

Bernal, Adrián vs. Abraham, Mario Alberto y/u otros s. Prescripción adquisitiva

STJ, Corrientes; 14/03/2022; Rubinzal Online; RC J 4803/22

Sumarios de la sentencia

Prescripción adquisitiva o usucapión - Usucapión - Juicio de usucapión - Prescripción de inmuebles - Juicio de usucapión

Se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido para en mérito de ello, dejar sin efecto el pronunciamiento recurrido de la Cámara y confirmar el de primera instancia. Valorada la prueba producida, se coincide con el razonamiento efectuado por el a quo respecto a que el usucapiente demostró la prescripción larga que afirma. Del análisis de las constancias del expediente surge que el actor detenta el inmueble del litigio desde hace más de veinte años, y que actuó en la cosa sin tener en cuenta para nada al titular registral, quien se presentó tanto en el juicio anterior como en este, pero sólo negando los hechos, sin reconvenir por reivindicación, ofreciendo pruebas que después no fueron producidas. Así habiendo probado el actor que edificó y continuó edificando, sin que la parte demandada probara que para hacerlo el usucapiente le solicitara autorización, o que fuera él quien realizara las construcciones, entonces, la lógica y el sentido común indican en el actor una conducta con ánimo de tener la cosa para sí (arts. 1911 y 1923, Código Civil y Comercial).

Prescripción adquisitiva o usucapión - Usucapión - Juicio de usucapión

La prueba testifical producida por la actora resulta vigorosa. Interesa señalar al respecto que han aseverado constarle en forma concordante y precisa, las mejoras que en el dilatado tiempo transcurrido desde su ocupación el actor, realizó en el inmueble, al manifestar que allí había primero una especie de rancho sobre el cual se edificó una construcción nueva y que en la actualidad existen construidas otras viviendas que serían de los hermanos del actor. También fueron contestes en afirmar que antes del accionante allí vivían los

padres del mismo. Coadyuva para estimar fidedignos sus dichos, las constancias que surgen del Plano de Mensura para prescripción adquisitiva que da cuenta en el año 2003 de la existencia de esa construcción precaria y la inspección ocular que nos ilustra respecto de la mejoras existentes y que en la actualidad son varias las casas construidas y una en construcción.

Prescripción adquisitiva o usucapión - Usucapión - Juicio de usucapión

El reconocimiento judicial practicado es apto para ser utilizado a los fines de la composición probatoria exigida por el art. 24, Ley 14159. Al vincularse sus resultas con las de la prueba testifical, se constatan las referencias de los testigos a las mejoras en el inmueble, con la comprobaciones indicadas en el acta donde si bien se dejó constancia que las construcciones son de reciente data, los postes y alambres perimetrales son añosos, al igual que las plantas de mango. Estos datos coinciden plenamente con el relato efectuado por los testigos.

Prescripción adquisitiva o usucapión - Usucapión - Juicio de usucapión

A esto debemos sumar los comprobantes de pago del servicio de energía eléctrica y agua potable que se remonta cuanto menos al año 1996. Información que fue corroborada por los respectivos organismos, quienes comunicaron que el actor es titular de los mismos en el caso del agua potable desde el primer periodo informático registrado (septiembre 1998) y energía eléctrica desde el 1/07/1996.

Prescripción adquisitiva o usucapión - Usucapión - Juicio de usucapión

Tras el examen de las constancias del expediente se aprecia que la Cámara prescindió de dar un tratamiento adecuado a la controversia, pues formuló consideraciones fragmentarias de los elementos de juicio conducentes para la justa decisión del litigio, lo que le impidió una visión de conjunto sobre la prueba reunida. En efecto; ha de tenerse en cuenta, en primer término, que aunque el

art. 24, Ley 14159, incorpora requisitos de carácter procesal a la ley de fondo, de ninguna manera modifica los sistemas de apreciación de la prueba. Es así que la existencia o no de prueba compuesta debe apreciarse con una visión y ponderación global, rehuendo del método analítico, que, al apreciar aisladamente cada fuente de prueba suele dar resultados disvaliosos al desvirtuar el verdadero mérito de los elementos de juicio. Por eso, se advierte que ha sido un método equivocado el que emplearon los jueces de la Alzada, consistente en ir descartando mediante una apreciación aislada cada una de las pruebas producidas como coadyuvantes, para luego, sin estudiarla concatenadamente, concluir que la de testigos es la única que acredita la posesión anterior al 2003. El sistema de la sana crítica impone proceder al revés: admitido el valor de los testimonios, el examen de los demás elementos de juicio o pruebas debe realizarse con un criterio integrativo, y no con el rigor de una metodología que lleva por vía de sumar exclusiones a desestimar la demanda so pretexto de que sólo habría prueba testifical.

Prescripción adquisitiva o usucapión - Usucapión - Juicio de usucapión

Para la existencia de una prueba compuesta no es preciso que cada manifestación de los testigos sea comprobada con otra prueba, porque ello significaría prueba corroborante. Basta para su configuración que la cooperación de pruebas refleje las circunstancias de la iniciación y de la continuidad de la posesión por más de veinte años. En este sentido, si bien el reconocimiento judicial practicado no tiene por sí solo la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar el estado y condiciones del inmueble y verificar edificaciones o mejoras que ratifican las declaraciones de los testigos acerca de la existencia de ellas.

Prescripción adquisitiva o usucapión - Usucapión - Juicio de usucapión

A lo anterior debemos adicionar que hay, en el fondo, también una cuestión de equidad. Es mucho más difícil para el poseedor probar el animus domine que para quien le opone la calidad de mero tenedor acreditar la causa detentionis. Conclusión que es de suma importancia procesal, pues determina la

aplicabilidad de la carga dinámica de la prueba dado que también en esta materia hay que estar al orden normal de las cosas y a quién está en mejores condiciones de producir la prueba. Como dijera anteriormente el titular registral se presentó, contestó demanda, negó los hechos, ofreció pero no produjo prueba alguna que desvirtúe la que fuera arrojada por el actor. Esta misma conducta procesal fue desplegada en el otro expediente, donde quedó acreditado que el actor poseía el inmueble con animus domini desde el año 2003. Así las pruebas se considera que en este proceso se ha verificado con prueba compuesta la posesión animus domini por el tiempo requerido por la ley, esto es veinte años.

Texto completo de la sentencia

En la ciudad de Corrientes, a los catorce días del mes de marzo de dos mil veintidós, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Guillermo Horacio Semhan, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Luis Eduardo Rey Vázquez, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente Nº Z05 - 16763/16, caratulado: "BERNAL ADRIAN C/ ABRAHAM MARIO ALBERTO Y/O ESTADO DE LA PROVINCIA DE CORRIENTES Y/O MUNICIPALIDAD DE EMPEDRADO Y/O Q.S.C.D. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín.

EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE:

CUESTION

¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS?

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice:

I. A fs. 359/364 la Sala IV de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad, revocó el fallo de primer grado, rechazó la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Adrián Bernal e impuso las costas de ambas instancias al actor vencido.

Para así decidir la Alzada refirió a los antecedentes de la causa, la sentencia y los agravios. Analizó detenidamente las actuaciones, las alegaciones, pruebas y

concluyó que el recurso debía prosperar.

Entendió probada la posesión actual de Adrián Bernal y estableció que se debía determinar desde cuándo la detentaba. Relató que Bernal al demandar alegó, al igual que en el expediente 21096, haber iniciado la posesión en el año 1987, que sus padres entraron a vivir allí hace más de treinta años, que era la casa familiar donde convivían con los demás hermanos, que a partir de 1987 se retiraron continuando él y sus hermanos en la posesión.

Consideró lo resuelto en el expediente N° 21096 donde respecto del mismo inmueble se verificó que no estaba acreditado el inicio de la posesión y el plazo de veinte años, lo que fue confirmado por este STJ. En ese marco explicó que correspondía analizar en este proceso si la prueba era suficientemente demostrativa del cumplimiento del plazo legal, permitiendo remontarla más allá del 2003, tal cual había quedado acreditado en el juicio de prescripción iniciado en el año 2008.

Valoró las documentales presentadas y que se habían acompañado comprobantes de pago anteriores al 2003 de Obras Sanitarias (1998) y servicio de energía eléctrica (1996 y 1997) pero indicó que ninguno era revelador por sí mismo del ánimo de dueño.

Arribó a la conclusión que lo único que existía sobre el periodo anterior al año 2003 eran las testimoniales, las que apoyaban la versión de la actora, aunque no tenían ningún otro respaldo. Estimó que el actor continuaba sin aportar prueba que permitiera remontar su posesión más allá del 2003.

II. Disconforme con la decisión Bernal interpone recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley a fs. 367/374 vta., denuncia que la Alzada ha incurrido en el vicio de absurdo en la valoración de la prueba. Arguye que ha quedado demostrado por el usucapiente el corpus y animus domini que resulta imprescindible para tener por cumplido la prescripción adquisitiva intentada. Sostiene que la Alzada realiza una superflua y absurda valoración de las pruebas, incurriendo en dogmatismo. Afirma que se incurre en arbitrariedad al descartar en forma categórica y dejando sin valor las documentales aportadas que dan fecha cierta a la posesión del actor, que datan de los años 1996, 1997 y 1998. Cita antecedentes de la misma Sala en los cuales se habría expedido en sentido distinto, incurriendo en contradicción. Expresa que se omite mencionar y valorar los informes de los organismos de Obras Sanitarias y DPEC. Agrega que tampoco se meritúa en forma razonada y analítica las testimoniales, ni el reconocimiento judicial. Se queja de la falta de análisis en forma conjunta y concatenada de la prueba producida.

III. La vía de gravamen ha sido deducida dentro del plazo legal, en contra de un pronunciamiento definitivo y con cumplimiento de la carga económica del

depósito (fs. 376), por lo que resulta formalmente admisible y paso a pronunciarme acerca de su mérito o demérito.

IV. Cabe recordar como premisa que en la apreciación de la prueba son, en principio, soberanos los jueces de las instancias ordinarias. Goza la justicia de grado esta facultad y valoración de la prueba como regla, porque ella es tarea privativa de los jueces ordinarios de la causa, ajena a la casación, excepto que se demuestre violación de la tarifa legal en pruebas tasadas o absurdo en la apreciación de pruebas o elementos de juicios del sistema de la sana crítica (CPCC; art. 407). Teoría, la del absurdo, que surgió para evitar que graves y manifiestas anomalías en la apreciación de las pruebas pudieran conducir a una sentencia sin real apoyo en los hechos. Solo el error palmario de sentar conclusiones en abierta contradicción con comprobaciones fehacientes de la causa, o con desvío de las leyes de la lógica, constituye el absurdo que autoriza la apertura de la casación. En ese sentido, el Superior Tribunal ha acotado que la doctrina del absurdo comporta una solución excepcional en miras de evitar la iniquidad que pudiera contener un pronunciamiento judicial sobre cuestiones de hecho que, por su naturaleza, en principio están excluidas en sede casatoria (así fue dicho en Sent. Civ. N° 3 del 3/02/2021 dictada en el Expte. N° CXP-9659/17, caratulado: "CHIAPPE, LUIS GERARDO C/ RUIZ MAURO HERNAN S/ SUMARIO (DAÑOS Y PERJUICIOS)", entre otros).

V. En esta línea tras el examen de las constancias del expediente aprecio que la Cámara prescindió de dar un tratamiento adecuado a la controversia, pues formuló consideraciones fragmentarias de los elementos de juicio conducentes para la justa decisión del litigio, lo que le impidió una visión de conjunto sobre la prueba reunida.

En efecto; ha de tenerse en cuenta, en primer término, que aunque el artículo 24 de la ley 14.159 incorpora requisitos de carácter procesal a la ley de fondo, de ninguna manera modifica los sistemas de apreciación de la prueba. Es así que la existencia o no de prueba compuesta debe apreciarse con una visión y ponderación global, rehuyendo del método analítico, que, al apreciar aisladamente cada fuente de prueba suele dar resultados disvaliosos al desvirtuar el verdadero mérito de los elementos de juicio.

Por eso, advierto que ha sido un método equivocado el que emplearon los jueces de la Alzada, consistente en ir descartando mediante una apreciación aislada cada una de las pruebas producidas como coadyuvantes, para luego, sin estudiarla concatenadamente, concluir que la de testigos es la única que acredita la posesión anterior al 2003. El sistema de la sana crítica impone proceder al revés: admitido el valor de los testimonios, el examen de los demás elementos de juicio o pruebas debe realizarse con un criterio integrativo, y no

con el rigor de una metodología que lleva por vía de sumar exclusiones a desestimar la demanda so pretexto de que sólo habría prueba testifical.

De ahí que desde la perspectiva que ofrece el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley propiciará la casación de la sentencia de alzada, pues se evidencia que ha transgredido una ley que gobierna la apreciación de la prueba -la apreciación en conjunto, y no la aislada o fragmentaria- y, entonces, el vicio del que adolece anida en la órbita de lo absurdo.

VI. En este andarivel y valorada la prueba producida, coincido con el razonamiento efectuado por el Juez de primera instancia respecto a que el usucapiente demostró la prescripción larga que afirma.

VII. Así la prueba testifical producida por la actora resulta vigorosa. Interesa señalar al respecto que han aseverado constarle en forma concordante y precisa, las mejoras que en el dilatado tiempo transcurrido desde su ocupación el actor, realizó en el inmueble, al manifestar que allí había primero una especie de rancho sobre el cual se edificó una construcción nueva y que en la actualidad existen construidas otras viviendas que serían de los hermanos del actor. También fueron contestes en afirmar que antes del accionante allí vivían los padres del mismo. Coadyuva para estimar fidedignos sus dichos, las constancias que surgen del Plano de Mensura para prescripción adquisitiva que da cuenta en el año 2003 de la existencia de esa construcción precaria y la inspección ocular (fs. 205/206) que nos ilustra respecto de la mejoras existentes y que en la actualidad son varias las casas construidas y una en construcción (fs. 304/305). Así también corresponde destacar que los testigos del presente juicio, salvo uno (Ido Miguel Rech) son distintos de los que ya prestaron declaración en el expediente N° 21096 y donde también afirmaron acerca de la posesión animus domini del actor y sus hermanos.

VIII. El reconocimiento judicial practicado a fs. 205/206 es apto para ser utilizado a los fines de la composición probatoria exigida por el artículo 24 de la ley 14.159. Al vincularse sus resultas con las de la prueba testifical, se constatan las referencias de los testigos a las mejoras en el inmueble, con la comprobaciones indicadas en el acta donde si bien se dejó constancia que las construcciones son de reciente data, los postes y alambres perimetrales son añosos, al igual que las plantas de mango. Estos datos coinciden plenamente con el relato efectuado por los testigos.

Destaco que para la existencia de una prueba compuesta no es preciso que cada manifestación de los testigos sea comprobada con otra prueba, porque ello significaría prueba corroborante. Basta para su configuración que la cooperación de pruebas refleje las circunstancias de la iniciación y de la continuidad de la posesión por más de veinte años.

En este sentido, si bien el reconocimiento judicial practicado no tiene por sí solo la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar el estado y condiciones del inmueble y verificar edificaciones o mejoras que ratifican las declaraciones de los testigos acerca de la existencia de ellas.

IX. A esto debemos sumar los comprobantes de pago del servicio de energía eléctrica y agua potable que se remonta cuanto menos al año 1996. Documental que no había sido presentada en el expediente 21096. Información que fue corroborada por los respectivos organismos (fs. 254 y 256), quienes comunicaron que el actor es titular de los mismos en el caso del agua potable desde el primer periodo informático registrado (septiembre 1998) y energía eléctrica desde el 1/07/1996. A ello agrego que no surge ninguna constancia que dichos servicios básicos se prestaran anteriormente a nombre de otra persona.

X. Siguiendo con el análisis de las constancias del expediente surge que el actor detenta el inmueble del litigio desde hace más de veinte años, y que actuó en la cosa sin tener en cuenta para nada al titular registral, quien se presentó tanto en el juicio anterior como en este, pero sólo negando los hechos, sin reconvenir por reivindicación, ofreciendo pruebas que después no fueron producidas. Así habiendo probado el actor que edificó y continuó edificando, sin que la parte demandada probara que para hacerlo el usucapiente le solicitara autorización, o que fuera él quien realizara las construcciones, entonces, la lógica y el sentido común indican en el actor una conducta con ánimo de tener la cosa para sí (arts. 1911, 1923 Cód. Civ. y Com.).

XI. A lo anterior debemos adicionar que hay, en el fondo, también una cuestión de equidad. Es mucho más difícil para el poseedor probar el animus domine que para quien le opone la calidad de mero tenedor acreditar la causa detentionis. Conclusión que es de suma importancia procesal, pues determina la aplicabilidad de la carga dinámica de la prueba dado que también en esta materia hay que estar al orden normal de las cosas y a quién está en mejores condiciones de producir la prueba.

Como dijera anteriormente el titular registral se presentó, contestó demanda, negó los hechos, ofreció pero no produjo prueba alguna que desvirtúe la que fuera arrojada por el actor. Esta misma conducta procesal fue desplegada en el expediente 21096, donde quedó acreditado que Bernal poseía el inmueble con animus domini desde el año 2003. Así las pruebas considero que en este proceso se ha verificado con prueba compuesta la posesión animus domini por el tiempo requerido por la ley, esto es veinte años.

Por ello y todas las motivaciones antes expuestas es que arribo a la misma conclusión que la dada por el Juez de primera instancia respecto a que la

demanda es procedente.

XII. Por los fundamentos aquí expuestos y, si este voto resultare compartido con la mayoría de mis pares corresponderá hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido para en mérito de ello, dejar sin efecto el pronunciamiento recurrido de la Cámara y confirmar el de primera instancia. Con costas en la instancia ordinaria de apelación y esta extraordinaria, al justiciable vencido y, devolución del depósito económico a la vencedora. Regulando los honorarios del letrado de la parte recurrente, doctor Juan César Romero y de la recurrida, doctor Edwin E. Harvey en el 30 % de los honorarios que se les fije por la labor en primera instancia (art. 14 Ley 5822). Todos en carácter de monotributistas. Así voto.

A LA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente:

SENTENCIA N° 23

1°) Hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido para en mérito de ello, dejar sin efecto el pronunciamiento recurrido de la Cámara y confirmar el de primera instancia. Con costas en la instancia ordinaria de apelación y esta extraordinaria al justiciable vencido y, devolución del depósito económico a la vencedora. 2°) Regular los honorarios del letrado de la parte recurrente, doctor Juan César Romero y de la recurrida, doctor Edwin E. Harvey en el 30 % de los honorarios que se les fije por la labor en primera instancia (art.14 Ley 5822). Todos en carácter de monotributistas. 3°) Insértese y notifíquese.

Dr. LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ - Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN -

Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ - Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI - Dr.
ALEJANDRO ALBERTO CHAIN