

En la ciudad de General Roca, a los 10 días de septiembre de 2020. Habiéndose reunido en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "VEGA CLOTILDE C/ IPPV S/ USUCAPIÓN " (Expte. N° 24034/15), venidos del Juzgado Civil N° Treinta y Uno, previa discusión de la temática del fallo a dictar, procedieron a votar en el orden de sorteo practicado, transcribiéndose a continuación lo que expresaron:

EL SR. JUEZ DR. GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ, DIJO:

1.- Llega el expediente a los efectos de resolver el recurso de apelación interpuesto por la actora, contra la sentencia definitiva de primera instancia de fecha 11 de noviembre de 2019, cuya acta luce a fs. 123/127.

A fs. 137/140 se agregó el escrito de expresión de agravios cuyo pertinente traslado no fuera evacuado.

2.1.- Por la demanda que diera inicio al proceso, la actora reclamó el reconocimiento de la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva a su favor sobre el inmueble identificado catastralmente como 09-1-E-423C-13.

Se trata éste de una de las unidades del Plan de 12 viviendas que el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de la Provincia de Río Negro, construyera en el Barrio Alborada de la localidad de Río Colorado y que le fuera adjudicado en el mes de julio de 1979.

Alega la actora, ejercer la posesión del inmueble en el que hizo mejoras, con ánimo de dueña, en forma pública, pacífica e ininterrumpida hasta la fecha. Que ha ejercido y sido reconocida su posesión con ánimo de dueña, sin que fuera perturbada o sufrido reclamaciones sobre el inmueble.

2.2.- El representante de la Fiscalía de Estado al contestar la demanda, en esencia sostuvo como argumento defensivo, que la vivienda le fue desadjudicada.

Reprochó a la actora no haber habitado la vivienda, lo que junto con la falta de pago llevó a que en fecha 20/07/82 fuera desalojada mediante Decreto 777 del IPPV.

Refiere que dicha decisión fue tomada por infracción a las prescripciones contenidas en la cláusula 2 del acta de tenencia precaria suscripta el 04/06/79, y que conforme surge de la cláusula 6 del acta de tenencia, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones traería aparejada la desadjudicación del inmueble, cosa que insiste en que finalmente ocurrió. Agrega que después que fuera notificada de la mencionada

resolución (01/09/82), la actora depositó importes parciales, los que le fueron devueltos en fecha 07/10/83, en virtud de la resolución administrativa que desadjudicó el bien. Refiere que nunca la actora realizó pago por consignación, ni intimó a su mandante a percibir dichos importes a todas luces insuficientes y figurativos.

2.3.- Por la sentencia se rechazó la demanda con costas.

Sostuvo la juzgadora que 'la prueba producida en autos resulta pobre en demasía, desde que la actora ha arrojado al proceso escasa prueba documental, como por ejemplo una única constancia de pago de impuestos provincial -fs. 12/13-, abonada en el mes de julio de 2014. Luego acompaña, también, escasos comprobantes de pago de servicio de electricidad, Camuzzi y Aguas Rionegrinas correspondientes al año 2015'. Agregó que 'La prueba del pago de impuestos, ha sido un requerimiento probatorio que ha merecido cambios en torno a su consideración; por lo que ha ido evolucionando jurisprudencialmente; pues de la rigidez extrema en cuanto a la acreditación del pago durante el lapso de 20 años; en la actualidad a fin de lograr un plexo probatorio de calidad basta con demostrar periodicidad en los mismos; circunstancia que a las claras no se vislumbra en estos autos. Es decir, que de haberse arrojado mayores elementos de convicción, ésta Magistrada podría haber establecido el momento de inicio de la posesión que se alega'.

En esa línea colaciona doctrina y así expone: 'En tal sentido, Alberto J. Bueres y Elena I. Highton en 'Código Civil y Normas Complementarias', t. 6 B, Editorial Hammurabi, Bs. As, 2001; de las páginas 754 y sgtes. resulta que '...como prueba documental pueden adjuntarse comprobantes de gastos efectuados en el inmueble, como contratos, presupuestos, facturas, remitos o recibos que demuestren la realización 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, etc... Una consideración especial merece el pago de los impuestos. Luego de la reforma introducida por el decr. ley 5765/58, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, puesto que en la actualidad dicho pago será 'especialmente considerado' (art. 24, inc. c, ley 14.519), o sea que como elemento probatorio sigue teniendo gran importancia, pero no es decisivo para el éxito de la acción ... En realidad el pago de impuestos exterioriza el 'animus domini' ya que es poco factible que alguien que no se sienta poseedor del inmueble se allane a pagar contribuciones impuestas por el Estado,

que no le traen un beneficio directo ... El pago realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación de la acción constituye un insuperable elemento objetivo de convicción. Tampoco se requiere que los pagos abarquen todo el plazo de prescripción, debiendo el juez apreciar el valor probatorio que se atribuye a los pagos en relación a las demás pruebas aportadas. Ni siquiera puede exigirse que el pago haya sido regular, pues aún aquellos propietarios que suelen pagar sus impuestos a veces no lo hacen en las fechas indicadas por el órgano recaudador. La regularidad debe ser evaluada por el Juez, en concomitancia con otras pruebas. Los pagos simultáneos de muchos períodos y la intermitencia larga y esporádica hacen perder entidad a la prueba, al no revelar de una manera sostenida la voluntad de conservar la posesión. Si han sido pagados de una vez con posterioridad a la iniciación de los trámites administrativos tendientes a preparar el juicio de usucapión, carecen de poder de convicción, demostrando que se trata de una prueba preconstituida. Lo mismo sucede si se ha hecho un solo pago total por todo el período de prescripción, poco antes de iniciar las actuaciones. Menos valor probatorio aún tendrá el pago hecho con posterioridad a la promoción de la demanda. De todos modos consideramos que el pago de impuestos atrasados de una sola vez no será decisivo para rechazar la acción, si del resto de la prueba producida ha resultado acreditada la posesión durante el lapso establecido por la ley...”. Y concluye seguidamente: “En consecuencia, con las escasas pruebas obrantes en autos, resulta a las claras que son insuficientes para acreditar la existencia de animus domini por parte de la actora, no siendo suficiente para tal fin y así se ha receptado jurisprudencialmente, dejar librada la adquisición de dominio de un inmueble por prescripción a la producción de prueba testimonial, cuya veracidad no es puesta en duda alguna por la suscripta”.

3.- En su expresión de agravios la actora sostiene en esencia que la juzgadora ha prescindido de la ponderación de prueba que acredita la alegada posesión, pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de dueña, precisando los testimonios y prueba documental a la que refiere, así como también sostiene que la sentencia se aparta del criterio expuesto por esta Cámara citando y transcribiendo párrafos de precedentes en tal sentido.

Siendo que los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320) y por razones de brevedad, he de omitir transcribir o

referenciar con precisión lo expuesto en la expresión de agravios, remitiéndome a la lectura del respectivo escrito, sin perjuicio de las menciones que realice más adelante.

4.1.- Ingresando en el tratamiento de los agravios y formulación de la propuesta de solución del caso, anticipo que en mi opinión corresponde hacer lugar al recurso y revocar íntegramente la sentencia apelada.

4.2.- Si bien es cierto que la actora acredita estar al día con el pago de impuestos y contribuciones, se comparte con la Sra. Jueza y la doctrina que cita ésta, en que el valor del pago de impuestos a los fines de formar convicción sobre la posesión surge en tanto se acredite su pago en el tiempo. Que alguien pague hoy impuestos de diez o veinte años atrás, no sirve para acreditar la posesión durante esos años, sino que el pago permite presumir que está poseyendo a la fecha en que efectivamente abona y no antes. No obstante, en mi opinión hay elementos de convicción más que suficientes para acoger la demanda de acuerdo con los criterios que sobre la materia viene sosteniendo esta Cámara, tal como lo iré exponiendo seguidamente.

4.3.- Por lo pronto del propio relato de las partes y la sentencia de esta Cámara cuya cédula de notificación fuera adjuntada con la demanda (fs. 19), no puede sostenerse la línea defensiva expuesta por la demandada y sí, por el contrario, forzoso es reconocer la ocupación y las mejoras.

Ninguna de las partes ofreció como prueba el expediente judicial por el que la Fiscalía de Estado procuró el desalojo en base al acto administrativo de desadjudicación invocado por ésta, pero de la lectura de la sentencia queda claro que tal acto fue descalificado y rechazada en definitiva la acción de desalojo que se había acogido en primera instancia. Se tuvo por reconocido a partir de la prueba testimonial e informe social ponderado, que la actora había ocupado la vivienda y cumplido con el recaudo de residir en la misma ella y su grupo familiar, habiendo obedecido las ausencias temporarias a razones de trabajo de su esposo.

4.5.- A partir de ello es insostenible la posición expuesta por la Fiscalía de Estado, en tanto la eventual falta de pago de las obligaciones comprometidas en el respectivo contrato de compraventa obedecieron a su decisión de tener por resuelto el contrato sin haber variado luego la misma.

Y aun cuando se califique su ocupación como precaria -tal el lenguaje de los contratos tipo-, no puede discutirse que la vivienda se le adjudicó en venta y es lógico que quien así la reciba, ejerza posesión comportándose como verdadero dueño aun cuando deba parte del precio. De hecho, se acreditó que ya antes del año 1985 la actora introdujo

mejoras en el inmueble.

4.6.- Cabe por otra parte recordar que para la prescripción larga cuyo plazo aquí se acredita ampliamente cumplido, no hace falta buena fe, ni justo título, con lo que incluso aún cuando se le hubiere convalidado el acto de desadjudicación, y la actora hubiere retenido de mala fe el inmueble, la realidad es que lo hizo comportándose como dueña e ininterrumpidamente desde el año 1979 sin que se hubiere accionado contra ella o cuestionado la posesión, excepto por el juicio de desalojo promovido por la Fiscalía de Estado y cuyo resultado adverso al IPPV surge de la sentencia.

4.7.- Expuse en el precedente 'Flores c/ Tanjeloff' (sentencia de fecha 1/10/2012 correspondiente al Expte. 20654-CA-11) y lo hemos reiterado en múltiples precedentes que: '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 (Conf. Díez-Picazo, Luís, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Madrid, 1978, Volumen II, N° 582, pág. 585). 'Las situaciones de hecho consolidadas frente a una inactividad prolongada merecen ser respetadas incluso en interés de los terceros que han podido confiar en la apariencia de titularidad mantenida durante un tiempo razonable. En definitiva, se trata de la razón que ya reseñó Gayo al afirmar que la usucapión bono publico introducta est (Inst. II, 44) con la finalidad de que la propiedad no quede en la incertidumbre durante un tiempo prolongado (Puig Brutau, José, Fundamentos de Derecho Civil, Ed. Bosch, Barcelona, 1994, cuarta edición, Tomo III, Volumen 1º, p. 327 y 328). 'Es manifiesta la justicia de convertir en titular del derecho, a quien durante el trascurso de muchos años, se ha conducido como si realmente le correspondiera; la de acordar validez y seguridad a las situaciones de hecho, fomentando el trabajo y el mejoramiento de los bienes; en tanto se castiga a quien egoístamente abandona lo suyo y prescinde del interés colectivo' (Laffaille, Héctor y Alterini, Jorge, Derecho Civil, Tratado de Derechos Reales, 2º ed. actualizada y ampliada, Ed. La Ley y Ediar, Buenos Aires, 2010, Tomo II p. 400). 'La usucapión pone fin al divorcio entre la posesión y la propiedad transformando al poseedor en propietario. Conforman los hechos al derecho, impidiendo de este modo la destrucción de situaciones respetables por su duración' (Planiol, Marcelo; Ripert, Jorge, con el concurso de Picard, Mauricio; Tratado práctico de derecho civil francés, Tomo III, Los Bienes', La Habana, Ed. Cultural S.A. 1946. p.

590). En esa línea de pensamiento a la que adhiero plenamente y que se observa que la Señora Juez de grado también ha receptado, aunque no lo dijera de modo explícito, hay que mirar tanto lo que ha hecho el poseedor que intenta usucapir, como el titular registral que muchas veces, como en el caso, no ha hecho uso del inmueble en forma directa o indirecta abandonando el derecho que a la postre pretende se le reconozca. Hay un fuerte interés general comprometido en torno a la prescripción adquisitiva, toda vez que la riqueza de la Nación no se vincula con la extensión territorial, sino con la puesta en valor de sus tierras a partir del trabajo, la actividad productiva y la explotación racional de los recursos, en definitiva. Aquel concepto que la tierra es para quien la trabaja no supone desconocer el derecho de propiedad, sino antes bien, fortalecer el mismo, pero desde una óptica donde no puede diluirse la idea de la función social que ha de cumplir la tierra y el capital en general. En esa inteligencia se ha dicho que 'Debe ponerse el acento en el fundamento económico y social que el legislador ha entrevisto al legislar sobre usucapión consistente en brindar adecuada tutela a quien en el transcurso de largos años se comportó como propietario del fundo, incorporando riqueza a la comunidad, todo lo cual es fruto del trabajo, lo que contrapone esta conducta de servicio y trabajo con el desinterés y la incuria del titular del dominio, certeramente calificada por el Codificador en la nota al art. 3965 del C.C?' (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, La Plata, Buenos Aires, Cámara 01, Sala 03 - Makintok, Sara Haydee y ot. c/ Municipalidad de la Plata s/ Prescripción Adquisitiva - Sentencia del 27/08/1992.). Por otra parte también, el instituto es de incuestionable interés público en tanto procura fortalecer la seguridad jurídica dando preminencia a la realidad por sobre la apariencia. Y esto, con mayor razón en nuestro país donde la inscripción registral no convalida títulos, ni sus asientos ostentan fe pública en cuanto a la existencia del derecho, a diferencia de lo que ocurre con el sistema registral de los automotores donde la inscripción es constitutiva del derecho (ver el artículo 4 de la ley 17.801 'La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes').

Y desde tal perspectiva es contradictorio y censurable el comportamiento no solo del IPPV sino del Estado Provincial en general. No solo abandonaron el inmueble desde que nada hicieron luego del fallo de la Cámara que hemos comentado (excepto la diligencia de constatación de mayo de 2013 cuando ya se había cumplido la prescripción veinteañal), sino que el organismo de recaudación fiscal de la Provincia, tiene registrada a la actora como contribuyente a los efectos del pago del impuesto

inmobiliario respecto del bien objeto de la litis desde el año 1992, tal como surge del informe de fs. 72.

También en torno a la inactividad de la parte demandada, vale no solo señalar que conforme la doctrina de la carga dinámica de la prueba, nadie mejor para probar y antes alegar respecto de la actividad que pudo haber cumplido el IPPV que el propio organismo, sino que del informe del titular del IPPV Hugo Lértora que acompañara el representante de la Fiscalía de Estado al contestar la demanda se consigna 'esta Delegación comenzó a funcionar entre los años 91/92 y en la poca información que disponemos no hay ningún reclamo archivado en la carpeta de la Sra. Vega' (ver fs.37).

4.8.- 'Hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño' (Diez Picazo, Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Ed. Civitas, 2008, t III., p. 564). Y ello se ve ampliamente acreditado con los elementos a los que he hecho mención, así como también las testimoniales de Sandra María Edith Bidegain; Ernesto Esteban Brust; Franco Battorti y Juan Antonio Prates tal como se expone en la expresión de agravios.

La posesión ha sido además de pública y pacífica, solo interrumpida por el juicio de desalojo, motivo por el que tomo como fecha de inicio de la posesión el día del dictado de la sentencia de Cámara que rechazó tal acción (17/07/1985) y por operada la prescripción adquisitiva el día 18 de julio de 2005.

4.9.- Debo señalar que esta Cámara a partir del voto del Dr. Soto -con la adhesión del Dr. Maugeri- se ha expedido recientemente en un caso que guarda algunas similitudes con el presente, confirmando la sentencia de primera instancia que hizo lugar a la prescripción adquisitiva iniciada contra la aquí demandada. Refiero al caso 'Torres c/ IPPV?' (sentencia de fecha 30/04/2020 correspondiente al Expte. N° 4361-J21-11). Se expuso en el mismo una línea argumental como la aquí desarrollada, con lo que vale su invocación en sustento del presente, remitiéndome a su lectura por razones de brevedad.

5.- Por las razones expuestas y lo dispuesto por los arts. 3.947, 3.948, 3.951, 3.952, 4.015, 4.016 y concordantes del Código Civil entonces vigente, así como los arts. 789, 792 y concordantes del CPCyC, propongo hacer lugar al recurso de apelación revocando la sentencia apelada y haciendo lugar a la demanda entablada contra el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de Río Negro, declarar adquirido mediante prescripción adquisitiva por parte de la Sra. Clotilde Adela Vega, DNI N°

10.536.853, el derecho de dominio sobre el inmueble ubicado en la localidad de Río Colorado, provincia de Río Negro, nomenclatura catastral 09-1-E-423C-13, matrícula 09-7130 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro. Fijar como fecha de adquisición del dominio el día 18 de julio de 2005.

Conforme el principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCyC), imponer las costas de ambas instancias a la demanda, difiriendo la regulación de honorarios para cuando existan elementos a tal fin. TAL MI VOTO.

EL SR. JUEZ DR. DINO DANIEL MAUGERI, DIJO: Que compartiendo los fundamentos expuestos por el Dr. GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ, VOTO EN IGUAL SENTIDO.-

EL SR. JUEZ DR. VICTOR DARIO SOTO, DIJO: Que atendiendo a la coincidencia de opinión de los dos primeros votantes, se abstiene de emitir su opinión (art.271 C.P.C.).- Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería,

RESUELVE: I.- Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, revocando la sentencia definitiva de primera instancia en todas sus partes; II.- Hacer lugar a la demanda entablada contra el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de Río Negro, declarando adquirido mediante prescripción adquisitiva por parte de la Sra. Clotilde Adela Vega, DNI N° 10.536.853, el derecho de dominio sobre el inmueble ubicado en la localidad de Río Colorado, provincia de Río Negro, nomenclatura catastral 09-1-E-423C-13, matrícula 09-7130 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro; III.- Fijar como fecha de adquisición del dominio por parte de la actora, el día 18 de julio de 2005; IV.- Establecer las costas de ambas instancias a cargo de la demandada, difiriendo la regulación de honorarios para cuando existan elementos a tal fin; V.- Por Secretaría agregar copia de la sentencia de esta Cámara de fecha 17/07/1985 correspondiente al Expte. N° 5835-CA-85).

Regístrese, notifíquese y vuelvan.-

GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ  
JUEZ DE CÁMARA  
DINO DANIEL MAUGERI  
JUEZ DE CÁMARA

VICTOR DARIO SOTO

PRESIDENTE

(En Abstención)

Certifico que el acuerdo que antecede fue arribado a través de los medios informáticos disponibles, atento la modalidad de trabajo vigente en función de las acordadas 09 a 23/2020 de nuestro S.T.J.- CONSTE.

PAULA CHIESA

SECRETARIA

nvp