

MAIDANA, FAUSTA c/ EJIDO INMOBILIARIA S.R.L. s/ USUCAPION

Cita: 8061/15

Nº Saij:

Nº expediente:

Año de causa: 0

Nº de tomo:

Folio N°

Resolución N°

Fecha del fallo: 26/06/2014

Juzgado: Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial (Sala IV) (Rosario) - Santa Fe

Jueces

Edgar José BARACAT

Mario Eugenio CHAUMET

Avelino José RODIL

Tesouro > PRESCRIPCION ADQUISITIVA
USUCAPION

Tesouro > REQUISITOS

Tesouro > ANIMUS DOMINI

Tesouro > PRUEBA

Tesouro > ACTOS POSESORIOS

Tesouro > CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

Tesouro > PAGO DE TRIBUTOS

Tesouro > PRUEBA DOCUMENTAL

Tesouro > COSTAS

CIVIL

USUCAPION. REQUISITOS. POSESION ANIMUS DOMINI. PRUEBA. ACTOS POSESORIOS .
CONSTRUCCION DE VIVIENDA. PAGO DE IMPUESTOS. PRUEBA DOCUMENTAL .COSTAS.

Texto del fallo

CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DE ROSARIO (S.F). Sala 4ª Integr. 26/6/14.

MAIDANA, FAUSTA c/ EJIDO INMOBILIARIA S.R.L. s/ USUCAPIÓN.

A la cuestión, es justa, el Dr. Rodil dijo:

En cuanto a los hechos y el derecho invocados por las partes, en síntesis tenemos:

El actor promovió demanda de prescripción adquisitiva c/Ejido Inmobiliaria S.R.L., a los efectos de que se otorgue a su favor título supletorio de propiedad del inmueble ubicado en calle G. N°, de la ciudad de Rosario.

El actor, por medio de la demanda, pretendió obtener dicho título de dominio, ya que señaló que tiene la posesión en forma pública, pacífica, ininterrumpida y con animus domini desde hace más del lapso exigido por la ley. Señaló, además, que adquirió dicha propiedad por medio de boleto de compraventa de parte de Ejido Inmobiliaria S.R.L, y cuando pretendió escriturar el inmueble, tomó conocimiento de que dicha sociedad se encontraba disuelta, lo cual la motivó a iniciar el presente juicio.

En el presente, el domicilio del demandado es desconocido, tal como lo informó el oficial notificador. Dado que el demandado no compareció a estar a derecho, se lo declaró rebelde. Posteriormente, se designa defensor de oficio en su representación, el cual contesta la demanda de la actora.

El Juzgado de 1ª Instancia hizo lugar a la demanda, considerando cumplimentados los recaudos de la ley 14.159, y debidamente acreditada la configuración de los elementos y caracteres de la prescripción adquisitiva.

El demandado interpone recurso de apelación c/la sentencia de 1ª Instancia, N° 2035 del 30/11/10. También recurre contra el auto aclaratorio N° 2227 de dicha resolución, de fecha 17/12/10, y contra el auto regulatorio N° 785 del 19/5/11, pretendiendo que se la revoque, rechazando la pretensión de la actora, se impongan las costas de ambas instancias a la actora y se eleve el monto de los honorarios.

En la presente causa debemos atenernos en cuanto a los aspectos procesales del juicio de usucapión a la ley 14.159, reformada por el decreto 5.756/1958 que, en su art. 24, regula los recaudos formales que debe respetar la demanda que contenga la pretensión declarativa de usucapión. En su primer inciso, requiere la notificación o citación al sujeto que figure como titular del dominio del bien en Catastro u otro Registro Oficial; este recaudo se ha cumplimentado en autos, ya que se ha citado por cédula al linderero Ejido Inmobiliaria S.R.L., quien figura como titular de dominio en el Registro de Catastro e Información Territorial. Luego, dado que como constató el oficial notificador no se conoce su domicilio se citó por edictos a todo aquel que considere tener derecho al inmueble, como lo exige el mismo inciso. En segundo lugar, dicho art. de la ley, en su inc. b), exige la presentación de un plano de mensura que esté suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva. También exige acta de mensura y planos. Dicho plano de mensura y acta de mensura han sido acompañados por la actora (fs. 2,3 y 4).

Asimismo, en los autos presentes se han cumplimentado los demás requisitos que exige dicha ley, ya que se han practicado los oficios correspondientes para verificar si existe interés fiscal

en el inmueble cuya usucapión se pretende. La Municipalidad de Rosario y la ONABE han contestado dichos oficios informando que no existe interés fiscal sobre el mismo.

En todo juicio como el de autos, iniciado con la pretensión de obtener la declaración de prescripción adquisitiva de inmuebles, además de los recaudos formales que están regulados en la ley antedicha, debemos aplicar el régimen del Código Civil, en primer lugar, el art. 3948, que define este instituto de la prescripción adquisitiva como modo de adquisición del dominio. En segundo lugar, debemos recordar los arts. 2351, 4015, 4016 del Código Civil, que definen los elementos que configuran a la usucapión como modo de adquisición de la propiedad, los cuales deben ser acreditados durante el desarrollo de la acción declarativa, éstos son: "a) las posesión inequívoca del inmueble -esto es el corpus con animus rem sibi habendi-; b) en forma continua; c) e ininterrumpida; d) además pública y pacífica; y e) por todo el tiempo exigido por la ley" (Código Procesal Civil y Comercial, Análisis doctrinario y Jurisprudencial, Ed. Juris, Tº 4 B). Dentro del elemento de la posesión inequívoca, "el corpus consiste en la posibilidad de disponer físicamente de la cosa y el animus domini es el elemento subjetivo a partir del cual el poseedor no reconoce en otro un señorío superior, diferenciándose así de la tenencia en la que falta el elemento intencional" ("La prueba de la posesión y el tiempo en el juicio de prescripción adquisitiva de inmuebles"; Farina, Miryam A.). Por lo tanto, los elementos de convicción reunidos durante el proceso deben acreditar en forma completa e indubitable que el actor ha poseído, en forma pacífica, continua, ininterrumpida y a título de dueño por el lapso de 20 años., para que sea procedente la adquisición del título del inmueble. Teniendo en cuenta el encuadramiento jurídico de la causa anteriormente practicado, continuaré analizando los agravios que ha formulado el demandado respecto de la resolución recurrida.

1) La parte demandada sostiene que la resolución N° 2035 de f. 122 es injusta, dado que el magistrado ha realizado una incorrecta valoración de las pruebas rendidas en autos.

1a) En primer lugar. la defensa del demandado ha fundado sus agravios en que la resolución dictada es injusta, dado que se ha hecho lugar a la pretensión de la actora de obtener la prescripción adquisitiva del inmueble a pesar de que a su entender no se han cumplimentado los recaudos formales que estipula la ley 14.159 para adquirir inmuebles por el modo de la prescripción larga. El demandado sostiene que no se ha cumplimentado el requisito de presentar un plano de mensura que esté suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva. Este reclamo no puede estimarse correcto, ya que este recaudo se ha cumplido, acompañándose en f. 2 el correspondiente plano de mensura suscripto por el

Ingeniero Screpanti y aprobado por el servicio de Catastro e información territorial.

1b) En segundo lugar procede a alegar que la resolución es injusta, puesto que ha sido mal efectuada la valoración de la prueba documental que acredita el pago de impuestos sobre el inmueble objeto de esta causa. El demandado sostiene que ha sido mal valorada ya que el a quo la apreció como elemento acreditativo de la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y con animus domini de la actora, cuando a su criterio no debe ser valorada en tal carácter y eficacia, ya que los recibos adjuntados no prueban que la actora haya pagado personalmente dichos tributos. Este agravio carece de fundamento, ya que la misma ley 14.159, que regula el régimen de prescripción adquisitiva, prevé, expresamente, en su art. 24, inc. c), desde su reforma por el decreto 5.756/1958 lo siguiente: ... "Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión". Al disponer esto la ley asume que en la mayoría de los casos que se pretenda obtener la declaración de prescripción adquisitiva, los recibos no estarán extendidos a nombre del poseedor que la reclama. Por esta misma previsión de la ley es que "jurisprudencialmente se ha decidido que la tenencia de los comprobantes de pago hace presumir que el pago lo ha realizado quien los detenta, salvo prueba en contrario".("Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe, Análisis Doctrinario y Jurisprudencial", ED. Ed. Juris, pág. 354).

En este sentido, procedo a citar lo dicho por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, Sala I:

"Si bien muchos de los recibos y facturas de pago de los impuestos y contribuciones figuran a nombre de una persona distinta al poseedor, el hecho de que estén en su poder constituye una presunción a su favor, máxime cuando la ley establece que será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (art. 24, inc. c, ley 14.159 -Adla, XVIII-A, 916-)" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, Sala I, Pérez de la Riestra, Leticia c/Provincia de Buenos Aires. 30/3/95, Publicado en : LLBA1995, 770 , Cita online: AR/JUR/3323/19959).

Estos dos argumentos inconsistentes son los únicos referidos por el demandado en su expresión de agravios para alegar la injusticia de la resolución apelada, y carecen de eficacia para revertir dicha sentencia en cuanto a la materia de fondo que es objeto de esta causa. Esto es así, ya que deben valorarse, para resolver la pretensión de la actora, el cúmulo de pruebas acompañadas por ella, que demuestran cabalmente la posesión en cuanto a sus dos elementos,

el corpus y el animus. Claramente, el Juez de Primera Instancia ha considerado como elementos de convicción importantes para resolver declarar operada la usucapión, el boleto de compraventa de f. 7, el recibo de pago correspondiente de f. 9, el permiso de Edificación expedido por el Servicio de Catastro e Información Territorial, la orden de trabajo y presupuesto de obras, la Constatación Judicial practicada; y la partida de nacimiento de la hija de la actora (f. 91), donde figura que, en 1983, la actora tenía su domicilio en el inmueble.

El art. 2384 del Código Civil define de manera enunciativa qué actos se consideran con el carácter de posesorios, constituyendo la prueba del corpus: "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes". Estando en presencia de actos posesorios de este tenor, como es en este caso la construcción realizada por la actora, se configura la presunción juris tantum que quien los practicó lo hizo teniendo ánimo de dueño sobre el bien.

Cabe recordar que la jurisprudencia y doctrina de nuestro país considera a la documental sobre edificación de una vivienda en el inmueble un elemento de convicción preponderante para acreditar la realización de actos posesorios referentes al corpus de este instituto. Así ha dicho el Dr. Tachella, Diego Hernán, respecto de los medios de prueba en la usucapión que..."Como prueba documental, pueden adjuntarse comprobantes de gastos efectuados en el inmueble, como contratos, presupuestos, facturas, remitos o recibos que demuestren la ejecución de obras, como la edificación de una casa, la ampliación de una construcción ya existente, las reparaciones en general, la instalación de la red de gas o electricidad, el alambrado o cercado, el sembrado, la cosecha, la plantación de árboles, su poda, la construcción de un pozo o tanque de agua, etcétera"... ("La prueba en el proceso de usucapión", Tachella, Diego Hernán, Publicado en: DJ 14/04/2010 , 921, Cita Online: AR/DOC/218/2010).

La Jurisprudencia, asimismo, ha establecido sobre la eficacia de esta prueba:

"Corresponde admitir la usucapión incoada, ya que el hecho de que el actor edificase una vivienda en el predio cuyo dominio pretende adquirir, construyera corrales, tendiera alambrados y plantase árboles y cultivos ha importado el ejercicio de claros actos posesorios en los términos del art. 2384 del Código Civil" (del voto del Dr. Velázquez) (C. Apel. Noreste Chubut, Sala A, S. S., Helga, Amalia c/A., Carlos Alberto, 21/8/08 AR/JUR/10895/2008).

"Cabe declarar adquirido por prescripción adquisitiva el cincuenta por ciento indiviso de un inmueble a favor de quien resulta propietario de la otra mitad, en virtud de una donación, si se ha comportado como dueño al haber construido una vivienda, instalándole los servicios

elementales y al haber pagado los impuestos en forma ininterrumpida, circunstancia por demás corroborada por el testimonio de los vecinos que lo reconocen como propietario del lugar que ocupa" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Matanza, Sala I, Scelzi, Hugo D. y Ots. c/Marcos, César 27/6/06).

Teniendo en cuenta lo antedicho, la Ficha de Edificación que consta en f. 94, acompañada de las órdenes de trabajo y presupuestos suscriptas por un maestro mayor de obras que datan del año 1982, y en especial el Acta de Constatación, prueban que Maidana ha construido su vivienda familiar en el lote que adquirió por boleto de compraventa de parte de la demandada el 16/11/81, y de esta manera, viviendo en el mismo, ha realizado actos posesorios materiales de manera concreta por el lapso de 20 años, configurando así el corpus de su posesión en dicho inmueble. Esto ha sido corroborado, además, por las testimoniales que obran a fs. 103/104, practicadas a varias personas: Vanesa Marisol Rey, Ramón Luis Núñez, Eduardo Andrés Oficial degui, Antonia Isabel Giudice y Gerónimo Antonio Giudice, quienes declaran ser vecinos de la actora y que la misma vive allí desde 1983/1984.

En conclusión, los agravios alegados por el demandado y sus fundamentos son inconsistentes para revertir la adquisición de dominio por usucapión que ha sido probada de manera indubitable y concluyente en cuanto a sus caracteres de pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con animus domini.

2) En segundo lugar el defensor de oficio solicita revocar el auto aclaratorio de f. 127, en el que se han impuesto las costas del proceso en cabeza del demandado vencido, pretendiendo que se reforme y se impongan a la parte actora, si bien no desconoce ni desoye lo expresado por el Juez de grado en orden a que los gastos de la actuación del defensor de oficio sean soportados por el actor. Sostiene que en el caso no debe aplicarse el principio general de aplicación de costas previsto en el art. 251 del Código Procesal Civil, según el cual "la parte vencida será siempre condenada a pagar las costas del juicio", sino que en el presente caso debe excepcionarse dicha regla. Fundamenta su postura en que al tratarse de una cuestión de usucapión en la cual ha actuado en defensa del demandado rebelde un defensor de oficio, y su actuación ha sido indispensable para la integración de la litis, es la parte actora quien se beneficia con ese despliegue ofensivo, ya que ella promovió el juicio, es esa parte quien debe afrontar todos los gastos causídicos.

Respecto al caso que se plantea en autos, sobre qué parte debe cargar con las costas en un juicio de usucapión cuando haya debido actuar un defensor de oficio en representación del demandado rebelde, se ha planteado una controversia en nuestra doctrina y jurisprudencia,

presentándose dos posturas.

La primera corriente, minoritaria, se ha atendido a las derivaciones del sistema general de costas, sosteniendo que por razones de dogmática, si bien el juicio de usucapión tiene caracteres peculiares, no debemos olvidar que se trata de un proceso contencioso, y debemos atenernos en principio a lo previsto en el régimen general de costas del Código Procesal Civil y Comercial de Santa Fe, en sus arts. 250 y sigs, imponiendo las costas del proceso al demandado si éste ha sido vencido. Esto es así ya que lo exige la dogmática, la cual impone una interpretación literal de la ley, y la ley no previó quién debe cargar las costas en el juicio de prescripción adquisitiva. Este criterio doctrinario lo sostiene entre muchos doctores de derecho Chiappini quien ha dicho: "Es cierto que las leyes nada disponen acerca de quién carga las costas en el juicio de usucapión. Pero desde luego la omisión carece de importancia, se quiso estar al principio general" ("Las costas en la usucapión", Chiappini, Julio; Publicado en: LL Patagonia 2011 (agosto), 365).

Pero, frente a esta postura, se ha elaborado en doctrina y jurisprudencia una solución prevaleciente, que es la más acorde al principio de equidad, y debe aplicarse en el caso de autos, ya que contempla la singularidad de la situación. Si en la causa de usucapión el demandado no ha se ha presentado a estar a derecho y ha actuado en defensa de sus intereses un defensor de oficio, sea cual fuere el resultado del pleito, es el actor quien debe cargar con todas las costas.

Esto se fundamenta en primer lugar en que es el actor quien ha promovido el juicio y se beneficia con el resultado del mismo. Como sostienen Marcela García Solá y María C. Eguren: "Hay que excepcionar a la regla costas al vencido y cargar con la responsabilidad al actor ganancioso"... Ya que obró "en su exclusivo interés" ("Abriendo surcos en el criterio objetivo para la distribución de las costas en el Código Procesal Santafesino (actuaciones promovidas en interés de una sola de las partes) (Segunda parte)", publicado en ZEUS 113, 405).

Además, el principal sustento de esta postura es que esta solución es la que mejor asiste a la equidad, ya que tutela los derechos e intereses legítimos del defensor de oficio, y protege su trabajo profesional, puesto que mientras no se identifique el demandado, alguien debe retribuir la tarea desempeñada por este defensor. En este sentido se ha expedido la jurisprudencia: "Es necesario señalar que en un juicio de usucapión, siendo contradictorio exigiría que las costas gravaran al demandado vencido, las características singulares del pleito justifican una solución especial inspirada en la equidad, con más razón cuando no hay contradictor individualizado debe hacerse cargo de las mismas el actor" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de

Rosario, Sala IV Ríos, Marcelo c/Pescio, Enrique C. N. y Ots. 30/11/87 AR/JUR/193/1987).

Así, también, se ha resuelto: "En cuanto a las costas devengadas en un juicio de usucapión, siendo el demandado un "propietario desconocido" cuadra aplicar la tesis conforme a la cual, provisoriamente, las mismas deben ser soportadas por el apelado atento a su calidad de beneficiario del trámite" (C. de Apel. en lo Civ. y C. de Rosario (S. F.), Sala IV, Rosatto, Salvador c/Propietario desconocido 2/11/87 AR/JUR/192/1987).

Cabe recordar que esta imposición de costas en cabeza del actor se trata de una carga inmediata que el actor deberá asumir, mientras el demandado permanezca sin individualizar. Pero, una vez que éste sea ubicado, el actor podrá reclamarle el resarcimiento de dichos gastos causídicos, ya que es el demandado el definitivo responsable según el principio de vencimiento que rige en materia de costas. Así lo ha sostenido Gardella: "creemos que las características singulares del pleito justificarían una solución especial: si en la causa de usucapión no hubo contradictor individualizado, como las costas hay que oblarlas siempre y como no es del caso diferir su pago a la aparición de un sujeto ignoto y en su caso inexistente, ha de entenderse que si bien es el demandado el definitivo responsable al respecto, en forma inmediata responde el actor de todas ellas (sellados, honorarios del defensor de oficio, etc.)" (Gardella, Lorenzo: "Información posesoria-Régimen procesal de la usucapión"; Enciclopedia Jurídica Omeba, Buenos Aires, 1982, T° XV, pág. 734).

En mismo sentido, ha resuelto la C. Civ. y C. de Rosario (S. F.), Sala 1ª: "En el juicio de usucapión si no hay contradictor individualizado y como las costas hay que oblarlas siempre, no siendo al caso diferir su pago a la aparición de un sujeto desconocido, ha de entenderse que aunque el demandado sea el definitivo responsable al respecto, será el actor el que habrá de afrontar en forma inmediata la carga de los gastos causídicos de ambas instancias" ("C. Civ. y C. Rosario (S. F.), Sala 1ª. 10/3/98; "Marsili, Aldo y Ot. c/Echesortu y Casas S. A. s/Prescripción veinteañal", 10/3/98, ZEUS R. 11, pág. 1121).

3) En tercer lugar, el defensor de oficio se agravia de la regulación de honorarios realizada por el auto N° 785 del 19/5/11, porque sostiene que ésta es insuficiente. Esta cuestión de honorarios se resolverá por separado previa vista a la Caja Forense.

Por lo expuesto, a la cuestión, propongo una respuesta afirmativa.

A la misma cuestión, el Dr. Baracat dijo:

Por las mismas razones, adhiero al voto del Juez preopinante.

A la cuestión, qué resolución corresponde dictar, el Dr. Rodil dijo:

Corresponde rechazar los recursos interpuestos contra la sentencia N° 2035/10, y su aclaratoria

por auto N° 2227/10. Las costas de esta instancia se imponen al accionado, sin perjuicio de lo cual deberá el actor atender las mismas conforme a lo señalado precedentemente. Los honorarios de los profesionales que intervienen en esta instancia se regularán por separado previa vista a la Caja Forense.

A la misma cuestión, expresó el Dr. Baracat:

El pronunciamiento que corresponde dictar en los presentes es el que formula el Dr. Rodil. En tal sentido doy mi voto.

Se RESUELVE: rechazar los recursos interpuestos contra la sentencia N° 2035/10, y su aclaratoria por auto N° 2227/10. Las costas de esta instancia se imponen al accionado, sin perjuicio de lo cual deberá el actor atender las mismas, conforme a lo señalado precedentemente. Los honorarios de los profesionales que intervienen en esta instancia se regularán por separado previa vista a la Caja Forense. El Dr. Chaumet, habiendo tomado conocimiento de los autos, invoca la aplicabilidad al caso de lo dispuesto por el art. 26, primera parte, ley 10.160.

Fdo.: Rodil Baracat Chaumet (art. 26, ley 10.160) (Jueces de Cámara).