000828/2024

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los cinco días del mes de agosto del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. María Fernanda Zanatta y asistencia de la primera vocal Dra. Verónica Daniela Robert y de la segunda vocal Dra. María Marta Nieto (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 1> c/ <Persona 2> s/ Ordinario (Prescripción Adquisitiva)", expte. nro. 828/2024,** venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (expte. nro. 20362/2018), y atento al resultado del sorteo de fecha 26 de febrero de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Fernanda Zanatta, Dra. Verónica Daniela Robert y Dra. María Marta Nieto.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 60/2024 de fecha 25 de mayo de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

La sentencia definitiva N° 60/24 de fecha 23/05/24 rechazó la demanda que <Persona 1> entabló en contra de <Persona 2>. Impuso las costas a la accionante vencida y reguló los honorarios profesionales.

La actora, mediante escrito ID 1518230 interpuso recurso de apelación, que fue concedido el 05/06/24 libremente y con efecto suspensivo.

I. Agravios.

Mediante pieza ID 1692471 expresó agravios, los que no fueron contestados por la parte demandada.

Cuestiona que se haya desestimado la demanda por no estar cumplidos los 20 años exigidos por la norma. Se consideró la ausencia de respaldo documental a la afirmación efectuada en la demanda respecto a que el día 14/08/1989 comenzó a poseer como dueño, desconsiderándose los hechos y fundamentos explicitados y acreditados por su parte.

Expone que la indebida actividad valorativa implica la violación al principio de bilateralidad y contradicción que debe primar en todo proceso jurisdiccional, introduciendo un componente de parcialidad disvalioso en desmedro de su derecho, traducidos en una tendenciosa valoración de pruebas por suposición y omisión valorativa por exceso ritual manifiesto.

Precisa como primer agravio la violación del principio de congruencia. No se analizaron los presupuestos de procedencia y viabilidad, restando importancia a la incontestación de la demanda, privándolo de un pronunciamiento ajustado a derecho. Cita antecedentes jurisprudenciales y transcribe el objeto de su acción.

Alega que el magistrado se apartó sustancialmente de la pretensión de su parte y prueba dirimente incorporada para decidir la controversia. La incontestación de demanda permite suponer el reconocimiento de la verdad de las afirmaciones que expuso. Se produjo un quiebre en el razonamiento pues no se consideraron las particularidades del caso y se

omitió fecha de posesión y la inversión de mejoras introducidas en el lote, respaldado por testigos.

Como segundo agravio cuestiona que la sentencia considera la ausencia de respaldo documental a la afirmación efectuada en la demanda respecto a que el 14/08/ 1998 comenzó a poseer como dueño. Dice que de la prueba testimonial e informativa surge evidente la existencia de su posesión y los testimonios brindados por vecinos del lugar (<Persona 3>, <Persona 4> y <Persona 5>) y omitidos al resolver, acreditaron conocer lo que sabían conforme surge de la razón de sus dichos. El informe brindado por SCPL demuestra que las facturas del lugar fueron abonadas por Koprowsky y la referida al cliente 22227 de la demandada fue abonada el 08/11/ 1989. Se debe valorar además el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. Cita doctrina y jurisprudencia respecto de la valoración de la prueba en procesos de prescripción adquisitiva.

Alega que las constancias probatorias valoradas en el decisorio reniegan del principio de la sana crítica, imponiendo un criterio excesivamente tuitivo y parcial en favor de una interpretación errada. Formula reserva del Caso Federal y peticiona se revoque el decisorio con costas.

II. Antecedentes.

Surge de autos, que el 27/09/2018 la Sra. <Persona 1> y Sr. <Persona 6>, mediante apoderados, interpusieron demanda de prescripción adquisitiva de la mitad indivisa de la propiedad de titularidad de <Persona 2> Comodoro Rivadavia, respecto de los inmuebles identificados como:

a) <Lugar 1> 97.501 y b) <Lugar 2> (03-6) 97502, de la ciudad de Comodoro Rivadavia.

Narran hechos, manifestando que poseen *animus domini*, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida desde el 14/08/1989, realizando actos posesorios tales como pago de impuestos, mantenimiento de lo construido, lo que permite operar la prescripción en los términos del art. 1899 CCCN. Narra hechos, funda en derecho, ofrece prueba, formula reserva del Caso Federal.

El 12/03/19 se denuncia el fallecimiento del coactor <Persona 6> y el 18/03/21 se acompañó cesión de derechos litigiosos en favor de la coactora <Persona 1>.

Corrido el traslado de ley y notificada de la acción la demandada, conforme surge de h. 212/213 el 06/08/21, la misma no compareció al proceso. Abierta la causa a prueba el 21/03/22, se produjo la ofrecida por el accionante y el 04/04/24 se clausuró el período probatorio y el 23/05/24 se dictó la sentencia de grado en los términos precedentemente referenciados.

Para decidir en la forma en que lo hizo, el juez luego de citar antecedentes jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia Nacional y otros tribunales, analizar la posesión de una cosa indivisible por parte de los condóminos, pretensión de *usucapir* de un condómino en contra de otro y detallar la prueba rendida en autos, consideró que no existe un documento que indique en qué fecha <Persona 6> exteriorizó ante <Persona 2> que comenzaba a poseer de manera exclusiva y no como condómino. Advierte que el plazo de veinte años exigido para quien carece de justo título y buena fe, no se encuentra satisfecho, pues la deuda que

comenzó a detentar la demandada con la Municipalidad, data de octubre de 1996, y fue saldada en 2007, las fotografías de reconstrucción son de enero/2006, el informe del agrimensor del año 2008 y los planos presentados en Obras Particulares de 2010 y el informe relativo a la instalación eléctrica de octubre de 2015.

Agregó que no encontró respaldo documental a la afirmación efectuada de que el 14/08/1989 comenzó a poseer como dueño y no como condómino; y concluyó que la demanda debía ser rechazada.

III. Tratamiento de los agravios.

III.1. Ingresando a la revisión propuesta por el recurrente, anticipo que las quejas esbozadas –que apenas constituyen una crítica concreta y razonada en los términos del art. 268 del Código Procesal, no logran conmover el pronunciamiento de grado en torno a la decisión arribada.

El magistrado es concluyente y realiza un pormenorizado análisis de la cuestión fáctica sometida a su decisión, no solo respecto de la legitimación de las partes, sino también del instituto de prescripción adquisitiva respecto de condóminos.

III.2. La accionante sustenta su primer agravio en la violación del principio de congruencia por no haber sido valorada la incomparecencia al proceso de la accionada e incontestación de demanda.

Ello, si bien origina una presunción favorable a la pretensión de la accionante, solo tiene un valor decisivo si no existe otro elemento probatorio, o si es corroborada por las restantes constancias de autos,

que no es el supuesto analizado, donde advierto existió una orfandad probatoria respecto a la alegada posesión del accionante "condómino" respecto de la totalidad del inmueble.

No obstante la incontestación de la demanda, la demandante tenía la carga procesal de acreditar la exactitud de sus afirmaciones (Palacio y Alvarado Velloso: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T 7 ps. 436 y 439 doctrina y jurisprudencia aplicables en comentario al art. 356; 1993).

En el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, el proceso está fuertemente imbuido por el orden público y como tal es indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito de la prueba producida, pese al allanamiento o a la rebeldía del demandado (Areán: Juicio de Usucapión, p. 289, Hammurabi, Buenos Aires, 1998).

Por lo analizado, corresponde el rechazo del primer agravio.

III.3. Cuestiona también la recurrente en segundo agravio, la valoración de la prueba y consideración efectuada de ausencia de respaldo documental a la afirmación de que el día 14/08/1989 comenzó a poseer como dueño.

Para analizar este agravio, recuerdo que reiteradamente esta Cámara de Apelaciones ha pregonado que la adquisición del dominio por prescripción veinteañal debe ser probada con hechos y actos concretos. Quien pretenda efectivamente la cosa, debe probar que la

tuvo en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida con "*animus domini*", que se acredita demostrando que el poseedor se ha comportado como si fuera el propietario, y ocurre que un propietario normalmente abona los impuestos que gravan su inmueble, de ahí que se haya dicho que el pago de los mismos por parte de su poseedor constituya un buen medio de prueba de ese estado subjetivo (Beatriz Areán: "Juicio de Usucapión", p. 304).

En autos, la cuestión presenta ciertas particularidades que amerita ser analizada con criterio restrictivo cuando la prescripción adquisitiva se plantea entre condóminos, como ocurre en el presente caso, dado que uno de los copropietarios pretende excluir y privar del derecho de propiedad a su condómino. Ello así, toda vez que quien pretende usucapir una parte indivisa perteneciente a otro condómino no es un poseedor a título precario –como suele serlo es un tercero usucapiente–, sino que –por el contrario– posee como propietario y puede gozar de la cosa común conforme al destino de ella (art. 1986 CCCN).

La actora recurrente solo se limita a cuestionar que no se valoró la prueba testimonial o el pago de servicios pero nada dice de la cuestión principal analizada por el magistrado, respecto de la pretensión prescribiente del condómino.

No acredita el recurrente el error atribuido al juzgador en cuanto a la valoración de la prueba y de su cotejo, no puede admitirse la acción que no se satisface con la enunciación de principios generales.

No obstante lo analizado, la cuestión reviste aristas que van más allá de dicho estudio.

La prueba documental, informativa y testimonial brindada, si bien acreditan que <Persona 6> detentó la posesión del inmueble objeto de la litis, no son demostrativas de la interversión del título de la posesión del actor con ánimo de exclusión del otro condómino (<Persona 2>), ya que solo denotan su carácter de único coposeedor y que detentó el uso y goce exclusivo del inmueble, desde su adquisición.

La prueba rendida no resulta ser suficiente para concluir que el actor, durante el plazo de la usucapión, logró excluir al demandado desconociéndole su carácter de copropietario. En definitiva, no se advierte en qué momento comenzó a poseer la totalidad del bien inmueble en cuestión excluyendo al copropietario demandado, lo que debió realizar de manera fehaciente, clara e inequívoca. No se probó la interversión del título de la posesión con ánimo de exclusión del otro comunero, por lo cual estimo que la posesión de la totalidad del bien inmueble en cuestión y el mero transcurso del plazo legal previsto para la prescripción adquisitiva sin que medie oposición del otro condómino, no resultan suficientes para acreditar la exclusión del condómino y privarlo del derecho de copropiedad correspondiente (cfr. CamCiv, Sala A, 03/07/23, “Mektoubdjian c/ Bakirgian s/ prescripción adquisitiva” Expte. n.° 73.789/2017).

Por los fundamentos que anteceden, propongo rechazar los agravios vertidos y confirmar la sentencia de grado en todas sus partes en cuanto rechazó la demanda de prescripción adquisitiva intentada.

IV. Costas y honorarios:

Las costas de esta instancia se imponen a la parte actora vencida por aplicación del principio general de la derrota.

Los honorarios de segunda instancia deben ser fijados de conformidad con las pautas generales del artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las escalas específicas del artículo 13 del mismo ordenamiento. En función de lo expuesto, propongo su determinación en forma conjunta en el 25% de los fijados en la primera instancia para los letrados de la parte actora Dres. <Persona 7> y <Persona 8>, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Propongo como fórmula postulatoria la siguiente:

1. Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora mediante escrito ID 1518230 y confirmar la sentencia definitiva N° 60/24 dictada el 23/05/24.

2. Imponer las costas a la actora recurrente vencida.

3. Regular honorarios en el modo propuesto.

4. Por formulada reserva del Caso Federal.

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

I. Llegan las actuaciones a esta instancia, en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia definitiva registrada bajo el N° 60/24 que rechazó la demanda interpuesta por la Sra. <Persona 1> contra <Persona 2>. Impuso costas a la actora vencida y reguló honorarios profesionales.

Teniendo en cuenta la reciente sanción de la Ley V N° 203, que reglamenta el art. 169 de la Constitución Provincial, siendo que los antecedentes del caso y el

contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por la colega prevotante, a tales constancias remito con el fin de evitar repeticiones innecesarias. Asimismo y en lo que fuera pertinente, analizaré la posibilidad de adhesión al voto precedente que la norma prevé.

II. Tratamiento de los agravios:

Conforme fueran reseñados los agravios en el voto precedente, el apelante ciñe su queja a dos aspectos concretos, la violación al principio de congruencia y la valoración de la prueba, concretamente en la ausencia de respaldo documental a la afirmación de la demanda, respecto a que el 14/08/1989 empezó a poseer como dueño.

En este sentido, analizadas las constancias de autos, no puedo menos que coincidir con los fundamentos y la solución dada por la colega que abre el acuerdo, a cuya propuesta adheriré para ambas parcelas de la queja.

En efecto, respecto al primer agravio y en cuanto a la congruencia procesal se trata, sabido es que ni la falta de contestación de demanda ni la rebeldía son suficientes para dictar una sentencia condenatoria. En este sentido, la presunción desfavorable que genera el silencio derivado de la falta de contestación a la demanda debe ser corroborada por la prueba producida por el actor -y por la falta de prueba en contrario producida por el demandado-. Esto último, opera como elemento tendiente a fortalecer la fundabilidad de la pretensión.

Ahora bien, bajo la queja relativa a la congruencia, no se hace cargo el apelante de los argumentos bajo los que el *a quo*, como conocedor del derecho y luego del análisis integral de la cuestión fáctica y jurídica, enmarcó la petición dado el carácter invocado por los peticionantes, advirtiendo la falta de

prueba de la posesión del condómino, sobre la totalidad del inmueble, que es justamente lo que no puede refutar eficazmente la quejosa.

Así las cosas, no advierto vulnerada la congruencia procesal sino al contrario, la solución del *a quo* resulta ajustada a derecho en función de la pretensión incoada y las constancias de autos.

En definitiva, por coincidir con los fundamentos y la solución, adhiero a la propuesta efectuada por la Dra. Zanatta en el pto. III.2. rechazando el primer agravio (art.3 de la ley V-203). Así lo voto.

En el segundo agravio, se queja el apelante sobre la valoración de la prueba, concretamente ataca la cuestión que atañe la ausencia de documental respaldatoria sobre el comienzo de posesión como dueño, que el quejoso afirma ocurrió el 14/8/1989.

Coincidiré también en este aspecto con la colega prevotante. En efecto, versando los agravios sobre la apreciación de la prueba, se ha destacado la necesidad de enlazar hechos y circunstancias que hagan desaparecer las sombras que ocultan la realidad jurídica y que la certeza moral no se obtiene muchas veces con una apreciación aislada de los elementos probatorios, tomados uno a uno, sino en su totalidad, por cuanto probanzas que aisladamente pueden ser débiles o imperfectas, en muchos casos se complementan entre sí de tal modo que unidas llevan al ánimo del juez la convicción de la verdad de los hechos (Falcón,

E. “Tratado de la prueba”, pág. 584, t.1, ed. Astrea2003).

En este sentido, la prescripción adquisitiva o usucapión es una institución que se desenvuelve dentro

del ámbito de los derechos reales como uno de los modos de adquirir el dominio. Como bien señaló mi colega prevotante exige la acreditación de la posesión *animus domini*, es decir, a título de dueño, que dicha posesión haya sido pacífica, pública, continua e ininterrumpida y la duración en el tiempo de dicha posesión por el transcurso que establece la ley. Sólo son usucapibles los derechos reales que se ejercen por medio de la posesión, excepto la prenda y la anticresis, que pueden crearse por convención entre partes, por ser derechos de garantía.

Resultan aquí aplicables, las mismas consideraciones que las efectuadas en el agravio anterior, dado que no se hace cargo el apelante, de las consideraciones efectuadas por el sentenciante, aplicables al tipo de prescripción de que se trata, que es la operada respecto a condóminos, cuestión que resulta ausente en el análisis pretendido por el quejoso.

Así planteados, no superan la mera disconformidad con lo resuelto, más deviene vacía de contenido sobre el argumento principal, que no atiende mínimamente, encontrándose ausente su queja de crítica concreta y razonada que demuestre el yerro del juzgador, conforme lo requiere el art. 268 Cpr.

Por tales razones, por coincidir con sus fundamentos, adhiero aquí también a la propuesta formulada en el pto. III.3 rechazando el segundo agravio (art.3 de la ley V-203). Así lo voto.

III. A la segunda cuestión la Dra. Robert dijo:

Llegado este estadio, por las razones expuestas, entiendo debe rechazarse el recurso de apelación

interpuesto por la actora, confirmando la sentencia de grado en todas sus partes.

Las costas de esta instancia, a la recurrente vencida (art. 69 CPr.), conformando mi voto con la regulación de honorarios que propone la colega prevotante, por ajustarse a las pautas y escalas arancelarias (art. 13 de la ley XIII-Nro.4).

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Por coincidir con los fundamentos y la solución, adhiero a la fórmula postulatoria propuesta por la Dra. María Fernanda Zanatta, la que *brevitatis causae* doy aquí por reproducida. Así lo voto.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPr., se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. María Marta Nieto no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora mediante escrito ID 1518230 y confirmar la sentencia definitiva N° 60/24 dictada el 23/05/24.

2) Imponer las costas a la actora recurrente vencida.

3) Regular honorarios en forma conjunta en el veinticinco por ciento (25%) de los fijados en la primera instancia para los letrados de la parte actora Dres. <Persona 7> y <Persona 8>, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

4) Tener presente la reserva del caso federal formulada por el parte actora.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 71 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"