

Expte.13-04106045-4/1
"BRITO DELIA... EN J°
54.376 "BRITO DELIA
P/ PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA" S/REP"

SALA PRIMERA

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Delia Petrona Brito, por intermedio de apoderada, interpone Recurso Extraordinario Provincial contra la sentencia dictada por la Quinta Cámara de Apelaciones en lo Civil, en los autos N° 252.296/54.373 caratulados "Brito Delia Petrona c/ Faggian Roberto Dino p/ Prescripción adquisitiva".-

I.- ANTECEDENTES:

Delia Petrona Brito, entabló demanda por título supletorio, contra Roberto Dino Faggian.

Corrido traslado de la demanda, el demandado la contestó solicitando su rechazo.

En primera instancia se rechazó la demanda por prescripción adquisitiva. En segunda se confirmó el fallo.-

II.- AGRAVIOS:

Se agravia la parte recurrente sosteniendo que la decisión es arbitraria; que no apreció correctamente la prueba; y que no respetó sus derechos de defensa y al debido proceso.

Dice que era aplicable el Código Civil y Comercial; que probó la posesión ostensible, pública y notoria; que su derecho a vivienda merece tutela constitucional; que el telegrama laboral no fue ofrecido al contestar demanda; y que nunca firmó un contrato de alquiler.-

III.- Este Ministerio Público estima que el recurso extraordinario provincial interpuesto no debe ser acogido.

V.E. ha sostenido que la tacha de arbitrariedad requiere que se invoque y demuestre la existencia de vicios graves en el pronunciamiento judicial consistentes en razonamientos groseramente ilógicos o contradictorios, apartamiento palmario de las circunstancias del proceso, omisión de considerar hechos y pruebas decisivas o carencia absoluta de fundamentación (L.S. 188-311; 188-446; 192-206; 209-348; entre numerosísimos fallos), y que el recurso de inconstitucionalidad es un remedio excepcional ante hechos que la muestren manifiesta, contundente, no siendo procedente cuando sólo media una crítica o ante la mera discrepancia con el fallo impugnado, pues de lo contrario se haría de aquel una instancia ordinaria contraviniendo todo el sistema constitucional recursivo (L.S. 157-398; L.A. 84-257; 89-357; 91-143; 94-343).

A los efectos de dictaminar, se entiende útil citar algunas pautas doctrinarias y jurisprudenciales -en lo estrictamente pertinente al embate en trato- sobre, por una parte, el proceso de usucapión y su prueba, al ser ésta, en definitiva, el problema de aquél (Cfr: Couture, Eduardo, Estudios de Derecho Procesal Civil, t. 2, p. 314, autor y obra a cuya lectura remite la nota al art. 214 del C.P.C., párrafo cuarto) y su "corazón" (Cfr. Tinti, Pedro León, El proceso de usucapión, p. 96); y, por otra, la interversión del título.

En el proceso en análisis se admiten toda clase de probanzas, las que, producidas, deben ser analizadas por el sentenciante con sumo cuidado (Cfr. Tachella, Diego Hernán, "La prueba en el proceso de usucapión", en D.J. del 14/04/2010, p. 921) y rigurosidad (Cfr. Penna, Marcela y Miriam Smayevsky, "Posesión, tenencia y usucapión", en D.J. del 09/01/2008, p. 47), pero el fallo no puede basarse exclusivamente en testimoniales (Cfr. Farina, Miryam A., Prescripción adquisitiva de inmuebles, en L.L. del 13/12/2010, p. 5), por más concluyentes que sean (Cfr: Papaño, Ricardo y ots., Derechos Reales, t. III, p. 78; C. Civ. y Com. Paraná, Sala I, 26/10/78, Zeus 20-278), al exigir el art. 24, inciso c), de la Ley 14.159/52, prueba diversificada, compuesta (Cfr: 2a C.C., L.S.

082-018 y 083-024; 4a C.C., L.S. 149-249; C. Civ. y Com. Trab. y Contencioso-administrativo, Villa Dolores, 19/10/99, L.L.C. 2000-1468) y compleja (Cfr: 3a C.C., L.S. 069-295. Vid. tb. Lapalma Bouvier, Néstor D., El proceso de usucapión, p. 188; Humphreys, Ethel, “ El plano de mensura en el juicio de usucapión”, en LLBA 2008 (diciembre), p. 1208; y Kiper, Claudio y Mariano C. Otero, Prescripción adquisitiva, p. 308).

En lo referente al pago de tributos, éstos son elementos de valor complementario (Cfr. Braidot, Eliana, “La prueba y demás aspectos procesales en la adquisición del dominio por posesión veinteañal”, en L.L.B.A. 2010 (noviembre), p. 1167), pero no constituyen prueba bastante (Cfr. Alterini, Jorge Horacio, “La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapión de inmuebles”, en L.L. 2008-D, p. 867, y Acad. Nac. de Derecho 2008 (marzo), p. 1), absoluta (Cfr. Gregorini Clusellas, Eduardo L., “La usucapión veinteañal y sus recaudos”, en L.L. 1996-C, p. 67), ni decisiva de la posesión (Cfr. Molina Quiroga, Eduardo, “Qué se necesita para adquirir por posesión un inmueble”, en L.L. 2001-B, p. 494; y CNCiv., sala E, “Cassone, Alberto Ricardo c. Guzzo, Saverio s/prescripción adquisitiva”, 01/03/2012, en L.L. 2012-C, 52, y Sup. Doctrina Judicial Procesal 2012 (mayo), 43).

Puntualmente, la posesión debe probarse plena, indubitable (Cfr: 3a C.C., L.S. 065-139. Vid. tb. Salvat, Raymundo, Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales, t. I, párr. 1018; Podetti, José Ramiro, Código de Procedimientos en materia Civil y Comercial de la Provincia de Mendoza, t. IV, p. 305; Morello, Augusto M., El proceso de usucapión, p. 58; Caballero de Aguiar, María R., La prueba en la usucapión, en Gherzi, Carlos A. (Director), La prueba en el Derecho de Daños, p. 800; Braidot, Eliana V., La prueba y demás aspectos procesales en la adquisición del dominio por posesión veinteañal “Usucapión larga” en la Pcia. de Buenos Aires, en L.L.B.A. 2.010 (noviembre), p. 1.167; y C. Civ. y Com. Morón, Sala II, 07/9/99, L.L.B.A. 2000-600), concluyente (Cfr. Galimberti, Héctor Rubén, “Prescripción adquisitiva” en LLBA 2012 (junio), p. 503), y claramente (Cfr: C. 1a Civ. y Com. La Plata, Sala III, 27/9/79, S.P. La Ley 1.980-296; vid. tb. C. Civ. y Com. Lomas de Zamora, Sala I, 09/3/2000, L.L.B. A. 2000-1245; C. Civ. y Com. San Martín, Sala I, 22/12/83, E.D. del 26/6/84, p. 6), reunirse condiciones de exactitud y precisión (Cfr. Tambussi, Carlos Eduardo, “Publicidad en juicios de prescripción adquisitiva y transparencia en la justicia”, en LLNOA 2015 (noviembre), p. 1051), y apreciarse con estrictez (Cfr: C.N.Civ., Sala D, 19/12/80, J.A. 1.981-IV-229; y Valdés Ortiz, Guadalupe, “Cuestiones relevantes en la acción de prescripción adquisitiva: pago de impuestos y fijación de la fecha en que se produce la adquisición del dominio,

en LLNOA 2016 (octubre), p. 477) al tratarse de un medio excepcional de adquisición del dominio (Cfr. Palacio, Lino, "Derecho Procesal Civil", t. VI, p. 324; y Guarino Arias, Aldo, Código Procesal Civil de Mendoza, t. V, p. 52). Por ello, la circunstancia de que una persona habite un inmueble hace décadas, no basta para que se tenga por acreditado que esa ocupación estuvo impregnada del *animus domini* necesario para consumir la adquisición del dominio por prescripción, debiendo quedar en claro, por tanto, no los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquéllos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo (Cfr. Cossari, Nelson, "Remedios posesorios: La usucapión y la manera de juzgar la existencia de la posesión", en L.L. 2011-C, p. 1028).

No debe perderse de vista, que dado el carácter excepcional, no normal, ni cotidiano, que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el artículo 2.524 inciso 7° del C.C. (Cfr. Cao Christian Alberto, "Usucapión y Constitución nacional", en R.C.C. y C. (2016) marzo, p. 281), la realización de los actos comprendidos en el art. 2.353 y el constante ejercicio de esa posesión deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (Cfr. C.S.J.N., 7/9/1993, en ED 159-232, con nota de Alterini, Jorge H., La usucapión y la divisibilidad de la posesión; S.C., "Arredondo", 16/12/11, L.S. 435-24; Cám. 1° de apelaciones de Bahía Blanca, sala II, 27/8/1996, Jurisprudencia Provincial 1997-287; C.N.Civ., Sala F, 23/12/1987, LL 1989-B-73; y Etchebarne Bullrich, Conrado, "Usucapión", en LL 1994-A-71).

Finalmente, en lo relativo a la interversión del título, que es el cambio de la causa o título en virtud del cual se está poseyendo o teniendo la cosa (Cfr. Mariani de Vidal, Marina, "Curso de Derechos Reales", t. I, p. 148; y Martínez, Guillermo Luis, "Otra vez la prueba en la usucapión", en L.L. 2007-C, p. 228), se ha postulado que la misma requiere la concurrencia de actos claros e inequívocos que exterioricen esa voluntad y que produzcan como consecuencia la pérdida de la posesión para el titular (Cfr. S.C., "Gómez", 14/11/2011, L.S. 434-052; y "Paredes en J Soto", 13/02/2015), no bastando el cambio interno de la voluntad, las meras o

simples declaraciones de poseer como dueño (Cfr. Mariani de Vidal, Marina, “Artículo 2458”, en Bueres, Alberto y o/s., “Código Civil y normas complementarias”, t. 5, p. 239; y Kiper, Claudio, “Artículo 2458”, en “Código Civil y leyes complementarias”, t. 10, p. 462), ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino que tiene lugar cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario, o actos exteriores de oposición o contradicción de su derecho (Cfr. C.S.J.N., Fallos 253:53; y 316:2297), que sean suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que éste pueda hacer valer sus derechos (Cfr. Papaño, Ricardo José y o/s., “Derechos Reales”, t. I, p. 53). Es exigible la *stricta probatio* de la interversión del título, en los casos concretos en los cuales se verifique resistencia o contradicción procesal de los que se consideren con derecho a la posesión de la cosa (Cfr. S.C.J. Buenos Aires, 12-12-2007, “E., M. c. P.E., I.”, disponible en scba.gov.ar; y C.N.Civ., sala F, 28-05-2010, “Casinelli, Ulises A. y ot.”, ED 239-463).

Compulsada la resolución en crisis, se advierte que la judicante ponderó razonablemente, en forma fundada, lógica y acorde a los criterios transcritos más arriba, las declaraciones rendidas por los testigos y la documental glosada y venida *ad effectum videndi et probandi* (en adelante A.E.V.), para pronunciarse sobre el no acogimiento de la pretensión declarativa, situación que no permite tener por demostradas absurdidad o arbitrariedad, en la valoración de los materiales fáctico y probatorio, con los que la parte impugnante no logró demostrar haber poseído el inmueble, cuya prescripción adquisitiva persigue, con ánimo de dueño, y que dicha posesión haya sido pública, continua e ininterrumpida y que con todas esas características, se prolongó por el tiempo exigido por ley (Cfr. Tachella, Diego Hernán, “La anotación de litis en los procesos de prescripción adquisitiva”, en RCC y C 2017 (febrero), p. 140).

En acopio, se destaca que:

1) De los expedientes A.E.V., concluidos por desistimiento, podía advertirse que el matrimonio, conformado por el Sr. Nelson Zalazar y Delia Petrona Brito, había ingresado a la propiedad como

tenedor, al existir un contrato de locación;

2) al contestar la demanda de desalojo, el Sr. Zalazar había acompañado un telegrama laboral, en el que emplazaba al ahora recurrido a formalizar una relación laboral, y en el que relató que trabajaba como casero, lo que corroboraba la calidad de tenedor de dicho matrimonio;

3) no hubo interversión del título por el tiempo exigido por la ley, esto es la accionante no probó el hecho de haber poseído, *animus domini* o *animus rem sibi habendi*, los inmuebles durante el término señalado por el artículo 4015 del Código Civil –actual 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación-, pública, continua, ininterrumpida y pacíficamente (Cfr. Alsina, Hugo, “Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial”, t. VII, p. 217), en otras palabras no acreditó la posesión *ad usucapionem* (Cfr. Fuster, Gabriel Aníbal, “La prueba en el proceso de usucapión de inmuebles”, en L.L.C. 2017 (abril), p. 1), o haber tenido un “señorío fáctico” (Cfr. Padilla, Rodrigo, “La usucapión y su problemática probatoria”, en L.L. del 13/06/2013, p. 5) o una relación de poder sobre las cosas, comportándose como titulares de un derecho real sobre ellas, durante el transcurso de veinte años (Cfr. Azize, Carlos Alberto, “La anotación de litis en el juicio de usucapión”, en R.C.C. y C. 2015 (diciembre), p. 187);

4) el pago de tasas y servicios tiene valor probatorio relativo y depende de la causa de la ocupación, y es compatible con una simple tenencia (Cfr. Valdés Ortiz, Op. *ut supra* cit.); y

5) las testimoniales coincidieron en que la Sra. Brito, y su familia, vive hace muchos años en el inmueble, pero no eran determinantes para acreditar a que título aquella lo habitaba.-

IV.- Por lo dicho, en conclusión, de confor-

midad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, esta Procuración General entiende que no debe acogerse el recurso extraordinario provincial planteado.-

DESPACHO, 25 de junio de 2021.-



Dr. HECTOR PRAGGAPANÉ
Fiscal Adjunto Civil
Procuración General