

20 de octubre de 2020

USUCAPIÓN, POSESIÓN, USURPACIÓN

El nuestro no es un ejercicio de versificación sino una breve revista a un caso donde estos conceptos estuvieron en juego.

Oscar Beaurain había perdido noción del largo tiempo que sus padres llevaban viviendo en Pueblo General Belgrano, una pequeña población de cuatro mil habitantes en la zona antes llamada Potrero, cerca de Gualaguaychú, sobre el río Uruguay, en la provincia de Entre Ríos, cruzada por la vieja traza de una ruta nacional ahora convertida en autopista y que discurre por otros parajes.

Ese rincón apartado y rural nació cuando dos estancias ubicadas en la región fueron vendidas en lotes, donde se instalaron, en los años sesenta, varias familias. Una de ellas, los Ipperi, era la propietaria de la estación de servicio y taller mecánico que en los tiempos de ripio y polvo atendía a los que se aventuraban por esos caminos de Dios.

Aun cuando en los años 70 los Ipperi comenzaron a vender parte de sus tierras, siguieron unidos al vecindario, al extremo de que el primer antecedente de un gobierno comunal (la "Comisión Pro Adelanto de la Zona del Potrero") tuvo a Héctor Ipperi como primer presidente en 1970.

A partir de 1972, con la construcción de un gran puente que une esa región con la vecina República Oriental del Uruguay (terminado en 1976) Pueblo General Belgrano comenzó

a crecer. Se instalaron empresas, crecieron la actividad y la población y los precios de la tierra empezaron a subir.

En 1984 los Beaurain compraron (con escritura pública, como exige la ley) varios lotes a los Ipperi y se instalaron allí. Y allí nació Oscar Beaurain.

Cuando los Ipperi vendieron a los Beaurain, casi no había vecinos en la zona. Aprovechando esa situación, al tomar posesión del terreno adquirido los Beaurain ocuparon además un gran lote vacío, de unos seiscientos metros cuadrados, adyacente al anterior (un "sitio eriazo", dirían nuestros amigos chilenos), y al que, en la práctica, consideraron propio, aunque continuaba registrado a nombre de los Ipperi.

Lo nivelaron para llevarlo a la misma cota que el propio, lo cercaron, lo mantuvieron limpio de malezas, construyeron un muro para separarlo de otra propiedad lindera, ordenaron que se hiciera una mensura y empezaron a pagar el impuesto territorial.

En 1999, por escritura pública, los padres de Oscar cedieron a éste todos sus derechos tanto sobre los lotes a su nombre como sobre el terreno adyacente.

Pasaron los años y —no sabemos si a sugerencia de algún abogado astuto o por su propia iniciativa— en diciembre de 2012 Oscar decidió plantear ante la justicia una demanda por *usucapión* sobre ese lote adyacente. Esa palabreja, tan parecida a *usurpación*, describe un modo de adquisición de un inmueble por el mero transcurso del tiempo. También se lo llama *prescripción adquisitiva* o, más gráficamente, *posesión veinteñal*, pues, en los hechos, sólo se requiere posesión, el transcurso de veinte años y el reconocimiento judicial para que el poseedor de un inmueble se convierta en su propietario.

Pero... ¿qué es la posesión? Según el Código Civil, “hay posesión cuando una persona [...] ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”. La *propiedad* sobre un inmueble (técnicamente, *el dominio* sobre él) es un derecho real. Ergo, quien se comporta como propietario de una cosa, tiene su posesión. La posesión requiere *actos exteriores* como, en el caso de inmuebles, su cultivo, la percepción de frutos, su amojonamiento, las mejoras, la exclusión de terceros, etc.

La ley exige que las demandas por posesión veinteñal o usucapión se dirijan contra “quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del catastro, registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial” (es decir, contra el “titular dominial”). En este caso, los Ipperi.

Pero Oscar no consiguió convencer al juez. Si bien dijo en su demanda que al tomar la posesión de sus lotes [en 1984], sus padres “lo hicieron [también] en relación al terreno lindero”, según el juez Oscar no especificó el motivo de esa conducta ni demostró “que efectivamente fue así”. Por eso, el juez entendió “que solo hubo una *mera declama-*

ción respecto de la supuesta voluntad de hacerse con la posesión del terreno contiguo *pero sin acto alguno desarrollado en ese sentido*”.

El juez remarcó que “el terreno no tenía agua, cloacas o construcciones” y que “la única obra era el tapial” que lo separaba de otra propiedad. Si bien se lo limpiaba, eso no alcanzaba como acto posesorio. Y la existencia de una mensura y el pago de impuestos no tenían *carácter público*. Tampoco había transcurrido el tiempo necesario para usucapir.

Oscar mencionó como prueba de su carácter de poseedor del inmueble la cesión que, en 1999, habían hecho sus padres en su favor, pero según el juez, la escritura respectiva “no tenía valor frente a terceros ni daba cuenta de la efectiva posesión invocada”. Además, frente a los Ipperi, propietarios registrales del inmueble, esa escritura sólo pudo tener efectos a partir del momento en que tomaron conocimiento de ella (es decir, cuando Oscar les notificó la demanda). Hasta ese momento, era un documento desconocido y sin efecto alguno para ellos.

El juez también notó que, según los recibos de impuestos pagados por Oscar en 2012, el inmueble era un baldío (es decir, los Beau-rain no habían construido nada allí). Para colmo, los documentos aportados por Oscar con los que intentó demostrar la compra de materiales de construcción databan de 2011, por lo que no alcanzaban para demostrar el transcurso de los veinte años que exige la usucapión.

Más aún: la falta de actos que exteriorizaran la posesión quedó demostrada por el hecho de que los Ipperi “se enteraron de la pretensión de sus vecinos en 2011 cuando encontraron un alambrado abierto y luego un tapial con un portón”. Finalmente, el juez se basó

también en que, de los testigos propuestos por Oscar, “ninguno de ellos vivía en las cercanías del bien pretendido y que las visitas al mismo eran en razón de la amistad con los Beaurain, sin que aportaran datos concretos referidos a la posesión”.

El juez descartó como argumento válido que el inmueble pretendido por Oscar fuera indistinguible de sus propios lotes: “porque [los testigos] se refirieron al terreno como todo uno” ya que “lo que debió demostrarse, no era la confusión de los lotes sino actos de ejercicio de posesión”, sobre los que aquellos nada dijeron. Finalmente descartó que Oscar hubiera probado la existencia de veinte años de posesión continua.

Oscar apeló. Según dijo, “quedó demostrado que los Beaurain tuvieron el bien en su poder en forma continua, pública e ininterrumpida y con la clara intención de someter el terreno al ejercicio de su derecho de propiedad”. Entre sus argumentos cuestionó que el juez le hubiera imputado no precisar “las causas o motivos que dieron origen a la posesión”, puesto que, como la ley no exige que esas causas deban explicarse o precisarse, no estaba obligado a hacerlo.

Agregó también que el juez no tuvo en cuenta “la publicidad de todos los actos desarrollados sobre el inmueble”, sobre todo teniendo en cuenta que éste se encontraba frente a un cruce de caminos públicos, cerca de unas termas y sobre la calle y “que los Ipperi “tuvieron oportunidad de controlar y monitorear los diversos actos de posesión sucedidos”.

Más aún: Oscar se quejó de que el juez no hubiera tomado en cuenta que el inmueble había sido delimitado perimetralmente, que tenía señas de haber sido rellenado para evitar su inundación y unificado con los lotes contiguos de los Beaurain.

En definitiva, para Oscar “se trataba de un bien privado y el señorío que sobre el mismo había venido ejerciendo, así como también el muro divisor con el vecino lindero, sumado a la prueba que mostró que frente a terceros los Beaurain se comportaban como verdaderos y exclusivos dueños de la cosa, así como la edad de los declarantes y la época de los hechos” acreditaban el tiempo de la posesión “sin ser objetado por los titulares registrales durante más de 20 años”.

La Cámara¹ dijo que, básicamente, la apelación impugnaba “la valoración probatoria efectuada por el juzgador relativa a los actos posesorios invocados por el período de veinte años de la prescripción”; en otras palabras, al juez anterior no se le adjudicó haber cometido un error de derecho sino haber interpretado mal las pruebas.

La Cámara las volvió a analizar y llegó a la misma conclusión. Recalcó que, (a diferencia de lo que ocurre en muchos casos, donde los propietarios son desconocidos), en éste “el inmueble contaba con titulares registrales que se opusieron a la acción relatando su versión de los hechos y aportando prueba para desacreditar la hipótesis sobre la existencia de los presupuestos para que se declare adquirido el dominio”.

En efecto, según el tribunal, “del material probatorio no surge aval a la afirmación efectuada en la demanda relativa a que, a partir de la adquisición por parte de los Beaurain de los lotes linderos al que motiva el juicio *comenzaron a poseerlo comportándose como dueños y señores del fundo*”.

¹ In re “Beaurain c. Ipperi”, Capel. Gualleguaychú (Civ Com I) Exp. N° 6779/C, 7 mayo 2020.

Los jueces descartaron a los testigos de los Beaurain, ¡pues eran demasiado jóvenes!: “si bien recordaron haber frecuentado en los años noventa la propiedad de la familia Beaurain, mal podían (y tampoco lo hicieron) dar precisiones (y menos aún una valoración jurídica) acerca de si el inmueble se conformaba por los lotes de titularidad de los padres [de Oscar] de algo más de mil metros cuadrados o existían actos posesorios sobre un tercer lote contiguo de otros seiscientos metros cuadrados, perteneciente a otros dueños registrales”.

Los jueces dijeron también que “usar el terreno baldío lindero con dueños conocidos, aunque para ello se lo limpiara, no es ejercer por sí solo actos posesorios excluyentes de los derechos de los titulares del bien. Por el contrario, actos de esa índole deben ser inequívocos, la intención debió ser ostensible *de modo de darles oportunidad a quienes podían ver amenazado sus derechos, de oponerse*, porque de lo contrario, la actitud pasiva solo representa la mera tolerancia del uso”.

Ciertos otros actos, en cambio, “sí podían apreciarse como concretos actos de posesión”, como las construcciones que delimitaron el fundo. Pero... ¿se habían hecho entre fines de 2011 y principios de 2012! Así lo demostraban los recibos por materiales de construcción que el propio Oscar llevó a la justicia.

La mensura encomendada por Oscar también databa de 2009, como asimismo la construcción del muro que separaba el lote de otro inmueble vecino. Para colmo, tampoco había evidencia de que la nivelación del terreno hubiera sido hecha por los Beaurain ni se probó la antigüedad de ese trabajo.

Por otro lado, los pagos del impuesto inmobiliario se hicieron a partir de 2009; por lo

que sólo a partir de ese momento “se puso en evidencia el ánimo de ser dueño”.

La Cámara concluyó que “el reexamen de la prueba, y en la hipótesis más favorable para [Oscar], solo permitía detectar actos posesorios válidos para usucapir a partir de 2009, “insuficientes por ende para que la acción progrese, ya que para eso debió acreditarse que [aquél] poseyó el inmueble comportándose como dueño de modo excluyente del derecho de los [Ipperi], mediante posesión pública y el tiempo por el lapso de veinte años”.

Con buen tino, el tribunal dijo que “la sentencia tampoco podía basarse exclusivamente en la prueba de testigos”, pues la ley exige *prueba compuesta*: es decir, que, “aplicando las reglas de la sana crítica en el examen individual de las pruebas, se extraiga apoyo recíproco de los distintos elementos computados, dirigiendo la atención al conjunto, en una ponderación global”. Dicho de otro modo, *toda la prueba, en su conjunto*, y no solo los testigos, tenía que demostrar la posesión por parte de Oscar. Y según los jueces “solo a partir de 2009 se empieza a vislumbrar aval de prueba compuesta sobre los actos posesorios”.

Por eso, “en la medida que la posesión veinteañal constituye un modo excepcional de adquirir el dominio sobre un inmueble”, los jueces entendieron que la sentencia debía ser confirmada: Oscar no demostró haber poseído con ánimo de dueño.

¿Y la usurpación? Según el Código Penal, usurpa quien “por violencia, amenazas, engaños, abusos de confianza o clandestinidad despoja a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real constituido sobre él, sea que el despojo se produzca in-

vadiendo el inmueble, manteniéndose en él o expulsando a los ocupantes” o quien “para apoderarse de todo o parte de un inmueble, destruye o altera sus términos o límites” y, finalmente, quien “con violencias o amenazas, turbare la posesión o tenencia de un inmueble”.

Sería deseable que, así como los jueces de Gualeguaychú protegieron el sagrado derecho de propiedad en un caso donde el ocupante actuó pacíficamente, en el resto del país se hiciera lo mismo cuando los usurpadores actúan con violencia.

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**