley le es impuesta al actor de conformidad a los principios generales. En esa inteligencia se ha sostenido que dado que la prescripción es un hecho que alega el prescribiente para fundar su derecho a la propiedad de la cosa, incompatible con el que pretende extinguirlo, a él le corresponde probar su existencia de modo indubitable, siguiendo la regla de que quien afirma la existencia de una relación jurídica dada debe aportar prueba acabada de los hechos que necesariamente deben concurrir para su nacimiento (Suprema Corte de Mendoza, “Acosta”, 16/septiembre/2010, LS 417-170).

Algo muy importante de considerar es que, cuando la usucapión se plantea como acción, debe cumplirse con la ley 14.159.

Esa norma, entre otras cosas, establece: “El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda” (art. 24, inciso a).

Esa ley del año 1.952 dejó atrás las viejas informaciones sumarias, procesos de jurisdicción voluntaria que concluían con sentencias inoponibles al titular del dominio que justamente se quería declarar extinguido (sobre esto, véase: Mariani de Vidal, Marina, Derechos Reales, Tomo 3, Buenos Aires, Zavalía, 2010, p.p. 365-367).

IV. Veamos los hechos presentados en la demanda.

Olga Raquel Pérez demanda por título supletorio respecto al inmueble rural que ubica sobre calle Mercado esquina Mariano Moreno de Villa Antigüa, La Paz, Mendoza, constante de una superficie de 1 ha. 7.635,84 m2, e inscripto a nombre de Petrona Arce al N° 389, fs. 345, T°3, del Departamento de La Paz, Mendoza.

Afirma que desde hace más de diez años posee el inmueble, debiendo sumarse la posesión que ejercitó Reinaldo Serrano, quien lo hizo por unos veinte años. Señala que realizó actos posesorios: mantenimiento de cierres, cultivo de hortalizas y pasturas. Precisa que, desde hace años, tiene una persona habitando la vivienda allí ubicada, quien lo hace en calidad de comodatario.

Asevera que Reinaldo serrano adquirió el inmueble de manos del único heredero de la titular registral, Sr. Segundo Mercado, mediante el boleto de compraventa que acompañó. Serrano le cedió a ella el referido instrumento y, junto con él, sus derechos posesorios.

Me anticipo a decir que la demanda está correctamente desestimada.

Como bien destaca el Sr. Juez de primera instancia, la única prueba documental que aporta la actora es el boleto de fs. 6/8, el cual no prueba actos posesorios.

Pero además, me ocuparé de un asunto que la sentencia recurrida no aborda y que sería fundamental para que la demanda progrese.

La Sra. Pérez reconoce que no reúne los 20 años mínimos de posesión exigidos por la ley. Para subsanar tal carencia, invoca el instituto de la accesión de posesiones.

Es viable la accesión de posesiones por trasmisión a título particular, si no fueran viciosas ni mediara interrupción entre ambas. El Código Civil admite el instituto en el art. 3418 de modo que el poseedor puede unir su posesión a la de su causante y computarla a fin de completar el plazo legal de prescripción. Para que la accesión de posesiones opere se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito, que ligue al actor con el sucedido, porque, en su defecto, la condición de suceder invocada desaparece, y sólo se tendrán dos posesiones distintas (ver: Salas, Acdeel E. - Trigo Represas, Félix A. - López Mesa, Marcelo J., Código Civil Anotado, comentario al art. 4.015, Lexis Nº 6805/005523 y jurisprudencia allí citada).

Moisset de Espanés explica que ocurre con frecuencia que los derechos del ocupante originario pasan a otra persona, sea en virtud de fallecimiento o de cesión, sobre todo en la prescripción larga. De esta suerte el derecho que en definitiva se obtiene es el resultado de sucesiones a título universal o a título singular. Aquí cifra el supuesto de la accesión de posesiones (Moisset de Espanés, Luis, La prescripción adquisitiva o usucapión, Lexis Nº 0003/007305).

El criterio de nuestra ley es diverso, según se trate de sucesión a título singular o de sucesión a título universal.

Sucesión a título universal: como el Código Civil establece que el heredero continúa la persona del causante, sea testamentario o ab intestato, se coloca en el mismo lugar y grado que su autor y es reputado poseedor de todo lo que aquél tenía en su poder (ver art. 3418 y su nota).

Sucesión a título singular: aquí el adquirente no recibe sino objetos determinados (art. 3263, Código Civil). No continúa la persona del autor, sino que lo reemplaza o la subroga con relación a esas cosas únicamente. La ley permite al sucesor que pueda unir su ocupación a la precedente o comenzar una usucapión nueva. Ello queda librado, entonces, al mero arbitrio del interesado.

Ahora bien, la accesión de posesiones en casos de sucesión a título particular requiere la existencia de un vínculo de derecho, pues de lo contrario se tendrán dos posesiones distintas. Debe haber un nexo jurídico de transmisión de los derechos posesorios o sea la continuidad indisoluble entre adquirente y transmitente (ver: Molina Quiroga, Eduardo, “Usucapión, condominio y cesión de derechos”, La Ley 2011-B, 281 y jurisprudencia citada por el autor).

El vínculo jurídico lo mencionaba explícitamente Vélez Sársfield en la nota al art. 2.476 del Código Civil. Que una posesión proceda la una de la otra significa “que se liguen por un vínculo de derecho entre el autor y el sucesor”.

La actora no explica cómo es que el Sr. Serrano le habría “cedido el boleto de compraventa”. No hay prueba documental de un acto jurídico semejante.

Si bien es cierto que Serrano declaró a fs. 138 que él le vendió el inmueble a la Sra. Pérez, la prueba de la existencia del acto jurídico no puede quedar a expensas de los propios interesados.

La apelante arguye que en el campo los predios pasan “de mano en mano”. No es un argumento aceptable. Se trata de inmuebles, no de muebles no registrables.

Por lo demás, la accionante no logra derribar la corrección de una sentencia que descarta la demanda por falta de prueba.

En un proceso de usucapión rige el principio de la prueba compuesta, que implica que el fallo debe fundarse en algo más que prueba testimonial. Lo que debe demostrarse es la iniciación y continuidad de la posesión en distintos años durante un periodo de tiempo. No basta la demostración de un hecho espaciado sucedido en algún momento, sino de actos continuados a través de un largo período, respecto de los cuales no es fácil admitir que no se haya dejado más rastro que el testimonio de unas cuantas personas. En estos casos, la investigación del Juez tiene una considerable analogía con la actividad del historiador, cuando trata de reconstruir con los elementos a su alcance un determinado período y, en ambos casos, para lograr la verdad que se busca, es más prudente confiar en los documentos y en los monumentos que en la tradición verbal, sin excluir esta última. Esto es lo que exige la ley (cfme: Suprema Corte de Mendoza, del precedente “Acosta”, ya citado).

En base a los estándares de prueba exigibles, no es factible obtener el dominio de un inmueble aportando como prueba de actos posesorios dos testigos que declaren que reconocen a la actora como propietaria y que la han visto ejercitar actos en el predio.

La posesión extendida en el tiempo puede ser sustentada a través de diversos medios de prueba, que podrían haberse rendido. Pericia de ingeniero agrónomo que identifique cultivos, inspecciones judiciales, actas notariales de constatación. La carencia probatoria es notoria.

Por fin, coincido con el juez cuando apunta que el plano de mensura indica que el inmueble está inculto. Esa descripción de la agrimensora, contratada por cierto por la propia actora, no abona su posición.

Cabe advertir que en la propia demanda se afirma que allí existe una vivienda y que hay una persona viviendo en ella como comodatario. Pues, esa vivienda, de existir, debería estar graficada en el plano.

No ignoro que la testigo Teresa Espalla habla de que “ha visto una casilla en el inmueble” (fs. 138), pero fue la propia actora la que habló de una vivienda y de una persona habitando en ella, que ciertamente no ha sido ofertada como testigo.

Por todo lo analizado, me inclino por desestimar el recurso, por lo que mi voto –por la primera cuestión propuesta- es por la afirmativa.

Los Dres. Gustavo Colotto y Claudia Ambrosini adhieren al voto que antecede, por los mismos fundamentos.

SOBRE LA SEGUNDA CUESTIÓN, EL DR. SEBASTIÁN MÁRQUEZ LAMENÁ DIJO:

Las costas del recurso deben imponerse al actor por ser de ley (art. 36-I, del CPCCyT).

Sobre la misma cuestión, los Dres. Gustavo Colotto y Claudia Ambrosini comparten el voto que antecede, por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el acto, procediéndose a dictar la sentencia que a continuación se inserta:

SENTENCIA:

Mendoza, 04 de noviembre de 2.019.

Y VISTO:

El acuerdo que antecede, el Tribunal

RESUELVE:

I. Desestimar el recurso de apelación presentado por la actora.

II. Costas de alzada a cargo del recurrente.

III. Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad, una vez que esté efectuada la de primera instancia.

NOTIFÍQUESE Y BAJEN.

sml

Dra. CLAUDIA ALICIA AMBROSINI ROCCUZZO

Juez de Cámara

DR.GUSTAVO ALEJANDRO COLOTTO

Juez de Cámara

DR.SEBASTIAN MÁRQUEZ LAMENÁ

Juez de Cámara

Ante mí,

Dra. NERINA CORNEJO

Prosecretaria