

Expte.13-00767169-9/1
"FOGAL TERESA...EN
J° 250.237 / 54.845
"BUENO JORGE... P/
PRESCRIPCIÓN AD -
QUISITIVA" S/ REP"

SALA PRIMERA

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Teresa Hilda Fogal, por intermedio de apoderado, interpone Recurso Extraordinario Provincial contra la sentencia dictada por la Quinta Cámara de Apelaciones en lo Civil, en los autos N° 250.237/54.845 caratulados "Bueno Jorge c/ Desconocido p/ Prescripción adquisitiva".-

I.- ANTECEDENTES:

Jorge Bueno, entabló demanda por título supletorio contra Teresa Hilda Fogal.

Corrido traslado de la demanda, la demandada la contestó solicitando su rechazo.

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

II.- AGRAVIOS:

Se agravia la parte recurrente sosteniendo que la decisión es arbitraria; y que no está razonablemente fundada.

Dice que no se valoró la carta documento que envió el 20/08/13, ni el pago de impuestos en ese año; que no abandonó ni dejó inactivos sus derechos; y que el usucapiente debió demostrar cómo ingresó a la propiedad, para sumar la posesión de su antecesor.-

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, esta Procuración General entiende útil citar algunas pautas doctrinarias y jurisprudenciales - en lo estrictamente pertinente al embate en trato- sobre 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).

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).

Respecto de los planos de mensura, adjuntables obligatoriamente para promover el proceso (Cfr. Penna, Marcela A. y Smayevsky Miriam, “Aspectos relevantes sobre objeto, prueba y efectos de la sentencia en materia de usucapión”, en LLBA 2008 (abril), p. 233), por sí solos no son idóneos para acreditar la posesión (Cfr. Camps, Carlos, “Juicio de usucapión de inmuebles en el Código Civil y Comercial”, en R.C.C. y C. 2017 (febrero) p. 3).

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).

Compulsada la resolución en crisis, se advierte que la judicante ponderó razonablemente, en forma fundada, lógica y acorde a los criterios transcriptos más arriba, las declaraciones rendidas por los testigos y la documental glosada, para pronunciarse sobre el acogimien-

to 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 recurrida 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) Los expedientes ofrecidos *ad effectum videndi* fueron ofrecidos con el responde y no se incorporaron a la causa; y

2) El Sr. Bueno probó el hecho de haber poseído, *animus domini* o *animus rem sibi habendi*, el inmueble 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), uniendo su posesión a la de la Sra. María Elena Romo (Arg. Art. 2.476 del C.C.), en otras palabras 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 la cosa, comportándose como titular de un derecho real sobre ella, 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).-

IV.- Por lo dicho, en conclusión, de conformidad 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, 28 de octubre de 2021.-



Dr. HECTOR PRAGASANE
Fiscal Adjunto Civil
Procuración General

