

CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, SALA G

24 DE NOVIEMBRE DE 2023

P., A. H. Y OTROS C/ C., R. Y OTROS S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

TEXTO COMPLETO

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 24 días del mes de noviembre de dos mil veintitrés, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: “P. A. H. Y OTROS C/ C. R. Y OTROS S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”, respecto de la sentencia de fs. 2119, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Es justa la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores Carlos A. Carranza Casares - Gastón M. Polo Olivera.

A la cuestión planteada el Juez de Cámara Doctor Carranza Casares dijo:

I. La sentencia

El pronunciamiento de fs. 2119 del registro digital hizo lugar a la demanda interpuesta por M. L. F. y D. y A.H. P. contra R. C. (su herencia vacante), y declaró operada la prescripción adquisitiva a favor de los tres primeros, del inmueble ubicado en Uriarte xxx, piso 1º B, unidad funcional cuatro, de esta ciudad.

II. El recurso

El fallo fue apelado por la curadora de los bienes de la sucesión vacante quien presentó su memorial a fs.2179/2198, contestado a fs. 2202/2203 y fs. 2219/2220.

Aduce que los actores no demostraron haber habitado por veinte años la propiedad con ánimo de dueños; que no realizaron mejoras; que hubo períodos en los cuales no abonaron los impuestos y servicios; que los pagos no fueron corroborados; que los testimonios no acreditaron el animus domini; que no hubo interversión del título.

Ante la extensión del memorial de la demandada, he de recordar que, conforme la doctrina de la Corte Suprema, los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas ni a tratar la totalidad de las cuestiones propuestas, sino sólo aquellas, de unas y otras, que estimen conducentes para fundar sus conclusiones(1).

III. Ley aplicable

Aclaro, ante todo, que en razón de la fecha en la que tuvieron lugar los hechos fundamento del reclamo, no corresponde la aplicación retroactiva de la normativa de fondo del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (cf. arts. 7 y 2537 del citado, similar al art. 3 del Código Civil), sin que se advierta, ni menos aún se haya demostrado, que la aplicación de las nuevas disposiciones pudiesen conducir a un resultado diverso al arribado.

IV. Prescripción Adquisitiva

Conforme el art. 3948 del Código Civil la prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley (ver arts. 2565 y 1897 del Código Civil y Comercial de la Nación). Y según el art. 4015 del mencionado cuerpo legal la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales se prescribe por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor (ver art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación).10/4/24, 10:04 P., A. H. y otros c/ C., R. y otros s/prescripción adquisitiva Éste es uno de los efectos más importantes de la posesión, ya que al prolongarse en el tiempo, el estado de hecho se transforma en derecho (2).

Esta prescripción adquisitiva o usucapión, por la que una situación de hecho se transforma en una de derecho y de tal manera hace coincidir la apariencia con la realidad, refleja la función social de la propiedad, expresamente reconocida en el art 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos(3).

A su vez, cuando la posesión es para fines de vivienda –como ocurre en el supuesto en estudio– este instituto encuentra sustento en el art. 14 bis de la Constitución Nacional que consagra el derecho al acceso a una vivienda digna y en el art. 11 de Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos que resguarda el derecho a una vivienda adecuada.

A este respecto, el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales en su Observación General N°4 sobre el derecho a una vivienda adecuada, destaca, entre los aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la materia, en primer lugar, la seguridad jurídica de la tenencia (n. 8).

En el caso, los demandantes invocan ocupar el bien como si fueran dueños desde el año 1988.

Ha expresado esta sala en L. 577.350, del 3/11/11, entre otros, que dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aun cuando el derecho se consolida sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. Difícilmente estos hechos, por su variedad y reiteración a lo largo de los años pueden ser probados a través de una única prueba. De ahí que la convicción del juez se dará, por lo general, como el resultado de distintas pruebas combinadas. Es lo que se denomina prueba compuesta, que es la que deriva de la composición de pruebas simples, que al ser consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero al ser evaluadas en conjunto, pueden llevar al juez a un pleno convencimiento. No se trata de fracciones de prueba para formar un total, pues la sentencia no es el resultado de un cálculo matemático (4). También ha sostenido este tribunal que en ciertos casos la necesidad de que exista prueba compuesta es exigida por el propio legislador, configurando una hipótesis de prueba legal o tasada. Ello es lo que sucede en el proceso de usucapión. Así, comúnmente la prueba de testigos será muy importante; sin embargo, el art. 24, inc. c), primera parte de la ley 14.159, modificada por el decreto-ley N° 5756/58 establece que se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Tiene, en consecuencia, un valor preponderante, pero debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que formen la prueba compuesta respecto de la posesión, por ejemplo, la acreditación del pago de impuestos (5).

En esta causa, precisamente, se han recabado una serie de testimonios que respaldan la pretensión.

M. M. R. expresó a fs. 1306/1307 que conocía a los actores desde 1998 y que también había estado en su domicilio, que creía que era un departamento prestado, que hacía muchos años que vivían allí (cuando D. tenía 10 u 11 años).

A. C. narró a fs. 1308 que los conocía desde 1991 y que siempre había supuesto que era “casa de ellos”, nunca había sabido que “alquilaran ni nada”.

G. N. B. dijo a fs. 1528 que conocía a los demandantes “desde el año 82 – 83 más o menos”, describió el inmueble y manifestó que calculaba que “en el 91 ya vivían en ese departamento”.

Además, los interesados también han acompañado abundante prueba documental en aval de su reclamo, por lo que de ninguna manera puede sostenerse que la pretensión se sustenta sólo sobre los testimonios recogidos.

Aun tomando en consideración únicamente la documentación posterior al fallecimiento de R. C. (el 22 de agosto de 1988, fs. 50 del juicio sucesorio), es decir, prescindiendo de la adjuntada anterior a esa fecha, se advierte que eran ellos quienes se hacían cargo de tales desembolsos.

Así, se agregaron comprobantes pagos de alumbrado, barrido y limpieza de los años 1988, 1990, 1993, 1996, 1997, 1998, 1999 (a partir de aquí a nombre de A. H. P.), 2000, 2001 y un plan de pagos del período 2003/2008 y otro suscrito en 2012; de expensas pagas a nombre de A. P. de los años 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2010, 2011 y 2012 (año en el que se inició este proceso); facturas pagas de Telecom Argentina S.A. a nombre de M. F. de los años 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2005, 2010, 2011 y 2012; otro tanto de Obras Sanitarias de la Nación de los años 1991, 1993, de Aguas Argentinas de los años 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 (a partir de aquí a nombre de A. P.), 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 y de Aguas y Saneamientos Argentinos S.A. de los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011; de Segba S.A. de los años 1988, 1989, 1991, 1992 y de Edenor S.A. de los 10/4/24, 10:04 P., A. H. y otros c/ C., R. y otros s/prescripción adquisitiva años 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2003, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012; de igual modo de Gas del Estado de 1988, 1989, 1990, 1991, 1992 y de Metrogás de 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 (a partir de aquí a nombre de M. L. F.), 2009, 2009, 2010, 2011, 2012 (ver documentación reservada a fs. 1003).

Aunque la documentación es numerosa y completa, recuerdo que, como lo ha señalado esta sala, no es menester que la prueba abarque todo el período necesario para prescribir; las evidencias de esta índole deben remontarse a un lapso que cubra una parte considerable de aquél, de modo de producir un convencimiento suficiente acerca del comportamiento del pretense poseedor, en tal calidad(6); sobremanera cuando, como en el caso, los desembolsos en su enorme mayoría se han efectuado no en un solo acto sino a lo largo del tiempo.

Y si bien es cierto que después de la reforma introducida por el decreto-ley N° 5756/58, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, aunque no en forma exclusiva, dicho pago “será especialmente considerado”, como elemento probatorio que sigue teniendo gran importancia para el éxito de la acción.

Además, esta sala ha dicho que tampoco se requiere que los recibos estén extendidos a nombre de quien aspira a usucapir ni que se demuestre el pago durante todo el lapso de posesión. Es que la tenencia de los recibos de pagos de impuestos y tasas resultan una prueba corroborante de la posesión, dado que se presume que quien tiene en su poder el recibo de gravamen de la propiedad es quien ha efectuado el pago(7). De todos modos, hago notar que muchos de los aludidos comprobantes se hallan a nombre de los demandantes.

Obras Sanitarias de la Nación informó que no había deuda pendiente y que el registro se extendía hasta el segundo bimestre de 1993, último emitido previo a la entrega en concesión a Aguas Argentinas S.A. (fs. 1247), esta última confirmó que eran auténticas la facturas acompañadas posteriores al año 2001, no teniendo archivos anteriores a ese año (fs. 1585) y AYSA comunicó el estado de deuda a partir de 2006 y que la titularidad del servicio se encuentra a nombre de A. P. a partir del año 2006 (fs. 1335/1341 y 1587) y que las facturas arrojadas eran similares a las que emite la empresa (fs. 1549); Metrogás hizo saber que el servicio había sido dado de baja desde

julio de 2012 (fs. 1250 y 1536) y que la documental adjunta era similar a la emitida por la distribuidora (fs. 1557); Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires anotició que el plan de pagos de ABL, período 2003/2008, gestionado por A. H. P. se hallaba cancelado (fs. 1319); Edenor adjuntó facturas y pagos desde 2012 bajo titularidad de Marta L. F. (fs. 1348/1352) y dijo que las facturas adjuntas del año 2008 en adelante poseían visos de autenticidad ya que todos sus datos son reales y que las de fecha anterior por su antigüedad no la podía cotejar con sus registros (fs. 1533); Telecom hizo saber el alta dada a favor de M. F. en el año 1992 (fs. 1365/1367) y que las copias agregadas al oficio guardaban similitud a las emitidas por la compañía (fs. 1538 y 1554); la Dirección General de Rentas de la Ciudad expresó también que la documentación acompañada con el oficio guardaba similitud con la emitida por esa dirección y agregó la cuenta corriente de los ejercicios fiscales desde 2003, sin contar en su base de datos ejercicios anteriores (fs. 1518).

Este reconocimiento, por parte de las distintas reparticiones, de la autenticidad o verosimilitud de la documentación acompañada resulta suficiente elemento respaldatorio, sobremanera si se repara que no se trata de acreditar un pago que tenga por saldada una deuda, sino de ponderar, con un grado de probabilidad bastante, el comportamiento asumido por quienes ocupaban el inmueble a usucapir.

Por otra parte, pongo de manifiesto que a efectos de adquirir el derecho real de dominio por prescripción no interesa la manera en que se adquiere la posesión, la que podría ser de mala fe viciosa, afectada por los vicios de violencia, clandestinidad o abuso de confianza y, si ella fue viciosa, en su origen, el plazo de veinte años comienza a correr cuando los vicios han quedado purgados (cf. art. 3959 del Código Civil)(8).

No importa, entonces, el modo en que los actores hayan tomado la posesión del departamento, si ésta les fue dada por R. C. o por alguien más o si han sido usurpadores sino que, como ya lo adelanté, que se hayan comportado, en su caso, a partir del fallecimiento de la nombrada, por interversión del título, como verdaderos propietarios durante el plazo que exige la ley.

Respecto de este último recaudo, debe aceptarse que el plazo de veinte años exigido a los efectos de la prescripción adquisitiva puede cumplirse durante la tramitación del proceso: el art. 163, inciso 6o del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación faculta al juez para hacer mérito en la sentencia de los hechos constitutivos, modificativos y extintivos, producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente probados, aunque no hubiesen sido invocados oportunamente como hechos nuevos. Se trata del denominado *ius superveniens*, sustentado sobre todo en razones de economía procesal(9).

Asimismo, señalo como prueba informativa corroborante que la Secretaría Electoral de la Capital Federal hizo saber que tanto A. H. P. como M. L. F. figuraban con domicilio en Uriarte xxx, 1º B, de esa ciudad, 10/4/24, 10:04 P., A. H. y otros c/ C., R. y otros s/prescripción adquisitiva desde 1988; en tanto que D. P. lo tenía desde 1994 (fs. 1227bis; ver también informe del Registro Nacional de las Personas de fs. 1369 y del Registro Nacional de las Personas de fs. 1252/1254).

No obsta al reclamo el hecho de que no hubiera acreditado la realización de refacciones de cierta envergadura como para acompañar los respectivos comprobantes, desde que se ha demostrado la ajustada situación económica en la que vivían (fs. 1306/1307, 1308 y 1528). Sus limitaciones, por lo demás, son las tienen muchos propietarios para llevar a cabo significativas reparaciones o reformas en su hogar.

Lo importante es que ellos le dieron el uso que podría darle el verdadero propietario(10).

Pongo de manifiesto también que la posesión nunca fue turbada en modo alguno. Como ha ocurrido en otro precedente de la sala, nadie promovió un interdicto o una acción posesoria, mucho menos una acción reivindicatoria, ni siquiera un simple desalojo(11).

Ha de presumirse la intención de poseer de los reclamantes respecto del bien en litigio si siempre se comportaron a su respecto como si fueran los dueños, sin reconocer ningún derecho sobre aquél y no se probó que esa posesión, ejercida en forma pública y pacífica, fuera turbada(12).

De manera que debe entenderse, a la luz del conjunto de las pruebas reseñadas, que los demandantes han venido ocupando el inmueble desde hace más de treinta y cinco años, con ánimo de comportarse como dueños, poseyendo en forma exclusiva y excluyente (arg. art. 2353 del Código Civil; ver art. 1915 del Código Civil y Comercial de la Nación); máxime si se repara en que su derecho encuentra soporte constitucional en el mencionado derecho a la vivienda digna o adecuada.

Hay una necesidad social de que la propiedad sea asegurada y, en consecuencia, que la larga posesión sea protegida y puesta al abrigo de toda contestación. Los derechos no pueden ser ejercidos indefinidamente. Es por ello que la vida social impone que determinados hechos de una cierta antigüedad pasen a pertenecer al terreno de la historia y no puedan ejercer influencia en la vida actual(13).

V. Conclusión

En su mérito, después de examinar los argumentos y pruebas conducentes, propongo al acuerdo confirmarla sentencia apelada, con costas a la parte demandada vencida, con el alcance dado en el apartado VI del pronunciamiento de primera instancia que no ha merecido agravios (art. 68 del Código Procesal).

El Señor Juez de Cámara Doctor Gastón M. Polo Olivera votó en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto.

Y Vistos:

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, conformidad con lo dictaminado por la Defensora Pública ante esta cámara a fs. 2219/2220, SE RESUEVE: I.- Confirmar la sentencia apelada, con costas a la parte demandada vencida, con el alcance dado en el apartado VI del pronunciamiento de primera instancia. II.- Los honorarios de alzada se fijarán una vez establecidos los dela instancia de grado. III.- Devueltas que sean las actuaciones se proveerá lo pertinente a fin de lograr el ingreso de la tasa judicial (arts. 13 y conc. de la ley 23.898). IV.- Se deja constancia que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese a las partes y la Defensora de Cámara en el domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvase.-.- La vocalía nº 19 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN).

– Carlos A. Carranza Casares. – Gastón M. Polo Olivera.

(1) Fallos: 272:225; 274:113; 308:2172; 310:1853, 2012; 311:120, 512; 312:1150, entre otros.

(2) Cf. Castan Tobeñas, José, Derecho Civil Español, común y foral, Tomo II, "Derecho de Cosas", VolumenI, 11a. edición revisada y puesta al día por Gabriel García Cantero, Madrid, 1978, p. 332; C.N.Civ., esta sala, L. 466.791, del 13/11/07.

(3) Ver Kiper, Otero, Prescripción adquisitiva, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2017, p. 15; Gregorini Clusellas, La usucapión veinteañal y sus recaudos, en La Ley 1996-C, p. 67.

(4) Alsina, Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ediar, Buenos Aires, 1961, t. III,p. 304; ver asimismo Fuster, La prueba en el proceso de usucapión, en LLC 2017, abril, 1.

(5) C.N.Civ., esta sala, expte. 50.646/2009/CA1, del 9/8/16.10/4/24, 10:04 P., A. H. y otros c/ C., R. y otros s/prescripción adquisitiva

(6) C.N.Civ., esta sala, expte. 50.646/2009/CA1, del 9/8/16 citado.

(7) C.N.Civ., esta sala, L.72.528/2011 del 16/10/14 y su cita.

(8) Arean, Beatriz, Juicio de usucapión, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1998, p. 175.

- (9) C.N.Civ., esta sala, L. 612.699 “Díaz c/ Giovinazzo s/ prescripción adquisitiva”, del 17/4/13, entre otros.
- (10) C.N.Civ., esa sala, L. 612.699, del 17/4/13 citado.
- (11) C.N.Civ., esa sala, L. 612.699 del 17/4/13 citado y expte. 109.113/2010/CA1, del 23/12/15.
- (12) Fallos: 308:452.
- (13) Díez-Picazo, Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Madrid, 1978, Volumen II, n. 582, p.585; C.N.Civ., esta sala, L. 543.895, del 12/3/10.