En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de agosto del año dos mil catorce, reunida en Acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dra. Nélida Susana Melero y asistencia de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Graciela Mercedes García Blanco, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"N. S., E. c/ K., C. A. y otro s/ ORDINARIO (Usucapión)", expte. nro. 61/14**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 110/08), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 927), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Graciela Mercedes García Blanco y Dra. Nélida Susana Melero.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 867/875vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Dra. García Blanco dijo:

Vino a esta Alzada el presente pleito por apelación deducida por la parte demandada contra la sentencia definitiva nro. 60/2013 del Juzgado Civil nro. 1 de la jurisdicción (fs. 867/876, fs. 878).

La sentencia venida en crisis admitió la demanda de E. N. S., declaró probada su posesión hábil por accesión con retroactividad al 17 de de octubre de 1990, para prescribir veinteñalmente y adquirir el derecho real de dominio del lote “e” de la M. *** del barrio J. A. R. de Comodoro Rivadavia, dpto. Escalante,

Pcia. del Chubut. Declaró extinguido el derecho real de dominio desde el 17-10-1990 sobre del lote "e" de la M. *** del barrio J. A. R. de Comodoro Rivadavia, dpto. Escalante, Pcia. del Chubut compuesto por 288 metros cuadrados, sito en calle A. Y. nro.*** de esta ciudad, inscripto en el registro de la propiedad inmueble de la Pcia. del Chubut, T°.269, F°.61, finca nro. 51484, que poseía F. K. anterior titular de la inscripción registral y/o su derechohabiente C. A. K. Ordenó librar los oficios de estilo. Impuso las costas a la demandada vencida y reguló los honorarios profesionales actuantes porcentualmente al valor del inmueble que ordenó se efectuara la determinación en la etapa de ejecución de sentencia.

La demandada apelante sostiene que el juez *a quo* equivoca en considerar el boleto de compraventa en conjunto con las demás pruebas. Invoca que el boleto ha de interpretarse de acuerdo a la buena fe y los actos posesorios efectuados no fueron considerados al decidir. También con el argumento sobre la falta de pago de impuestos dice que no es requisito para la procedencia de la acción por prescripción adquisitiva, sin considerar el juez que la actora reintegraba los impuestos que pagaba Balcón.

Analiza los testimonios y los pagos de servicios por los años 1998 a 2000 (fs. 821/826vta).

Detalla de la siguiente forma sus quejas:

Primer error: Violación del derecho de defensa. Incongruencia.

Teniendo presente que sin perjuicio de la prolija reconstrucción realizada en el fallo de las constancias obrantes en el expediente (sic) –el resultado ocupa siete de sus nueve fojas y el considerando solo una

carilla y media (tres párrafos de los cuales dos son citas)-, resulta manifiesto que el Sr. Juez ha incurrido en una grave violación al derecho de defensa al demandado al haber omitido analizar los argumentos defensivos incorporados al proceso en el escrito de contestación de demanda.

El art. 34 inc. 4° del CPCCCh impone como deber de los Sres. Jueces fundar toda sentencia definitiva respetando la jerarquía de las normas vigentes y el principio de congruencia.

Asimismo, el art. 165 del CPCCCh dispone que los considerandos deberán analizar por separado las cuestiones que constituyen el objeto de la litis, dando los fundamentos y la aplicación de ley. Lo que no ocurrió en el caso.

Segundo error: Esta parte, dice, alegó oportunamente –acto procesal de contestación de demanda- que el contrato privado de cesión de derechos administrativos sobre el inmueble fiscal suscripto por el actor en 1996 no era técnicamente un acto posesorio siendo por ello nula la cláusula de accesión de posesiones, ya que la cesión de derechos sobre un inmueble en la cual reconozco el otro el carácter (sic) de propietario resulta incompatible con el *animus* propio de un poseedor.

No obstante ello, esta defensa no fue analizada y objetivamente era una cuestión conducente para la solución del proceso, aun cuando el Sr. Juez no coincidiera en el análisis o no compartiera la conclusión, por lo cual a razón de la carga legal de los arts. 34 y 165 debió haber sido analizada por el Magistrado (sic) y no lo hizo, destacando que no se trata de una mera disconformidad, sino de un agravio,

porque de haberse realizado el razonamiento propuesto habría quedado en evidencia un obstáculo insalvable para la pretensión del actor, la falta de un acto posesorio idóneo para dar inicio al plazo de prescripción adquisitiva.

Dado que la demanda se promovió el 27 de marzo de 2008, por lo cual tomando como fecha de inicio para el cómputo del plazo el 17/10/1990 al promoverse la demanda solo habían transcurrido diecisiete años, no cumpliéndose así el plazo de veinte años que exige el art. 4015 del Cód. Civil, derivando así la improcedencia de la demanda.

Cuarto error: No obra en autos contrato alguno o prueba indirecta del mismo, que acredite haberse celebrado negocio jurídico alguno entre K. y B. que implique la transmisión de la posesión del predio de aquel.

No hay título; a ello se le suma que los vecinos del predio ofrecidos como testigos por el propio actor no conocieron a ninguna persona llamada B. que haya tomado posesión del predio luego de la muerte de K.

El testigo más calificado de la causa, ya que fue el ideólogo del negocio jurídico celebrado en 1996 entre B. y N. S., el Dr. H. F., relata que el vínculo de B. con el inmueble de marras fue consecuencia de una "adjudicación municipal en venta", pero no brinda mayores datos sobre el mismo.

Obra en la causa un informe emitido por la Municipalidad donde esta informa que el Sr. B. no registra antecedentes como preadjudicatario, adjudicatario, ni propietario de tierras en el ejido de Comodoro Rivadavia (fs. 708/710).

Con relación a los certificados de deuda

municipal, en la causa no se evidencia el motivo por el cual la Municipalidad de Comodoro Rivadavia habría registrado como sujeto pasivo del impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble propiedad del Sr. K., al Sr. B., pero el solo hecho de que así fuera no implica un acto posesorio de B.

El acto de registrar a una persona como sujeto tributario no es un acto de posesión ni implica necesariamente una posesión, es un acto administrativo tributario, nada más, que en el caso de autos evidentemente devino de un error interno, ya que es incuestionable que siendo la conducta de las partes un elemento que se puede utilizar como indicio de prueba… resulta sumamente extraño que en el contrato de cesión de derechos sobre tierra fiscal de fs. 256 ni el cedente ni el cesionario hayan identificado ninguna de todos (sic) estos presupuestos de la adjudicación. Ni se haya firmado antes de la cesión un pedido de autorización municipal para ceder el derecho subjetivo.

El Dr. F. también relata que a 1996 el inmueble adeudaba 15 o 17 años de impuestos, plazo compatible con la desaparición del Sr. K.

Por lo que resulta implícito que el Sr. B. nunca pagó los impuestos relacionados con el inmueble hasta que en 1996 cobró el dinero de la cesión de derechos.

A fs. 904/921 contesta los agravios la actora peticionando se rechace la primera queja por cuanto en el documento no contenía las declaraciones que atribuyó la demandada.

Lo cierto y real es que allí B. solo señaló que el inmueble no estaba aun escriturado a su nombre y por lo tanto asumió obligaciones para que esa cuestión pudiera ser solucionada.

En el documento B. nunca reconoció en otra persona el derecho real de dominio sobre el inmueble. Nunca minimizó la integridad y la potencialidad del derecho que estaba transmitiendo.

Tal es así que entregó la posesión que tenía, con lo que reveló inequívocamente su *animus domine*, y N. la recibió sin oposición de persona alguna, ni de los herederos de F. K. ni de terceros. Así se declaró y así ocurrió. Nada, en autos, autoriza a sostener una cosa distinta.

El segundo error que señala la actora: la incongruencia entre el plazo de la usucapión y la fecha que señala como de inicio de la posesión y la incorrecta apreciación de la prueba.

La observación es matemáticamente correcta, pero tácticamente incorrecta y por ello no puede afectar la consistencia de los hechos de la causa ni el derecho de su parte que se apoya en ellos.

Para dar soporte a lo que afirma esta parte hay que remitirse a las circunstancias de la causa.

Lo que es indudable es que el inmueble pertenecía a B., quien ejercía la posesión consecuente, hechos estos que fueron en ese momento públicos e incontrovertidos y así lo acredita la documental constituida por el expediente caratulado "MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA c/ E. B. s/ Ejecución Fiscal" (EJECUCIÓN) que con el número 406/2010 (originalmente 893/1990 de la entonces Secretaría N°1) corre encordelado por lo ordenado a fs. 476.

Con esa ejecución se acredita también que el reconocimiento que allí hizo la Municipalidad que la posesión de B. sobre el inmueble era anterior al año 1985 pues comprende a períodos fiscales desde esa fecha

(fs. 3 de la ejecución) y más cercana al lapso comprendido entre 1979 y 1981 por la antigüedad de la restante deuda según la testimonial de F. (fs. 518vta., pregunta 3°) que la data entre quince (1981) y diecisiete (1979) años atrás del momento de la operación (1996).

Lo antedicho es una correcta inferencia del análisis de esta prueba, pues si la MUNICIPALIDAD procuró cobrar a B. impuestos devengados desde 1985 es claro que a la sazón B. estaba en posesión del inmueble pues ese es el hecho imponible que configuró y por el devino en contribuyente.

Por alguna razón que no está explicada en la sentencia el señor juez *a quo* no tomó como fecha de origen de la posesión de B. la de 1985, que es la correcta más reciente, pues desde ese momento se devengó el impuesto que vincula a B. con el inmueble.

La boleta de deuda no constituyó la posesión, no fue su punto de partida, sólo exteriorizó el crédito de la MUNICIPALIDAD que se había generado mucho antes por las circunstancias señaladas y vinculadas a la posesión de B. respecto del inmueble.

Evidentemente estamos ante un error de hecho en la cita de la fecha de origen de la posesión en cuyo mérito se ha mencionado una posterior, que es incompatible con el plazo veinteñal que señala el fallo.

Se ha producido entonces una contradicción entre el plazo por el que el señor juez *a quo* ha considerado operada la usucapión (veinte años) y la fecha que el fallo menciona como de origen de la posesión de B. a la que accede N. Entre las declaraciones contradictorias, el completar el plazo de veinte años y la fecha de

origen atribuida, es claro que debemos privilegiar a la primera, que es la relevante para la solución que el juez *a quo* ha dado al caso.

El señor juez *a quo* ha considerado correctamente que en autos N. ha usucapido por más de veinte años al adicionar su propia posesión, desde 1996, la anterior que ejerció B. Solo ha errado al mencionar la fecha que indica como de comienzo de la posesión.

La primera es dilucidar que norma procesal acuerda (sic) a VE facultades suficientes para enmendar lo que aparece claramente como un yerro del señor juez *a quo*, en la elección del momento más antiguo en que aparece acreditado en forma indudable que B. estaba en posesión del inmueble.

Como se ha señalado arriba, ese momento no es el del libramiento de la boleta de deuda por la MUNICIPALIDAD, sino de la fecha de la obligación tributaria más antigua que se procura cobrar con ese título ejecutivo.

A esos hechos concretos debe sumarse que la presunción de la buena fe de que goza la posesión de N., en mérito de lo dispuesto en el Código Civil, artículo 2362, no ha sido destruida por prueba alguna en la causa.

Ello significa que aun privilegiándose el yerro en la fecha de inicio de la posesión accedida por sobre la declaración del señor juez *a quo* que tiene por cumplida la usucapión por el plazo de veinte años, siempre deberá reconocerse el derecho de N. a usucapir por cuanto su propia posesión tiene una antigüedad de diez (10) años y reúne los recaudos que la ley exige para la usucapión decenal.

"Me refiero a los establecidos en el artículo 3999

del Código Civil (…)

”… tal como se demandó y se reiteró en el alegato, mi parte ha usucapido también con la propia posesión y sin necesidad de adicionar la de su antecesor a título singular, el demandado B.”.

Análisis:

No es vano recordar que cuando un expediente llega a la Cámara de Apelaciones en virtud de un recurso, es la Alzada quien adquiere la plenitud de la jurisdicción, ocupando desde entonces la misma posición que tenía el juez de la primera instancia; le corresponden idénticos deberes y derechos (C.S.J.N., 2-11-95, *in re* "Miguel, Lorenzo c/Estado Nacional"; "Sandler, Héctor c/ Estado Nacional", Rep. El Derecho, T. 30, pág. 1072, nro. 21).

La Alzada tiene la posibilidad de analizar nuevamente la demanda, la prueba, tratar cuestiones que se hayan omitido en la sentencia de primer grado; dictar las medidas necesarias para mejor proveer, citar a las partes a una audiencia de conciliación; etc.

Por lo cual he de retrotraerme al inicio del pleito, la demanda de fs. 308/313: inicia demanda asentando su pretensión en lo prescripto en los arts. 2425, 3999 del Código Civil y subsidiariamente en el art. 4015 del mismo cuerpo legal, con el detalle que efectuara el juez *a quo*. El Sr. K. vendió sin las formalidades exigidas por la ley el inmueble en cuestión a B. con posterioridad a 1972 –fecha de adquisición de K.- se produce la transferencia de posesión.

El sentenciante, al decidir, evalúa la prescripción por accesión fs. 874 que no presenta crítica por el apelante.

Al contestar demanda a fs. 373/381, volviendo al análisis de lo acaecido en el pleito, practica la Sra. K… las negativas genéricas y específicas. En particular señalo que niega que su padre E. K. haya efectuado la entrega de la posesión a B., tema trascendente al momento de evaluar. También he de tener en consideración que el Sr. F. K. falleció en 1983 (fs. 325) y según el escrito de responde, la cónyuge supérstite, la madre de la demandada manejaba los negocios inmobiliarios hasta su muerte que no menciona en el escrito, pero recién es probada con posterioridad y que fue acaecida el 17 de septiembre de 2004 en la ciudad de Buenos Aires (fs. 401/402).

Ahora bien, demarcadas estas circunstancias fácticas y procesales, el recurrente hace referencia al análisis defectuoso o errado de la prueba.

En cuanto al error invocado por la parte apelante respecto de la interpretación de la prueba producida, y el tratamiento de los planteos de la demandada, tanto la doctrina como la jurisprudencia han considerado que el ajuste de la sentencia al principio de congruencia constituye un mandato imperativo de los artículos 34, inc. 4, y 163, inc. 6, del Código Procesal, y su carácter constitucional -como expresión de la defensa en juicio y del derecho de propiedad- obedece a que el sistema de garantías constitucionales del proceso está orientado a proteger los derechos, por lo que deben considerarse los hechos conducentes contenidos en las alegaciones formuladas por las partes en los escritos constitutivos de la litis.

Es dable recordar que la jurisprudencia ha resuelto reiteradamente que no es necesario que los jueces analicen los argumentos de las partes que a su

juicio no sean decisivos, como así tampoco están obligados a ponderar todas las pruebas producidas, sino solo las que consideren conducentes para fundar sus decisiones.

Y en cuanto a la obligación que tienen los magistrados de tratar y decidir las cuestiones oportunamente propuestas por los justiciables, el deber se circunscribe a aquellas que resulten conducentes para la solución del pleito; es decir que el juzgador no está obligado a seguir *in totum* el desarrollo argumental de las partes, sino a resolver las cuestiones cuyo examen sea necesario para dar una correcta solución al litigio.

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO
Secretaria de Cámara

El juez dice que B. poseía al menos desde 1990 fecha de emisión de una boleta de deuda del Municipio local, en la misma y la posterior ejecución fiscal, va dirigida contra B., reitera la sentencia a fs. 874vta. que otorga por accesión al actor poseer con retroactividad a 17-10-1990.

La recurrente que manifestara que su progenitora, quien manejaba los negocios inmobiliarios del Sr. F. K. desde su fallecimiento en 1983 hasta el propio en 2004, no aporta prueba que desacredite las constancias mencionadas y evaluadas en autos. Tengo en cuenta que durante 20 años la Sra. Y. P. administró los bienes de su fallecido esposo, sin un mínimo aporte sobre la situación del inmueble de referencia.

El lucro que invocó al contestar demanda en lo que respecta al inmueble en cuestión no ha sido demostrado y poco aporta la visión subjetiva de la declaración de un testigo, el Dr. F. como para tener una óptica

distinta de la relatada por el juez de grado.

Debe tenerse presente, en lo que respecta a la prueba del cumplimiento de los actos posesorios, que el título no concurre en este caso. Corresponde, entonces, acreditar el "corpus" por medios idóneos, esto es, valiéndose de los actos que lo caracterizan y que resultan del artículo 2384 del Código Civil. Así, quien hubiere, pues, cercado o construido, dado el inmueble en arrendamiento, cumplido allí cualquier explotación o cultivo; al acreditar algunos de esos hechos, se habría colocado en condiciones para hacer correr desde ese momento el plazo exigido por la ley (cf. Lafaille, Héctor - Alterini, Jorge Horacio, "Derecho Civil - Tratado de los Derechos Reales", T° II, 2° edición actualizada y ampliada, Ed. La Ley Ediar, Buenos Aires, 2010, páginas 436/7/8).

Quedó demostrado en autos que tanto B. como N. han tenido el poder efectivo sobre la cosa (corpus), y toda vez que la posesión comprende la idea acompañado de un propósito íntimo por parte del primero y luego de su continuador de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (*animus domini*), conforme a los términos del artículo 2351 del Código Civil.

Las declaraciones del Dr. F. –testigo no tachado ni impugnado- a las que pretende el recurrente dar una intención diversa, no puede inferirse más que la demostración de la posesión del demandado B. con las características descriptas precedentemente. Los testimonios de fs. 507 y fs. 521 no resultan precisos en cuantos a la fecha, e incluso el primero de ellos (Sr. Sartorio) dice que K. falleció en el inmueble, contradiciendo la documental de autos, y el segundo afirma que quedó en la vivienda un personal doméstico

de Knotek.

He compartido el criterio que dice: "…El fallo apelado se ajusta a derecho pues la doctrina sostiene que "es inatendible el recurso que no traspasa los límites de la exhibición de una subjetividad, sin convencer de la arbitrariedad o el absurdo de la labor axiológica desarrollada por los jueces de grado al apreciar la prueba. Es que no basta oponer al criterio del tribunal sentenciante la propia apreciación personal sobre el mérito de los elementos de juicio allegados al proceso, máxime si el juzgador puede preferir uno sobre otros descartando aquellos que no son conducentes pues hace a sus facultades privativas de apreciación" (Augusto Mario Morello, "Prueba, incongruencia, defensa en juicio", Abeledo Perrot, pág. 131, ed. 1977).

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO
Secretaria de Cámara

El último argumento de queja lo constituye el plazo prescriptivo. El juez *a quo* hizo lugar a la usucapión por accesión; en síntesis, B. probó poseer desde la boleta de deuda, circunstancia que consideré firme. Le accedió N. S. y siguiendo el razonamiento expuesto del magistrado de grado, el fallo determinó que operó a partir, reitero, del 17 de octubre de 1990, siguiendo al Dr. Bueres, "Se ha admitido que el término de prescripción pueda cumplirse durante la tramitación del proceso, en función de lo normado por el art. 163 inc.6 del CP (165 del CP de la Pcia. del Chubut), salvo que hubiera reconvención, porque entonces se habría producido el efecto interruptivo" (autor citado "Cód. Civil…",6-B, pág. 753, ed. Hammurabi).

En cuanto a la accesión de posesión, la doctrina en comentario al art. 2476 del CC ha dicho: "Desde el

punto de vista práctico, la accesión reviste interés para acumular tiempo de posesión: a)… b) Alcanzar el número de años necesarios para usucapir – arts. 4500 y su nota -1-.

Sucesor particular o singular: Es donde en verdad juega el tema de la accesión de posesiones. Porque las posesiones del causante y la del sucesor se hallan *ab initio* separadas, pero si se reúnen los requisitos exigidos por la ley, podrán unirse a los fines prácticos antes indicados.

Los requisitos para que puedan sumarse dos posesiones en hipótesis de sucesión se hallan contempladas en los arts. 2475 y 2476 y explicados en la nota de este último, copiada de la obra de Molitor.

"Ellos son: que ninguna de las dos posesiones sea viciosa…; que no estén separadas por una posesión viciosa –es decir, que se liguen inmediatamente– y que procedan la una de la otra a través de un vínculo jurídico, aunque sea defectuoso (v. gr., un contrato de compra venta, de permuta, de donación, etc.)" (Alberto Bueres "Cód. Civil…", t.5, pág. 266/267, ed. Hammurabi-1997). Considero que los fundamentos del juez *a quo* con el detalle de la prueba mencionada, la confrontación de las fechas, se produjo la prescripción por accesión, como fuera detallada en la sentencia de grado, computándose los plazos continuados e incluso la duración del proceso como dijera párrafos precedentes.

Por ultimo digo que no habiéndose probado mala fe, y en tal sentido recuerdo: "La buena fe se basa sobre el error o ignorancia. La mala fe, en cambio, supone conocimiento. Entre ambas no caben situaciones intermedias: la duda queda excluida de la buena y de la mala fe. No produce los efectos de la primera porque la

buena fe puede ser error, pero no duda; tampoco también puede producir los efectos de la segunda, porque la mala fe no es duda, sino certeza.

"La duda es excluyente de la buena fe, porque esta exige una creencia plena y entera de la parte del adquirente acerca de los derechos de su autor" (autor y ob. citada comentario al art. 4006, t.6B, pág. 726, ed. Hammurabi-2001).

Puede atribuírsele a N. S. error, a mi modo de ver, pero no hubo duda desde que las propias declaraciones testimoniales incorporadas a la causa dan cuenta que actuó como si la cosa fuera propia, y la adquisición fue por medio de una cesión, lo cual excluye la mala fe. Motivos por lo cuales he de rechazar los agravios.

Las costas de la Alzada las impongo a la apelante vencida conforme principio objetivo de la derrota (art. 69 del CPr.). Difiero la regulación de los honorarios profesionales al momento del Acuerdo.

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO
Secretaria de Cámara

A la segunda cuestión la Dra. García Blanco dijo:

Propongo:

1) Rechazar los agravios de la demandada y confirmar la sentencia venida en crisis.

2) Costas a la apelante. Diferir la regulación de los honorarios de los letrados actuantes.

3) Tener presente la reserva federal.

A la primera cuestión la Dra. Melero dijo:

I. Considerando que a tenor de la exigencia del art. 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut es innecesaria la repetición de los argumentos formulados por las partes en cada uno de los votos de la alzada, razón por la cual a fin de evitar reiteraciones estériles que afectan los principios de

celeridad y concentración procesal y resultando de quien vota precedentemente la síntesis suficiente del caso traído a decisión, a la misma me remito.

I.A) La parte apelante demandada expresa agravios a fs. 898/902, conferido el traslado pertinente a fs. 903, los mismos son contestados por la parte actora a fs. 904/921vta.

I.B) Atento a la vinculación argumental que emerge de la lectura de los agravios expuestos por la agraviada demandada a fs. 898/902, he de tratarlos conjuntamente.

Con respecto al principio de congruencia, el mismo es aquel que delimita el contenido de las resoluciones judiciales de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes, para que exista identidad jurídica entre lo resuelto por el juez en la sentencia y las pretensiones y excepciones planteadas por los litigantes. La *ratio iuris* de esta regla radica -por un lado- en la garantía constitucional de defensa en juicio, otorgando a ambas partes la oportunidad legal de defender cada una de las razones que sustentan sus respectivas pretensiones y -por el otro- en el derecho constitucional de igualdad ante la ley, brindando a ambos litigantes respuesta jurisdiccional sobre todos y cada uno de los puntos sometidos a conocimiento del Tribunal (Sent. N° 188 - expte. S 43/08 - "Scalzadonna Fernando Osvaldo C/ Municipalidad de Córdoba - Ordinario - Daños Y Perjuicios - Recurso Directo" - TSJ de Córdoba- Sala Civil y Comercial - 15/09/2011: elDial.com - AA7421).

Teniendo en cuenta que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas

que sean conducentes y posean relevancia para resolver el caso destacando igualmente que tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (art. 390 de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A –DJ-), son razones por las cuales considero que los argumentos expuestos por la apelante demanda a fs. 899 no son acertados atento que el juez *a quo* no está obligado a tratar cada una de sus argumentaciones expuestas por las partes, sino tan solo en aquellas que sean conducentes a la decisión a tomar.

Entrando en el nudo de la cuestión, corresponde decir que el Código Civil admite el principio de la accesión de posesiones (art. 3418), de modo que el poseedor puede unir su posesión a la de su causante y computarla a fin de completar el plazo legal de usucapión. Pero para que ello sea factible, es indispensable que exista entre ambas posesiones un nexo jurídico, ya que en caso contrario el último poseedor no podrá invocar para prescribir, sino su propia prescripción.

Asimismo, se ha de tener en cuenta que para adquirir la posesión es preciso una aprehensión corporal de la cosa. Se alcanza la posesión, con el cuerpo y con el ánimo y no solamente con el ánimo o con el cuerpo. El Corpus, caracterizado como actos posesorios de los descriptos por el art. 2384 del Código Civil, es indispensable para probar la posesión. Y cuando el fin perseguido es la adquisición del dominio por prescripción, la existencia de los actos posesorios, debe probarse, no solo en relación al actual poseedor, sino también a sus antecesores, cuya posesión pretende unirse a la propia. Se ha dicho que

si los accionantes por usucapión son cesionarios de la anterior poseedora del inmueble, necesariamente debe examinarse la prueba sobre la existencia de los actos posesorios realizados por la segunda, y luego por sus causahabientes. El autor traspasa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión y así mediante la accesión, el prescribiente puede completar el tiempo requerido para la prescripción a su favor (La Ley Tomo XXXIX - 1979 - Jurisprudencia Argentina - 1612-156).

En este sentido se ha expedido la jurisprudencia cuando determina: ”A los efectos de que resulte viable la accesión de posesiones, resulta indispensable que entre ambas posesiones exista un ligamen jurídico, esto es que procede la una de la otra, como indica el art. 2476 *in fine*, o que las dos sean legales, tal como prescribe el art. 4005 ("Malato, Andrés y o. s/ Título Supletorio" - Fallo: 94190158 - Primera Cámara Civil - Circunscripción: 1 - Mendoza - 1994/08/17 Expediente: 8482 - ubicación: S085-091: elDial.com - MCD6C).

Desde el aspecto procesal, he de puntualizar que en materia de apreciación de la prueba, tanto la doctrina como la jurisprudencia, son terminantes al respecto: en los juicios de adquisición del dominio por usucapión, es necesario analizar los elementos aportados con suma prudencia y solo acceder a la petición adquisitiva, cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados (Sup. Corte B.A., 30-6-81), y ello resulta lógico en punto a las razones de orden público, en juego en este tipo de procesos, importando la usucapión un medio excepcional de adquirir el dominio, lo que implica su extinción en cabeza del verdadero titular en

virtud del principio de exclusión (art. 1508 C.C.), requiere por lo mismo, que la comprobación de los extremos exigidos por la ley, surja de manera insospechable, clara y convincente.

En el presente caso, la demandada alegó que cuando fallece su padre, Sr. F. K., fue su madre Sra. Y. P. quien quedó con la administración de los bienes integrantes de la sucesión y por el amor y respeto hacia ella no intervino, siendo recién cuando la misma muere que ella se hace cargo de recomponer el patrimonio sucesorio familiar y por la complejidad perdió contacto con el bien objeto de la litis.

En virtud de los argumentos defensivos expuestos por la demandada es a ella a quien le incumbía acreditar de manera incontrastable dicho extremo, dado que en materia de prueba, la carga de rendirla no depende de la función de actor o demandado, sino de la situación que cada uno adquiere en el proceso de conformidad a los hechos establecidos o reconocidos, incumbiéndole, en consecuencia, a la parte que quiere modificar el estado normal de las cosas o la posición adquirida por la otra parte en la litis, por lo que cada parte debe probar sus afirmaciones (cf. doct. Ac. 74.336, sent. del 13-IX-2000; Ac. 83.284, sent. del 5-XI-2003).

Máxime cuando la propia accionada es quien puso de resalto la relación de parentesco existente entre el supuesto anterior titular del dominio.

Entrando en el análisis de las probanzas de autos, a saber:

a) Boleto de Cesión de derechos s/ tierra fiscal y venta de mejoras firmado el día 20/08/96 entre el Sr. E. A. B. y el Sr. E. N. S. (fs. 206/208 – dco.

reservado por Secretaría de Cámara bajo el nro. 20 del día 03/04/08) de cuyos términos se permite inferir la cesión de derechos -incluidos los posesorios- con eficacia suficiente para entender que se enlazaron las posesiones. Dicho instrumento tiene -razonablemente- fecha cierta por su timbrado y sus firmas corresponden a quienes aparecen individualizados suscribiéndolo. Al que valoro, ya que considero que en la interpretación de un texto jurídico (en el caso, de un instrumento privado que contiene un acuerdo al que las partes arribaron), ha de seguirse como criterio rector el de la buena fe, tal cual reclama el art. 1198 de la ley de fondo, debiendo buscarse aquello que verosímilmente las partes quisieron acordar, a partir del supuesto de que obraron con cuidado y previsión. Precisamente, y siguiendo tales guías, el instrumento deberá ser considerado en su totalidad -y no parceladamente- prefiriendo entre los sentidos posibles aquel que hace que todas sus cláusulas resulten consistentes y armonicen entre sí. Ello en base que tiene dicho la jurisprudencia: ”Mediando el contrato de cesión se da en puridad el instituto de la accesión de posesiones, pues se trata de una sucesión a título singular en el que se dan los requisitos exigidos por la norma respectiva (art. 2476 del Código Civil), desde que no son posesiones viciosas y se ligan inmediatamente mediante un vínculo de derecho entre el autor y sucesor, habiéndose probado la posesión de ambos (STJ Pcia Santiago del Estero, CAP en lo Civil y Comercial, Santiago del Estero, sentencia nro interno: 10493. 17/04/98, nro. Cámara: 02, autos caratulados: ”Manzino, Eduardo c/ Manuel Herrera Juarez s/ Prescripción”: elDial.com - AZ1682).

b) Constancia de la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia (fs. 22, doc. res. cit).

c) Recibos de gravámenes (fs. 8/173) a los que valoro por entender que existe la presunción de que quien conserva en su poder recibos de gravámenes de una propiedad, ha efectuado el pago, aunque dichos instrumentos no se encuentren a nombre de quien alega haberlos cancelado. Los cuales cobran relevancia, asimismo, atento a las constancias obrante en el expte. Municipal nro. 406/01 –antes 393/90, Letra M. caratulado "Municipalidad de Comodoro Rivadavia c/ B. s/ Ejecución Fiscal", fs. 3 y 4 boleta de deuda nro. 01-00930 de fecha 17/10/90 en concepto de impuestos inmobiliarios, tasas y servicios por el período 02/85 a 05/90, manifestaciones de reconocimiento de pago efectuado por los representantes apoderados del municipio –fs. 40– 16/08/96,fs. 45 – 16/09/04 y fs, 49 02/12/04; recibo de pago nro. 591377 de fecha 02/08/96 –fs. 38-, conforme emerge de la documentación reservada por Secretaria de Cámara bajo el nro. 49/14) y

d) Los testimonios de H. F. S. (fs. 506/507vta.), J. A. T. (fs. 520 y 521vta) –ambos vecinos del inmueble que hoy es objeto del presente proceso- y H. F. (fs. 518/519 – abogado interviniente en gestiones municipales de dicho inmueble en representación del Sr. B.), los cuales son concordantes a la documentación valorada precedentemente y así acertadamente lo explicita el juez *a quo* en el considerando 6to. (fs. 874)

Resulta, así, suficiente la prueba rendida a fin de hacer lugar a la acción incoada, pues en caso de accesión de posesiones no solo ha de probarse el

vínculo o nexo jurídico que la permita (art. 2476 del Cód. Civil), sino que debe necesariamente demostrarse, también, a fin de acreditar la posesión ininterrumpida y pacífica del bien, los actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego, por él mismo. El fundamento sobre el que reposa la figura de la denominada accesión de posesiones (que son distintas y separables entre sí) es que el autor traspasa a su sucesor a título singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor (arts. 2475, 2476, 3262 a 3265 y 4005 del Cód. Civil; causa 43.469 del 22-10-87; Cám. Civ. y Com. de Morón, Sala II, causa 34829 del 29-2-96); CAP en lo Civil y Comercial de San Isidro, causa n° 91.887 del 1-07-03 "Patricio, Juan Carlos c/ Campos, Juan José s/ Usucapión", 5-4-6, RSD 144/03, 26/09/2003: elDial.com - AI1F9).

Ha sostenido la jurisprudencia: ”Para poder hacer valer la posesión recibida de su causante (su vendedor en el boleto), el actor probó actos posesorios de su predecesor a fin de lograr la accesión de posesiones. Dichos actos fueron acreditados en forma seria y suficiente conforme al criterio de la prueba compleja, y estar referidos a actos materiales, como los que, a modo de ejemplo señala el art. 2384 del Código Civil: cultura del inmueble, percepción de frutos, deslinde, construcciones o reparaciones de edificios en ellos asentados, y en general su ocupación de alguna manera cierta y permanente (autos caratulados: "Sassi, Elba Lourdes c/ Sociedad Española de Benefic. y, Mutualidad Hosp. Español de Mza. p/d. y p. (con excep. contr.

alq.)" - Fallo: 20000001256 - Cuarta Cámara Civil - Circunscripción: 1 - Mendoza - 2011/06/28Expediente: 33353 - Ubicación: -elDial.com - MC501F). Tal es el caso de autos conforme emerge de los criterios y análisis probatorios efectuados precedentemente.

Por las consideraciones efectuadas arribo a la convicción de que deben ser rechazados los agravios expuestos por la agraviada demandada a fs. 898/902vta. y confirmar la sentencia en cuanto fuera materia de agravios.

La demandada nunca accedió al inmueble que el actor pretende usucapir tal como lo reconoce en su conteste de demanda tal cual lo cité en el párrafo pertinente, siendo insuficiente la sola invocación de su calidad de pariente del causante o propietario, ya que no ha demostrado la intervención del título por el cual tendría derecho a la tenencia u ocupación.

A dicho entendimiento arribo ya que no surge constancia alguna en el expediente que la misma haya realizado actos exteriores que demostraran su intención de poseer el inmueble y de ejercer de un modo efectivo su alegado derecho de propiedad. En definitiva faltó a la demandada la "posesión" como elemento o condición básica de la usucapión -indispensable para que el tiempo de la prescripción comience a correr- y como condición del nacimiento del derecho de dominio que pretende.

I.C) En virtud de que conforme lo decidido en el presente voto se hace aplicable lo prescripto por el art. 69 de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A, Digesto Jurídico, las costas de segunda instancia se imponen a la apelante demandada vencida. Se difiere la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes

para el momento del acuerdo, donde serán regulados los mismos teniendo en cuenta la temática planteada, la labor desarrollada y el éxito obtenido, conforme lo prescripto por los arts. 5, 6, 13 y ccdtes. del Régimen Arancelario para el Servicio Profesional de Abogados y Procuradores, Ley XIII, nro 4, Digesto Jurídico).

A la segunda cuestión la Dra. Melero dijo:

Por coincidir con la fórmula postulatoria final de la colega preopinante Dra. Graciela Mercedes García Blanco, por los argumentos dados por la suscripta y entender que esta parte del voto no está comprendida dentro de las premisas prescriptas por el art. 169 de la Constitución Provincial, a la misma adhiero en la parte en que he tenido que decidir.

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

SENTENCIA:

1) Rechazar los agravios de la demandada y confirmar la sentencia de fs. 867/875vta. venida en crisis.

2) Costas en la alzada a la apelante vencida, a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales del Dr. J. M. F. d. l. C. en el treinta por ciento (30%) y del Dr. I. A. V. en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

3) Tener presente la reserva federal.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse vacante un cargo de juez de Cámara y concordar en la solución del caso (Ley

V-17-DJ, antes Ley 1130 y art. 274 CPCCCh, Ley XIII-5-DJ, Anexo A).

GRACIELA MERCEDES GARCÍA BLANCO
Juez de Cámara

NÉLIDA SUSANA MELERO
Presidente

REGISTRADA BAJO EL Nº DEL AÑO 2014
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO
Secretaria de Cámara