Provincia del Chubut
PODER JUDICIAL

------ En la ciudad de Rawson, Capital de la Provincia del Chubut, a los 27 días del mes de mayo del año dos mil trece, reunido en Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia con la Presidencia de su titular Dr. Daniel Caneo y asistencia de los Sres. Ministros José Luis Pasutti y Fernando Salvador Royer, para dictar sentencia en los autos caratulados: **"N., D. T. c/ Z., A. S. s/ Ordinario (Expte. 321/2011)"** (Expte. N° 22.734-N-2011) teniendo en cuenta el sorteo practicado a fs. 918, de conformidad con las Acordadas N° 3202 y 3204, y lo dispuesto a fs. 919, correspondió el siguiente orden para la emisión de los votos: Dres. Pasutti, Royer y Caneo.----------

------ Acto seguido, se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Son procedentes los Recursos de Casación interpuestos? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------ A la primera cuestión el Dr. Pasutti dijo: ----------

------ **I.- <u>ANTECEDENTES. EL RECURSO – SU TRÁMITE</u>**.----------

------ **1.-** A fs. 84/92, la Sra. D. T. N. inició demanda contra la Sra. A. S. Z. por prescripción adquisitiva de dominio del inmueble identificado como Fracción Norte del Lote *, Manzana *** del Barrio C. sito en calle R. M. N° *** de Comodoro Rivadavia.----------

------ Expresó que por boleto de compraventa de fecha 8 de Julio de 1983 (fs. 14/15) adquirió el inmueble del Sr. H. C. B.; y aclaró que lo adquirido era una fracción de un lote mayor, por lo que se acordó como obligación del vendedor la ejecución del procedimiento de división del inmueble (dentro de los límites de lo vendido) ante los organismos públicos pertinentes, con el fin de que una vez escindido, en dos partes, se emitiera la escritura traslativa de dominio limitada al lote comprometido en venta (fs. 84 vta., punto IV).----------

------ Destacó que al momento de la venta, la fracción de terreno que adquirió carecía de mejoras, pero sobre el resto del lote existía una casa de familia en la que vivía H. C. B. con entrada por calle F. N° ****.----------

///

------ Así, decidió instalarse en el terreno con su marido –O. D. A.- de modo inmediato, e instalar una casa prefabrica, que hoy subsiste; y contrató los servicios de un albañil -Sr. M.- para hacer la platea en la que asentaría la vivienda; y más tarde para construir un quincho.---

------ En otros argumentos, -sostuvo- que mientras residió en este domicilio fueron diversos los vecinos propietarios de la vivienda colindante, con entrada por calle F. N° ****; y que la Sra. A. S. Z., la adquirió a fines de la década de 1990.----------

------ Asimismo, alegó que, aproximadamente, a inicios del año 2000 y con motivo de mudarse a una vivienda en la localidad de Rada Tilly, arrendó el predio de la calle R. M. N° ***, al Sr. O. N. hasta el año 2005, y luego al Sr. M. D. N. Aclaró, que suscribió los contratos, como locadora por ser la poseedora y propietaria; y que percibía, personalmente, los alquileres devengados.----------

------ Por todo lo expuesto, la actora alegó haber cumplido veinte años de ejercicio público, pacífico e ininterrumpido de una posesión con ánimo de dueña, en el mes de julio de 2003.----------

------ **2.-** A fs. 304/316 vta. la Sra. Z. contestó demanda. Cumplió con la carga procesal que le impone el art 360 del CPCC.----------

------ En la exposición de los hechos, enunció los antecedentes dominiales y municipales; y aclaró que este inmueble se lo vendió y transfirió, el Sr. C. A. B., el 16 de noviembre de 1998.----------

------ Agregó, que la vivienda con salida a calle R. M. N° *** se encontraba ocupada desde setiembre de 1990, por la Sra. D. d. N. en el carácter de locataria, según contrato de locación del 20/02/1995 presentado a los entes prestatarios de servicios públicos.----------

------ Consideró entonces que es continuadora de la posesión de C. A. B.; revistiendo la locataria y su familia el carácter de simples tenedores.--

------ Arguyó, -además- que el boleto de compraventa adjuntado por la actora carece de fecha cierta con anterioridad a su exhibición en autos, y le resulta inoponible.----------

------ Aclaró, que en el boleto figura la actora como compradora del lote ubicado sobre calle R. M. N° ***, y como parte vendedora, el Sr. H. C. B. (padre de su transmitente) (Esc. Pub. N° ***).----------

///

------ Concluyó que la actora ocupó la vivienda desde su separación, en el año 1993 hasta el año 2000 en su condición de hija de la Sra. D. F. D. N., quien alquilaba la casa desde el 30/09/1990; y que no acreditó ningún pago de impuestos y tasas municipales. Mal -dijo- pudo invocar actos posesorios durante este lapso.----------

------ **3.-** Dictó sentencia el Sr. Juez de Primera Instancia a fs. 795/798 rechazando la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, por no haberse probado la posesión continua e ininterrumpida de dominio durante el período de veinte (20) años, conforme exigencia de los arts. 4015 y 4016 del Código Civil, con imposición de costas a la vencida.----------

------ **4-** Mediante sentencia definitiva, registrada bajo el N° 18 del año 2012, (fs. 844/856) la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia, con la disidencia de la Dra. Reynoso de Roberts, rechazó los agravios de la actora y confirmó la sentencia de origen, impuso costas a la vencida y reguló honorarios.----------

------ **5.-** A fs. 862/882 vta., la actora interpone recurso de casación por arbitrariedad.----------

------ Enuncia el cumplimiento de los requisitos formales y relata los antecedentes de la litis.----------

------ Fundamenta la casación en una manifiesta vulneración al art. 390 CPCC, por falta de valoración de las pruebas aportadas en autos –testimonial, documental y pericial en construcción- esenciales para tener por acreditada la prescripción opuesta.----------

------ Arguye, que los votos que conformaron la mayoría, incurren en igual deficiencia: 1)-inaplicabilidad de las reglas de la sana crítica; y 2)- omisión lisa y llana del tratamiento de prueba esencial que demuestra la adquisición del dominio del inmueble por la posesión ininterrumpida durante veinte años (fs. 880).----------

///

------ En relación al voto de la Dra. Melero, argumenta que no hay un proceso intelectual, sino más bien, remisión a determinadas pruebas que no aportan elementos de convicción y la llevan a una conclusión absurda.-----

------ Por ejemplo, -explicita- que los informes del Registro de la Propiedad Inmueble y el Municipal no dan cuenta de la titularidad registral de la actora, cuando no podía ser otro el resultad**o**. De lo contrario, no se justificaba la iniciación de este proceso.----------

------ Lo mismo, -agrega- sucede con el mérito que se hizo de los contratos de locación en los que la actora figuraría como locataria; cuando en la causa se ha acreditado por testimonios de H. B. y M. P., que el inmueble en cuestión fue transferido, simuladamente, a este último y a C. B. por problemas económicos del primero (fs. 881).----------

------ A su entender, la sentenciante no hizo una análisis intelectual que le permita bajo las máximas de la experiencia y la lógica explicitar el por qué del rechazo de la acción, cuando acreditó la construcción del inmueble hace más de veinte años, con testigos, pericial en construcción y documentos (fotografías) (fs. 881 vta.).----------

------ En la crítica al voto de la Dra. García Blanco sostiene que carece de argumentación porque se limita a afirmar que la única prueba de la causa es la testimonial, sin dar una explicación lógica por qué llega a esa conclusión, a pesar de existir pruebas documentales y periciales que, conjuntamente, con las testimoniales acreditan la posesión veinteñal.-----

------ Expresa, que no entiende cómo no han resultado decisivas, por ejemplo, las fotografías de sus hijos en el inmueble que datan del año 1987, los contratos de locación suscriptos como locadora, o la prueba pericial en construcción; que da cuenta que las viviendas construidas sobre calle F. como la de calle R. M. son distintas e independientes, y que esta última data del año 1984.----------

------ Por último, plantea el caso federal.----------

------ El expediente se puso a disposición de las partes a los fines previstos en el 296 del CPCC-, por S.I. N° 91/2012 que declaró bien concedido el recurso de casación (fs. 897 y vta.), haciendo uso de tal derecho la accionada, a fs. 901/910.----------

------ **II.- <u>VISTA PROCURADOR GENERAL</u>.**----------

///

Provincia del Chubut
PODER JUDICIAL

------ A fs. 915 y vta. dictamina por el rechazo del recurso de casación por falta de crítica concreta a un aspecto dirimente y central de la decisión recurrida. Esto es, el vinculado a los contratos de locación en los que figura, la actora como locataria del inmueble que pretende prescribir.------

------ **III.- <u>ANÁLISIS</u>**.----------

------ **III.1.-** Conforme a la reseña expuesta se plantea un verdadero debate en torno a típicas cuestiones fáctico probatorias.----------

------- Al respecto, y siguiendo en la materia, a la jurisprudencia acuñada por la SCBA, se ha dicho reiteradamente que: “determinar si el usucapiente justificó o no la posesión mediante la acreditación del “corpus” y el “animus” posesorios por todo el tiempo que la ley establece para que se opere la prescripción adquisitiva, es una cuestión de hecho, sólo revisable en casación si en el ataque se evidencia que la sentencia ha incurrido en valoración absurda de la prueba o ha transgredido las leyes que disciplinan el régimen de ésta (cfr. SCBA, causas Ac. 76.032, sent. del 19-XII-2001; Ac. 75.085, sent. del 15-XI-2000; Ac. 53.635, sent. del 23/11/93 entre muchas otras).----------

------ Y me refiero al absurdo caracterizado como, el error palmario, grave y manifiesto que conduce a conclusiones contradictorias, inconciliables e incongruentes con las constancias objetivas de la causa, convirtiendo a la sentencia en un acto de mera voluntad (cfr. vgr SD Nº 17/94, 01/99, 28/SRE/99, 04/SRE/04).----------

------ En este orden de cosas, y más allá de algunas imprecisiones de orden técnico, el recurso impetrado contiene una crítica razonada y concreta del fallo en recurso y describe con argumentos verosímiles el alcance de la impugnación.----------

------ Por ello, trataré de establecer mediante el análisis circunstanciado de la causa si hubo déficit en el análisis de las pruebas producidas u omisión de valorar otras, lo que por su significación podría haber sellado de otro modo la suerte del pronunciamiento atacado. ----------

///

------ **III.2.** De un detenido análisis de la sentencia, adelanto, que la arbitrariedad alegada por la actora es evidente, sin perjuicio de las apreciaciones que formularé más adelante. Me referiré en concreto, a los dos últimos votos del decisorio que conformaron la mayoría.----------

------ **III.2.a.** La Sra. Jueza que votó en segundo término, hace la introducción de su voto con el concepto de prescripción veinteñal; e ingresa en el análisis sosteniendo que la actora debía acreditar la interversión del título de su ocupación con prueba clara, contundente, acabada e inequívoca. Cita jurisprudencia; y destaca que la prueba en este tipo de procesos, por exigencia normativa, no debe basarse sólo en testimonial. Afirma que la falencia de este medio probatorio fue destacada por el juzgador de origen; y deja en claro su posición en lo que atañe a los pagos de servicios, en cuanto son actos jurídicos y no posesorios.------

------ Renglones siguientes, afirma que no surge de ningún acto, la "voluntad inequívoca" del titular registral; siendo el boleto de compraventa del 08/07/1983 inoponible a terceros según art. 1035 del CC. Destaca el carácter de orden público del instituto de la prescripción.----------

------ Finalmente, considera que los informes del Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 47) y del municipio de Comodoro Rivadavia (fs. 701/706) al dar cuenta que la actora no posee antecedentes como propietaria ni adjudicataria de inmuebles; y que en distintos contratos figura como locataria de los Sres. C. A. B. (fs. 675/679), M. A. P. (fs. 681/684) y J. O. L. (fs. 692/693); se llega a *"un resultado negativo para la pretensión de adquisición esgrimida por la actora, al no aportar los elementos de convicción suficientes para el acogimiento de la demanda (sic)"*.----------

------ A mi criterio, con total evidencia, el voto goza de una motivación aparente. Se aparta de la realidad de la causa y se sustenta en un apoyo contundente al fallo de origen. ----------

------ Asimismo, parte de una premisa, que no demuestra como verdadera, esto es, la "interversión del título" que -dice- debió probar la actora, enuncia alguna prueba y cita doctrina de aplicación sin vinculación concreta a los hechos de la causa. ----------

------ Por lo demás, coincido con la casacionista, que la valoración que se hace de la prueba informativa y de los contratos de locación luce arbitraria.----------

///

Provincia del Chubut
PODER JUDICIAL

------ **III.2.b.**- A su turno, la sentenciante que vota en último término, afirma coincidir con lo decidido por el juzgador de la anterior instancia y con su colega prevotante. ----------

------ Para sustentar su posición se limita a transcribir doctrina que entiende de aplicación al caso. Literalmente dijo: *"… Para sostener esta posición, cito la doctrina que encuentro aplicable en la especie:…"(sic)* para concluir que *"en la especie y atendiendo a lo dicho, no resulta contradicha la conclusión del a quo de fs. 797 vta. respecto a que la única prueba es la testimonial, situación que reitera en el memorial de agravios con el análisis subjetivo de la misma"* …siendo *"insoslayable en este estadio de la revisión, los contratos de locación de fs. 675/679, fs. 681/684, fs. 692/693 en que la accionante es locataria…"(sic).* ----------

------ Ello pone al descubierto -igualmente- una falta de motivación en la tarea intelectual que se realiza. La sentencia en este tramo luce dogmática. No hay fundamentos propios, en mérito a la doctrina que se cita; y menos aún, argumentos que justifiquen, el motivo por el cual no se podría prescindir del análisis de los contratos de locación que individualiza.--

------ Coincido, con la recurrente, -una vez más- que se han omitido valorar pruebas de importancia –sin dar las razones de su prescindencia- que vinculadas con las restantes, acreditarían los requisitos esenciales que informan al instituto de la prescripción larga. Ello, aún cuando los jueces naturales no se encuentran obligados al análisis y valoración de toda la prueba obrante en un proceso (art. 390 del CPCC).----------

------ Recuerdo, que lo grave radica que cuando se omiten pruebas conducentes para la solución del litigio -como sucede en autos-, se viola la garantía del debido proceso y da lugar a la descalificación del fallo por vía de la doctrina de la sentencia arbitraria (Cfr.: Varela, Casimiro A, "Valoración de la prueba", pág. 52, Ed. Astrea, 2ª edición actualizada y ampliada).----------

------ Es más, considero que la sentencia -en algún punto- linda con la causal de quebrantamiento de formas y solemnidades prescriptas para la sentencia conforme se han expuesto los votos mayoritarios (art. 290 del CPCC). No obstante, conforme al alcance que la recurrente le imprimió al recurso; y en aras de garantizar una respuesta jurisdiccional eficaz ingresaré por la vía de la

///

arbitrariedad, evitando la nulidad, y por ende, el reenvío (art. 299 del CPCC).----------

------ **III.3.-** Por ello, he de abordar la cuestión litigiosa evaluando, integralmente, la causa para establecer si la demanda promovida por usucapión cumple con los requisitos específicos previstos por la ley.-------
------ En primer término, debo señalar que en materia de prescripción adquisitiva veinteñal existen reglas procesales determinadas por la Ley N° 14.159, modificada por el Decreto-Ley N° 5756/58, incorporada a nuestro Código Civil, que se erigen en presupuestos insorteables de admisibilidad.----------

------ El art. 24 de la citada ley contempla los siguientes requisitos: a) la sustanciación del pleito con quien resulte el titular dominial según las constancias registrales; b) la presentación del plano de mensura suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva; c) las pruebas destinadas a acreditar el hecho de la posesión; y d) asegurarse la intervención del Fisco ante un eventual interés fiscal comprometido, con el representante legal que correspondiese.----------

------ Adelanto, que la actora ha satisfecho los recaudos mencionados.-----

------ **III.3.A.-** A fs. 16 y vta. obra informe del Registro de la Propiedad Inmueble en el que consta que el dominio está inscripto a nombre de la demandada, Sra. A. S. Z., con quien quedó trabada la litis a fs. 304/316 vta. (art. 24, inc. “a” de la ley de aplicación). En cuanto al plano de mensura, éste fue agregado en original a fs. 98 con la correspondiente constancia del registro en la Dirección General de Catastro e Información Territorial -fecha de mensura, octubre de 2006 y registrada el 23 de enero de 2007-, con lo que se dio cumplimiento a la segunda exigencia de la norma de referencia (art. 24 , inciso “b”)(cfr. actuaciones de fs. 90vta., 97, 102 y 103).----------

------ **III.3.B.-** Por otra parte, en cuanto al requisito del inciso d) del art. 24 de la Ley N° 14.159; no hubo en este caso ningún interés fiscal comprometido que hubiera obligado traer al proceso al Estado nacional, provincial o municipal; por la sencilla razón que la actora al deducir la demanda individualizó, correctamente, al titular registral según informe del Registro de la Propiedad Inmueble que agregó a la causa (fs. 16).------

------ **III.3.C.-** El último aspecto de consideración es la posesión continúa con ánimo de dueña que debe acreditar la accionante durante el transcurso de veinte años exigidos por la ley (art. 4015 C.civil).----------

///

------ En el juicio de usucapión, -recuerdo- que los medios probatorios pueden ser de cualquiera de los establecidos o admitidos por la ley; pero la sentencia que se dicte no puede reposar sobre la testimonial exclusivamente (art. 24 inc. “c” de la ley de referencia), sino que se requiere de una prueba compuesta.----------

------ Sobre el particular, en las instancias anteriores, hay plena coincidencia. Pero, -insisto- que la valoración arbitraria de algunas pruebas y la prescindencia de otras justifica un nuevo análisis del caso, para garantizar el debido proceso legal y una respuesta jurisdiccional justa.----------

------ Considero pertinente efectuar, antes de ingresar en el análisis probatorio, una serie de consideraciones preliminares que son necesarias respecto a la prueba testimonial ofrecida y producida por la actora, al boleto de compraventa adjuntado a la demanda como prueba documental en poder de una de las partes; y al pago de impuestos en este tipo de procesos.----------

------ **III.3.C.a.** La actora ha ofrecido y producido prueba testimonial de significativo valor porque dan sustento más que suficiente a su pretensión, pero al no ser la única que debe merituarse corresponde que se la corrobore por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de alguno de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad (cfr. Bueres-Higthon, “Código Civil…”, Ed. Hammurabi, Año 2001, Tomo 6B, pág. 757).----------

------ Esta tarea intelectiva no la efectúa la Alzada, y mucho menos, el judicante de origen. Ello es así, por partirse de la premisa falsa que la única prueba producida por la actora fue la testimonial.----------

------ La recurrente sostiene con razón que ambos votos presentan la misma deficiencia: un análisis superficial del caso y de la prueba incorporada en autos (fs. 880).----------

------ Además, no puedo soslayar que la accionada al contestar agravios ante la Alzada, ataca la fuerza probatoria de las declaraciones por entender que los testigos estaban vinculados con la actora por razones de amistad, de parentesco

o interés; lo que resulta inadmisible en este estadio del proceso por extemporáneo, por tardío (cfr. fs. 830/833vta.).--

------ El ejercicio de esta facultad se encuentra limitada por las prescripciones del art. 460 del CPCC. ----------

------ Es decir, la inidoneidad de los testigos se alega y acredita en la etapa de prueba, lo que no sucedió en este juicio; sino que al contrario, la accionada junto a su asistencia letrada estuvo presente en las audiencias y repreguntó a los testigos (cfr. actas de fs. 432 y vta.; 438 y vta.; 439 y vta.; 441/442; 460/461; 463/465).----------
------ No obstante ello, entiendo que –precisamente- en este tipo de procesos que exige acreditar una posesión de tantos años; los amigos, los vecinos o conocidos de larga data, e incluso los parientes, son las personas que se encuentran en mejores condiciones para declarar sobre las cuestiones de hecho, propias de la pretensión; debiendo efectuarse, tal vez y si fuere necesario, un examen más riguroso de las declaraciones; y siempre en conjunción con el resto del material probatorio, por exigencia de ley.------

------ De modo puntual, se ha sostenido por ejemplo, que los vecinos son los que rinden mejor testimonio; y máxime si llevan muchos años de vecindad resultando importante hasta la edad cuando se trata de acreditar, la antigüedad de la posesión (Bueres –Higthon, en obra y tomo citados, pág. 758).----------
----

----- Por las razones apuntadas, en la tarea valorativa tendré en cuenta las declaraciones testimoniales producidas en la causa.----------

------ **III.3.C.b.** Con respecto, al boleto de compraventa que la actora adjunta a la demanda como prueba documental, puedo señalar que se encuentra escrito a máquina, suscripto por las partes intervinientes y fechado el 8 de julio de 1983 en la ciudad de Comodoro Rivadavia. La actora figura como compradora y el Sr. H. C. B., como vendedor, casado en primeras nupcias, con la Sra. M. E. C. (fs. 14/15).-----

------ En las cláusulas primera y tercera, las partes dejaron establecido que el inmueble, objeto de venta se individualiza como ***Fracción norte del lote * de la manzana ****, ***Barrio C. de 136,50 mts. 2 con 9,10 mts. de frente (sobre calle R. M.)*** a contar desde el límite norte del lote, con ***15 mts. de profundidad*** a contar desde el límite de la vereda, ***lote baldío (sin construcción de mejoras)*** **pero** que *se transmitía la fracción de un lote mayor*, ***comprometiéndose*** el Sr. ***B.*** a iniciar y continuar hasta su finalización, ante los organismos pertinentes,

///

el trámite de división del inmueble antes de la celebración de la escritura traslativa de dominio (fs. 14 y 15) (el resaltado me pertenece).----------

------ En la demanda, la recurrente sostiene que entró en posesión del inmueble de calle R. M. con motivo de este contrato, y que los actos posesorios que ejerció son claro ejemplo de una voluntad soberana sobre la cosa, porque fueron públicos y notorios, no clandestinos (fs. 87vta./88). Alude, que primero con su marido –O. D. A.- hizo instalar una vivienda prefabricada en el lote baldío; luego, contrataron los servicios de gas y energía eléctrica; y construyeron un quincho por los años noventa (fs. 84 vta./85 vta.).----------

------ La accionada al contestar demanda (fs. 304/316vta.), niega en especial la celebración del contrato de compraventa entre la actora y el Sr. H. C. B., y por lo tanto, todos los aspectos propios de la negociación (fs. 305, ap. B.a.; y fs. 313 vta., punto 3.1.) pero reconoce que la actora ejerció actos posesorios a partir del 26/01/2006, como fue la celebración de un contrato de locación con el Sr. M. D. N. (fs. 313vta., punto 3.2.); y que con anterioridad ocupó la vivienda en cuestión entre el año 1993 hasta el año 2000, en su condición de hija de la Sra. D. F. d. N., que alquilaba la casa desde el 30/09/1990 (fs. 313 vta. punto 3.3.). ----------

------ El Juez de Primera Instancia con un razonamiento ininteligible; es decir, en tramos contradictorio; y en otros inconcluso; ratificado luego por la Alzada sin mayores fundamentos (cfr. v.gr. fs. 797, in fine; 797 y vta., primer párrafo, y fs. 852, cuarto párrafo), entendió que el boleto de compraventa es inoponible a la accionada.----------

------ Ello así, por falta de certificación de firmas, y agregó que su fecha cierta es la de la exhibición en el juicio (art. 1035 inc.1° del CC) (sic) y que este reconocimiento no acredita la verdad de la fecha expresada en el documento; por imperio del art. 1034 CC. A este fundamento, añadió, que el boleto con reconocimiento de firmas no se encuentra entre los supuestos previstos en el art. 1035 CC.----------

------ Según su criterio, el boleto de compraventa carece de eficacia para probar el inicio de la posesión del inmueble por la actora; no constituyendo, por otra parte, título suficiente por no haber sido formalizado en escritura pública,

según exige el art. 1184, inc. 1° CC. (cfr. vgr fs. 797, in fine; 797 y vta., primer párrafo, y fs. 852, cuarto párrafo).----------

------ Este marco de consideraciones merece algunas precisiones.----------

------ Es cierto que el mentado boleto aún reconocido por las partes intervinientes en el mismo, no prueba contra los terceros –en este pleito contra "la accionada"- la verdad de la fecha expresada en el documento (art. 1034 CC); pero no permite inferir de modo contundente, que el caso tampoco podría encuadrarse en alguno de los medios de adquisición de la fecha cierta que establece el art. 1035 del CC.----------

------ Ello así, porque la enumeración de este artículo no es limitativa, sino, meramente, ejemplificativa o enunciativa. Es decir, que existen muchos otros supuestos mediante los cuales se le puede dar fecha cierta a un instrumento privado; y sobre el particular, en este juicio no se ha ingresado (cfr. Sambrizzi, Eduardo "Instrumentos Privados", Ed. Abeledo-Perrot; Año 1993; Bueres-Highton, Ed. Hammurabi, Año 1999, Tomo 2C, pág. 196).----------

------ No obstante ello, la sentencia en crisis, siguiendo en algún aspecto el razonamiento del juzgador de origen; -que a mi criterio se muestra incomprensible y contradictorio- descarta al boleto como prueba documental susceptible de valoración; y aún como, elemento indiciario.----------

------ En efecto, la Dra. Melero, equivoca la cita del artículo para referirse a la inoponibilidad del instrumento frente a terceros, y no toma al boleto, como indicio, porque no surge de la causa que la actora haya cumplido lo pactado en la cláusula 3ra. que era condición para hacer efectiva la cláusula 10ma. de dicho contrato (cfr. fs. 852, cuarto párrafo, última parte)(sic).----------

------ Recuerdo que en la cláusula tercera, la parte vendedora -que no es la actora de autos, sino el Sr. H. C. B. (testigo), es la que se compromete a iniciar y continuar hasta su finalización, ante los organismos pertinentes, el trámite de división del inmueble antes de la celebración de la escritura traslativa de dominio; por ello, en la cláusula décima se estipula que "la escritura se llevará a cabo una vez fraccionado el inmueble, hecho este último que la parte vendedora debe notificar fehacientemente a la compradora en el domicilio constituido en este acto…" (fs. 14 vta./15).-----

------ La simple lectura de estas cláusulas indican lo contrario; y -reitero- torna incompresible la apreciación de la sentenciante por estar muy alejada de la

///

Provincia del Chubut
PODER JUDICIAL

realidad de la causa; y por ser, en principio, el boleto inoponible a la demandada.----------

------ La Dra. García Blanco, en relación al tema no hizo consideración alguna (fs. 855 y vta.).----------

------ Más allá de estos enfoques, no hay que olvidar, que el título justo en los términos del art. 3999 del CC en concordancia con el art. 4010 CC es un requisito esencial (escritura traslativa de dominio) para accionar por prescripción decenal; y no veinteñal como se solicita en este juicio, en el que no se exige, título ni buena fe (arts. 4015 y 4016 del CC). De allí, que resulta inapropiada e inconducente la apreciación del juzgador de origen cuando destaca en el último párrafo del punto 6 de los considerandos que el boleto de compraventa no es título suficiente (fs. 797vta.).----------

------- Por ello, en el marco de este proceso, considero que nada obsta que pueda merituarse el boleto de compraventa como un elemento indiciario que de incorporarse a la valoración global de la prueba pueda coadyuvar a tener por acreditada la posesión veinteñal.----------

------ No puedo eludir, por ejemplo, que si bien el boleto carece de firmas certificadas ante escribano público; la actora cumplió con la carga del reconocimiento de las firmas por el vendedor, Sr. H. C. B. y su excónyuge, M. E. C. según constancias de fs. 331vta., 332, 338, 421 y 422, tercer y cuarto cuerpo; y produjo la prueba testimonial del Sr. B. que de modo terminante sostuvo, entre otros hechos, que la actora fue su vecina desde el año 1983 o 1984; que le vendió el terreno sobre calle R. M. ***; y reconoció, que por error, había escriturado todo el lote (fs. 463/465).----------

------ Es más, la misma actora toma al boleto como un elemento indiciario. Le atribuyó esta significación; -y no otra-, en la demanda a fs. 84 vta., ap. IV, y 87vta., ap. V); y al expresar agravios ante la Alzada.----------

------ Sostuvo que: “*... en este contexto el boleto es un elemento indiciario más que se une a las demás pruebas… En el caso, contrariamente se demanda por usupación y se agrega el boleto para acreditar indiciariamente el inicio de la posesión con ánimo de dueño por lo que el instrumento es un elemento más que unido a otras pruebas concordantes, como instrumentales, pericial, testimonial debieron resultar suficientes para acoger la demanda…” (fs. 821vta./822).*-------

///

------ Todo corrobora y justifica que la recurrente, al contar en su poder con un simple boleto de compraventa sin fecha cierta, -representativo de un mero indicio a su criterio-; el único camino jurisdiccional que debía seguir para el reconocimiento de su derecho era iniciar este juicio de usucapión, y lógicamente, como no podía ser de otro modo, el informe del Registro de la Propiedad Inmueble como el municipal no mencionarían a la actora como titular registral.----------

------ Como sostuve al inicio, el informe que arroja la titularidad registral es uno de los presupuestos de admisibilidad de la demanda; en definitiva, contra quién se debe trabar la litis. Pese a la claridad normativa, la Dra. Melero incluye el resultado de tales informes en el mérito de la prueba como factores negativos de apreciación para la pretensión esgrimida (fs. 852vta. in fine y fs. 853, primer párrafo). Este absurdo lo enuncia con acierto la casacionista a fs. 880 vta. /881.----------

------ **III.3.C.c.-** Respecto al pago de impuestos, tasas y contribuciones valen las siguientes apreciaciones.----------
------ El Juez de Grado en el considerando 7) afirma de modo contundente- apartándose de la ley vigente- que la actora no demostró el pago de los impuestos, tasas, servicios y contribuciones durante los años 1983/1995 lo que demuestra que no estuvo en posesión del inmueble y que no existió el "animus" durante todo el período citado (sic)(cfr. fs. 797 vta.).-------

------ La actora se agravia a fs. 822 porque el pago de impuestos no es requisito de procedencia de esta acción; sino que es un elemento más de prueba que podría ser considerado de conformidad a lo estatuido en el inciso c) del art. 24 de la Ley 14.159.----------

------ La sentencia en crisis, y con precisión, el primer voto mayoritario (cfr. fs. 852, tercer párrafo) concuerda con la actora sin brindar fundamento alguno; y la Dra. García Blanco no se expide al respecto (fs. 855 vta.).----

------ Por ello, cabe puntualizar, que fue la primitiva versión del art. 24, Ley N° 14.159, no así la vigente, la que imponía como requisito de la pretensión, la prueba del pago de los impuestos a nombre del actor durante todo el lapso de la posesión. Es decir, actualmente (ver decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24 de la citada ley) se prescinde de esta exigencia y considera a dicho pago –en su caso- como un simple medio demostrativo del *animus domini* susceptible de complementar la prueba testimonial sin revestir el carácter de prueba insustituible (cfr. Palacio, Lino Enrique; "Derecho Procesal Civil"; Ed. Abeledo-Perrot; Año 2011, segunda edición actualizada por Carlos Enrique

///

Camps, Tomo VI- “Procesos de Conocimiento (Plenarios)”, pág.252).----------

------ En consonancia, autorizada Jurisprudencia sostiene que la circunstancia de que la ley establezca que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos o tasas que gravan el inmueble no impide declarar operada la usucapión, aun faltando la demostración de ese extremo, si la restante prueba es terminantemente asertiva (cfr. v.gr. Sup. Corte Bs.As., AyS 972-II-322; 973-II-384).----------

------ **III.3.C.d.-** Ahora bien, sentado ello, comenzaré por analizar el material probatorio para poder determinar si la actora logró acreditar el hecho de la posesión por el término de ley. Último, y concluyente requisito para tener por operada la prescripción adquisitiva. Me referiré en primer término, a la prueba testimonial y pericial.----------

------ Hay cuatro testigos que a mi criterio son elocuentes en sus dichos.--

------ Así las declaraciones del Sr. Arturo F. G. M.- de ocupación albañil (cfr. fs.432 y vta.); de la Sra. G. M. M., niñera durante años de los hijos de la actora (cfr. fs. 438 y vta.); de la Sra. D. O. -amiga- (cfr. fs. 439 y vta.); y de la Sra. A. M. C.- manicura de la actora (cfr. fs. 571/573 y vta.).----------

------ Sus declaraciones acreditan la veracidad de los hechos invocados en la demanda. Son precisas y concordantes. Aportan información del tiempo que conocen a la actora, en donde vivió, que mejoras y construcciones realizó en su inmueble; e incluso cual fue el destino que le dio a su vivienda cuando se mudó.----------

------ El **Sr. M.**, de ocupación albañil declara conocer a la actora al solicitarle un presupuesto para construir un quincho; que los vecinos colindantes eran E. C. y H. B.; que realizó los trabajos que le encomendó la actora en su inmueble; que hizo el quincho en el año 1983 o 1984 y que lo llamaron en tres etapas. Sostuvo, que por el año 1985 colocó los ladrillitos que tiene la casa adelante (en la audiencia se le mostró la fotografía de la vivienda, fs. 82); y que en el año 1987 lo llamaron por última vez; para poner las baldositas a la escalera y hacer la subidita de la rampa para la entrada de autos (cfr. fs. 432 y vta.).----------

------ Por su parte, la **Sra. G. M. M.** declaró conocer a la actora, más o menos, desde el año 1985, que cuidó a sus dos hijos, la nena tenía un año cuando comenzó al cuidado de los niños y luego nació su hermano “E.”, estuvo con ellos, aproximadamente, durante cinco años siempre en el domicilio de calle R. M. *** y F.

------ Después, siguió el trato con la actora porque trabajó en una distribuidora que tenía en los años 90-91 (rta. a la 5ta. pregunta); y que durante todos los años que la trató, vivió en R. M. hasta que se mudó a Rada Tilly cuando formó pareja.----------

------ Asimismo al ser preguntada del destino que le dio la actora a su casa, respondió que la alquilaba para poder alquilar en Rada Tilly (8ma pret. y rta.); y por último, que los vecinos colindantes de la actora cuando cuidaba a los niños eran los Sres. H. y E. B., que vivían en la esquina de R. M. y F. (fs. 438 y vta.).----------

------ En mérito a esta declaración testimonial; se logró incorporar a la causa una serie de fotos que se encontraban en poder de la testigo y que exhibió en audiencia, según lo aseveró la actora a fs. 446. En las fotos puedo observar la vivienda de esta litis, niños –que según la testigo son los hijos de la actora-; y la fecha en que se extrajeron.----------

------ Puedo visualizar con nitidez que corresponden a los meses de: julio y octubre del año **1985** (fs. 499 y 500; y 498, 503, y 504, respectivamente); octubre, noviembre y diciembre de **1987** (fs. 495, 497 y 496); y por último, diciembre de **1988** (fs. 494).----------

------ Se acredita la antigüedad de las mismas y reafirma la veracidad en este punto de los dichos de la testigo. ----------

------ Aclaro que la incorporación de tales fotografías se logró a pedido expreso de la actora, como “documental de conocimiento posterior a la demanda” (fs. 446 y vta.); previa orden del Tribunal de correr el traslado pertinente a la accionada (fs. 447 y 451yvta.), pese a lo cual no fue contestado (fs. 467, Punto I). Así, a fs. 474 el tribunal dio curso a lo solicitado y ordenó intimar a la testigo para que acompañe las fotografías que exhibiera en la audiencia; lo que se cumplimentó, según constancias de fs. 494/504. ----------

------ En contra de esta conducta procesal asumida, y sin sustento válido, la accionada al contestar agravios (fs. 833 vta.) alegó que las fotografías carecían

///

Provincia del Chubut
PODER JUDICIAL

de valor probatorio por no haberse dejado constancia en el acta de audiencia.----------

------ Remarco, que éste argumento ineficaz lo introdujo, por primera vez, al alegar de bien probado (fs. 771 vta.); lo reeditó, infructuosamente, ante la Alzada; y en esta Sede en el punto 6°, b) del memorial presentado a fs. 901/910.----------

------ Asimismo, la declaración de la **Sra. D. O.** (fs.439yvta.) da cuenta que conoce a la actora, mas o menos, del año 1983 u 1984, porque le vendía ropa, y que luego se hicieron amigas, y la siguió viendo, a través, de los años, siempre en la misma casa, de F. y R. M., hasta que se fue a Rada Tilly con su esposo, por el trabajo.---------

------ Otro testimonio del que no se puede prescindir es el de la Sra. **A. M. C.** que conoció a la actora hace veinticuatro o veinticinco años, cuando le hacia servicio de manicura en un departamento. Luego, prestó sus servicios en la casa de la actora de la calle R. M. N° ***.----------

------ Explica que la actora compró la casilla y la puso en el terreno de este domicilio; y que allí fue muchas veces, desde que nacieron sus hijos; y ella llevaba a los suyos para que jugaran; por el año ochenta y tres, ochenta y cuatro; y "*así a través de los años"* (fs. 571vta.).----------

------ Indicó, además que la vecina de la actora era su prima, E. C. y su marido H. B.; y que le compró a ellos, el terreno de calle R. M. n° ***; y que pusieron una prefabricada y construyeron un quincho: *"…sé que compraron una casilla prefabricada y después construyeron un quincho..."(fs. 571vta.).* Precisa -a la fecha de su testimonio- que estaba segura de que la hija tenía veinticuatro, y el menor veintidós o veintitrés porque su segundo hijo tenía veinticinco.–

------ Asimismo, entre varias repreguntas que hizo el letrado de la accionada, respondió que luego que la actora se separó del Sr. A., alquiló la casa de R. M. y se fue a vivir con su pareja a Rada Tilly (fs. 572 vta.); y que el instrumento que hay que firmar cuando se vende una casa es un boleto de compraventa; y agregó: *"… o sea yo digo esto basándome en mis recuerdos de conversaciones con mi prima en las que ella manifestaba cierto arrepentimiento en haber vendido parte de su terreno" (*fs. 573, repregunta 34 y su contestación). Al

///

final, cuando se le pregunta por la razón de sus dichos, respondió: *"por prestarle servicios, porque era vecina de mi prima y hemos mantenido contacto a través de todos estos años.(sic)."(fs. 573 vta.).*-----

------ Particular análisis e importancia, merecen también los testimonios de **H. C. B.** (fs.463/465) y **M. P.** (fs. 523 y vta.). ---

------ Ello porque, no sólo sus declaraciones terminan coincidiendo con las de los anteriores testigos, sino porque, conocieron con más precisión las vicisitudes a las que estuvo expuesta la adquisición del inmueble, objeto de prescripción; y el alcance o carácter que tuvieron para ellos las mentadas transmisiones del inmueble que, en su orígen, perteneció al Sr. B. como titular registral de dominio. ----------

------ El **Sr. H. C. B.** declaró que conoce a la actora desde hace más de treinta años, que vivió del año 1983 hasta el año 1997 en Avda. F. ****; y que le vendió el lote que tenía sobre calle R. M.; por ello –enfatizó- *"es la propietaria"*. ----------

------ Dijo, que la agrimensura que se habían comprometida a realizar no se pudo concretar porque cuando vendió su casa de F. **** escrituró por error, todo el terreno que comprendía el lote que le vendió a la actora. Literalmente dijo: *"… cuando quisimos hacer la mensura vimos al agrimensor M. y no se pudo seguir,* ***por error se había escriturado todo el terreno completo sin especificar que esa casa no pertenecía a la propiedad que entregué en F. ****…"***.----------

------ También sostuvo que la actora fue a vivir al inmueble de R. M. en el año 1983, 1984 (rta. 7ma, pliego a fs. 462 y vta.); y que la vivienda fue construida por T. N. (rta. 8va., pliego fs. 462 y vta.) y que vivió allí hasta el año 2001, luego la alquiló: *"…ella vivió hasta el año 2001, y después del 2001 la alquiló, la casa sigue siendo de ella hasta el día de hoy"*. Declaró, que vendió su casa de F.; y que nunca mostró la de R. M. porque no era parte del negocio (fs. 463vta. in fine); y que el matrimonio A.-N. al nacer el segundo de sus hijos vivían en R. M. ***.----------

------ Este testimonio es contundente, se trata del titular registral que dice haberle vendido a la actora, parte del lote que luego transfirió por escritura a M. A. P.; y concuerda con la declaración testimonial del **Dr. M. D. V.**; en cuanto habría intervenido en la negociación de la venta del establecimiento rural "M.", de propiedad del padre de la accionada y de su suegro, Sr. B.; por el que B. ofreció en parte de pago su casa de F. ****.----------

///

------ Dijo con precisión, que conoció a B. en el año 1996, en la venta del establecimiento rural “M.” que era propiedad de su suegro, E. R. B. y del Sr. R. Z.- padre de la demandada.

------ Interrogado por las viviendas con las que contaba el inmueble que entregaba el Sr. C. H. B. en parte de pago, conforme al contrato suscripto, sostuvo que era una casa de dos pisos con un pequeño jardín adelante, y su entrada era por F. A. y R. M.; que tenía problemas de humedad; y que se iba a entregar en pago, exclusivamente, al Sr. Z. Además confirma que no se le exhibió otra vivienda (fs. 460/461). Dijo que se escrituró ante la escribanía C. L. y que cada condómino enajenó por separado su 50%.----------

------ El testimonio, **Sr. M. A. P.** es relevante. Sostuvo que conoció a la actora y al Sr. H. C. B. en el año 1975, más o menos; y cuando fue preguntado acerca de su vinculación con las viviendas de F. y de R. M. respondió que con respecto a la de F. se puso a su nombre por unos problemas que tenía B.; y que no tuvo vinculación alguna con la vivienda de R. M. (pliego a fs. 517yvta., y declaración a fs. 523 y vta.). Además, dijo que la actora T. N. *“vivía al lado de la casa de calle F. la cual pusieron a mi nombre”(rta.9na.)*; y que siempre estaba con ella, su madre.----------

------ **III.3.C.d.-** En cuanto a la **prueba pericial en construcción** producida en autos, la recurrente ha logrado acreditar que la Cámara no hizo consideración alguna a su respecto; pese a su resultado y complementación con las restantes pruebas (fs. 881 yvta./882). Lisa y llanamente, no se la ponderó aún cuando reviste carácter de esencial en estos procesos que exigen prueba compuesta.----------

------ En el juicio de usucapión, la prueba pericial resulta interesante sobre todo a los fines de acreditar la antigüedad de construcciones, plantaciones, alambrados, etc.; siempre que sea efectiva y concreta.--------

------- En tal sentido, interpretando contrario sensu, la Corte Nacional en un antiguo fallo entendió que: “La pericia sobre antigüedad de signos posesorios visibles resulta insuficiente si contiene conclusiones simplemente estimativas, sin fuerza asertiva y de soporte objetivos” (cfr. CSJN, 10/3/75, ED, 61-185, citado por Aréan De Díaz de Vivar, Beatriz “Juicio de usucapión”, Ed. Hammurabi, Año 1984; págs. 291/292).-------

///

------ Me interesa remarcar que si bien esta prueba, la ofreció (fs. 332vta./333) y produjo la actora; la accionada no invocó desinterés ni la impugnó (art. 482 CPCC); más bien; ejerció su derecho a ampliar los puntos de pericia (punto 6) propuesto); y ofreció como consultor técnico al Ingeniero Industrial A. P. (fs. 335 y vta.).----------

------ El tribunal designó, en definitiva, como perito único de oficio a la Sra. P. A. R. (fs.407); y aceptó el cargo, a fs. 417.----------

------ La pericia (fs. 585/593) da cuenta con precisión del lote en donde se encuentra enclavada la vivienda, modalidad y descripción de su construcción, fecha de construcción y las diferencias de construcción edilicia entre la vivienda, objeto de esta litis y de la construida sobre calle F. N° ****.----------

------ La perito informa, que en su origen, según información catastral, el inmueble sito en calle R. M. N° *** se trata de un lote en esquina con una superficie de 371 m2, y que luego se le asignó una nueva nomeclatura catastral, como parcela * de la Mza. ***, sector *, circunscripción * del éjido (06) de Comodoro Rivadavia, departamento * Escalante (fs. 587). ----------

------- Indica, que como todo terreno en esquina, le corresponde una numeración sobre cada una de las calles, y que sobre el mismo se encuentran implantadas dos casas, bien definidas por su estilo de construcción y cada una con accesos peatonales y vehiculares individuales y entre ellas existe una pared divisoria de mampuestos, altura aproximada 1m.----------

------ La casa de la esquina responde a una construcción tradicional en mampostería, desarrollado en dos plantas con estructura de hormigón, y paredes de mampostería de ladrillos, revocadas y pintadas (fs. 589, puntos 7 y 8; y fs. 591).----------

------ La vivienda de calle R. M. es del tipo prefabricada con un revestimiento exterior tipo ladrilletas, techos de chapa acanalada. Según expediente municipal 816-B-98, el relevamiento se ha realizado en dos etapas: **primera** 53,47 m2-Año **1984** registrada Exp. 526-B-84; y **segunda** 22,42 m2-Año **1984**- no registrada –construcción tipo clandestina; según la información municipal registrada exp. 816-B- 98 en el año 1984- (fs. 588/589; ptos. 4 y 5). Cuenta con servicios de agua, luz y gas en forma independiente, salvo el servicio de cloacas (fs. 589/590).----------

///

------ A la pericia se adjuntaron fotografías de color, de ambas casas con sus respectivas indicaciones (fs. 591/593).----------

------ Corrido el traslado pertinente a las partes (fs. 594 vta. y fs. 595vta.); la accionada solicitó explicaciones a fs. 596/597, y fueron evacuadas a fs. 615/620.----------

------ La perito explicita que lo que presenta en pie *la vivienda de R. M.*, y en particular su fachada, hacen prever que *coincide con una vivienda de más de 24 años a la fecha de su construcción, y además presenta los deterioros típicos de una vivienda de esa antigüedad*, y recuerda con respecto a la documentación municipal, que para su aprobación en aquellos años, debió recibir visita del inspector municipal que de coincidir la información presentada con la existente le daba curso a su registración. Y agregó, en cuanto lo pudo verificar, que cada casa tiene su propia conexión a la red colectora de cloacas (fs. 618).----------

------ El consultor técnico de la demandada, Sr. A. P., en su informe coincide en líneas generales con la perito; y estima –según plano de relevamiento- que las construcciones coinciden con las fechas reales de construcción (fs. 599; punto 2.3.) ----------

------ Ha resultado de este modo, acreditado que las construcciones que se encuentran en el lote de la calle R. M., consisten en una casa prefabricada y un quincho, y que coinciden con una vivienda de 24 años de antigüedad. ----------

------ Esta prueba, viene así, a complementar con precisión los dichos de los testigos; no sólo de aquellos que estaban en contacto con la actora de modo frecuente, como sus vecinos, niñera, manicura, o la amiga que le vendía la ropa; sino -muy especialmente- con la declaración del albañil que hizo el quincho por los años 1983/1984, y otras tareas en los años 1985 y 1987. Es más, cotejadas las fotografías adjuntadas a la pericia coinciden en cuanto al inmueble en cuestión, con las fotografías incorporados a la causa en mérito a la declaración testimonial de la Sra. M. que datan de los años 1985, 1987 y 1988. ----------

///

------ **III.3.C.e.-** Merecen también consideración especial en esta labor, los contratos de locación que son acompañados a la litis por ambas partes, en los escritos postulatorios del proceso.----------

------ **III.3.C.e.e'**.- Uno, data del mes de noviembre del año **2003**, celebrado entre la actora, como locadora y el Sr. O. A. N., en carácter de locatario, con firmas certificadas. Se consignó como fecha de vencimiento del contrato, el 31 de mayo de 2005 (fs. 40/42). ----------

------ Este contrato, incorporado a la causa por la actora, como acto posesorio idóneo para la usucapión fue desconocido por la accionada al responder demanda (ver fs. 305/306, 307; y fs. 308, ap. B.3.). No así, cuando contestó agravios. Lo reconoció como un acto de posesión, amén de concluir, erróneamente, que se trató del primer acto de posesión de la actora, interrumpido por la demanda de desalojo que entablara en su contra en el año 2006 (fs. 836vta., ap. "f"; quinto cuerpo).----------

------ Igual postura procesal adoptó la accionada, con otro contrato de locación. En este caso, el celebrado entre la actora y el Sr. M. D. N., el 26/01/**2006;** con firmas certificadas (cfr. fs. 748/750, cuarto cuerpo), y cuya copia fue presentada ante las empresas prestadoras de servicios (cfr. fs. 313 vta. Punto 3.2., segundo cuerpo; y fs. 226/229).----

------- En este contexto, el tema no requiere mayor análisis. Estos contratos se erigen en verdaderos actos posesorios; en los términos del art. 2384 del CC.; y así lo considera, la jurisprudencia entre un amplio catálogo de actos que califica de posesorios a los fines de la prescripción adquisitiva. Por ende, tienen la virtualidad jurídica de reafirmar la posesión. Acá se trata de los períodos locativos que van entre el mes de noviembre de 2003 al 31 de octubre de 2005; y desde el 01 de febrero de 2006 al 31 de enero de 2008 (cfr. vg. CNCiv., Sala C, 6-11-73, L.L. 154-76 citado por Kemelmajer de De Carlucci, Aída- Kiper, Claudio-Trigo Represas, Félix A en "Código Civil Comentado", Ed. Rubinzal-Culzoni, Año 2006, Tomo: "Privilegios-Prescripción", págs. 549/550; y en igual sentido, Cám. 1ª Civ. y Com., Bahía Blanca, 30/10/79, ED., 87-160; Aréan De Diaz de Vivar, Beatriz en obra citada "juicio de usucapión", pág. 271).----------

------ **III.3.C.e''.-** Otra consideración, diametralmente, distinta merecen los contratos de locación que denuncia la demandada en su responde, y que califica como actos interruptivos de la posesión alegada por la actora (fs. 308 vta.); en el apartado "antecedentes locativos"; con exclusión del que reconoció, celebrado el 26/01/2006 entre la actora y el Sr. N. ----

///

------ La sentencia apelada se expidió al respecto, pero al margen de las constancias comprobadas de la causa. ----------

------ Los dos votos que conformaron la mayoría, le endilgaron a la actora la calidad de locataria, cuando en realidad se le atribuyó a la madre de la actora –únicamente- en el contrato de alquiler del año 1995; y por otra parte, el contrato de locación que trae al proceso la accionada a fs. 692/693 (cuarto cuerpo) como celebrado entre la actora y su pareja (locatarios) y el Sr. J. O. L. (locador); tuvo por objeto una vivienda familiar en Rada Tilly; y no la de R. M. N° ***.----------

------ Literalmente, la Dra. Melero expresó: *"… los distintos contratos de locaciones donde la* ***actora aparece como locataria*** *ante distintos locadores Sres. C. A. B…M. A. P … y J. O. L. … arrojan un resultado negativo…para el acogimiento de la demanda …"* (cfr. fs.852vta/853)*;* y la Dra. Garcia Blanco*: "…es insoslayable en este estadio de revisión los contratos de locación de fs. 675/679, fs. 681/684, fs. 692/693 en que la accionante es locataria…"* (cfr. fs. 855vta..) *(sic).*----------

------ Hay que añadir que, la casacionista vinculó los contratos locativos con las testimoniales de H. B. y M. P., que dan cuenta de transferencias de dominio simuladas de las que fueron partícipes (fs. 881); y que la demandada no fue veraz en el memorial presentado en esta instancia, al sostener que los contratos de locación no habían sido objetados en este proceso (fs. 908 vta. punto 12°).----------

------ En este contexto es necesario hacer un análisis de la prueba vinculada al tema, que en este caso, introducen ambas partes.----------

------ En efecto, en la contestación de la demanda, la Sra. Z. adjuntó notas de C. y de la S. C. P. Ltda. de Comodoro Rivadavia y las copias de los contratos (fs. 315 y fs. 208/229 vta.).----------

------ Estas notas y dos de los contratos de locación anexados fueron desconocidos en su autenticidad por la actora a fs. 318 y vta. (segundo cuerpo). Es decir, el contrato que vincula a M. A. P. y D. F. d. N.; y el otro, que se habría convenido entre M. E. C. y E. I. D. S.----------

///

------ Las notas de referencia aclaran que la documental adjuntada se presentó en **copias simples** (cfr. fs. 208 y 219); y en especial, la S. C. P. Ltada. Com. Riv. señala que en sus registros **no se ubicó la copia del contrato de locación de fecha 20/02/95 (contrato entre P.-D. F. d. N.)**.----------

------ Ante el desconocimiento de la actora de esta documental; la demandada ofreció prueba informativa en subsidio a los entes mencionados, y a las escribanías donde se habrían certificado las firmas (fs. 629/631 vta.). La actora se opuso a fs. 634 y vta., pero el Tribunal ordenó su producción en los términos solicitados (cfr. fs. 642, cuarto cuerpo).-------

------ Producida la respectiva prueba informativa por la Sra. Z. (fs. 718/719); C. responde a fs. 697/698 y adjunta la documentación requerida a fs. 675/696; y la cooperativa a fs. 725.----------

------ La gerencia de **C.** acompaña en este caso, **las mismas copias simples**, que anexó a la primigenia nota obrante a fs. 208 y copias simples de formularios de solicitud del servicio en virtud de los contratos de los años 1995; 2001 y 2006; e informa que el único firmante del contrato de fecha 20/02/1995 que se le presentó, figura M. A. P. (ver. fs. 697 in fine).----------

------ Asimismo, la gerencia legal de la **C.**, ratifica la nota N° 74154 - 30/03/2007- (fs. 219) y la documental adjuntada (cfr. fs. 725, puntos 2°, “a” y 3° “a”). Por lo tanto, **los contratos que se anexan se siguen presentando en copias simples**; **por obrar así en sus registros**.---

------ Asimismo, en el punto 2° “e”, informa que en el domicilio de R. M. N° *** se registró la titularidad del servicio a nombre de D. F. d. N. desde el 06/06/1995 hasta el 05/12/2001; no obstante, haberse informado en la nota nº 74154 que en sus registros no fue posible ubicar la copia de este contrato (fs. 219) y señalar que los trámites de conexión son personalizados, y en sus oficinas (fs. 725, pto. 3º “b”).----------

------ En cuanto, a la informativa destinada a las escribanías, el resultado fue el siguiente: ----------

------A fs. 745/747, el escribano E. G. A. da cuenta de las certificaciones de las firmas insertas en el contrato de locación de octubre del 2001 de E. C. -en

///

representación de C. B.- y la Sra. E. I. D. S.----------

------ En cuanto, al contrato de locación que invoca la accionada del año 1995, entre M. A. P. y la Sra. madre de la actora, D. F. d. N., se puede constatar la certificación de la firma del Sr. P. (fs.643/644; 684/685 y 723, cuarto cuerpo); no aparece la firma de la Sra. de N.; y por ende, no hay certificación alguna (Registro N° 48 , Dra. P. Vlk).----------

------ En este caso, la actora, además de desconocer el contrato de locación P.-D. d. N., ofreció de igual modo, como **"documental en poder de terceros"** cada uno de los recibos de alquiler que hubiera emitido y obraren en poder del Sr. P.; y los que tuviere la Sra. **D. F. d. N. (fs. 331, puntos 2 y 3;** y fs. 338).----------

------ El Sr. P. fue notificado por cédula, el 06/03/2008 (fs. 532 y vta) para que acompañe los recibos correspondientes, pero no fue contestada. No obstante, esta petición resultó evacuada cuando prestó declaración testimonial (cfr. fs. 522/523 vta., 01/04/2008).----------

------ El Sr. P., preguntado en concreto, si celebró algún contrato de locación con la Sra. F. d. N.; y si se encontraban en su poder los recibos pertinentes; contentó: *"…No tuve ninguna locación y no tengo ningún recibo…" (sic).(fs. 523 vta.)*----------

------ El mismo resultado, arrojó el requerimiento ordenado a la Sra. D. F. d. N., madre de la actora(fs. 379yvta). En nota que presenta a la causa a fs. 347 dijo: "*… a los efectos de comunicarle que la suscripta nunca ha tenido relación jurídica locativa con el Sr. M. P., motivo por el cual jamás le he cobrado ni le he pagado alquileres. Consecuentemente, no poseo recibo pago o cobro de alquileres vinculados a esta persona…"(sic).*----------

------ Evidentemente, la Sra. Z., con estos resultados no logró acreditar la efectiva celebración de este contrato de locación que se pretendió invocar como acto interrruptivo de la posesión de la actora. En conclusión, este contrato fue desconocido por los supuestos firmantes del mismo, se acompañó a la causa copia simple del contrato; y curiosamente por escribanía se da

///

cuenta de la certificación exclusiva del Sr. P., que por cierto, no da fe del contenido del acto.----------

------ Y con relación al contrato locativo del año 2001, no logró demostrar su veracidad (B.- hijo- D. S.).----------

------ Simplemente, vasta para ello, cotejar que al 24 de octubre de 2001, fecha en que se habría celebrado el contrato de locación entre M. E. C., como apoderada de C. A. B. (su hijo) y la Sra. E. I. D. S., el inmueble era de titularidad registral de la hoy accionada; y no de C. B. (cfr. Escritura Pública N° 576, fs. 241/242vta, 16/11/1998); y por otro lado, ha existido en autos, un verdadero reconocimiento de ventas ficticias del inmueble; no sólo a favor de P. sino de C. A. B. -hijo de C. H. B.- que no puedo soslayar; unido al hecho que, de las circunstancias probadas de la causa, la actora no tuvo conocimiento de las mencionadas transmisiones.----------

------ Por último considero, como otro dato de relevancia, que la demandada, con anterioridad a este juicio; inició un proceso de desalojo y un incidente de embargo preventivo, el 15 de septiembre de 2006, es decir, con anterioridad a esta litis (26/10/2006, fs. 92) y si bien fueron ofrecidos como prueba se incorporaron por conexidad (fs. 315 vta., punto 3 de esta causa y fs. 76/77 del expte. 503/2006). Me estoy refiriendo a los autos caratulados “Z., A. S. c/ N., D. T. s/ Desalojo” (Expte. 503/2006) y “Z., A. S. c/ N., D. T. s/ Embargo Preventivo” (Expte. 93/2007), que tengo a la vista.----------

------ Me llama, la atención que la accionada desde que adquirió su calidad de titular registral (16/11/1998), dejó transcurrir, prácticamente, casi ocho años para iniciar las citadas causas (15/09/2006), esto es, una acción personal y una medida cautelar, a pesar de encontrarse su vivienda contigua a la que pretende usucapir la actora; y habitada por locatarios vinculados a los contratos de locación que resultaron reconocidos en autos y concebidos como actos posesorios “animus domini” de la actora. ----------

------ Es más, y aún considerando, que la demandada pretendió con las causas de referencia interrumpir la posesión de la actora; como lo sostuvo al reconocer el contrato de locación celebrado entre la actora y el Sr. N., su táctica procesal fue errada. Conforme a las pruebas rendidas y merituadas en este juicio, la actora al tiempo de interposición de las causas, igualmente había cumplido con creces los veinte años para adquirir su dominio por usucapión.

///

Provincia del Chubut
PODER JUDICIAL

Es decir, que las actuaciones judiciales no tuvieron, en este caso, la entidad jurídica de operar como actos interruptivos de la posesión (art. 3986 del CC).----------

------ Calando más hondo, a mi entender, ha quedado en evidencia, que la accionada nunca adquirió el dominio sobre la fracción norte del lote * de la Manzana *** por falta de tradición; y así lo reconoció la Sra. Z. cuando en el incidente de embargo preventivo afirmó que *desde la fecha de la compra, jamás se le entregó la posesión del inmueble de la calle R. M. N° ***** (sic) (cfr. fs. 14, punto III del expte. 93/2007).-------

------ Y en realidad, puedo inferir, además que la porción del inmueble que siempre estuvo sujeta a sucesivas transmisiones hasta llegar a la Sra. Z. fue la de calle Fontana Nº ****, independientemente, que las escrituras públicas, incluida la última a favor de la Sra. Z., refirieran a la totalidad del inmueble. ----------

------ Por todo lo expuesto, y ponderando conforme a las reglas de la sana crítica (art. 386 del CPCC) todo el material probatorio que ha sido objeto de análisis, puedo concluir que la actora ha logrado acreditar que desde el mes de julio de 1983, ejerce su posesión “animus domini”, en forma pacífica, pública e ininterrumpida por un lapso superior a los veinte años; a tal punto que en este caso, el boleto de compraventa adjuntado por la actora ha venido a armonizar, como indicio suficiente de una posesión que le permitió adquirir el dominio por las vías de los arts. 4015 y 4016 CC sobre la parcela del inmueble ubicado sobre calle R. M. Nº *** de la ciudad de Comodoro Rivadavia.----------

------ En mérito a lo expuesto, propongo al acuerdo declarar procedente el recurso de casación, y revocar la sentencia apelada. **ASI LO VOTO.**---

------ A la misma cuestión el **Dr. Royer** dijo: ----------

----- **I.-** A fin de evitar reiteraciones estériles, me remito por razones de economía y celeridad procesal, a la detallada reseña de los antecedentes de la causa, síntesis de los fundamentos del recurso, y a las constancias documentales y demás elementos probatorios arrimados al proceso de los que hace mérito mi colega prevotante.----------

------- **II.-** Del análisis de la sentencia en crisis y de los argumentos con los cuales la recurrente pretende demostrar la violación de la ley por arbitrariedad,

no puedo dejar de compartir y concordar, con la solución que propicia el Dr. Pasutti.----------

------ No me cabe, la menor duda, que la cuestión traída a este proceso entrelaza aspectos fácticos y jurídicos que no se pueden escindir; y en este caso, la casacionista ha demostrado, por el canal de la arbitrariedad, que se omitieron constancias decisivas para resolver el conflicto.----------

------ En efecto, la arbitrariedad -como género- o absurdo -como especie-que autorizan a revisar la valoración de las pruebas, es el error grave y manifiesto, con quebrantamiento de las reglas que la gobiernan; tal vicio lógico se configura, cuando la apreciación no es coherente y lleva al juzgador a conclusiones claramente insostenibles o abiertamente contradictorias entre sí (cfr. SD N° 34/SRE/00 y 35/SRE/04 entre otras muchas más).----------

------ Así lo considero, porque en la sentencia recurrida se efectúa una apreciación precaria de algunas pruebas (v.gr. informes registrales, testimoniales), se excluyen otras que resultan esenciales para dilucidar la cuestión litigiosa (v.gr. pericia en construcción, dictamen del consultor técnico que propuso la misma demandada, fotografías, contratos locativos celebrados por la actora); y se plasman afirmaciones puramente dogmáticas que la dejan vacía de contenido jurídico.----------

------ El decisorio muestra una verdadera disociación entre el régimen jurídico de la prescripción adquisitiva larga que invocan los sentenciantes y la realidad fáctica y probatoria que fluye de la causa. O como lo sostiene, con acierto, mi colega el fallo se apoya en fundamentos aparentes que no encuentran sustento en las constancias comprobadas de la causa. ----------

------ En fin, la sentencia se muestra arbitraria; y –reitero-, así lo logra acreditar la recurrente en esta vía; único supuesto en el que cede, el principio de la improcedencia del recurso extraordinario contra sentencias que resuelven cuestiones de hecho, prueba y derecho común, como lo es, decidir sobre el incumplimiento de los requisitos establecidos en los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil para la adquisición del dominio por prescripción larga (cfr. CSJN 1981/03/10- L.L. 1981-D, 611 citado por Leiva Fernández, Luis F.P., “Código Civil Referenciado” con jurisprudencia de la CSJN; Ed. L.L. –año 2009, pág. 1205; CSJN,”Díaz, C c/ Pieres, A”, 01/10/85; “Blanco, L.A. c/ Franch, C. y otra”, 24/10/85; “Sommer de Velázquez , R.A. c/ Maiztegui, M.H. M y otros”, 22/10/85 citados por Morello y Otros “ Códigos…”, Ed. Abeledo-Perrot,

///

Provincia del Chubut
PODER JUDICIAL

Segunda edición actualizada, Tomo VII-B, págs. 398/399).----------

------ Lo contrario, es entrar en pugna con la verdad jurídica objetiva. Apartarse de ella, como lo sostiene la Corte Nacional, vicia la fase deliberativa de la prudencia judicial, lo cual acarrea un menoscabo a la justicia. Se muestra incompatible con el verdadero servicio de justicia (Cfr.: CCSJN; *Fallos* 280:228; y Corte Sup. Just. Santa Fe, "R.C.", 13/8/2003, LexiNexis 18/24583; y Bertolino, Pedro "La Verdad Jurídica Objetiva", Ed. LexisNexis, Año 2007, págs. 81/82).----------

------ Por lo tanto, la función esencial de los jueces, en este tipo de litigios, es constatar con buen juicio, el cumplimiento de los presupuestos legales de procedencia de la pretensión entablada, sin olvidar, el carácter restrictivo de la apreciación probatoria que prima en ellos.----------

------ **III.-** Por su parte, el justiciable debe acudir ante la justicia, a fin de que una sentencia declare el hecho ya consumado y ponga de manifiesto que el derecho se encuentra incorporado al patrimonio del usucapiente (cfr. Bueres-Highton, "Código Civil", Ed. Hammurabi, Año 2001, Tomo 6B, pág. 741; primer párrafo del ap. 2).----------

------ Para ello, y en virtud del carácter contencioso del proceso a la actora incumbe, la carga probatoria, que no puede basarse de modo exclusivo en la prueba de testigos por imposición de ley. ----------

------ Es decir, que si bien la prueba testimonial es sustancial por la naturaleza de los hechos que se pretenden justificar, debe ser corroborada por evidencias de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta (cfr. CNCiv., Sala D, 4/5/84, ED, 111-540; Cám. 2º Civ. y Com., La Plata, Sala II, 18/4/78, DJBA, 1979-2-38 citados por Higthon, Elena-Aréan, Beatriz A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Ed. Hammurabí, Año 2007, Tomo 7, pág. 519).----------

------ Recuerdo que la ley en este sentido establece: *"se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial"* (art. 24, inc. c) parte 1º de la Ley Nº 14.159, modif. por el decr.-ley Nº 5756/58).----------

///

------ En esta contienda, la actora lo ha logrado, pese a los cuestionamientos infructuosos de la demandada en la fase de producción de pruebas; y a su esfuerzo constante por demostrar la sin razón de la pretensión esgrimida.----------

------ Por ello, me abocaré a analizar el material probatorio, teniendo en consideración las apreciaciones preliminares que efectuara mi colega en el punto III.3.C., apartados “a”, “b” y “c”; por compartirlas; y a las que remito por una cuestión de estricta economía procesal.----------

------ **IV.-** En concreto, la situación de autos se enmarca en la prescripción que no requiere justo título o buena fe, pero exige la posesión pacífica, pública e ininterrumpida de veinte años (art. 4015 CC); y el cumplimiento de los requisitos que se introducen en el art. 24 de la Ley N° 14.159- sustituido por el art. 1º del decreto de prescripción adquisitiva de inmuebles Nº 5756/58 por ser de orden público.----------

------ La actora cumplió con los requisitos formales de admisibilidad de la demanda. ----------

------ **IV.A.** A fs. 16, 98 y 333 obran informe registral, plano de mensura, y se trabó la litis con la titular de dominio, respectivamente. No existe -además- en el caso, interés fiscal comprometido, conforme las constancias de autos.----------

------ **IV.B**. Asimismo, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no sólo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación, a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. ----------

------ Ello implica la conformación de una prueba completa, la que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión. No impide poseer *animus domini* la circunstancia de que el poseedor conozca que el dominio se encuentra en cabeza del demandado, la ocupación del inmueble en forma continua, pública y pacífica hace presumir su existencia y, acreditado el corpus, el elemento intencional se presume (cfr. CNCiv. Sala G, 15707/82, SPLL, 1982-D-513; ídem, Sala E, 13/05/96, LL, 1997-B-553; y CNCiv., Sala B, 5/5/63, ED, 4-903, en obra citada, págs. 750/751).----------

------ Por otra parte, no es necesario que las evidencias abarquen todo el plazo, siendo suficiente que exterioricen la existencia de la posesión durante una buena parte del mismo, además probada la posesión antigua y la actual se crea

///

una presunción hominis de que se ha poseído en el tiempo intermedio (Cám. Apel. Civ.Com. Azul , 22/2/79,JA, 25-1979-516 , Bueres , pág. 753).----------

------ Sentado ello, las probanzas aportadas al proceso demuestran de modo suficiente los hechos alegados en la demanda y reiterados ante la Alzada.------

------ **IV.B.1.** Los testimonios, a mi criterio, son importantísimos, porque la actora ha logrado que declaren personas que estuvieron presentes en su vida, desde la época que comenzó a vivir en el inmueble de calle R. M. N° ***, aún cuando hayan manifestado ciertos lazos de amistad o parentesco. ----------

------ Es más, sus declaraciones en estos casos son de relevancia porque han tomado conocimiento de los hechos sujetos a prueba de un modo directo. Han tenido una participación activa, personal, directa. Es más, algunos de los testigos ofrecidos por la accionante, también resultan conocidos o parientes de la demandada; y otros han sido partícipes en la transmisión del bien a usucapir (v.gr. la Sra. A. M. C., prima de M. E. C., pero conocida por años de la actora en cuanto le brindaba sus servicios de manicura; o el Sr. H. C. B., que reconoció haberle vendido por boleto la porción del terreno a prescribir a la actora; o el Sr. P., amigo del Sr. B.).----------

------ Los deponentes son contestes con los hechos narrados en la demanda. No encuentro contradicciones evidentes ni signos de falsedad que pudieran desalentar el valor probatorio de las declaraciones.----------

------ De las declaraciones de los testigos resulta que: ----------

------ Conocen a la actora desde hace más de veinte años, que adquirió el inmueble que pretende prescribir, es decir, la porción de terreno que da a calle R. M. N° *** de Comodoro Rivadavia, a principios de la década de los ochenta y, libre de construcciones, por compra que hiciere al Sr. C. H. B. y a su esposa M. E. C.; y que éstos fueron sus vecinos colindantes durante años (cfr. fs.432 y vta., 438y vta.; 439 y vta.; 463/465; 523 y vta; 571/573vta. testimoniales de A. F.G. M., albañil de la actora; de G. M. M., niñera de los hijos de la actora; H. C. B.; M. P.; y A. M. C., respectivamente).----------

///

----- Además, han sido coincidentes, en que la actora hizo colocar con su marido una casa prefabricada en la que vivió con sus hijos desde pequeños; que luego hicieron construir un quincho; y que con el correr de los años, decidió como nuevo destino, la ciudad de Rada Tilly para vivir con su nueva pareja, y que alquiló su casa para hacer lo propio en aquella ciudad (cfr. testimonios de M., M., O., H. B., M. P., y de A. C.).----------

------ Indudablemente, que estas declaraciones aportan datos de relevancia porque dan cuenta del ejercicio de verdaderos actos posesorios con “ánimo de dueño” por parte de la actora, que se remontan -prácticamente- a más de veinte años; y permiten complementarse, sin esfuerzo alguno, con el dictamen pericial en construcción y del consultor propuesto por la demandada, que dan cuenta que las construcciones que obran en el inmueble a usucapir gozan de una antigüedad de veinticuatro años. ----------

------ Va de suyo, entonces, que ha sido el adecuado ofrecimiento del especialista pertinente, la correcta formulación de los puntos a dictaminar, e incluso el pedido de explicaciones requerido por la demandada, lo que ha permitido de un modo concreto y preciso contar con la antigüedad en las construcciones, y su descripción; respaldada por la documentación que los expertos tuvieron en su poder para dictaminar.----------

------ En este caso, la experticia se erige en un ponderable elemento objetivo de juicio, por lo que no encuentro razones para apartarme del dictamen y sus explicaciones (cfr. Arts. 461 y 481 del CPCC; y Davis Echandía, “Teoría general de la prueba judicial”, 2ª edición, vol. II, p. 287, n. 248).----------

------ Esta pericia me permite, asimismo, cotejar en mérito a las fotografías que la integran (cfr. fs. 591/593) y la descripción que se hace de las viviendas; que se trata de la misma vivienda que puedo visualizar en las fotos aportadas por la testigo, Sra. G. M. M. (niñera de los hijos de la actora por años), como documental de conocimiento posterior a la interposición de la demanda (fs. 446y vta., 447 y 451yvta., 467, punto I, 474) que datan de los **años 1985** (fs. 499 y 500; y 498, 503 y 504), **1987** (fs. 495, 497 y 496) y **1988** (fs. 494); e incluso con las fotos, que la misma actora acompañó a fs. 9/12 junto al acta pública de constatación, del 11 de noviembre de 2003.------

------ Lógicamente, que también compatibiliza y ratifica las declaraciones del Sr. M., oficial que construyó el quincho, y que en el año 1985, más o menos, lo llamaron para poner los ladrillitos que tiene adelante la casa; y que la última

///

vez, por el año 1987, puso baldositas a la escalera y la subidita de la rampa para la entrada de autos, siempre a requerimiento de la actora (cfr. fs. 432 y vta.).----------

------ En este marco, considero pertinente destacar, siguiendo jurisprudencia que comparto, que cuando estamos ante una usucapión de finca urbana, como ocurre en autos, no es posible exigir la realización de actos posesorios, tales como alambrados, vallas, cercos, plantaciones, como ocurre en los inmuebles rurales. En tal caso, basta con la ocupación pacífica del bien, pues si el actor ha tenido en él su hogar familiar, es posible presumir la realización de diversos actos que implican comportarse como dueño (cfr. Cám. Nac. Civ., Sala F, L.L. 1991, v. E, p. 383 citada por Morello y Otros, *"Códigos …"*, Ed. Abeledo-Perrot, Segunda edición actualizada, Tomo VII-B , págs. 385/386).--------

------ Es indudable la existencia de *animus domini* por parte de la actora con respecto al inmueble en cuestión, pues siempre se comportó respecto de éste como su dueña, sin reconocer ningún derecho contra la accionada ni contra los anteriores titulares registrales que denunciara.----

------ De las circunstancias comprobadas de la causa no surge que la actora tuviera conocimiento de las sucesivas transmisiones a las que pudo estar sujeto todo el inmueble que comprende la porción a usucapir. La posesión siempre se ejerció en forma pública y pacífica.----

------ Es más, también se ha acreditado en autos, como actos posesorios, contratos locativos del inmueble a usucapir celebrados por la actora en su carácter locadora; reconocidos –incluso- por la accionada.----------

----- A fs. 40/42 acompaña, el contrato de locación en original y firmas certificadas, celebrado, en el mes de noviembre de 2003 con el Sr. O. A. N.; por el término de veinticuatro meses; es decir, que comprendió el periodo que va entre el 01/11/2003 al 31/10/2005.---
------ La accionada en la expresión de agravios lo reconoció, pero lo calificó, de modo equivocado, como el primer acto de posesión de la actora que se interrumpió con la demanda de desalojo que iniciara en su contra en el año 2006. Recuerdo, por tenerla a la vista, que la causa del desalojo se inició, el 15 de septiembre de 2006; es decir, después de haber fenecido el plazo contractual convenido.----------

///

------ Asimismo, fue posible acreditar, otro contrato de locación celebrado por la actora en su carácter de locadora y el Sr. N. como locatario, de fecha 26 de enero de 2006; y cuyas copias, incluso fueron incorporadas a la causa por la misma demandada cuando adjuntó las notas provenientes de los entes prestadores de servicios públicos (cfr. fs. 226/229, fs. 313 vta. punto 3.2, segundo cuerpo y fs. 748/750, cuarto cuerpo).----------

------ No tengo duda, que en este caso, estos contratos locativos revelan el ánimo de poseer la cosa para sí por parte de la actora; y vienen a ratificar la posesión tan invocando y ejercida por ella, desde principios de los años ochenta, siempre sobre la porción menor del Lote * de la Manzana *** en donde asentó su hogar familiar. ----------

------ Autorizada doctrina y jurisprudencia conciben a la locación de inmuebles como actos posesorios conforme a lo normado en el art. 2384 CC; porque no hacen más que exteriorizar la voluntad interna del sujeto. Es más, la ley de fondo presume la posesión y no la tenencia a quienes ejecuten los actos que enuncia el citado artículo (cfr. v.gr. Bueres-Highton, “Código Civil y…”, Ed. Hammurabi, Año 1997, Tomo 5, págs. 141/144).----------

------ Como contrapartida hasta lo aquí señalado, no surge de la causa que la accionada haya adoptado alguna medida tendiente a interrumpir el curso de la prescripción. A mi criterio, no acreditó causales de interrupción civiles (art. 3986 CC) ni naturales (art. 3984 CC). ----------

------ El hecho de haber invocado la demandada que celebró contratos de locación del inmueble en cuestión; no implica a mi criterio, por las constancias comprobadas de la causa, que los mismos hayan sido capaces de interrumpir la posesión de la actora.----------

------ En efecto, el aludido contrato de locación que habría sido celebrado en el año 1995 entre el Sr. M. P. y la madre de la hoy actora; no ha sido acreditado fehacientemente en la causa. Las pruebas arrimadas, más bien, ponen en evidencia que nunca existió. Es decir, tener por instrumentado el contrato no es prueba de su veracidad. ----------

------ Este contrato no fue suscripto por la Sra. F. d. N. -madre de la actora- con sólo cotejar, la copia simple que se acompaña y las certificaciones de las que dan cuenta los escribanos intervinientes; lo que también, resulta corroborado, con la propia presentación que la Sra. D. N. hace ante el Tribunal negando toda relación locativa que la pueda vincular con el Sr. P.; y con la

///

declaración de éste testigo, en el sentido que no tuvo ninguna locación con la Sra. D. N. no teniendo en su poder recibo alguno. Ello aún cuando los entes de los servicios informaron que la Sra. D. N. figuraba como titular de los mismos entre el periodo 06/06/1995-05/12/2001 (cfr. fs. 331, puntos 2 y 3, fs. 338; fs. 379y vta.; fs. 347, fs. 532 y vta.; fs. 522/523yvta.; y fs. 643/644; 684/685).----------

------ Y en orden al contrato de locación que vincularía a C. A. B. con E. I. D. S. del año 2001, tampoco fue posible que se lograra acreditar su veracidad. Concuerdo, una vez con el Dr. Pasutti.-------

------- Este contrato aparece como celebrado en una época, en que se han han admitido transmisiones simuladas del inmueble por encontrase el Sr. H. C. B. en serias condiciones económicas; y sin explicación veraz; aparece con fecha 24 de octubre de 2001 como locador, el Sr. C. A. B. cuando, el inmueble desde el 16 de noviembre de 1998, figura como de titularidad registral de la hoy accionada. ----------

------ Las declaraciones testimoniales H. B. y de M. P. han sido más que elocuentes en este sentido (cfr. fs. 463/465 y 523 y vta.).--

------ Es más, advierto que la accionada ha demostrado desprolijidad; falta de diligencia en su actuar procesal, con sólo observar alguna de las causas judiciales iniciadas con anterioridad; y la defensa que asumió en este juicio al contestar demanda; e incluso durante su tramitación. --------

------ El juicio de desalojo por intrusión, caratulado “Z., A. S.c/ N., D. T. s/ Desalojo” (Expte. 503/2006) se inició, el 15/09/2006, es decir, casi cumplidos ocho años desde la Escritura Pública Nº 576 del 6/11/1998 (fs.112/114) que da cuenta de la adquisición del dominio de la accionada sobre todo el Lote * de la Manzana ***. Esta causa no llegó a su fin, se suspendió a fs. 67 por la iniciación de este juicio; y lo resuelto en tal sentido, por la Cámara a fs. 76/77 (S.I. Nª 41/2007).----------

-----Y en lo que respecta, al incidente de embargo preventivo, caratulado “Z., A. S. c/ N., D. T. s/ Embargo Preventivo”(Expte. 93/2007) se inició en igual fecha -15/09/2006-, la demandada logró embargo sobre los cánones locativos que generaba la vivienda de calle R. M. Nº ***, no obstante, haber reconocido que jamás tuvo la posesión de este inmueble (fs. 14, punto III, 2ºpárrafo). Esta medida cautelar fue revocada por el mismo Juez de Origen, y ordenó la

restitución de los pagos de los alquileres retenidos a la actora (fs. 44/45 y vta. y 51).----------

------- Aún, cuando en teoría pueda considerar al juicio de desalojo como un acto capaz de interrumpir el curso de la prescripción; en esta contienda no se logró. Aquél se inició (18/09/2006) cuando ya se habían cumplido, holgadamente, los veinte años para usucapir (23 años) de acuerdo a lo acreditado en autos; y frente a un obrar contradictorio pero, jurídicamente relevante, como fue el expreso reconocimiento de la accionada que nunca tuvo la posesión de esta porción del inmueble por falta de tradición. ----------

------- En consecuencia, de las probanzas reseñadas y analizadas, a la luz de las reglas de la sana crítica; considero que el plazo de prescripción veinteañal previsto por el art. 4015 CC a la fecha de la promoción de la demanda, estaba cumplido porque se acreditó de modo suficiente la posesión, continua, pacífica e ininterrumpida de la actora sobre la porción del inmueble pretendido; por lo que corresponde acoger los agravios vertidos por la recurrente, declarar procedente el recurso de casación y, en consecuencia, revocar en todos sus términos la sentencia apelada. **ASI LO VOTO.**----------

------ A la segunda cuestión el Dr. Pasutti dijo: ----------

------ Del modo en que he votado a la primera de las cuestiones, propicio lo siguiente: **1°)** Declarar la procedencia del recurso de casación interpuesto por la actora. **2°)** Casar la sentencia de la sala “B” de la Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia, registrada bajo el N° 18 del año 2012. **3°)** Revocar en todas sus partes la sentencia apelada y por ende, el decisorio de origen; en cuanto ambas rechazaron la acción de prescripción. **4°)-** Hacer lugar a la demanda entablada por D. T. N. contra A. S. Z., y en consecuencia, declarar adquirido por usucapión veinteañal a favor de la primera, el dominio sobre el inmueble -sito en la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut-, individualizado en el plano de mensura adjuntado a la causa a fs. 98, como Lote *, parcela ** afectado por mensura una superficie de 141 m2, según expediente de mensura P-984-06; con efecto a partir del mes de julio de 1983; debiéndose librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la toma de razón de este pronunciamiento; previa protocolización del plano conforme surge de la 3ª nota inserta en el mismo por el Ingeniero G. **5°)** Imponer las costas, en ambas instancias a la demandada vencida; y dejar sin efecto las regulaciones de honorarios realizadas en las instancias anteriores, y adecuarlas al nuevo resultado del juicio (arts. 69, primera parte y 282 del CPCC). **6°)** Regular los honorarios de los profesionales intervinientes en los

///

términos porcentuales que estableceré a continuación en los que se incluirá el 40% de plus por el ejercicio de la procuración para los letrados que correspondiere, y se deberán aplicar sobre el monto del proceso que resulte de la oportuna realización del procedimiento establecido en el art. 22 la Ley Arancelaria vigente XIII n° 4, en la etapa de ejecución a saber**:** 1) Primera instancia: **a)-** para los Dres. O. G. A. e I. A. V., letrados apoderados de la actora en el 23,34 %, en conjunto; y para el Dr. C. S. K., que actuó en igual carácter, en el 4,66 %, por haber intervenido en la primera etapa, y fase inicial de la segunda del juicio, y renunciado al poder conferido a fs. 443; **b)** para los Dres. J. A. G. y J. R. G., letrados patrocinantes de la demandada, en el 15 %, en conjunto(arts. 6, 7, 8,18, 36, 37, 46 de la Ley XIII n° 4); y **c)-** fijar los honorarios de la Perito en construcción, Arquitecta P. A. R.; y del Consultor Técnico de la accionada, Ingeniero Industrial A. P., en mérito a la labor desarrollada y la incidencia de sus tareas en este decisorio, en un 4% y 2%, respectivamente, del monto del pleito de conformidad a lo normado en el art. 60 de la ley arancelaria vigente. 2)- Segunda instancia: a)- para el Dr. O. G. A. en el 35%; y b) para el Dr. J. A. G. en el 25%, porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por sus tareas en la anterior instancia (art. 13 L.H. vigente). **7°)** Imponer las costas de lo actuado ante este Superior Tribunal a la accionada vencida (art. 69, primera parte del CPCC). **8°)** Regular los estipendios profesionales de los Dres. O. G. A. y C. S. K., por sus tareas ante esta Sede, en mérito a la extensión, calidad y resultado del recurso de casación, en un 35 %, en conjunto; y a favor de los letrados patrocinantes de la accionada, Dres. J. A. G. y J. R. G., en un 25%, en conjunto (fs. 901/910); de los que a sus respectivos favores se readecuaron por sus actuaciones en la primera instancia (art. 13, Ley XIII, N° 4); y en todos los casos, siempre que el importe que resulte de aplicar los porcentuales no sea inferior al mínimo legal de ocho (8) Jus (art. 7 de la Ley XIII Nº 4, modificada por Ley XIII Nº 15); y el IVA si correspondiere.----------

------ A la misma cuestión el Dr. Royer dijo: ----------

------ De conformidad con los términos de mi voto a la primera cuestión, acuerdo con la solución que propone el Dr. Pasutti.----------

------ Con lo que se dio por terminado el acto. Se deja constancia que la presente se dicta con dos miembros de la Sala Civil, por haberse obtenido la mayoría y por encontrarse el Sr. Ministro Dr. Daniel Luis Caneo, en uso de licencia (art. 28 de la Ley V N° 3 y lo dispuesto en el punto 4° última parte del Acuerdo N° 3204). Se acuerda dictar la siguiente:----------

///

---------- **S E N T E N C I A** ----------

------ **1°) DECLARAR** la procedencia del recurso de casación interpuesto por la parte actora.----------

------ **2°) CASAR** la sentencia de la sala “B” de la Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia, registrada bajo el N° 18 /2012.----------

------ **3°) REVOCAR,** en todas sus partes la sentencia apelada, y por ende, el decisorio de Primera Instancia, en cuanto ambas rechazaron la acción de prescripción adquisitiva de dominio.----------

------ **4°) Hacer lugar a la demanda entablada por D. T. N. contra A. S. Z.,** y en consecuencia, **declarar adquirido por usucapión veinteañal a favor de la primera, el dominio** sobre el inmueble -sito en la ciudad de Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut-, individualizado en el plano de mensura adjuntado a la causa a fs. 98, como Lote *, parcela ** afectado por mensura una superficie de 141 m2, según expediente de mensura P-984-06; con efecto a partir del mes de julio de 1983; debiéndose librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la toma de razón de este pronunciamiento; previa protocolización del plano conforme surge de la 3ª nota inserta en el mismo por el Ingeniero Geógrafo.----------

------ **5°) IMPONER** las costas, en ambas instancias a la demandada vencida; y dejar sin efecto las regulaciones de honorarios realizadas en las instancias anteriores, y readecuarlas al nuevo resultado del juicio (arts. 69, primera parte y 282 del CPCC).----------

------ **6°) REGULAR los honorarios de los profesionales** intervinientes en términos porcentuales en los que se incluirá el 40% de “plus” por el ejercicio de la procuración para los letrados que correspondiere, debiéndose aplicar sobre el monto del proceso que resulte de la oportuna realización del procedimiento establecido en el art. 22 la Ley Arancelaria vigente XIII n° 4, en la etapa de ejecución a saber: **1) <u>Primera instancia</u>: a)-** para los Dres. O. G. A. e I. A. V., letrados apoderados de la actora en el 23,34 %, en conjunto; y para el Dr. C. S. K., que actuó en igual carácter, en el 4,66 %, por haber intervenido en la primera etapa, y fase inicial de la segunda del juicio, y renunciado al poder conferido a fs. 443; y **b)** para los Dres. J. A. G. y J. R. G., letrados patrocinantes de la demandada, en el 15 %, en conjunto (arts. 6, 7, 8,18, 36, 37, 46 de la Ley XIII n° 4); **c)-** fijar los honorarios de la Perito en Construcción, Arquitecta P. A. R.; y del Consultor Técnico de la accionada, Ingeniero Industrial A. P., en un 4% y 2%, respectivamente, del monto del

///

pleito (art. 60 Ley XIII N° 4. **2)- <u>Segunda instancia</u>: a)-** para el Dr. O. G. A. en el 35%; y **b)** para el Dr. J. A. G. en el 25%, porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por sus tareas en la anterior instancia (art. 13 L.H. vigente).--

------- **7°) IMPONER** las costas de lo actuado ante este Superior Tribunal a la accionada vencida (art. 69, primera parte del CPCC).----------

------ **8°) Regular** los estipendios profesionales de los Dres. O. G. A. y C. S. K., por sus tareas ante esta Sede, en un 35 %, en conjunto; y a favor de los letrados patrocinantes de la accionada, Dres. J. A. G. y J. R. G., en un 25%, en conjunto (fs. 901/910); de los que a sus respectivos favores se readecuaron por sus actuaciones en la primera instancia (art. 13, Ley XIII, N° 4); y en todos los casos siempre que el importe que resulte de aplicar tales porcentuales no sea inferior al mínimo legal de ocho (8) Jus (art. 7 de la Ley XIII Nº 4, modificada por Ley XIII Nº 15); y con más el I.V.A. si correspondiere.----------
---

------ **9°) REGÍSTRESE**, notifíquese y oportunamente devuélvase.---------
Fdo. Dres. José L. Pasutti; Fernando S. L. Royer.----------
Recibida en secretaría el 28/05/2013.----------
Registrada bajo el N° 21/SRE/2013. Conste.----------
Fdo. Dra. Carmen Velez. Secretaria.----------

///