

EL PAGO DE IMPUESTOS Y LA USUCAPIÓN  
por  
Luis Moisset de Espanés

Zeus, T. 74, J-331.

**I.- Introducción.**

Hace ya tiempo que la revista rosarina Zeus dedica especial atención a los fallos vinculados con la usucapión de bienes inmuebles y, por nuestra parte, hemos fichado muchas resoluciones sobre esa materia, aparecidas tanto en Zeus como en otras revistas jurídicas argentinas.

Nos ha parecido oportuno sistematizar algunos de esos fallos, vinculados con el pago de los impuestos como elemento de prueba en los juicios en que una persona intenta adquirir el bien por vía de la prescripción.

a) La norma primitiva.

Originariamente la ley 14.159 exigía de manera ineludible que se acompañasen certificados emitidos por las oficinas recaudadoras, que acreditaran que el actor, o las personas de quienes recibió la posesión, habían pagado a su nombre los impuestos y lo habían hecho durante todo el tiempo de la posesión<sup>1</sup>, requisito duramente criticado por la doctrina, por considerar atentaba contra los principios que sustentan la prescripción adquisitiva larga, que protege al poseedor, aunque carezca de título y de buena fe <sup>2</sup>.

Adviértase que no solamente se daba la condición de requisito indispensable al pago de los impuestos, sino que se

---

<sup>1</sup>. "Art. 24 (ley 14.159).- inciso c) La demanda deberá acompañarse de certificados otorgados por el registro de la jurisdicción, donde conste la condición jurídica del inmueble, así también de certificados emitidos por las oficinas recaudadoras, de los que resulte que el actor o quienes le han transmitido el derecho abonaron a su respectivo nombre el impuesto por todo el lapso de la posesión.

<sup>2</sup> Ver Manuel de J. Gómez, El régimen procesal de la prescripción adquisitiva treintañal (debe derogarse el que establece la ley 14.159), L.L., 86-897.

agregaban otras dos exigencias, a saber: a) que se hubiesen abonado a nombre del usucapiente, y b) que abarcasen el lapso íntegro de la posesión invocada.

Lo irrazonable del dispositivo chocaba con diversas realidades de la vida; en efecto, muchas veces el propietario que ha adquirido el bien por escritura pública, y comunicado el hecho a las oficinas del Estado, continúa recibiendo los cedulones de impuestos a nombre del anterior propietario: ¿deja por eso de cumplir con sus cargas? En la mayor parte de los casos paga, aunque en las boletas no figure su nombre, porque su conciencia de contribuyente lo impulsa a no incurrir en atrasos. Con cuanta mayor razón el usucapiente, que es un poseedor sin título, deberá pagar los gravámenes y tasas ¡aunque los cedulones impositivos figuren a nombre de otro!

Por otra parte es también un hecho frecuente que el propietario no pueda pagar en tiempo, por distintas razones, sus impuestos inmobiliarios, y pasan períodos más o menos prolongados antes de que regularice su situación; incluso suelen quedar períodos impagos, que se tornan inexigibles por que no media reclamo del Estado y esas obligaciones se extinguen por una prescripción liberatoria. Eso no altera en manera alguna su condición de propietario. Tampoco altera la condición de poseedor el que no abone con regularidad los impuestos, o no haya pagado la totalidad de los correspondientes al período de su posesión.

b) Reformas introducidas por el decreto ley 5756/58

Ahora, después de la mencionada reforma, la ley se limita a conceder especial consideración al pago "de impuestos o tasas que gravan al inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión"<sup>3</sup>. Ya no es un requisito indispensable<sup>4</sup>, y en la actualidad los tribunales, con acierto, afirman que esa expresión

---

<sup>3</sup>. "Art. 24, inciso c, ley 14.159 (con las modificaciones introducidas por el decreto-ley 5756/58).- ... Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan al inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión".

<sup>4</sup> Conf. Marta Marcolín de Andorno: Prescripción adquisitiva (inmobiliaria y mobiliaria), 2ª ed, Zeus, Rosario, 1974:

"Debe atribuirse carácter complementario y corroborante de la posesión el pago del impuesto del inmueble que se pretende usucapir. ... no puede ser considerado requisito **sine qua non** para la procedencia de la acción" (p. 115).

significa que "si bien es importante acreditarlo a los fines de la prueba, su omisión no es una condición esencial que obste a la procedencia de la acción"<sup>5</sup>, insistiendo en que "la ley 14.159 no impone la necesidad de acreditar el pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble como condición para que la acción pueda prosperar, sino que se limita a mencionar el hecho como una prueba que será especialmente considerada"<sup>6</sup>; y que "el pago de impuestos que gravan el inmueble motivante de la usucapión ha pasado a revestir la condición de prueba privilegiada en atención a la especial relevancia que le otorga la ley civil"<sup>7</sup>.

Pero, "como el pago ha dejado de ser condición indispensable para que la acción de usucapión pueda prosperar, es evidente que el poseedor puede lograr un pronunciamiento favorable aunque se haya abstenido de abonar los impuestos durante todo el lapso de la posesión, siempre y cuando por otros medios acredite fehacientemente la concurrencia de los presupuestos a que la ley ha condicionado la producción del efecto adquisitivo de la posesión"<sup>8</sup>; razón por la cual un tribunal de la Capital Federal ha sostenido que: "Excluida la prueba consistente en el pago de las cargas fiscales ello no impide declarar operada la transmisión del dominio por usucapión, si la restante prueba documental y de testigos permite formar convicción al respecto"<sup>9</sup>.

c) Naturaleza jurídica: ¿Acto posesorio o prueba del "animus domini"?

---

<sup>5</sup> Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 12 febrero 1981, "Oroño C.R. c/ Sánchez", Zeus, T. 23, R - 4 (1858).

<sup>6</sup> Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 11 marzo 1981, "Ghiringhelli, A. c/ Ricci, P. y otros", Zeus, T. 23, R - 46 (2097)

<sup>7</sup> Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 2ª, 26 noviembre 1986, "Neme, Alejandra y Neme, Carmen", Zeus, T. 45, R - 23 (8465).

<sup>8</sup> Cam. Civil y Com. Rosario, sala 4ª, 22 febrero 1991, "Gil, Graciela", Zeus, T. 56, R - 30 (13.033).

<sup>9</sup> Cam. Civil Capital, sala E, 25 septiembre 1978, "Sommers, Bernardo A. c/ Herbst, Carlos", E.D. 82-695 (caso 31.888).

Hace tiempo algún tribunal sostuvo que el pago de impuestos era un "acto posesorio"<sup>10</sup>, afirmación evidentemente errónea ya que actos posesorios son aquellos que comportan ejercicio efectivo del señorío sobre la cosa y presuponen un contacto inmediato del sujeto con el objeto. La doctrina ha criticado esa postura<sup>11</sup>, señalando que se pueden pagar los impuestos y tasas sin tener el "corpus posesorio"<sup>12</sup>, y la jurisprudencia mayoritaria señala, como veremos a continuación, que el pago de impuestos sólo sirve para inferir el "animus" con que actúa el poseedor que afronta esas obligaciones.

Pese a que el punto pareciera definitivamente aclarado, nos detenemos en él porque todavía encontramos algún fallo que repite el error, expresando que "tales pagos importan actos posesorios propiamente dichos"<sup>13</sup>, pero son casos muy aislados, y la buena doctrina prevalece en la jurisprudencia. Así un tribunal entrerriano expresa con mucha claridad que no se trata de un acto posesorio ya que "los actos posesorios se tipifican en hechos materiales de relación física entre el poseyente y el inmueble poseído, por ello no son susceptibles de inducirse del mero pago de impuestos. Aquellos deben demostrarse con independencia de la satisfacción de las cargas fiscales"<sup>14</sup>.

Por su parte la Cámara Civil de la Capital sostiene que "el pago de los impuestos constituye una exteriorización del animus posesorio"<sup>15</sup>, y un Tribunal marplatense insiste en que "si bien es cierto que, con la modificación introducida por el decreto 5756 a la ley 14.159, el pago de impuestos ha dejado de tener carácter decisivo

---

<sup>10</sup> Cam. Civil 2ª La Plata, 27 marzo 1934, J.A. 45-731.

<sup>11</sup> Ver Norberto E. W. Frías Peña, La acción declarativa de la ley 14.159 y la reivindicación, J.A. 1956-III, p. 457 y ss.

<sup>12</sup> Ver Néstor D. Lapalma Bouvier, El proceso de usucapión, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1979, p. 165.

<sup>13</sup> Cam. Civil y Com. Rosario, sala 2ª, 4 junio 1985, "Metaliza SACI", Zeus, T. 39, R - 10 (6361).

<sup>14</sup> Cam. Concepción del Uruguay, sala Civil y Com., 31 agosto 1983, "Bonatto de Marso, M.E." Zeus, T. 34, R - 5 (4758).

<sup>15</sup> Cam. Civil Capital, sala A, 27 diciembre 1979, "Bustos, María I. c/ Bustos, Antel H.", E.D. 87-655 (caso 32.918).

en la prueba de la posesión, constituye un medio relevante para demostrar el **animus domini** del poseedor del inmueble"<sup>16</sup>.

En fecha más reciente una de las salas de la Cámara Civil de Santa Fe destaca que "en relación al pago de tributos lo que la ley toma en cuenta cuando le otorga especial relevancia es el '**animus domini**' que tal acto trasunta, es decir la intención del poseedor de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, comportarse a su respecto como propietario, condición intelectual o psicológica exigible para que se dé una verdadera posesión"<sup>17</sup>, y en términos muy similares se ha expedido un tribunal de Rafaela<sup>18</sup>.

## II.- Posesión de los recibos de impuestos.

De conformidad a lo establecido en la última parte del inciso c, lo importante no es a nombre de quien se han expedido los cedulones impositivos, sino quién ha realizado el pago -hecho que se acredita con la posesión de los recibos- pues se supone que quien paga es porque se considera propietario<sup>19</sup>. Por ello un tribunal de Santa Fe sostiene que: "aunque ninguno de los recibos de impuestos y tasas figure a nombre del usucapiente, ello no constituye óbice para que se le acuerde valor, habida cuenta la presunción jurisprudencial de haber sido realizados los pagos por quien los exhibe"<sup>20</sup>, y otro de Rosario dice: "las constancias de pago de tributos presentadas por

---

<sup>16</sup> Cam. Civil y Com. Mar del Plata, sala 2ª, 24 febrero 1983, "Fernández, M. c/ Lagomarsino, L. y otros", Zeus, T. 31, R - 49 (4134).

<sup>17</sup> Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 13 abril 1993, "Zurbriggen, Gloria T.B. de", Zeus, T. 61, J - 340 (9225).

<sup>18</sup> Cam. Civil, Com. y Laboral Rafaela, 7 junio 1995, "Yapour, Miguel y otra", Zeus, T. 69, J - 398 (10.585).

IV.- En el proceso de usucapión ... en relación al pago de tributos, lo que la ley toma en cuenta cuando le otorga especial relevancia es el "animus domini" que tal acto trasunta, es decir la intención del poseedor de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, comportarse a su respecto como propietario, condición intelectual o psicológica exigible para que se de una verdadera posesión según los términos del art. 2351 C.C.

<sup>19</sup> Cam. Civil y Com. Rosario, sala 4ª, 4 marzo 1986, "Cuello, M.", Zeus, T. 43, R - 1 (7540): "II.- En materia de prueba a aportar en una prescripción adquisitiva, en cuanto a impuestos, será especialmente considerado el pago por parte del poseedor aunque los impuestos no figuren a su nombre".

<sup>20</sup> Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 2ª, 18 julio 1985, "Cáceres, L.A.", Zeus, T. 40, R - 25 (6784).

quien demanda hacen suponer, salvo prueba en contrario, que por el hecho de estar los recibos en su poder han sido abonados por él <sup>21</sup>.

En otro fallo se insiste, con acierto, en que "basta que el poseedor accionante presente los recibos de pago, aunque éstos se encuentren extendidos a nombre del titular inscripto, para que deba presumirse que fue él quien los abonó. La referida presunción es '**iuris tantum**' y, por ende, admite prueba en contrario por cualquiera que haya sido admitido como parte para demostrar que no fue el poseedor quien pagó los aportes consignados en los recibos" <sup>22</sup>.

Es que, como hemos dicho más arriba, si a veces ni siquiera el nuevo propietario logra que el cambio de titularidad se asiente adecuadamente y las oficinas tributarias continúan expidiendo los cedulones de impuestos a nombre del anterior propietario, ¿cómo puede objetarse que el usucapiente, que es un mero poseedor aunque tenga "animus domini", pague los cedulones librados a nombre del titular registral del dominio?

### III.- **Tiempo de pago de los impuestos.**

Hemos sostenido más arriba que el pago de los impuestos puede efectuarse con regularidad, pero que si el poseedor o propietario se retrasa en cumplir con estas obligaciones, ello no afecta en nada la relación jurídica que lo vincula con la cosa; incluso hemos visto que puede, excepcionalmente, llegar a admitirse la usucapión aunque no se hayan pagado impuestos, si se verifica la existencia de los requisitos propios: a) posesión de la cosa; b) animus domini; c) transcurso del plazo fijado por la ley. Se plantea entonces al magistrado el delicado problema de apreciar en cada caso concreto el valor que tiene la prueba del pago de los impuestos, como demostrativa del "animus" del usucapiente, y sus conclusiones -sin duda- variarán según que haya mediado o no una actitud permanente de cumplimiento con las obligaciones fiscales, aunque los pagos no se hayan efectuado con exactitud en los plazos de vencimiento, o si -

---

<sup>21</sup> Cam. Civil y Com. Rosario, sala 2ª, 4 junio 1985, "Metaliza SACI", Zeus, T. 39, R - 10 (6361).

<sup>22</sup> Cam. Civil y Com. Rosario, sala 4ª, 22 abril 1987, "Albornoz, Héctor R.", Zeus, T. 45, R - 32 (8491)

por el contrario- no han existido pagos o estos se han efectuado en una sola oportunidad como preparatorios de la demanda de usucapión.

Se ha dicho entonces que "la ley no establece como condición para el progreso de la demanda por usucapión el pago de los impuestos en el tiempo debido; tampoco dispone que necesariamente deba concurrir esa prueba. Sólo dispone que será "**especialmente considerada**", por lo que el pago en un solo acto de impuestos atrasados implicaría, a lo sumo, una presunción de duda sobre la buena fe del poseedor lo cual tampoco constituye un impedimento legal para el acogimiento de la acción ya que el artículo 4015 del Código civil no exige esa buena fe"<sup>23</sup>.

a) Pago en una sola oportunidad.

Aunque se acredite el abono de los impuestos correspondientes a varios años, cuando se ha efectuado en una sola oportunidad, y en fecha muy cercana a la demanda de usucapión, los jueces se sienten inclinados a valorar desfavorablemente esa actitud. Se ha dicho entonces que: "El pago de impuestos y tasas, si bien constituye una prueba de entidad en el juicio de usucapión, debe ser apreciada de conformidad con las características del caso, y sólo despeja la idea de preconstituir prueba dicho pago durante un largo período, lo cual no se satisface cuando se paga en un solo acto, con la intención evidente de llenar simplemente una formalidad y ponerse a cubierto de lo que dispone la ley respectiva"<sup>24</sup>, insistiendo otro tribunal entrerriano que "si bien no es exigible a los fines probatorios el pago de los impuestos y tasas por la totalidad del período legal de prescripción, los pagos parciales que se acrediten deben revelar que, aún en forma intermitente se los efectivizó con **animus domini** y no sólo con la finalidad de ponerse a cubierto de las formalidades exigidas por la ley o de preconstituir prueba para un inminente juicio de usucapión"<sup>25</sup>, y reiterando que: "Se ha resuelto que el pago

---

<sup>23</sup> Cam. Civil Capital, sala E, 25 septiembre 1978, "Sommers, Bernardo A. c/ Herbst, Carlos", E.D. 82-695 (caso 31.888).

<sup>24</sup> Cam. Civil y Com. Paraná, sala 2ª, 14 febrero 1984, "Vlasic o Ulasich, P.", Zeus, T. 35, R - 69 (5403).

<sup>25</sup> Cam. Civil y Com. Paraná, sala 2ª, 30 mayo 1984, "González, I. y otro", Zeus, T. 36, R - 10 (5531).

de los impuestos y tasas en el juicio de usucapión no debe cubrir necesariamente todo el lapso de posesión y debe ser apreciado de conformidad a las características de cada caso, desechando su valor probatorio cuando aparece manifiestamente realizado con la idea de preconstituir prueba"<sup>26</sup>. Encontramos más fallos de tribunales entrerrianos en sentido similar<sup>27</sup>.

Cerramos este capítulo con tres fallos, el primero de la Cámara de Civil de Rosario, en un caso en que hubo "dos" pagos, en los meses anteriores a la demanda, lo que ponía en evidencia que sólo se había procurado preconstituir prueba: " ... en el caso la demanda se promovió en junio de 1991, y la prueba documental aportada - constituida por las boletas de pago del impuesto inmobiliario- fueron abonadas en mayo y junio de 1991, es decir contemporáneamente con la demanda, con lo que para este juicio carecen de eficacia probatoria", agregando más adelante el Tribunal que " ... de tal forma el pago de impuestos como '... uno de los medios para demostrar la existencia de los actos posesorios' ... .. aparece como ineficaz, por no haberse realizado a lo largo de un cierto tiempo, sino apenas a lo sumo un mes antes de la demanda. Y es que el pago de una sola vez de todos los impuestos atrasados no constituye prueba de la posesión antes de ese momento..."<sup>28</sup>.

Por su parte la Cámara Civil de Santa Fe sostuvo que: "Si bien en principio no es necesario acreditar el pago de los impuestos durante todo el lapso de la posesión, cuando dicho acto posesorio

---

<sup>26</sup> Cam. Civil y Com. Paraná, sala 2ª, 12 febrero 1985, "Márquez, I. M.", Zeus, T. 38, R - 49 (6258).

<sup>27</sup> Cam. Civil y Com. Paraná, sala 2ª, 17 octubre 1983, "Roscoff de Leonardt, Elisa" Zeus, T. 39, R - 11 (6363): II.- El pago de impuestos y tasas, si bien constituye una prueba de entidad debe ser apreciada de conformidad con las características del caso y sólo despeja la idea de preconstituir prueba el pago de los impuestos durante un largo período lo cual no se satisface cuando se paga en un solo acto, con la intención evidente de llenar simplemente una formalidad y ponerse a cubierto de lo que dispone la ley respectiva.

Cam. Civil y Com. Paraná, sala 2ª, 7 julio 1986, "Raim de Leiker, J. y otros", Zeus, T. 43, R - 11 (7608), y 8 septiembre 1986, "Duarte, Timoteo J.", Zeus, T. 45, R - 1 (8372): El pago de impuestos y tasas en el juicio de usucapión no debe cubrir necesariamente todo el lapso de la posesión y deben ser apreciados de conformidad a las características de cada caso, desechando su valor probatorio cuando aparece manifiestamente realizado con la idea de preconstituir prueba.

<sup>28</sup> Cam. Civil y Com. Rosario, sala 2ª, 20 marzo 1996, "Comuna de Fighiera c/ Maina, Carlos F.", Zeus, T. 72, J - 157 (10.932).



constituye la única prueba corroborante de la testimonial rendida, lo cual no puede fundar la sentencia en forma exclusiva (artículo 24, ley 14.159), dicho pago debe exteriorizarse como un acto de posesión, pero con cierta extensión en el tiempo que evidencie que no se efectuó con la sola mira del proceso a iniciar"<sup>29</sup>. La mensura se efectuó en 1978, y el mismo año se inició el juicio de usucapión; los impuestos se habían pagado en 1977 y 1978. En primera instancia se admitió la prescripción; la Cámara revocó el fallo, por no considerar suficientemente probada la posesión animus domini.

La solución parece correcta; lo único que podemos reprochar a ambos fallos es que se confunda el pago de impuestos con los "actos posesorios". En efecto, el primero de ellos habla de este hecho como "prueba de los actos posesorios", cuando en realidad solamente sirve, cuando efectivamente han existido actos posesorios, para corroborar que quien los efectuó actuaba "animus domini"; y el segundo, aunque de manera incidental, también se refiere al pago de impuestos como **un acto de posesión**, reiterando un error de lenguaje que, por fortuna, en la actualidad es poco frecuente, como lo hemos expuesto más arriba.

El tercero que traemos a colación es aún más restrictivo, por considerar que "la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, y conjugarse con las exigencias que se desprenden del texto de la ley 14.159 con las modificaciones introducidas por el decreto-ley 5756/58", agregando luego que "el artículo 1 del decreto-ley 5756/58 no puede ser interpretado en forma indiscriminada y simplista. Y así, si el juicio fue promovido en 1976, por lo que los actos posesorios iniciales deben ser ubicados en 1956, las boletas que acrediten pagos de tasas e impuestos recién a partir de 1973, y en apreciable cantidad correspondientes a años subsiguientes, no pueden ser considerados hábiles a los fines propuestos como elementos de convicción"<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 26 septiembre 1983, "Leconte, D.T.", Zeus, T. 33, J - 59 (5250).

<sup>30</sup> Cam. Civil Capital, sala F, 28 noviembre 1980, "Ramis de Rovagnati, Micaela E. y otra c/ Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires", E.D. 93-353 (caso 34.368).

b) Lapso cubierto por el pago de impuestos

En los juicios de usucapión resulta importante determinar con alguna precisión en qué momento se ha iniciado la posesión del actor, para establecer si se ha cumplido el plazo exigido por la ley para que se adquiriera el dominio. Como el pago de impuestos no es un acto posesorio, por lo general no coincide el momento inicial del ejercicio de la actividad posesoria, con el primer pago de impuestos. Por tal razón nuestros tribunales han dicho que "no es necesario que el poseedor acredite el pago de impuestos desde el comienzo de la posesión, dado que quien ocupa la cosa y la tiene para sí, por lo regular deja pasar un tiempo para que su posesión se consolide y en el que adquiere cierta seguridad acerca de que no va a ser perturbado, para recién después comenzar a pagar tributos. Pero ello no significa que el hecho de pagar a último momento el impuesto inmobiliario implique cumplir con el requisito legal, aun cuando dicho pago comprenda los cánones vencidos y no prescriptos. Es necesario, pues, que se acredite haber realizado dichos pagos durante un período razonable, de modo tal que la presunción que ellos crean, unida a las otras probanzas, lleven al juez a la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido"<sup>31</sup>.

Es que, si admitimos que el pago de los impuestos no es un requisito ineludible para la prescripción<sup>32</sup>, no podemos -en abierta contradicción con esa postura- reclamar que los impuestos se paguen desde el primer día en que se poseyó el inmueble!

Con razón se ha resuelto que: "No es menester demostrar el pago de gabelas durante todo el lapso de la posesión, ni tampoco que las mismas hayan sido pagadas regularmente en todos los casos; no siendo tampoco preciso que todas las constancias de abono hubieran sido extendidas a nombre del usucapiente"<sup>33</sup>. Por eso se insiste que

---

<sup>31</sup> Cam. Civil y Com. Paraná, sala 2ª, 5 mayo 1986, "Levinez, Pedro", Zeus, T. 41, R - 63 (7111)

<sup>32</sup> Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 11 marzo 1981, "Ghiringhelli, A. c/ Ricci, P. y otros", Zeus, T. 23, R - 46 (2097): "Tampoco la falta de pago de gravámenes por el lapso exigido por la ley para usucapir indica ausencia de animus domini en la posesión durante el período anterior, si ello aparece suficientemente comprobado mediante otros elementos de juicio".

<sup>33</sup> Cam. Civil y Com. Rosario, sala 4ª, 6 noviembre 1995, "Dimasso, Ana I.", Zeus, T. 71, J - 38 (10.719)

la posesión de las constancias del pago de los impuestos es "un medio probatorio del ánimo de dueño, sin que sea ya necesario, con el nuevo ordenamiento legal, que tales pagos lo hayan sido durante todo el lapso de la prescripción" <sup>34</sup> y que "el pago de los impuestos y tasas que gravan el inmueble que conforme con la preceptuación legal debe ser especialmente considerada, no puede ser exigido en toda la extensión temporal que el Código civil estatuye para acordar la propiedad por prescripción adquisitiva, sino como otra forma más de exteriorizar la intención de someter el bien al ejercicio del derecho de propiedad" <sup>35</sup>.

La jurisprudencia en este sentido es abundante <sup>36</sup>.

c) Periodicidad en los pagos

Nuestros jueces han buscado un delicado punto de equilibrio. Admiten que se puede adquirir por usucapión aunque no se hayan pagado impuestos, si el conjunto de pruebas aportadas acredita la existencia de indudables actos posesorios; pero si se pretende probar el **animus domini** mediante esta prueba, no aceptan su eficacia en el caso de que sólo haya habido uno o dos pagos, con el sólo propósito de preconstituir prueba<sup>37</sup>. Sin embargo, tampoco exigen que se cubra la totalidad del período de usucapión, sino que se conforman con que los pagos exhiban cierta periodicidad que demuestre la real existen-

---

<sup>34</sup> Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 1ª, 22 noviembre 1983, "Gonzalo, C." Zeus, T. 34, R - 36 (4924).

<sup>35</sup> Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 27 febrero 1984, "Alvarez, R.F. c/ Sekace, M.", Zeus, T. 35, R - 13 (5068).

<sup>36</sup> Cam. Civil y Com. Rosario, sala 3ª, 11 marzo 1985, "Grosso, J.A.", Zeus, T. 38, R - 8 (6059): "El ordenamiento legal vigente no exige la prueba del pago de los impuestos durante todo el tiempo necesario para usucapir".

Cam. Civil y Com. Rosario, sala 2ª, 4 junio 1985, "Metaliza SACI", Zeus, T. 39, R - 10 (6361) "II.- ... La circunstancia de que esos pagos no abarquen todo el período prescripto por la ley para usucapir, no puede constituir un obstáculo para la admisión de la demanda, porque no se trata de exigir una prueba corroborante de la testifical para cada uno de los actos posesorios invocados y durante cada momento del lapso prescriptorio, porque si las manifestaciones de los testigos debieran ser comprobadas con otras pruebas ello significaría que la prueba testimonial estaría de más".

<sup>37</sup> Cam. Civil y Com. Paraná, sala 2ª, 17 junio 1986, "Ibarra de Zapata, E.", Zeus, T. 42, R - 40 (7530): "El pago de impuestos y tasas no debe cubrir necesariamente todo el lapso de posesión y debe ser apreciado de conformidad a las características de cada caso, desechando su valor probatorio cuando aparece manifiestamente realizado con la idea de preconstituir prueba para el ulterior juicio de usucapión".

cia del **animus domini** del usucapiente. Vemos así que un tribunal capitalino ha sostenido que "es un elemento válido de convicción cuando las obligaciones tributarias se cumplen regularmente en los términos de sus periódicos vencimientos o, no siendo así, cuando su pago, aunque tardío, es el resultado de una conducta espontánea e independiente de la eventual acción judicial"<sup>38</sup>, tesis compartida en numerosas circunscripciones judiciales<sup>39</sup>, resultando muy claras e interesantes las expresiones empleadas en fecha reciente por la Cámara Civil de Rosario, cuando expresa que "para el progreso de la usucapión del art. 24 de la ley 14.159 no se exige el pago de impuestos por todo el tiempo de la posesión; de manera que el sentenciante puede computar el pago de impuestos o tasas durante algunos de los años que duró la posesión, para la constitución de la prueba compuesta exigida por aquel artículo", agregando luego: "para que ese pago de impuestos y tasas adquiera fuerza probatoria considerable, se requiere la oportunidad de la erogación, la periodicidad regular, elementos éstos que van acreditando el animus rem sibi habendi 'mientras que los pagos simultáneos de muchos períodos y la intermitencia larga y esporádica reveladora de una no sostenida voluntad de conservar el dominio', hacen perder entidad a la prueba. En tales casos, no por descartable in limine, pero sí por

---

<sup>38</sup> Cam. Civil Capital, sala A, 27 diciembre 1979, "Bustos, María I. c/ Bustos, Antel H.", E.D. 87-655 (caso 32.918).

<sup>39</sup> Cam. Civil y Com. Mar del Plata, sala 2ª, 24 febrero 1983, "Fernández, M. c/ Lagomarsino, L. y otros", Zeus, T. 31, R - 49 (4134): "IV.- En los casos de prescripción adquisitiva el poder de convicción es válido, cuando las obligaciones tributarias se cumplen regularmente, en los términos de sus períodos de vencimiento, o no siendo así, cuando su pago, aunque tardío, es el resultado de una conducta espontánea e independiente de la eventual acción judicial".

Cam. Civil y Com. Paraná, sala 1ª, 29 marzo 1985, "Muller, J.J.", Zeus, T. 41, R - 42 y 43 (7031): "No resulta exigible la acreditación del pago de los impuestos y tasas por todo el período que exige la ley para prescribir el dominio, bastando el realizado en distintas oportunidades y con cierta antelación a la promoción del proceso, para tenerlo como un acto exteriorizante del **animus domini**".

Cam. Apel. Fuero Pleno Reconquista, 13 noviembre 1990, "Tomadin, Santiago José c/ Gil, Juan", Zeus, T. 55, R - 15 (12.796): "Si es posible concluir de las constancias reseñadas que los pagos de impuestos fueron realizados con suficiente periodicidad y extensión en el tiempo ello demuestra la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión en un proceso de usucapión".

Cam. Civil y Com. Santa Fe, sala 3ª, 28 noviembre 1991, "Mereta, Emilio Blas s/ Usucapión", Zeus, T. 60, R - 8 (13.858): "II.- Los recibos de impuestos son idóneos como elementos persuasivos no sólo cuando esas obligaciones se cumplen con regularidad en los términos de sus períodos de vencimiento, sino también cuando, no siendo así, su pago, aunque tardío "es el resultado de una conducta espontánea e independiente de la eventual acción judicial".

menos importantes, esos elementos deben estar claramente corroborados por otros"<sup>40</sup>.

#### IV.- Prueba compuesta.

A modo de conclusión recordemos que "el pago de tasas e impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie"<sup>41</sup> y que "en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión; de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultado de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que aisladamente no hacen prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento"<sup>42</sup>.

El pago de impuestos es uno de los tantos elementos probatorios, y su función, primordialmente, se vincula con el "animus" que inspira al usucapiente.

---

<sup>40</sup> Cam. Civil y Com. Rosario, sala 2ª, 1 noviembre 1995, "Heredia Vda. de Stagno, María A. c/Tessarolo, Matilde", Zeus, T. 71, J - 4 (10.708).

<sup>41</sup> Cam. Apel. Civil y Com. Mercedes, sala II, 6 de abril de 1979, "Mandroy, María C. c/ Semeris, Héctor F. y otro", E.D. 82-447 (caso 31.835).

<sup>42</sup> Cam. Civil y Com. Paraná, sala 2ª, 14 febrero 1984, "Vlasic o Ulasich, P.", Zeus, T. 35, R - 69 (5403).