En la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los días del mes de junio del año dos mil doce, reunida en Acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dra. Silvia Noemí Alonso y asistencia de los señores Jueces de Cámara Dr. Fernando Nahuelanca y Dr. Julio Antonio Alexandre, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"C., E. c/ Sucesores de R. D. s/ ORDINARIO", expte. nro. 444/11**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 552/08), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 159), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca, Dra. Silvia Noemí Alonso y Dr. Julio Antonio Alexandre.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 138/141vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión el Dr. Nahuelanca dijo:

La sentencia se dicta a fs. 138/141vta., por la que se rechaza la demanda de prescripción veinteñal interpuesta por la parte actora E. C., con imposición de costas a esta parte y regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes.

El pronunciamiento resolutivo no lo menciona, la demanda resulta interpuesta contra R. D. y/o propietarios del inmueble ubicado en la calle L. C. N° *** de D. A. y/o sucesores de R. D. en la citación por edictos.

Apela la parte actora bajo apoderamiento letrado y

concedido el recurso, expresa los agravios a fs. 151/155vta. Sostiene de inicio que a pesar del criterio contrario de la sentencia, han quedado acreditados los extremos requeridos por la ley, con prueba que la Sra. E. C. realizó actos posesorios desde el año 1974 y que le asiste el derecho de adquirir la propiedad. Trae a colación la prueba informativa de la Comisaría de Distrito de Diadema Argentina determinante del domicilio que se pretende usucapir, sostiene el pago de impuestos municipales, mejoras edilicias y alude a la prueba testimonial de la Sra. S. J., D. A. y A. G., que reconocen el domicilio de la actora de larga data, años 1973, 1974, el pago de servicios de luz, agua y gas, arreglos de la casa y ampliaciones y que lo saben por las relaciones de vecindad. Cita jurisprudencia y opone un enfoque sobre la prueba de los hechos o su falta, con directa vinculación al resultado del juicio.

El traslado de los agravios no resulta contestado por la Defensora de Ausentes.

Análisis de los agravios.

El inicio del memorial parte de la base de haber probado la accionante los extremos pretendidos para adquirir el dominio por prescripción, que afirma cubiertos con un informe policial y declaraciones testimoniales. Se refiere a los dichos de las testigos S. J., A. G., D. A. y J. E. M., con lo que surge que la accionante vivió desde el año 1973 o 1974 en el inmueble de la calle L. C. N° *** de Diadema Argentina, fecha que considera inicio de la posesión continua e ininterrumpida durante un lapso mayor de veinte años. Amplía que si bien la prueba testimonial no basta para acreditar por sí la usucapión, cobra relevancia la prueba compuesta cuando se encuentra avalada por otros

elementos probatorios, como el pago de servicios y mejoras edilicias. Afirma que la sentencia no meritua la documentación consistente en los comprobantes de pago de los impuestos y sostiene que su parte ofreció prueba referente al “corpus” y al “animus”.

A la exposición de la parte actora apelante debe responderse, que si bien puede haber probado los hechos traídos al proceso, si los mismos no resultan suficientes para configurar el instituto de la posesión, no existe el sustento para un pronunciamiento favorable.

Pero, en principio, debe observarse que la presentante no se detiene en el análisis específico de los términos de la sentencia, dejando sin respuesta el punto 6°) de fs. 140vta., que señala el incumplimiento del plano de mensura respecto a la individualización del inmueble, documental que se debe a los fines de iniciar el juicio respectivo.

También resulta insuficiente el agravio sosteniendo en forma genérica la virtualidad de los pagos de impuestos y servicios, sin responder a las precisiones del punto 7°) del mismo fallo, que le opone la insuficiencia a pagos que solo acreditan el inmobiliario y de higiene urbano de los años 2002, 2004, 2006 y 2007, sin remontarse a años anteriores en que se pretende el posesorio. Tampoco se refiere al mayor abundamiento de la sentencia, que el informe de C. señala que los servicios de agua y luz de esa Cooperativa, fueron abonados por R. D.

Si controvierte la recurrente lo relacionado con la prueba testimonial, que bien manifiesta el Sr. Juez Sentenciante no hubiera desestimado cuando dice que pudo tener cierta relevancia pero en conjunto con otros

elementos, con lo que demuestra no hubiera desdeñado la prueba compuesta a la que alude la apelante.

Debe salvarse no obstante que no es cualquier prueba conjunta la determinante positiva, si alguna de las componentes resultan equívocas para demostrar el ejercicio de actos posesorios. Es el caso de autos, porque una extensa parte del tiempo que la actora invoca para como tenencia del inmueble, no le era exclusiva, sino que resultaba de la convivencia con el Sr. R. D., en el domicilio del que este poseía el título de dominio y que se ha acompañado al presente juicio (Título de propiedad en Doc. Reserv. en origen N° 3283/2009).

Es la razón por la que la sentencia le observa con toda exactitud, que la demandante no prueba cabalmente haber salido del estado de ocupación inicial, como conviviente del titular registral R. D., por no haber demostrado cuando comenzó a poseer para sí para tener por cumplido el plazo legal (punto 9. de fs. 141, tampoco controvertido concretamente en el recurso).

El precedente es el punto neurálgico de la sentencia que desnuda el equívoco de la actora; bien que los testigos, la prueba informativa y los pagos de servicios, revelan la habitabilidad del inmueble por parte de la Sra. E. C. a partir del año 1974, pero era en convivencia con el Sr. R. D., fallecido el 26 de diciembre de 2002 (fs. 51), titular del dominio y la consiguiente posesión. Advierta la recurrente que aunque no hubiera presentado testigos declarantes en juicio, acompaña la declaración extrajudicial de fecha 3/2/2003 (fs. 10) prestada en sede policial de Diadema Argentina, para dejar constancia que vivió en unión de hecho junto al ciudadano R. D. desde el año 1974 hasta

el 30/12/2002, en el domicilio de L. C. Nro. *** de dicha localidad.

El reconocimiento de la unión de hecho en el mismo domicilio del titular del dominio R. D. a partir del año 1974, de por sí inexistente desposesión de este, explican los alcances de los actos realizados por la parte actora en razón del bien inmueble, solo actos materiales en función de la cosa, pero no actos posesorios con ánimo de dueña, desde que la convivencia le importaba el reconocimiento de la titularidad y posesión de su propia pareja.

Bien le señala en consecuencia la sentencia respecto a la inexistencia de actos de interversión del título y que a la prueba de la posesión actual de la actora, debió probar, asimismo, la anterior, lógicamente descartada por los motivos expuestos. Quizá a la comprensión equivocada de la accionante al invocar como parte del derecho pretendido el tiempo en que conviviera con el propietario, resulte oportuno señalar la imposibilidad de la accesión de posesiones de la actual y la anterior, por la inexistencia de un nexo jurídico vinculante.

Por lo expuesto, debe rechazarse el recurso interpuesto y confirmar la sentencia apelada, con la lógica imposición de las costas previstas en el art. 69 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico.

Para regular honorarios rige la Ley XIII N° 4 del Digesto Jurídico, arts. 5, 6, 8, 13 y concords., considerando el trabajo profesional y su resultado. Propongo en consecuencia los honorarios de este Alzada del Dr. G. F. K., en el 25% de los honorarios que le resultan regulados en primera instancia.

A la segunda cuestión el Dr. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Rechazar el recurso interpuesto por la parte actora E. C., fundado en el memorial de fs. 151/155vta. y confirmar la sentencia de fs. 138/141 vta., en todas sus partes.

2) Costas de la Alzada a la parte actora, a cuyo fin se propone la regulación de los honorarios del Dr. G. F. K. conforme al considerando respectivo.

A la primera cuestión la Dra. Alonso de dijo:

1. El fallo apelado y los agravios.

Los hechos relevantes de la causa, el alcance del fallo dictado, los datos de interposición del recurso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por el colego preopinante; a tales consideraciones me remito a fin de evitar repeticiones estériles.

2. Tratamiento de los agravios.

Los agravios de la actora nos remiten al análisis de la prueba rendida en autos a fin de valorar si corresponde tener por acreditados los extremos que habilitan la procedencia de la prescripción extraordinaria.

Ya he señalado en anteriores pronunciamiento que la cuestión sometida a revisión es esencial porque las normas de fondo regulan el instituto que nos ocupa como modo excepcional de adquisición del dominio (Ley 14159). Esta característica, la naturaleza de la materia de que se trata y el interés público que se encuentra comprometido determinan no solo la imperatividad de las normas -enervando toda posibilidad de voluntarismo de los particulares para obtener un reconocimiento- sino también el deber de extremar el análisis de la prueba de los hechos constitutivos

mediante los que se pretende dar andamiaje a la acción.

Ahora bien, ello no significa que el examen deba ser presidido por un exceso de rigor formal que impida un adecuado servicio de justicia. En realidad, se persigue, atendiendo a los especiales intereses en juego, que el juez –de sobremanera- protagonice una función activa en el ejercicio de sus poderes-deberes procesales tratando de esclarecer la verdad de los hechos en debate e impidiendo la realización abusiva de las actuaciones. Extremo que, reitero, no significa denegación, sino que –incluso- el cumplimiento de los requisitos legales que hacen a la procedencia de la acción deba ser verificado por el Tribunal con independencia de su planteo por las partes (cf. Sala 4, CAp. Civ y Com. Resistencia, autos: "Velasco, María de Jesús c/ Sucesores de Valeriano Velasco s/ Prescripción veinteñal" del 21/4/96; elDial - AR1D3).

Sentado ello, es dable señalar que la procedencia de la acción está supeditada a la acreditación de los siguientes extremos: a) que se posee el inmueble usucapido con ánimo de dueño, b) que la posesión sea pública, pacífica, continua e ininterrumpida, c) que la posesión haya durado el tiempo que exige la ley (cf. Arean, Beatriz, "Juicio de usucapión", ed. Hammurabi, 3° edición actualizada, Bs. As., 1998, ps. 297/298).

El juez de grado ha considerado que no se han acreditado, en la forma que exige la ley, la concurrencia de estos presupuestos y los fundamentos dados en la apelación no alcanzan para desvirtuar tal conclusión.

Ello, porque no se verifica la posesión por el tiempo exigido por la ley; ello en tanto no se probó, como precisa el juez de grado, desde cuando empezó a

poseer para sí. En efecto, es imposible soslayar que el Sr. R. D., titular registral del inmueble, estuvo en posesión del mismo hasta su muerte que data del 23 de diciembre del año 2002, conforme resulta del domicilio declarado en el acta de defunción que obra a fs. 51 y fundamentalmente de los propios dichos de la actora consignados en la exposición policial n° 10/2003.

Incluso, la acreditación del pago de los impuestos data del año 2002.

La actora probó la unión convivencial con el titular registral pero no los presupuestos de la usucapión.

El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, que se logra cuando las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. En la materia que nos ocupa –usucapión- y tal como vengo sosteniendo, la prueba debe ser definida y plena respecto a la posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida con verdadera intención de someterla al derecho de propiedad; extremo esencial que no concurre en autos.

Lo expuesto, determina el rechazo del recurso.

3. Costas y honorarios.

Las costas de esta instancia se imponen a la actora vencida.

Los honorarios de esta instancia se fijarán de acuerdo a las pautas generales del artículo 5 y por aplicación de las escalas específicas del artículo 13 de la Ley XIII n°4.

A la segunda cuestión la Dra. Alonso dijo:

Adhiero al pronunciamiento propuesto por el colega preopinante.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Alexandre no emite su voto.

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

SENTENCIA:

1) Rechazar el recurso interpuesto por la parte actora E. C., fundado en el memorial de fs. 151/155vta. y confirmar la sentencia de fs. 138/141 vta., en todas sus partes.

2) Costas de la Alzada a la parte actora, a cuyo fin se propone la regulación de los honorarios del Dr. G. F. K. en el veinticinco por ciento (25%) de lo regulado a su parte en la instancia de grado.

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2012
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"