000114/2019

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve, 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. Graciela Mercedes G. Blanco, y asistencia del señor juez de Cámara Dr. Ricardo Rubén Enrique H. y de la señora jueza de Cámara Dra. María Fernanda Zanatta, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"A., M. A. c/ A., R. y/o Sucesores de A., R. s/ Ordinario (Prescripción Adquisitiva)", Expte. nro. 114/2019**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (Expte. nro. 302/2016), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 171), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Ricardo Rubén Enrique H., Dra. María Fernanda Zanatta, Dra. Graciela Mercedes G. Blanco.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 142/148? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

En respuesta a la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Sentencia:

La jueza de grado rechazó la demanda iniciada por M. A. A. contra el señor R. A. o, eventualmente, contra sus sucesores, por posesión veinteñal y adquirir el derecho real de dominio del inmueble identificado catastralmente bajo sector 19, división manzana 42,

parcela 9, partida inmobiliaria N° X, inscripto en el Tomo 171 Folio 186 Finca 37066, sito en Av. Kennedy N° X de esta ciudad, cuyo dominio consta inscripto a nombre de R. A., en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Chubut con asiento en Comodoro Rivadavia. Impuso las costas a la parte actora vencida. Reguló los honorarios profesionales.

Recurso:

Contra tal sentencia, obrante a fs. 142/148 se alzó la actora mediante recurso de apelación interpuesto a fs. 154 concedido a fs. 155, fundado a fs. 160/166 sin que mereciera respuesta de la contraria.

Agravios:

Luego de relatar las actuaciones cumplidas en la instancia de grado, expresa agravios el actor recurrente.

La queja radica concretamente en la valoración de la prueba efectuada por la sentenciante por arbitraria y parcial.

Sostiene que el fallo no contempló toda la prueba, y que no siendo objetada la documental, la valoró erróneamente. Agrega que no tuvo en cuenta el reconocimiento de los hechos ante la falta de su negación. La profusa y contundente testimonial fue desacreditada, sin justificación alguna. Afirma que ello convierte en arbitrario el fallo.

Afirma que se ofrecieron documentos que acreditan de manera irrefutable un sinnúmero de actos posesorios (los planos de construcción de una vivienda familiar y locales de planta baja y alta; recibos de pago de 14 períodos; pago anual de impuesto inmobiliario; el certificado de habilitación profesional de la obra;

originales de los presupuestos y cotización de la obra expedidos por el profesional actuante).

Expresa que en cumplimiento de la Ley 14.159 se acompañó el Plano de Mensura obrante a fs. 8, registrado en la Municipalidad local con fecha 25 de Agosto de 1960, Expte. N° 085/60.

Manifiesta que la desacertada valoración de considerar que el plano de mensura legalmente registrado, "no resulta por si solo documento que demuestre el ejercicio de la efectiva posesión del terreno por parte del Sr. A....” viola el principio de la sana crítica racional y lesiona el espíritu de la ley de prescripción. Cuestiona que el fallo desatendió los demás instrumentos presentados, los recibos de pago de impuestos, servicios, presupuestos de obra, nota presentada por la Defensora.

Por otra parte plantea que tampoco tuvo en cuenta la juez de grado, que el Sr. A., recuperó para la sociedad un terreno baldío, casi abandonado, edificando sobre el mismo una vivienda familiar y locales comerciales en beneficio propio y de la comuna, más de 300 metros cuadrados de edificación, a título de dueño, circunstancia que es considerada favorablemente por la ley 14.159 y sus modificaciones, jurisprudencia y doctrina aplicable al caso. Al respecto –afirma- que nadie va a construir una edificación como la aludida si no se considera dueño de la misma. Transcribe jurisprudencia (cfr. esta Sala, 21/8/2008, dictado in re "S. S., H. A. c/A., C. A. s/ Prescripción Adquisitiva" (SDC N° 16, año: 2008)."

Seguidamente se agravia de la valoración de la prueba testimonial. Asevera que surge evidente que

la jueza se apartó del principio de la sana crítica racional, convirtiendo el resolutorio impugnado en arbitrario y carente de sustento legal.

Se explaya sobre la incidencia de la declaración testimonial en los juicios de prescripción adquisitiva, conforme la jurisprudencia y doctrina que transcribe, para, a continuación transcribir literalmente la declaración de los testigos ofrecidos, que seguidamente analiza.

Sostiene que la jueza de grado no tuvo en cuenta la prueba en su conjunto.

Efectúa reserva del Caso Federal.

Antecedentes:

El Sr. M. A. A. inició demanda persiguiendo la prescripción adquisitiva veinteñal respecto del inmueble sito en Av. Kennedy N° X del Barrio Juan XXIII de esta ciudad individualizado catastralmente como Partida inmobiliaria N° X Expte. N° 85-1960 sector 19 mza. 42, parcela 9, lote J con una superficie de 432.00 M2, contra el titular registral, Sr. R. A. y eventuales sucesores todos de domicilio desconocido.

Relató que ocupa el inmueble desde el año 1995 y que hasta los 17 años residió con su familia de origen en el inmueble lindero del que actualmente ocupa y del que requiere la declaración de prescripción adquisitiva.

Dijo que el lote fue adquirido por su abuelo paterno hacia el año 1970 del Sr. A. y que no cuenta con documentación alguna de esa operación. Antes de morir, su abuelo le cedió el inmueble. Que al principio de la posesión vivió en una situación habitacional precaria debido a que construyó una pequeña casa prefabricada

pero no constaba con los servicios básicos (agua, luz y gas). Con el tiempo y su mejor situación económica, hacia el año 2006 mejoró la vivienda con bases y cimientos de material en la que actualmente continúa residiendo. Dijo que abonó los impuestos y tasas municipales. En la actualidad está llevando adelante un proyecto de construcción de locales comerciales en la parte de adelante de la vivienda bajo la dirección de obra profesional

Dijo poseer con ánimo de dueño y de manera pacifica y publica por más de 20 años y sin que el titular registral haya ejercido ningún reclamo. Declaró bajo juramento desconocer el domicilio de los supuestos sucesores del Sr. A.. Fundó en derecho. Ofreció prueba.

Frente al desconocimiento del domicilio de los demandados, se ordenó la publicación de edictos por dos días emplazando al Sr. A. y/o sus herederos a comparecer y tomar intervención en el proceso.

A fs. 71, se designó Defensor Público para que represente a los demandados quien tomo participación la Dra. María Matilde Cerezo en calidad de Defensora Pública de R. A. y/o sus sucesores, solicitando se libre Oficio a la Dirección de Registros Judiciales de la provincia del Chubut a efectos que informe si se contaba con registro de inicio de juicio sucesorio a nombre del Sr. R. A.. Obra respuesta negativa a fs. 83. NO se acreditó tampoco el fallecimiento del Sr. A. (fs. 131).

Luego de tramitado el proceso, la Sra. Jueza de Primera instancia, rechazó la demandada porque consideró que no se había acreditado debidamente la posesión por el plazo de 20 años que requiere la norma

jurídica para otorgar la propiedad de un inmueble al poseedor.

Análisis:

Destaco que abordaré el análisis de aquellas cuestiones que resultan conducentes para la solución a adoptar, pues es derecho elemental del juzgador no seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, limitándose a escoger entre aquellos que guardan relación directa con la litis y que revisten sustancial importancia para la justa solución del diferendo (cfr. Corte Sup., ED 18-780; CNCiv., Sala D, ED 20-B-1040; Sup. Corte de Bs.As., Ed 105-173; esta Sala, expte. no. 114.223/98, entre muchos otros).

Dicho esto también debo prevenir que si bien permanentemente hemos dicho que en la elección y valoración de la prueba el juez es soberano, no es menos cierto que ello es así siempre y cuando el análisis y valoración de la prueba se ajuste a las reglas de la lógica y de la sana critica.

En autos la jueza rechazó la acción por entender que la prueba ha sido insuficiente para acreditar los presupuestos exigidos para obtener la declaración judicial de adquisición del dominio del inmueble, de allí que la única manera de atacar ello es cuestionar la valoración efectuada.

Y en ese quehacer adelanto que, en mi entender asiste razón a la recurrente.

La sentenciante, tuvo por probado que el demandado figura como titular de dominio, tanto en el Registro Provincial como Municipal. Que el plano de mensura acompañado, está registrado en el Municipio

desde el 25/8/1960. Que el Municipio expidió certificado de libre deuda al 28/6/2016 por impuesto inmobiliario, tasa de higiene urbana y contribución para infraestructura y pavimento urbano como también de red colectora cloacal, obras de drenaje y pavimentación y servicios 600 cuadras correspondientes a la partida inmobiliaria del inmueble en cuestión. Que el actor abonó el 27/12/2011 una deuda por cobro judicial correspondiente a la partida inmobiliaria del inmueble en cuestión y figurando el Sr. A. como titular. Que se realizaron tareas de relevamiento y ampliación en la propiedad por parte de un maestro mayor de obras y que no se acreditó la muerte e inicio de sucesión respecto del titular registral.

Pero no consideró probada la plataforma fáctica expuesta en la demanda y por ello rechazó la acción. Dijo que los comprobantes de pagos de tasas e impuesto municipales, fueron cancelados en su mayoría en el año 2016; que las modificaciones y ampliaciones de obra fueron llevados a cabo en los años 2014 y 2015, que el plano de mensura por sí solo no es suficiente para demostrar el ejercicio de la efectiva posesión y que las declaraciones de los testigos no concuerdan con la plataforma fáctica probada.

En el juicio de adquisición de inmuebles por la posesión veinteñal, el reclamante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión: la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter público, continuo y su extensión durante el tiempo previsto por la ley de conformidad a los principios generales art. 37 del PCR) (Claudio

Kiper, “Tratado de los derechos reales” Ed. Rubinzal Culzoni T. II p 628).

La naturaleza de la materia de que se trata –modo de adquisición del dominio- y el interés público que se encuentra comprometido determinan la imperatividad de las normas regulatorias y el deber de extremar el análisis de la prueba de los hechos constitutivos mediante los que se pretende dar andamiaje a la acción.

En el caso, el plazo requerido por ley se postula como cumplido al amparo del Código Civil, resultando aplicable el mismo tal como lo decidió la a quo.

Así, el Código Civil ha procurado solucionar las dificultades probatorias, a través de presunciones (arts. 2353 y 2384) enumerando de manera enunciativa actos posesorios de inmuebles como mensura, deslinde, cultivo, reparaciones etc.

El art. 24 la ley 14159 modificada por el Decreto ley 5756/58 fija las reglas básicas a la que debe ajustarse el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (art. 4015 y concs., Cód. Civil) y en el inc. c) establece las relativas a materia probatoria: “se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”.

La limitación de la prueba testimonial responde a los abusos que se produjeron en torno a esa prueba en las simples informaciones sumarias por las que

tramitaron las prescripciones adquisitivas hasta el dictado de la ley 14.159 de 1952. Pero ello no degrada ni neutraliza su importancia dentro de un proceso de usucapión, puesto que a través de este medio de prueba es que se puede obtener la declaración de personas que saben acerca de la existencia de la relación de señorío con la cosa a lo largo de veinte años, lo que corroborado por otros medios probatorios, resultará contundente a la hora de fallar a favor del usucapiente.

En tal sentido, se habla de la conformación de una prueba compuesta la que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión. La prueba compuesta es la coordinación de diferentes medios probatorios que llevan a lograr la demostración del hecho invocado.

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 (cfr. Bueres Highton, "Código Civil", Ed. Hammurabi, Año 2001, Tomo 6B, pág. 753).

En fin, 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.

En ese orden, las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por

cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que se dicen realizados; sin embargo no puede ser la única aportada sino que lo que surja de ella, debe ser completado con otras.

Así se ha sentado en torno a la apreciación de la prueba testimonial, que si se admite el valor de los testimonios, el análisis de las medidas complementarias debe realizarse con un criterio integrativo y no con un rigor que lleve por vía de sumar exclusiones a desestimar la acción porque solo habría prueba testimonial.

En el presente caso, los deponentes han contestado sobre hechos claros y concretos en forma detallada, explicando convincentemente la razón de su conocimiento. Ello les otorga un indudable valor: Son todos vecinos del barrio "desde que nací hace 40 años" (Sr. G.); desde el año 1998 en que le compré la casa al padre del actor" (Sr. N.); "desde hace 38 años (Sr. G. R.) "de mas de 30 años"(Sra. V.).

Todos afirmaron conocer no solo al actor, M. A. desde chiquito, sino también a sus padres que vivían en la casa de atrás del inmueble de autos.

El Sr. N. de 61 años, domiciliado en Manuela Pedraza Nro. X especificó claramente que en el año 1984 conoció a M., porque empezó a trabajar en los colectivos, en "P." y la terminal quedaba a una cuadra del domicilio en el que hoy vive y en el año 98 compró al padre del mismo. Desde esa época en que compro la vivienda del padre del actor, ya el Sr. A. vivía en el terreno contiguo, había hecho una casita precaria de machimbre y que después, con el tiempo y su trabajo en el petróleo fue mejorando la situación de la casa,

del terreno y hasta el día de hoy con lo que lleva construido.

La Sra. D. V. de 59 años de edad, domiciliada en Kennedy X precisó que vive en la esquina y en diagonal a la casa donde vivían los padres del actor, y por eso lo conoce de chiquito. Siempre estuvo allí, siempre veía que hacían paredones, alambrados, arreglos y ahora hay una construcción grande.

El Sr. G. R., de 64 años, con domicilio en Kennedy 3437 también lo conoce al actor desde muy chico porque hace 38 años que vive en el barrio, y que M. "siempre vivió ahí", dijo que ahora hay una edificación y que anteriormente vivía en una casita prefabricada que es "con la que empezó".

Por su parte el Sr. G., de 40 años, domiciliado en Manuela Pedraza 3402 vive en el Barrio desde que nació, y siempre lo vio a M.. Conoce el inmueble desde que empezó con una prefabricada y fue avanzando hasta lo que tiene hoy. "siempre estuvo él y nadie más que él".

Entiendo que estos testimonios, así sintetizados resultan concordantes, son suficientemente convincentes en relación al comportamiento del Sr. A. como dueño del inmueble durante el tiempo exigido por la ley.

En todos los casos, sin titubeos ubican temporalmente la posesión como mayor a los 20 años. La credibilidad surge de la antigüedad en que resultan ser vecinos del lugar y la proximidad de sus domicilios con el del actor que es en calle Kennedy X. Mientras que la calle Manuela Pedraza –en que se domicilian dos de los mismos- es la calle que corre por la parte

trasera al terreno del caso, conforme se advierte del plano obrante a fs. 9 y del conocimiento personal que tengo de la zona.

No advierto la razón de disminuir la eficacia de los testimonios cuando los testigos han dado referencia clara, concreta y circunstanciada de los hechos que dijeron conocer, proporcionando los motivos y razones que posibilitan el juicio convictivo. Son coincidentes en señalar una antigua posesión con actos posesorios ostentados a título de dueño y sus declaraciones se muestran veraces porque están corroboradas con la restante prueba documental seria. No encuentro contradicciones evidentes ni signos de falsedad que pudieran desalentar el valor probatorio de las declaraciones.

Al respecto, el Superior Tribunal de Justicia Provincial, señaló 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)" (Del voto del Dr. Pasutti en SD 21/SRE/2013 del 28/05/2013).

El plano de mensura en modo alguno acredita posesión, se trata de un recaudo legal para identificar la ubicación del inmueble, y en el caso además contribuye a localizar el domicilio al que han sido citados los testigos y que luego declararan como propio y por lo tanto la proximidad que permitió el conocimiento sobre los extremos que depusieron.

El plano de obra y ampliación también quedó complementado con lo dicho por los testigos, en cuanto se trata de obras que exteriorizan su ánimo de comportarse como dueño.

De entender que las restantes pruebas no acreditaron el plazo de la posesión requerida por la norma (20 años), justamente las testimoniales rendidas, con el grado de convicción que arrojan complementan ese extremo que la sentencia considera no acreditado y por el que funda el rechazo de la acción. No dudó la sentenciante en cuanto a la posesión sino el tiempo de la misma.

Que los pagos de impuestos y tasas municipales daten de los años 2014 o 2016 tampoco resulta dirimente a los fines de acreditar o no la posesión.

Pero en la valoración integral de la prueba compleja un elemento indiciario pueda coadyuvar a tener por acreditada la posesión veinteñal.

Es que puede soslayarse que existe un libre deuda expedido en el año 2016 por impuesto inmobiliario, tasa de higiene urbana y contribución para infraestructura y pavimento que gravan el inmueble. Esto es, si bien existen talones de pago de fecha próxima a la iniciación del pleito –y como tal inocuos a los fines

de la posesión-, también existe el libre deuda que da cuenta que han sido pagados hasta el año 2016.

También puede considerarse probado que el actor efectuó y abonó un plan de pagos de 6 cuotas, en cobros judiciales del Municipio por conceptos relativos a la partida inmobiliaria del lote en cuestión. Del comprobante de fs. 17 surge que la cuota 5 del plan vencía el 20/1/2012 es decir que en el año 2011. Este extremo considero que si demuestra el animo de dueño.

Asimismo de la nota remitida por la Abogada Adjunta de la defensa surge que ya en el año 2006 comenzó a solicitar la conexión de medidor de energía eléctrica, corres0ponde colegir entonces que desde antes de esa fecha se encontraba en posesión del bien.

Claramente el pago de impuestos y tasas no constituye propiamente un acto posesorio, pero revela el animus domini con que actúa el poseedor, sin que sea motivo para acoger o rechazar la demanda pues la posesión puede haberse detentado y ejercido plenamente sin pagar los impuestos (Borda, Guillermo, Tratado de derecho civil. Derechos reales" La Ley 5ta edición T. I p 391).

Es 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)

Por tales razones, entiendo que asiste razón al recurrente al señalar que la valoración y apreciación de la prueba ha sido parcial y arbitraria.

En consecuencia, la apreciación de los testimonios rendidos en el expediente en forma integral y armónica con la restante prueba instrumental, y documental, me permite arribar a la conclusión de que el demandante ha logrado acreditar que ha ejercido el poder de hecho sobre el inmueble (corpus) comportándose como titular de un derecho real (animus) y que esa conducta persistió durante el plazo fijado por la ley (20 años) al tiempo de promover la demanda es decir desde el año 1996.

Propongo entonces que se revoque la sentencia de primera instancia y declarar judicialmente que el Sr. M. A. A. adquirió el dominio por usucapión del inmueble individualizado como lote J de la manzana 42, Sector 19 de esta ciudad, Partida Inmobiliaria X sito en Vahada. Kennedy Nro. X del Bo. Juan XXIII.

Costas y honorarios:

Corresponde readecuar costas y honorarios.

Las costas de ambas instancias las impongo a la demandada vencida (art. 69 del CPCCCh).

Regular los honorarios de los profesionales intervinientes en los términos porcentuales que corresponde 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.

Por las labores desarrolladas en la primera instancia fijo los honorarios a las Dras. S. M. y S. C. D. conjuntamente en el 21% (arts. 6, 7, 8, 18, 36, 37, 46 de la Ley XIII n° 4). A la Defensora Pública, Dra. Mariah Matilde Cerezo, atendiendo a su única

presentación de fs. 77 corresponde regular en 8 jus, el mínimo previsto por la ley arancelaria (art. 7).

Por las labores ante esta instancia, propongo regular a los letrados del recurrente en forma conjunta, el 35% de los estipendios que fueron readecuados para la primer instancia a la representación del actor recurrente.

En respuesta a la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Propongo como fórmula postulatoria

1.- Revocar el fallo de fs. 142/148 y hacer lugar a la demanda de usucapión, declarando que el Sr. M. A. A. DNI X ha adquirido por el curso de la prescripción de veinte años el dominio sobre el inmueble sito Vahada. Kennedy Nro. X de esta ciudad de Comodoro Rivadavia, individualizado como lote J de la manzana 42, Sector 19 de esta ciudad, Partida Inmobiliaria X debiéndose librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la toma de razón de este pronunciamiento.

2.- Imponer las costas a los demandados vencidos.

3.- Regular honorarios en el modo propuesto.

En respuesta a la primera cuestión, la Dra. G. Blanco dijo:

La sentencia definitiva nro.06/2019 del juzgado Civil nro.2 de la jurisdicción, venida en crisis, rechazó la demanda incoada por Sr. M. A. A. incoada contra el Sr. R. A. o eventualmente sus sucesores.

La demanda rechazada había sido impuesta para obtener la decisión judicial de usucapión del inmueble sito en Avenida Kennedy X de la ciudad de Comodoro

Rivadavia, identificación catastral sector 19, división manzana 42, parcela 9,partida inmobiliaria nro.X inscripta en el Tomo 171 Folio 186 Finca 37066.

La reseña de los antecedentes de la presente causa, y las cuestiones a debatir en esta Alzada han sido descriptas por quien me precedió en la emisión de su voto, encontrándose cumplida la imposición procesal, por lo cual iniciaré directamente el tratamiento de los agravios de la parte actora.

I.- El agravio del actor estriba en que la a quo se apartó de las reglas de la sana critica en la valoración de la prueba y vulneró el derecho de defensa en juicio

Efectúa un detalle de la documentación acompañada que, aun cuando no fue negada por el contrario, no fue valorada por la inferior; contraponiéndose al mandato del art.360 del código de procedimiento, tampoco se valoró adecuadamente las declaraciones testimóniales que transcribió parcialmente (fs.162/167).

De la lectura del fallo en análisis, observo que la inferior hace referencia para el rechazo de la demanda a lo normado en el art.24 de la ley 14159 y que debió acompañarse prueba irrefutable, valorando como insuficiente la acreditación del actor para viabilizar la demanda con declaraciones testimoniales exclusivamente y la acreditación de pagos de tasas e impuestos que son recientes, próximos a la fecha de interposición de la demanda.

Frente a la criticada la valoración de la prueba, observo que la a quo tuvo en cuenta toda la

producida, pero el criterio utilizado para sopesarla es lo que produce un agravio en el actor.

Tanto la doctrina como la jurisprudencia sostuvieron que la búsqueda de la certeza mediante un método crítico de conjunto conceptualizado por Gorphe como un método que a la par que contemple cada medio probatorio, tenga en cuenta el conjunto y sea lo bastante sistemático para extraer las relaciones existentes entre todos los elementos (“Apreciación de la prueba” pág. 151 cita Casimiro Várela “La valoración de la prueba” pág. 52 Ed. Astrea-90).

En cuanto a la apreciación de la prueba se ha destacado la necesidad de enlazar hechos y circunstancias que hagan desaparecer las sombras que ocultan la realidad jurídica y que la certeza moral no se obtiene muchas veces con una apreciación aislada de los elementos probatorios, tomados uno a uno, sino en su totalidad, por cuanto probanzas que aisladamente pueden ser débiles o imperfectas, en muchos casos se complementan entre sí de tal modo que unidas llevan al ánimo del juez la convicción de la verdad de los hechos (Falcón, E. “Tratado de la prueba” pag. 584 t.1, Ed. Astrea-2003).-

Reitero lo dicho precedentemente que para el rechazo de la acción se argumentó lo impuesto por la ley, el art. 24 inc. c) de la ley 14.159, modificado por decreto ley n° 5756/58, que fija las reglas básicas a las que debe ajustarse el juicio de usucapión en materia probatoria. El dispositivo legal establece que "se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial”.

Según el razonamiento de la a quo fue que los pagos acompañados eran recientes a la iniciación del

pleito por lo cual no acreditaban ciertamente la ocupación durante el lapso exigido por el código civil. Hice hincapié en ello porque no comparto esta postura en la convicción que la inferior extendió en su interpretación más allá de la exigencia legal e ignoró el valor de la prueba compuesta.

Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aun cuando el derecho se consolida sin necesidad de una sentencia que así lo declare, debe ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base para la adquisición.

Difícilmente estos hechos por su variedad y reiteración a lo largo de los años pueden ser probados.

De ahí que la convicción del juez se dará por lo general como resultado de distintas pruebas combinadas.

Es lo que se denomina la prueba compuesta que es la que se deriva de la composición de pruebas simples, que al ser consideradas aisladamente, no hace prueba por si sola, pero al ser evaluadas en su conjunto pueden llevar al juez a un pleno convencimiento. No se trata de fracciones de prueba para formar un total, pues la sentencia no es el resultado de un calculo matemático (Alsina Tratado teórico-practico de derecho procesal civil y comercial. Ediar 1961, T. III pag.304).

La necesidad que exista una prueba compuesta es exigida por el legislador, en el art.24 y tiene la documental un valor que debió ser corroborado con otros elementos, por ejemplo la prueba testimonial.

No es necesario que la prueba documental abarque todo el periodo necesario para prescribir, la aportada tenga un lapso considerable que alcance para

producir el convencimiento suficiente sobre el comportamiento del pretensor, aunada a las constancias sobre la voluntad jurídica de poseer, expresadas en conductas, que en el caso bajo estudio, efectuó el accionante, actos materiales de ocupación, que se comportó como propietario, esa conducta fue exteriorizada y probada, lo que se logró con la prueba compuesta coordinando elementos correspondientes a diferentes naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación.

Observo que no requiere la norma que los recibos sean extendidos a nombre del accionante ni por el lapso total de la prescripción. En síntesis esos recibos de pago son una corroboración de la materialidad de la posesión ya que es un hecho no un derecho.

En cuanto a las pruebas producidas en el presente pleito que me llevan a la convicción que debo acceder a lo reclamado por el accionante, señalo que con el informe de dominio de fs. 6/7 que indica que existe una titularidad en el demandado, no hay constancia en autos del fallecimiento del titular. Fue incorporado el Plano de mensura agregado a fs.8/9 que especifica la superficie poseída, el libre deuda municipal de fs.11/14.

Por ello considero que se cumplió con la exigencia del art.24 ley 14159, dto. 5756/58.

A los fines de la usucapión, la prueba no testimonial no tiene que cubrir necesariamente los 20 años, y debe ser acreditativa de los actos posesorios al menos por un lapso que librado al prudente arbitrio judicial, lleva al Magistrado a la íntima convicción

de que se ha exteriorizado a través de una prueba compuesta y la sana critica la existencia de una posesión adquisitiva (SCJ B. A. elDial.com - W753B).

Si bien es cierto que documentalmente sólo se acreditó el pago de algunos impuestos y en fecha próxima a la iniciación de este juicio, (fs.17 pago de deuda judicial de fecha 2011) no debo soslayar que es factible interpretar que la intermitencia y el transcurso de lapsos prolongados en los que no se abonaron los impuestos pone de manifiesto un incumplimiento, mas no significa que cesaron los actos posesorios o la inexistencia de una conducta compatible con el "animus rem sibi habendi".

Doctrina incuestionable por prestigiosa de nuestro país me ha enseñado que el pago o no de los tributos no es motivo por sí solo para acoger o rechazar la demanda, ya que la posesión puede haberse detentado y ejercido plenamente sin pagar los impuestos (Guillermo A. Borda, "Tratado de derecho civil. Derechos reales", 5ta. edición, T. I, pág. 391, La Ley).- Por tanto, la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter público, continuo y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta al actor de conformidad a los principios generales (art. 377, CPCCN) (Claudio Kiper, "Tratado de derechos reales", Tomo II, pág. 628, Rubinzal Culzoni).

Si el poseedor deja de pagar los impuestos sólo quedaría en evidencia la discontinuidad (o el incumplimiento, como en este caso que acompañó los impuestos/tasas pagados recientemente) en el pago de

impuesto pero no la falta de ejercicio de actos posesorios.

La prescripción sigue su curso aún cuando el poseedor no pague las tasas e impuestos, y sólo se interrumpe por hechos positivos del propietario o de un tercero, por demanda, por sujetarse la cuestión a juicio de árbitros, o por reconocimiento que el poseedor haga del derecho de aquél contra quien prescribía (arts. 3984, 3986, 3988 y 3989, Cód. Civil). Lo que no ocurrió en la especie.

Entiendo que los testimonios, de vecinos del lugar, de fs.104/107/109/111/113, resultan concordantes y convincentes en relación al comportamiento del Sr. A. como dueño del inmueble objeto del litigio.

Asimismo, en todos los casos, más allá de la ya citada carencia de exactitud, se ubica temporalmente la posesión por encima de los 20 años requeridos por la norma jurídica.

Los recibos de pago de servicios municipales, la apreciación de los testimonios rendidos en el expediente en forma integral y armónica con la restante prueba instrumental mencionada, documental, de informes (fs.126), permite arribar a la conclusión de que el demandante ha ejercido el poder de hecho sobre la cosa (corpus) comportándose como titular de un derecho real (animus) y que esa conducta persistió durante el plazo fijado por la ley (veinte años).

Me parece oportuno reiterar que importa la necesidad de acreditar los elementos propios de la posesión prevista por el art. 1909 del CCyCN ("Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra,

ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no").

Entonces, el usucapiente debe demostrar que tiene la cosa bajo su poder a título de dueño (el "corpus" y el "animus domini"), pero no es esencial demostrar un contacto físico permanente con la cosa, sino la exteriorización de su voluntad de conducirse como un verdadero propietario. Lo esencial es, por lo tanto, probar la realización de actos posesorios "animus domini" (art. 1928, CCyCN) lo que en la especie como señalé párrafos precedentes se cumple.

Como adelante, hago lugar a los agravios del accionante, revoco el fallo venido en crisis in totum, declarando al sr. M. A. A. adquirente del dominio por usucapión del inmueble individualizado en el curso del pleito, lote J de la manzana 42, Sector 19 de la ciudad de Comodoro Rivadavia, partida inmobiliaria X sito en avenida Kennedy nro.X del Barrio Juan XXIII.

Por imposición del art.282 del código ritual, dispongo que las costas de ambas instancias deben ser soportadas por el demandado que resulto vencido conforme el principio general del art.69 CP.

En respuesta a la segunda cuestión, la Dra. G. Blanco dijo:

Sin perjuicio de valorar la propuesta de regulación de los honorarios de los profesionales actuantes en ambas instancias de quien me precedió en oportunidad del Acuerdo, doy por reproducida la formula postulatoria de la Dra. Zanatta por coincidir.

En este estado, corresponde dejar constancia que, el Dr. Ricardo Rubén Enrique H. no emite su voto en virtud de la excusación de fs. 172.

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

1) Revocar el fallo de fs. 142/148 y, en consecuencia, hacer lugar a la demanda de usucapión, declarando que el Sr. M. A. A. D.N.I. X, ha adquirido por el curso de la prescripción de veinte años el dominio sobre el inmueble sito Vahada. Kennedy Nro. X de esta ciudad de Comodoro Rivadavia, individualizado como lote J de la manzana 42, Sector 19 de esta ciudad, Partida Inmobiliaria X debiéndose librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la toma de razón de este pronunciamiento.

2) Imponer las costas a los demandados vencidos.

3) Regular honorarios de las Dras. S. M. y S. C. D. conjuntamente en el 21% y los de la Defensora Publica, Dra. María Matilde Cerezo en 8 jus.

Regular los honorarios de los Dres. L. H., S. C. D. y M. C. R., en conjunto, en el 35% de los estipendios que fueron readecuados para la primera instancia a la representación del actor recurrente.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

MARÍA FERNANDA ZANATTA **GRACIELA MERCEDES GARCÍA BLANCO**

Jueza de Cámara **Presidenta**

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2019

DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

MARCELO ANDRÉS NICOTERA
Secretario de Cámara