----En la ciudad de Trelew, a los días de mayo del año dos mil dieciséis, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Natalia Isabel Spoturno y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Carlos A. Velázquez y Marcelo J. López Mesa y para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“D., J. c/ Sucesores de F., I. s/ Prescripción Adquisitiva” (Expte. 434 - Año 2015 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 420. ----------

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Señor Juez de Cámara, Doctor D. Marcelo López Mesa, expresó:----------

----Que a fs. 349/353vta. la Sra. Juez de Grado rechazó la demanda de usucapión con relación al inmueble identificado como Ejido **, Circunscripción *, Sector *, Manzana **, Parcela *, Padrón inmobiliario N° ****, imponiendo las costas a la parte actora y regulando los honorarios de los profesionales intervinientes, excepto el patrocinante del actor y dos profesionales cuyas presentaciones fueron consideradas inoficiosas.----------Que a fs. 357 la actora apela dicha resolución, recurso concedido libremente a fs. 358 y fundado a fs. 404/413vta. ----------Se agravia en primer lugar de la incongruencia de la sentencia por la errónea consideración de la jueza de que el actor actuaba como cesionario, cuando no se había postulado como tal.----------

---En segundo lugar cuestiona la sentencia por arbitraria y por desconocer el derecho aplicable al dar un significado equivocado a los conceptos “posesión de herencia” y “estado de indivisión de la herencia”.----------

---Cuestiona que la jueza haya confundido la posesión de herencia con la posesión de un lote del terreno, que es lo que su parte tenía en realidad.----------

---Impugna que no se haya tenido en cuenta la fecha de inicio de su posesión y que la jueza haya omitido aplicar normas que eran directamente aplicables. También cuestiona el concepto y la interpretación de la jueza sobre la interversión de título. Por último cuestiona la apreciación de la prueba efectuada por la a quo y que la Sra. T. W. aceptó la herencia después de vencido el plazo para hacerlo. Con pie en todo ello, solicita la revocación de la sentencia apelada en todas sus partes, con costas.---------Que a fs. 414 se corrió traslado de los agravios a la contraria siendo contestado el mismo a fs. 415/417, solicitándose el rechazo del recurso con costas. ----------Que a fs. 419 se dictó la providencia de autos para sentencia, que a fs. 420 se hizo el sorteo de rigor, quedando los autos en estado de dictar sentencia. ----------Ingresando al tratamiento del recurso traído a consideración de esta Sala, habré de analizar la sentencia impugnada a la luz de los agravios vertidos por el apelante, aún cuando por razones metodológicas me apartaré del orden en que los mismos fueron vertidos,

comenzando por el segundo embate. Es más, ni siquiera hará falta tratar todos, ya que el correcto tratamiento de dos de ellos, permitirá resolver adecuadamente esta causa. ----------

---Para dar cabal tratamiento al recurso de la actora apelante debe determinarse si la sentencia apelada constituye derivación razonada del derecho vigente a la luz de las circunstancias comprobadas de la causa o, por el contrario, ella significa una desvirtuación de la norma aplicable al caso o un apartamiento de la misma, entendimiento que corporiza al segundo agravio y a los últimos y que en definitiva trae a debate la cuestión de si la sentencia apelada es arbitraria o no, en los términos de la pretoriana doctrina de la Corte Suprema. ----------

----Para llegar a esa conclusión deben realizarse algunos desarrollos preliminares. En primer lugar, cabe poner de resalto que el decisorio en crisis confronta abiertamente la doctrina legal sentada por esta Sala en la materia que nos ocupa; me refiero puntualmente al fallo de esta Sala, 21/8/2008, dictado in re “S. S., H. A. c/A., C. A. s/ Prescripción Adquisitiva” (SDC Nº 16, año: 2008), según mi voto y el del Dr. Velázquez, que adhiriera a mi criterio con su voto particular, los que no han sido directamente tenidos en cuenta en el fallo que revisamos en esta sede. ----------

----Es más, de la lectura de la sentencia de grado dictada en esta causa, surgen severas contradicciones, tergiversaciones y omisiones que una lectura atenta de la misma no puede dejar de advertir. Como ejemplo pondré solamente que se afirma a fs. 353vta. la falta de actos posesorios en cabeza del actor, cuando en la documentación adjunta obra copia de un expediente certificado por la Municipalidad, que atesta directamente la realización de concretos actos posesorios como la gestión de una autorización de obras en el inmueble poseído, con plano aprobado del año 1986, pagos de cánones de pavimentación del año 1982 y, encima, todos a nombre del usucapiente, para no dejar duda alguna.----------

----Amén de ello es como mínimo llamativa la severa confusión conceptual que se advierte en la sentencia de grado entre términos que debieran tener una significación técnica precisa y a los que se les ha dado otra completamente insostenible o desvirtuatoria, como los términos posesión de herencia, interversión de título, etc.--------

---Recordaré, entonces, con ánimo docente y para evitar que se repitan este tipo de desviaciones, a la Sra. Juez algunas de las pautas que esta Sala ha dejado sentadas en su jurisprudencia en materia usucaptiva.----------

Incluso más, de todas las usucapiones que esta Sala ha fallado, sin duda, esta es la más prolijamente presentada. Casi, podría decirse que es un ejemplo “de manual”, lo que torna todavía más llamativo el rechazo de la demanda y los fundamentos dados para ello, que claramente no significan un soporte argumental admisible ni suficiente. ------

Con el criterio que se trasluce en la sentencia apelada, considero que ninguna usucapión

estaría en condiciones de gozar de andamiento, lo que es inadmisible y, como anticipé, contraría la doctrina legal vigente, ya citada.----------La usucapión no es otra cosa que la consecuencia que el ordenamiento legal le impone al propietario que ha manifestado desinterés y no ha puesto en producción una cosa suya. Y esta consecuencia se corporiza en una caducidad o cese de derechos, la que se relaciona con la utilidad o finalidad social de las cosas. El Estado ordena cancelar la inscripción registral del propietario que se ha desinteresado de un inmueble suyo, con lo que impone a éste una consecuencia sancionatoria nacida de ese desinterés (cfr. esta Sala, 21/8/2008, dictado in re “S. S., H. A. c/A., C. A. s/ Prescripción Adquisitiva” (SDC Nº 16, año: 2008).----------Seguidamente recordaré algunos otros conceptos del fallo citado en el párrafo anterior, los que lamentablemente no han sido aplicados por la juez de grado:----------Bien se ha dicho que “la usucapión opone a un verdadero propietario con un poseedor. Ella sanciona la negligencia del verus dominus concediendo una recompensa al explotador;... este mecanismo ... paraliza la regla según la cual la propiedad no se pierde por el no uso” (ROBERT, André, “Conditions de la prescription acquisitive décennale d'un immeuble”, en Recueil Dalloz, t. 1995, sec. Sommaires commentés, p.
192).----------
----Es la ley misma la que cercena los derechos que un propietario no ejerce sobre un inmueble en bien suyo y de la comunidad. Los derechos no se conceden a sus titulares porque sí, sino con una finalidad concreta. Y cuando una persona ejercita mal o no ejercita sus derechos sobre un inmueble durante un prolongado período de tiempo -más de dos décadas en este caso- la ley civil establece la quita de esos derechos y su transferencia a quien lo ha puesto a producir. La prescripción adquisitiva, entonces, no es una institución inmoral como algunos autores creen. ----------
----La prescripción adquisitiva reconoce diversos y valiosos fundamentos de política legislativa; el primero de ellos es el fomento de la iniciativa individual de personas que se interesen en poner en producción bienes que otros hayan abandonado o descuidado. Quien abandona un bien suyo, durante el largo período establecido por la ley para la pérdida del derecho de dominio por prescripción, merece la sanción que la ley le establece, consistente en el traspaso de la titularidad dominial del predio poseído a nombre de quien ejecutó actos posesorios en él y lo sustrajo del estado de abandono en que se hallaba.----------
----El segundo fundamento, no menos importante, es la necesidad social de que la propiedad se asiente sobre bases jurídicas firmes e inconmovibles. Bien se ha expuesto que “hay una necesidad social de que la propiedad sea asegurada y, en consecuencia, de que la larga posesión sea protegida y puesta al abrigo de toda contestación. Los derechos no pueden ser ejercidos indefinidamente. Representémonos por un instante el estado de una sociedad en la que se podrían hacer valer derechos que dataran de diez

mil años atrás. Ello constituiría una causa universal de obstáculos y de perturbaciones en el estado de las fortunas. No habría una familia ni una persona que estuviera al abrigo de una acción por la cual su posición social no fuera puesta en cuestión. Una incertidumbre permanente y universal traería por consecuencia una perturbación general e incesante" (AREAN, Beatriz, "Juicio de usucapión", Edit. Hammurabi, Buenos Aires, 1998, 3ª edic. act., pp. 57/58).----------

----Esta función de la usucapión es considerada su funcionalidad principal por prestigiosos autores. En palabras de MUSTO, "Si aplicamos rigurosamente el principio de que nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que posee, el adquirente de una cosa tendría que probar, no sólo que la obtuvo por los medios legítimos de su antecesor, sino también que dicho antecesor era propietario. Este -por otra parte- no tendría otro medio de probar su derecho que acreditar el de la persona de quien -a su vez- la adquirió y así sucesivamente, tendríamos que remontarnos, en cada caso, o bien a la propiedad originaria dada por el Estado, o bien la investigación se perdería en el tiempo, sin que fuera posible establecer con certidumbre la autenticidad del derecho. A ello se la llamó la *probatio* diabólica. Pasarían generaciones y, los actuales poseedores, podrían verse siempre expuestos a que surgiera un reivindicante que, esgrimiendo títulos de sus ancestros, disputara el derecho que se consideraba definitivamente adquirido. Esta incertidumbre acarrearía una inseguridad en las transacciones y aventaría la posibilidad de que se hicieran inversiones importantes en inmuebles, con perjuicio de la comunidad toda" (MUSTO, Néstor Jorge, "Derechos reales", Ed. Rubinzal y Culzoni, Santa Fe, 1983, T. II, pp. 225/226).----------

---Y finaliza su aporte el citado realista con esta frase: "Se considere que la prescripción es una institución de derecho natural o se opine que es sólo de derecho civil, o creada por razones de equidad; se esté en contra o a favor de su recepción por el derecho positivo; lo que no se puede evitar, en homenaje a la seguridad jurídica y a la paz y tranquilidad públicas, es que la investigación del título a través del tiempo, se detenga en algún momento. Admitir esto, es admitir la institución" (MUSTO, Néstor Jorge, "Derechos reales", cit, T. II, p. 226). ----------

---Cuadra glosar aquí un dato sorprendente de esta causa: la propia juez de grado a fs. 351vta. indica la fecha del fallecimiento del causante (año 1973), luego señala que en su sucesión hubo una cesión de derechos sobre el bien del acervo –que aquí se intenta usucapir- en el año 1978 y sin solución de continuidad indica que a fs. 63 del sucesorio (en el año 2008) se presentó la Sra. T. W., solicitando ampliación de la declaratoria de herederos y, luego, sin más la tiene como coposeedora indivisa con el usucapiente.----------Este solo proceder va en contra de todo lo dicho en el precedente de esta Sala ya referido reiteradamente. Amén de ello, no es neutro que la aceptación de herencia tácita, a través de un pedido tan singular de ampliación de la declaratoria de herederos haya sido hecho

más de treinta años después de abierta la sucesión del causante.----------Y peor aún, cómo considerar coposeedora individisa a una persona que se presenta a reclamar derechos cuando la usucapión de veinte años ya se habría cumplido, lo que implica que exigir actos de interversión de título en tal situación es, desde todo punto de vista, una ocurrencia.----------Por si hiciera falta cabe recordar, por un lado que la prescripción es una institución de orden público. ----------Y por otro lado, no puede soslayarse la i**neficacia del acto interruptivo producido luego de cumplido el término prescriptivo.** Bien se ha dicho que carece de eficacia interruptiva el acto realizado con posterioridad al cumplimiento del plazo de prescripción (Sup. Corte Bs. As., 28/2/1989, LL 1988-A-574); ello, porque sólo puede interrumpirse una prescripción en curso y no una ya cumplida (Sup. Corte Bs. As., 12/6/1990, AyS 1990-II-414; ídem, 22/3/1994, AyS 1994-I-387; ídem, 5/12/1995, AyS 1995-IV-582; ídem, 24/11/1999, Juba sum. B20163).----------Si se reflexiona que he mencionado que existen constancias documentales y todo género de pruebas de hechos posesorios del actor que se remontan, al menos, al año 1982, fuerza es concluir que para cuando se presentó la contradictora Sra. Teresa W. a hacer valer sus presuntos derechos, ya se había cumplido largamente el plazo usucaptivo y, como tal, la exigencia de la juez inferior de prueba de la interversión de título deviene absolutamente improcedente, como también es desatinada la consideración de la misma como coposeedora indivisa, para lograr lo cual debió la a quo realizar una proeza acrobática conceptual, de resultado no admisible. ----------Con todo ello en mente, recuérdese que en mi voto de la causa “S. S., H. A. c/A., C. A. s/ Prescripción Adquisitiva” (SDC Nº 16, año: 2008) continué expresando que vista la importante funcionalidad del instituto prescriptivo en el derecho moderno, se ha atenuado la consideración ciertamente negativa que de él se tenía; es así que, frente a una pretensión usucaptiva, el juzgador debe limitarse a controlar que estén presentes en el caso los requisitos y presupuestos que el ordenamiento establece como necesarios para su procedencia. Nada más. En la labor judicial, especialmente en casos como este, no procede el empleo de consideraciones axiológicas personales y el disfavor con que algunos jueces suelen mirar el instituto no implica otra cosa que una ideología, que no tiene respaldo en la ley vigente ni arraigo en la doctrina más prestigiosa.----------Seguí diciendo que en estos procesos no se requiere un censor, sino un juez que verifique con serenidad y buen juicio si se han cumplido los presupuestos de procedencia de la pretensión adquisitiva. Si lo están, hará lugar a la acción y ordenará la inscripción registral de la nueva situación de dominio. Si no están probados los presupuestos, rechazará la demanda. Nada más. La interpretación restrictiva de la usucapión no surge de la ley, sino que es una deformación pretoriana que comenzó buscando cortar abusos evidentes que se cometían al amparo de textos

legales no actualizados y creció hasta convertirse en un altar en que se han sacrificado muchas veces los derechos legítimos de los poseedores.----------

----------A lo sumo, la apreciación de la prueba debe ser estricta en casos como éste. Pero no cabe ir allende ello. La restricción que muchos alegan no tiene apoyatura legal y, por tanto, colisiona con lo dispuesto en el art. 19 C.N. ----------

-------En ésta, como en otras materias, es bueno recordar aquella señera advertencia del estagirita: “In medio, veritas”. La virtud es normalmente el justo medio entre el exceso y el defecto y no suele, por tanto, hallarse en los extremos (Cfr. Aristóteles, “Moral a Nicómaco”, Libro segundo, Capítulo VIII “Oposición de los vicios extremos entre sí y con la virtud que ocupa el medio”. ----------

----En esta materia, la decisión virtuosa pasa por no desproteger los derechos ni del titular registral ni del usucapiente; y para ello debe llevarse adelante el juicio de usucapión de modo regular, controlando la prueba producida, vigilando la actuación de ambas partes, apreciando la prueba con estrictez, pero sin apasionamientos ni preconceptos. Cuando existe prueba diversa y concordante que demuestre suficientemente el cumplimiento de los requisitos legales establecidos por el legislador para el andamiento de la prescripción adquisitiva, ya no se trata de sacrificar los derechos de nadie, sino de cumplir la ley (cfr. esta Sala, 21/8/2008, dictado in re “S. S., H. A. c/A., C. A. s/ Prescripción Adquisitiva”

(SDC Nº 16, año: 2008). ----------

----Podría agregar muchas constataciones, como que efectivamente, como dice el apelante, no se tuvo en cuenta el vencimiento del plazo del art. 3313 C. Vélez diez años antes de la presentación de la Sra. W.. En tal situación, es del caso recordar el fallo capitalino que resolvió que frente a la inacción del heredero que no se ha pronunciado durante veinte años en presencia de otro u otros herederos que han aceptado la sucesión, su silencio tiene los efectos de una renuncia de la herencia (C. Nac. Civ., sala A, 29/12/1981, LL 1983-A-581 (J. Agrup.). Y el fallo platense que indicó que en el caso señalado anteriormente, el heredero no podrá ejercer la petición de herencia, porque ha perdido el carácter de heredero. Por el contrario, si durante ese lapso ninguno de los otros herederos ha aceptado la herencia, se considera aceptante al heredero y en tal caso tendría expedita la petición de herencia (arts. 3313 y su nota, y 3315, C. Civil) (C. 2ª Civ. y Com. La Plata, sala 1ª, 9/12/1993, “De Luca”, LL Online). Pero incluso todo ello es irrelevante en autos, dado que para el momento en que la Sra. W., con derecho o sin él, se presentó a hacer valer los derechos sucesorios que invoca, ya el plazo de usucapión estaba cumplido ampliamente y, como tal es otro serio yerro conceptual de la a quo, pretender que el actor debía intervertir el título. Cómo intervertir el título contra una persona que durante treinta años ha estado desaparecida, la que se ha desentendido de la suerte y salud de sus hijas menores –herederas del causante- durante larguísimos años (vid expte Nro. 1044/2012, apiolado a autos) y que treinta años

después reaparece en escena como si nada hubiese pasado, como si siempre hubiera estado y como si alguna vez hubiera ejercido derechos posesorios sobre ese inmueble, lo que parece ser el correlato necesario de que la jueza inferior la haya considerado coposeedora indivisa.----------

----También acierta el apelante cuando indica que la a quo ha errado en la consideración que diera a la cesión de derechos que algunas de las herederas hicieron a favor del actor. Surge perfectamente claro de autos que el actor no acciona como cesionario, sino como poseedor a título propio y que la cesión solo se acompaña para desvincular a las cedentes de la causa, para demostrar que contra ellas no cabe litigar, por cuanto han quedado desinteresadas por propia voluntad y por un acto formal de los derechos sobre el lote. ----------

---Con solo leer el relato de los hechos (especialmente, fs. 42vta.) surge indudable que el actor no invocó la cesión como acto de transmisión de posesión, pues dice allí a fs. 42vta. primer párrafo textualmente que “la mayor expresión de exteriorización y publicidad fue la construcción realizada sobre el lote adquirido…”.----------

---Pero lo más grave es que, bien mirada la cuestión, también todo ello es irrelevante para la correcta resolución de la litis. Y ahí entramos al análisis de otro de los agravios del apelante, el que plantea la incorrecta apreciación de la prueba por la jueza de grado.

--- Acierta en un todo el apelante en este punto. La a quo ha omitido el análisis de un expediente administrativo completo (expte, 17546 aprobatorio del plano de autorización de construcción a nombre de J. D. del 19/8/86), glosado a autos como documentación anexa. Para peor, un expediente administrativo certificado en copia por la propia Municipalidad, que atesta la realización –a su propio nombre exclusivo- por parte del actor de actos posesorios indudables, como construir un inmueble en el lote usucapido (vid. plano ya referido, de fs. 13 de la documental reservada, orden de trabajo profesional de fs. 16 de la misma documental y de fecha 30 de Mayo de 1985, constancias de pago de múltiples impuestos (fs. 18 a 21 de la doc. Res,), pagos de derechos de pavimentación sobre el lote usucapido (vid. esp. Fs. 27 doc. Res., de fecha 3 de marzo de 1982), etc., etc.----------Es así que, aún no aceptando que la fecha de la cesión implicó la toma de posesión del inmueble, es indudable que -al menos- desde el año 1981 o 1982 existen demostraciones documentales, insertas en un expediente administrativo certificado en copia por la propia Municipalidad, que muestran actos posesorios inequívocos de parte del usucapiente sobre el lote. Difícil coincidir, entonces, con el resultado del fallo apelado y más difícil hacerlo aún con sus fundamentos.----------Es que la prueba de actos posesorios suficientes, reiterados, públicos, indudables, durante más de veinte años existe en autos, más allá de toda duda razonable, en contra de lo que opina la jueza apelada. Y de la prueba compuesta obrante en autos, pago de impuestos, diversas constancias administrativas, diversos testimonios (cfr. fs. 182, 185, 188, etc.), plexo

probatorio más que suficiente para tener por cumplida la carga probatoria que a todo usucapiente se exige, a tenor de los arts. 4015 y 4016 C. Vélez).----Cabe señalar que quien pretende usucapir debe acreditar, en forma acabada y plena, que ha poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpidamente y con *animus domini* (arts. 2373, 2445, 2479, 2480, 2524, inc. 7°,

3948, 4015 y 4016, C. de Vélez) (C. Civ. y Com. Córdoba, 2ª Nom., 11/12/1987, "Segovia", LL Online). ----------

---La apreciación serena, panorámica, no sesgada, de la prueba diversa y compuesta obrante en la causa, me lleva a la plena convicción de que el actor ha satisfecho su carga probatoria respecto a la posesión del inmueble de la calle Ecuador, y que la prueba que en autos el usucapiente rindiera ha sido clara y concluyente y de ella resulta que la posesión que ha ejercido sobre el lote en disputa ha sido pública, quieta, pacífica e ininterrumpida por un período mayor al mínimo exigido legalmente (arts. 4015 y 4016, CCiv.). ----------

----Y nuevamente teniendo presente mi voto en el precedente citado reiteradamente, cabe recordar que los requisitos indispensables de la prescripción adquisitiva son dos: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley". A comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapión. No es el juzgador un cruzado que deba defender los títulos de la influencia perturbadora de los hechos (C. Apels. Trelew, Sala A, 21/08/2008, "S. S. c/ A.", AbeledoPerrot online, voto Dr. López Mesa).--------Ello así, el cercenamiento de los derechos de la actora de autos en la sentencia de grado, en vista de la prueba reunida en la causa, no se corresponde con el derecho vigente ni con la doctrina legal imperante y pareciera obedecer a un preconcepto o ideología subyacente en contra de esta figura jurídica que aquí se intenta o a una seria omisión de considerar prueba agregada a la causa. ----------Como sea, lo dicho hasta aquí basta para considerar que la sentencia apelada carece de bases de sustentación admisibles para evitar su caída.----------Creo que ello basta para dar una resolución correcta a la causa, siendo ocioso expedirse sobre los restantes agravios del apelante. ----------Sí me tomaré un párrafo más para señalar que pocas veces –o ninguna- he visto una demanda y una prueba de usucapión tan certera y contundente como la de autos y eso que me he desempeñado en tres jurisdicciones diferentes (Provincia de Buenos Aires, Neuquén y Chubut); ello, al punto de que ningún déficit aprecio en la prueba de los hechos posesorios del actor, como satisfactorios de las exigencias de los arts. 4015 y 4016 CC.-

----

----Creo que todos estos argumentos militan en pro del total derribamiento de la sentencia en crisis, la que al contraponerse a las constancias de la causa, a la doctrina legal vigente y dar un alcance excesivamente restrictivo a la normativa aplicada, no constituye

derivación razonada del derecho vigente. ----------Por los fundamentos vertidos supra, al Acuerdo propongo el dictado de la siguiente resolución:----------

--1) REVOCAR en su totalidad el fallo de grado glosado a fs. 349/353vta., para dar paso al acogimiento de la pretensión usucaptoria contenida en el escrito liminar de autos y, en consecuencia, DECLARAR que J. D. DNI *.*** ***, ha adquirido por el curso de la prescripción de veinte años el dominio sobre el inmueble sito en la Ciudad de Trelew (Ejido **, Circunscripción *, Sector *, Manzana **, Parcela *, Padrón inmobiliario N° ****), el que deberá –firme la presente- ser inscripto registralmente a su nombre, con cancelación de la inscripción antecedente que constare. ----------2) IMPONER las costas de ambas instancias a la accionada, que ha sido vencida (art. 69 CPCyC), dejándose sin efecto los honorarios regulados en la instancia anterior, los que deberán adecuarse al nuevo resultado del pleito (art. 282 CPCC).

----3) REGULAR los honorarios correspondientes a la instancia anterior, en los porcentajes que detallo infra para cada letrado: para el Dr. J. P. R. apoderado del actor, el 16% del monto del litigio que se determine en etapa de ejecución de sentencia, con más el 35% por el plus respectivo; y para el Dr. J. F. L., como apoderado de la Sra. M. T. F. W., en el 11% del mencionado monto del litigio con más el 35% por el plus procuratorio. En todos los casos con más IVA si así correspondiera. Tales porcentuales se alinean con la extensión, mérito, calidad y resultado de las respectivas tareas cumplidas en el grado

(arts. 5, 6, 8, 18 y 46, Ley XIII N° 4).----------

----4) MANTENER como fueron regulados en el 3% del monto del litigio los estipendios correspondientes al perito Rodolfo Osvaldo Rizo por su actuación en el grado (arts. 5º, 6º, 6bis, 7º, 8º, 19, 37, 46 y 61 de la ley XIII n° 4).----------

----5) REGULAR los honorarios de alzada en las siguientes alícuotas: para el Dr. J. P. R. en el 35% de los honorarios que se le regularan en el grado y para el Dr. J. F. L. en el 25% de los que se le regularan en el grado. Tales alícuotas se corresponden con la extensión, mérito, calidad y resultado de las respectivas tareas cumplidas en la Alzada (arts. 5, 6, 8, 13, 18 y 46, Ley XIII N° 4). En todos los casos, los porcentuales indicados se deberán calcular en función del monto que se determine oportunamente en función de los arts. 22 y 31 de la ley XIII nº 4. ----------

----6) DESESTIMAR la regulación de honorarios al Defensor Oficial por los codemandados no comparecientes (fs. 89), lo mismo que al Dr. A. F. S. como patrocinante del actor (fs. 182), por no haber realizado ninguno de ellos tareas oficiosas en autos (art. 3º, ley XIII nº 4; art. 59, ley V nº 90). ----------

-----7) REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.----------

-----Así lo voto. ----------

--

----Por las diversas razones explicitadas supra, A LA PRIMERA CUESTIÓN, VOTO POR LA NEGATIVA.----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Dra. Natalia Isabel Spoturno dijo: ----------

----I. Los detalles del caso, decisión impugnada y agravios expresados fueron suficientemente expuestos por el magistrado que me precedió en el voto. Por tal motivo me pronunciaré directamente sobre los aspectos traídos a decisión de esta alzada. Por razones metodológicas trataré los agravios en el orden propuesto por el Dr. López Mesa. Para fundar en los hechos y el derecho mi voto individual, cumpliendo de tal modo el mandato constitucional, bastarán las consideraciones siguientes:----------II. Conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, a los fines de adquirir el dominio por usucapión, resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373, Código Civil, y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil. Es necesario que el pretenso poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veinteñal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14).----------

----La definición del Código Civil (arts. 2351 y 2373) sobre acto posesorio y de adquisición de la posesión, alude al elemento intencional, pero también alude al elemento material. El Código no deslinda el acto material, *corpus*, del acto intencional, *animus*. Y no podría hacerlo. El acto posesorio requiere la concurrencia de ambos: *corpus* y *animus*. Si no concurren, no hay posesión (LEVITAN, José, “Prescripción adquisitiva de dominio”, Editorial Astrea, 2da. edición, Buenos Aires, 1979, pág. 76).----

----Y agrega la Corte en el fallo antes citado que para que se configure la posesión en el concepto legal de esta palabra es necesario que el poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder sino que esa posesión se manifieste con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, o mejor dicho, con la intención de comportarse respecto a esta cosa como propietario de ella (art. 2351, Código Civil). Además, la cuestión depende no solo de la voluntad y la acción del pretendiente sino también de la pasividad del que tenía la posesión. No basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido

conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14).----------

---Pues bien, de la atenta lectura y análisis de la presente causa así como también de las pruebas producidas, surge de manera palmaria que el actor ha logrado demostrar reunidos en su persona todos los requisitos que la ley exige a los fines de tener por adquirido por usucapión el inmueble. ----------

---Se llega a esta conclusión analizando la totalidad de las pruebas obrantes en la causa y valorándolas de manera armónica e integrada. Analizando de este modo la prueba se observa que el actor logró acreditar todos los extremos legales requeridos por la norma.----------

---Resulta relevante la escritura pública de cesión de derechos sobre el inmueble que se pretende usucapir a favor del actor fechada el día 29/09/1978 (fs. 8/9 de esta causa). Los cedentes en esta escritura son los señores P. T. y B. B. d. T. quienes, a su vez, la recibieron (según escritura de cesión obrante a fs. 30/31 del expediente sucesorio y que coincide con el “corresponde” de la escritura pública obrante a fs. 8/9 de esta causa) de las herederas del Sr. I. F..----------Surge del expediente sucesorio agregado por cuerda, que la Sra. T. W. se presentó solicitando la ampliación de la declaratoria de herederos (conf. presentación obrante a fs. 63 del juicio sucesorio el 11/08/2008) pasados treinta y cinco años del fallecimiento de I. F. ocurrido el día 15/03/1972 (conf. certificado de defunción obrante a fs. 5 del referido juicio sucesorio). Esta presentación en el sucesorio de la Sra. T. W. ocurrió dos años después de que el hoy actor se presentara en dicho expediente acreditando sus derechos (fs. 43 del juicio sucesorio, cargo del día 3/04/2006) y pidiendo la inscripción del inmueble a su nombre (4/10/2006).- ----------

---Frente a estas probanzas de la causa, y si bien la inscripción solicitada por el actor no logró concretarse por problemas vinculados con el nombre de una de las herederas (conf. expediente sucesorio), no resulta admisible convalidar la conclusión de la sentencia cuando afirma que la Sra. T. W. es coposeedora indivisa con el Sr. J. D.. Cuando la Sra. W. se presentó en el juicio sucesorio solicitando la ampliación de la declaratoria de herederos, el plazo de veinte años ya se había cumplido. Es por esto que resulta inaceptable que se le exija la “interversión de su título” como sorprendentemente solicita la jueza de grado. ----------Cabe aclarar, en cuanto a esta cesión de derechos, que resulta claro de la causa que el actor no acciona como cesionario sino como poseedor a título propio y que el instrumento de cesión fue acompañado al solo efecto de demostrar que las herederas habían sido desinteresadas.----------Hecha esta necesaria aclaración, y a los fines de delimitar el alcance del análisis que se hará en la presente,

corresponde dejar sentado que únicamente analizaré si se encuentran reunidos los requisitos y presupuestos que el ordenamiento jurídico establecen como necesarios para la procedencia de la pretensión adquisitiva (esta Sala SDC N° 16-2008). ----------

---Obra a fs. 256 plano aprobado por la Municipalidad de Trelew para la construcción de departamentos en torre fechado en el año 1986. Conforme este plano aprobado por la Municipalidad de Trelew, el propietario del inmueble es J. D..----------Obra asimismo en autos la información del saldo adeudado en concepto de pavimentación (fs. 260/261) y recibos de pago de cánones por este concepto efectuados en los años 1981 (fs. 257) y 1982 (fs. 258/259 y fs. 262/263). Todos estos documentos fueron confeccionados a nombre del Sr. J. D.. Estos actos revelan de manera indudable el *animus domini* con que actuaba el actor. ----------Ha dicho nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación: “Cabe aclarar que el pago de impuestos, si bien es revelador del *animus domini*, no consiste en un acto posesorio, ya que no se trata de un acto material sino jurídico. El pago de impuestos constituye una exteriorización del *animus* o bien una prueba complementaria de su existencia. El inc. c, art. 24, Ley 14159, establece que ‘será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble’. De lo expuesto se deduce que el pago de impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie y que en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión; de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja”. Y agregó luego: “El pago de impuestos no es un acto que demuestre por sí solo que quien lo hizo es poseedor del inmueble a que esos gravámenes se refieren. Dicho de otro modo, el pago de impuestos puede llegar a constituir un elemento apreciable para tener por comprobada la posesión cuando tal acto se encuentra reforzado por otros elementos que corroboren esa posesión”. (Mímica, Ricardo Juan y otro vs. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur s. Usucapión - 03/06/2014 - Corte Suprema de Justicia de la Nación - RC J 4232/14). ----------

---De este modo, entiendo que el pago de los cánones por pavimentación efectuado por el actor a su nombre es un elemento probatorio más a considerar y que demuestra, tal como lo señala la CSJN en el precedente citado, la existencia del *animus domini*, requisito fundamental para que pueda adquirirse el dominio por usucapión.----------

---En cuanto al *corpus*, esto es, la existencia de actos materiales posesorios, la misma surge de diferentes pruebas obrantes en la causa.----------

---El Sr. V. M. (fs. 182) afirmó haber trabajado en el inmueble ubicado en A. N° ** de Trelew realizando tareas de “cañería de agua, gas y cloacas” para J. D.. Sostuvo el

testigo que cuando llegó a la obra —en el año 1993 o 1994— había un solo departamento construido y que ahora hay unos 10 departamentos habitados.----------

----J. A. A. (fs. 185) dice que vive en la calle A- N° ** en calidad de inquilino de J. D. desde hace 15 años —la declaración es del año 2011—. Agrega que en dicho inmueble existen 10 departamentos todos de propiedad de J. D.. Dice que cuando el testigo comenzó a habitar en el inmueble el único departamento en condiciones era el que él mismo habita y que acordó con el Sr. J. D. arreglar los demás departamentos a cambio de una reducción en el monto del alquiler mensual.----------

----C. C. N. (fs. 188) afirmó ser albañil y haber trabajado en la propiedad de J. D. desde el comienzo de la obra —que ubicó temporalmente en el año 1977 o 1978—. Dijo haber hecho las excavaciones y bases sobre el terreno, los cimientos y paredes de contención y rellenado. Dijo que luego comenzaron a construir los departamentos sobre los laterales del terreno y después, sobre la mitad del terreno, hicieron la base para continuar construyendo. Que los trabajos los pagaba J. D. y que no finalizó la obra porque el actor contrató luego otro albañil. ----------Cabe tener presente que, en el caso de la usucapión, la prueba a producir y valorar es la denominada “prueba compuesta”, esto es, no resulta suficiente la declaración de los testigos —así como tampoco lo es el pago de tasas e impuestos—. Es necesario contar con diferentes pruebas que lleven a la inequívoca convicción de que la propiedad fue, efectivamente, adquirida por usucapión. ----------Esto es claro en la jurisprudencia que dice: “Si bien el legislador no admite que la usucapión se acredite exclusivamente por prueba testifical, no por ello le asigna valor secundario cuando concurre con otros medios probatorios” (SCBA, Ac. y Sent., 1959, v. VI, p. 600; Cám. 1era., sala I, La Plata, Juris. Arg., 1962, v. III, p. 323, en MORELLO – PASSI LANZA – SOSA – BERIZONCE, “Códigos Procesales comentados y anotados”, Tomo VII, Editora Platense – Abeledo Perrot, 1976, pág. 861).----------

---Esto significa que la prueba de testigos debe, necesariamente, completarse y corroborarse por otros elementos objetivos e independientes. Considero que existen en la presente causa numerosos elementos que demuestran la existencia de los elementos objetivos necesarios a fin de tener por acreditada la adquisición de la propiedad por usucapión.----------

----Finalmente, y en cuanto al tiempo necesario para adquirir la propiedad por usucapión, entiendo que el mismo fue acabadamente demostrado considerando a tal fin los distintos medios de prueba obrantes en la causa y las fechas señaladas al valorar cada una de las pruebas producidas. ----------Coincide mi opinión con la del Dr. López Mesa y considero yo también que los elementos probatorios reseñados han logrado demostrar que el actor se ha comportado como un

poseedor “para sí” del inmueble objeto del juicio, en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el curso de la prescripción (arts. 24 inc. “c” de la ley 14.159, 2351, 2373, 2384, 2479, 2524 inc. 7°, 3948, 4015, 4016 Cód. Civ.).----------

---Los fundamentos dados resultan suficientes a fin de revocar la sentencia apelada y hacer lugar a la demanda de usucapión, no resultando necesario, en consecuencia, tratar los demás agravios expresados.----------

---III. Por todo lo expuesto, acompaño la propuesta del Dr. López Mesa de revocar en su totalidad el fallo apelado haciendo lugar, en consecuencia, a la pretensión del actor. Declarar que J. D., DNI *.***.*** ha adquirido por el curso de la prescripción veinteañal el dominio sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Trelew e identificado como Ejido **, Circunscripción *, Sector *, Manzana **, Parcela *, Padrón inmobiliario N° ****. Este inmueble deberá, firme esta sentencia, ser inscripto registralmente a su nombre, con cancelación de la inscripción antecedente.----------Las costas de ambas instancias serán impuestas a la demandada vencida (art. 69 CPCC) y los honorarios regulados en el grado serán readecuados (art. 282 CPCC). --------En cuanto a los honorarios correspondientes a los trabajos cumplidos en la primera instancia, encuentro adecuado fijarlos en los siguientes porcentuales: Para el Dr. J. P. R.— apoderado del actor— en el 16% del monto del litigio con más el 35% en concepto de plus procuratorio; para el Dr. J. F. L. —apoderado de M. T. F. W.— en el 11% del monto del proceso con más el 35% en concepto de plus procuratorio. En ambos casos con más el IVA en caso de corresponder. Estas alícuotas resultan adecuadas considerando la extensión, mérito, calidad y resultado de las respectivas tareas cumplidas (arts. 5, 6, 8, 18 y 46 de la Ley de Aranceles). ----------

----------Los honorarios correspondientes al perito R. O. R., por el contrario, serán mantenidos tal como fueran regulados en la instancia de grado (arts. 5, 6, 6bis, 7, 8, 19, 37, 46 y 61 de la ley citada).----------

----En cuanto a los estipendios por las labores cumplidas en esta instancia, considerando el resultado obtenido así como también el mérito y calidad de los trabajos realizados, considero que deben regularse en el 35% los correspondientes al Dr. J. P. R. y en el 25% los correspondientes al Dr. J. F. L. de los que se les regularan por sus trabajos en la primera instancia (art. 5, 6, 8, 13, 18 y 46 de la Ley de Aranceles). ----------

----------Finalmente, corresponde desestimar la regulación de honorarios del Defensor Oficial por los codemandados no comparecientes así como también los correspondientes al Dr. A. F. S. como patrocinante del actor puesto que ninguno de ellos realizó tarea oficiosa alguna en la presente causa (art. 3 de la Ley XIII N° 4 y art. 59 de la Ley V N°

90). ----------

---Por lo antes expuesto VOTO a la primera cuestión por la NEGATIVA.----------

--**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Señor Juez de Cámara, Doctor D. Marcelo López Mesa, expresó:----------

---Dado el acogimiento que mi propuesta de solución a la primera cuestión obtuviera de la colega de Sala, el pronunciamiento que corresponde emitir en esta causa es el que seguidamente explicito: ----------1) REVOCAR en su totalidad el fallo de grado glosado a fs. 349/353vta., para dar paso al acogimiento de la pretensión usucaptoria contenida en el escrito liminar de autos y, en consecuencia, DECLARAR que J. D., DNI *.***.***, ha adquirido por el curso de la prescripción de veinte años el dominio sobre el inmueble sito en la Ciudad de Trelew (Ejido **, Circunscripción *, Sector *, Manzana **, Parcela *, Padrón inmobiliario N° ****), el que deberá –firme la presente- ser inscripto registralmente a su nombre, con cancelación de la inscripción antecedente que constare. ----------2) IMPONER las costas de ambas instancias a la accionada, que ha sido vencida (art. 69 CPCyC), dejándose sin efecto los honorarios regulados en la instancia anterior, los que deberán adecuarse al nuevo resultado del pleito (art. 282 CPCC).----------3) REGULAR los honorarios correspondientes a la instancia anterior, en los porcentajes que detallo infra para cada letrado: para el Dr. J. P. R. apoderado del actor, el 16% del monto del litigio que se determine en etapa de ejecución de sentencia, con más el 35% por el plus respectivo; y para el Dr. J. F. L., como apoderado de la Sra. M. T. F. W., en el 11% del mencionado monto del litigio con más el 35% por el plus procuratorio. En todos los casos con más IVA si así correspondiera. Tales porcentuales se alinean con la extensión, mérito, calidad y resultado de las respectivas tareas cumplidas en el grado (arts. 5, 6, 8, 18 y 46, Ley XIII N° 4).----------

---4) MANTENER como fueron regulados en el 3% del monto del litigio los estipendios correspondientes al perito R. O. R. por su actuación en el grado (arts. 5º, 6º, 6bis, 7º, 8º, 19, 37, 46 y 61 de la ley XIII n° 4).----------5) REGULAR los honorarios de alzada en las siguientes alícuotas: para el Dr. J. P. R. en el 35% de los honorarios que se le regularan en el grado y para el Dr. J. F. L. en el 25% de los que se le regularan en el grado. Tales alícuotas se corresponden con la extensión, mérito, calidad y resultado de las respectivas tareas cumplidas en la alzada (arts. 5, 6, 8, 13, 18 y 46, Ley XIII N° 4). En todos los casos, los porcentuales indicados se deberá calcular en función del monto que se determine oportunamente en función de los arts. 22 y 31 de la ley XIII nº 4. ----------

----6) DESESTIMAR la regulación de honorarios al Defensor Oficial por los codemandados no comparecientes (fs. 89), lo mismo que al Dr. A. F. S. como patrocinante del actor (fs. 182), por no haber realizado ninguno de ellos tareas oficiosas en autos (art. 3º, ley XIII nº 4; art. 59, ley V nº 90). ----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO

----7) REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.----------
---Así lo voto. ----------
--**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, la Dra. Spoturno dijo: ----------
-La resolución que corresponde dictar es la propuesta por el Dr. López Mesa fiel reflejo del acuerdo alcanzado. ----------
----ASÍ LO VOTO. ----------
---Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (art. 8 Ley V - Nº 17). ----------
---Trelew, de mayo de 2016.----------
-En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la ciudad de Trelew, pronuncia la siguiente:----------
---------- **S E N T E N C I A**: ----------
REVOCAR en su totalidad el fallo de grado glosado a fs. 349/353vta., para dar paso al acogimiento de la pretensión usucaptoria contenida en el escrito liminar de autos y, en consecuencia, DECLARAR que J. D., DNI *.***.***, ha adquirido por el curso de la prescripción de veinte años el dominio sobre el inmueble sito en la Ciudad de Trelew (Ejido **, Circunscripción *, Sector *, Manzana **, Parcela *, Padrón inmobiliario N° ****), el que deberá –firme la presente- ser inscripto registralmente a su nombre, con cancelación de la inscripción antecedente que constare. ----------IMPONER las costas de ambas instancias a la accionada, que ha sido vencida (art. 69 CPCyC), dejándose sin efecto los honorarios regulados en la instancia anterior, los que deberán adecuarse al nuevo resultado del pleito (art. 282 CPCC). ----------REGULAR los honorarios correspondientes a la instancia anterior, en los porcentajes que detallo infra para cada letrado: para el Dr. J. P. R. apoderado del actor, el 16% del monto del litigio que se determine en etapa de ejecución de sentencia, con más el 35% por el plus respectivo; y para el Dr. J. F. L., como apoderado de la Sra. M. T. F. W., en el 11% del mencionado monto del litigio con más el 35% por el plus procuratorio. En todos los casos con más IVA si así correspondiera. Tales porcentuales se alinean con la extensión, mérito, calidad y resultado de las respectivas tareas cumplidas en el grado (arts. 5, 6, 8, 18 y 46, Ley XIII N° 4).----------
----MANTENER como fueron regulados en el 3% del monto del litigio los estipendios correspondientes al perito R. O. R. por su actuación en el grado (arts. 5º, 6º, 6bis, 7º, 8º, 19, 37, 46 y 61 de la ley XIII n° 4).----------REGULAR los honorarios de alzada en las siguientes alícuotas: para el Dr. J. P. R. en el 35% de los honorarios que se le regularan en el grado y para el Dr. J. F. L. en el 25% de los que se le regularan en el grado. Tales alícuotas se corresponden con la extensión, mérito, calidad y resultado de las respectivas tareas cumplidas en la alzada (arts. 5, 6, 8, 13, 18 y 46, Ley XIII N° 4). En todos los casos, los porcentuales indicados se deberá calcular

en función del monto que se determine oportunamente en función de los arts. 22 y 31 de la ley XIII nº 4. ----------DESESTIMAR la regulación de honorarios al Defensor Oficial por los codemandados no comparecientes (fs. 89), lo mismo que al Dr. A. F. S. como patrocinante del actor (fs. 182), por no haber realizado ninguno de ellos tareas oficiosas en autos (art. 3º, ley XIII nº 4; art. 59, ley V nº 90). ----------
---

----Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

MARCELO J. LOPEZ MESA
JUEZ DE CAMARA

NATALIA I. SPOTURNO
PRESIDENTE

----**REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2016 – SDC. – CONSTE.** ----------

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO