----En la ciudad de Trelew, a los días de diciembre del año dos mil veinte, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de esta ciudad, con la Presidencia del Dr. Raúl Adrián Vergara y presencia del Sr. Juez del Cuerpo Dr. Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“M. G., E. c/ D. H. D. L., R. V. s/ Prescripción Adquisitiva” (Expte. Nº 137 – Año 2020 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. 203.---------- ----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. Vergara dijo: ----------

---1. Llegan a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 184, que fuera concedido libremente a fs. 185, contra la sentencia definitiva de la anterior instancia dictada a fs. 177/181 que hizo lugar a la demanda de usucapión promovida por E. M. G. y en consecuencia declaró adquirido con efecto retroactivo al 14 de abril de 1995 a favor de la actora el dominio del inmueble individualizado como Parcela X, Manzana X, Sector 8, Circunscripción 1, del ejido de la ciudad de Trelew, Departamento Rawson, Provincia del Chubut, ubicado en la calle David Lloyd Jones N° X., ciudad de Trelew. Asimismo ordenó la cancelación de la inscripción registral vigente a nombre de los actuales titulares registrales, a cuyo fin dispuso librar oficio, imponiendo las costas en el orden causado. ----Los agravios lucen a fs. 192/195, el traslado conferido a fs. 196 fue evacuado por su contraria a fs. 197/200, y la apelante formula una única queja referida al régimen de imposición de las costas. ----------

---Sostiene la recurrente que la Sra. Jueza de grado impuso las costas en el orden causado en violación a la excepción contemplada en el art. 71 del C.P.C.C. ya que fue traída al juicio y obligada a litigar solamente por ser la titular registral. Manifiesta que el único argumento que utilizó la magistrada fue que no es la actitud que asumió la titular registral del inmueble lo que obligó a litigar sino la necesidad legal inherente a este modo de adquisición del dominio que le resulta ineludible. Reitera que debe aplicarse la solución establecida en el art. 71, último párrafo, del citado cuerpo normativo, ya que fue traída a juicio y obligada a contestar demanda, de la que se allanó, sin haber originado el pleito ni dado motivo para ello. Cita fallo en apoyo de su postura. Dice que durante el tiempo transcurrido desde que entregó en venta el inmueble (principios de la década del 70) hasta la fecha de interposición de la demanda nunca se le requirió la documentación necesaria para posibilitar a la ahora accionante cumplir con la escritura traslativa de dominio y tampoco se le solicitó la formalización de la venta mediante el otorgamiento de la escritura, ni por su comprador, ni por la actora en este juicio. Sostiene que bien pudo utilizarse otro mecanismo, por ejemplo, la escritura traslativa de dominio por tracto abreviado, previo al inicio de una acción judicial. Entiende por ello que la vía judicial fue

elegida en forma unilateral por la accionante para lograr su pretensión, por lo que no cabe hacerla responsable a su parte de cargar con los gastos causídicos, ni siquiera las de su actuación. Dice con cita de doctrina que en esta materia la instancia judicial se abre en beneficio exclusivo del actor y el principio es que éste soporte al menos los gastos, y que las costas no pueden recaer en el demandado sino en el actor quien debe soportar todas las del juicio, las suyas y las ocasionadas al vencido. Menciona fallos en los que se sostiene que para eximir de los gastos causídicos a quien se allana es menester que no haya dado motivo a la demanda o a la articulación, por lo que concluye que la parte actora debe cargar con las costas del proceso ya que no demostró que su parte haya dado lugar a la iniciación del juicio, ni tampoco demostró una actitud reticente que obligara a la actora a iniciar este proceso judicial. Expresa que se allanó a la pretensión en forma real, incondicionada, total y efectiva, por lo que las costas deben imponerse como solicitara a la actora. ----------

---Al contestar el traslado conferido la actora expresa que se intentó contactar con la titular de dominio a fin de evaluar una solución extrajudicial sin obtener respuesta. Agrega que en demanda enunció ello y nada se dijo al respecto. Dice que la Sra. D. H. la derivó a su abogada Dra. M. a quien le manifestó la posibilidad de un arreglo de la situación sin obtener resultados positivos. Menciona que la demandada se acercó al municipio para señalar su titularidad y así consta en la boleta de impuesto (documento 33), por lo que si bien desconoce la intencionalidad va de suyo que esa actitud denota que no tuvo una muestra clara de predisposición. Señala que durante muchos años no hubo acuse de la demostración de la titularidad ante el Municipio hasta el año 2019. Sostiene que fue la demandada la responsable en dilatar la posibilidad de solución. Estima que esa conducta reticente o al menos su omisión dio lugar al proceso judicial. Cita fallos en apoyo de su posicionamiento. Solicita se desestime el recurso y se impongan las costas. ----------

----2. Cabe señalar que en el juicio de usucapión en principio se aplicarán las disposiciones procesales relativas a la condenación en costas. Por lo tanto, como regla general, ellas estarán a cargo de la parte vencida, rigiendo el principio objetivo de la derrota (Areán, Beatriz, “Juicio de usucapión”, Editorial Hammurabi, 1998, págs. 346/347). En los procesos de usucapión son aplicables las normas generales sobre costas establecidas por las legislaciones procesales. En consecuencia, y con respecto al régimen nacional, por aplicación de las prescripciones del art. 68, el vencido debe soportar las costas respectivas. Si se rechaza la demanda, el accionante vencido debe ser condenado al pago de las costas. Por el contrario, si se hace lugar a la demanda, el accionado es el que, en principio, debe soportar los gastos causídicos por ser el derrotado, ya sea un particular, el Estado, o bien un ausente representado por el defensor oficial (en cuyo caso las costas no las soporta este último, sino el representado)

(Loutayf Ranea, Roberto G., “Condena en costas en el proceso civil”, Editorial Astrea, 1998, par. 257, págs. 488/489).----------

---Desde esta perspectiva, es el hecho objetivo de la derrota lo que determina la condena en costas (Alsina, Hugo, “Tratado Teórico-Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial”, EDIAR, 1961, T. IV, pág. 527). Litigante vencido o perdidoso es “aquel en contra del cual se declara el derecho o se dicta la decisión judicial” (Arazi-Rojas, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Rubinzal – Culzoni Editores, 2001, T. I, pág. 261, y nota nº 45, con cita de doctrina y de fallos). Por “parte vencida” debe entenderse, a los efectos de la norma que analizamos (art. 68, apartado primero, del C.P.C.C.) a aquélla que obtiene un pronunciamiento judicial totalmente adverso a la posición jurídica que asumió en el proceso. Desde que el “vencimiento” no requiere la existencia de una efectiva discusión o controversia, cabe hablar de “actor vencido” cuando su pretensión es rechazada en su integridad, y de “demandado vencido” en el supuesto de que su oposición corra la misma suerte o de que, habiéndose verificado su incomparecencia (rebeldía) o falta de réplica, la sentencia actúe la pretensión del actor (Palacio, Lino Enrique, “Derecho Procesal Civil”, Abeledo-Perrot, 1970, T. III, par. 312 b), pág. 369).-----

----Ahora bien. En el presente caso la demandada se allanó a la pretensión contenida en demanda en forma real, incondicionada, total y efectiva, además de oportuna (ver p. II, escrito de fs 99/100 vta.), por lo que resulta necesario efectuar algunas precisiones. ----

Así, ante la referencia que efectúa la quejosa en el sentido que en materia de prescripción adquisitiva la instancia judicial se abre en beneficio exclusivo del actor (ver fs. 193 vta., penúltimo párrafo), cabe precisar que ese fundamento está referido a la exención de costas al vencido y no a la imposición de costas al actor (ver Loutayf Ranea, Roberto G., ob. cit., par. 258. *EXENCIÓN DE COSTAS AL VENCIDO*, pág. 492). Por otra parte, la existencia de un interés en exclusivo beneficio del actor no es argumento válido para descartar el criterio objetivo de la derrota ya que se precisa que el interés es lo que justifica la actuación ante la justicia, el interés es un presupuesto necesario para actuar ante la justicia; por lo tanto, debe existir interés que justifique el ejercicio del derecho de acción en un caso concreto (ver Loutayf Ranea, Roberto G., “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Editorial Astrea, 1989, vol. 1, par. 67, pág. 195).----------

Descartado entonces la existencia de interés en exclusivo beneficio del actor como argumento para imponer las costas a esa parte, tampoco obliga al suscripto la referencia que efectúa la recurrente (ver fs. 193 vta./194, último y primer párrafo, respectivamente, “Loutayf Ranea, Roberto G., “Condena en costas en el proceso civil”, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1998, pág. 493) pues se trata de una opinión doctrinaria ya que se cita a “REIMUNDÍN”, sumado a que previamente dicho autor textualmente sostiene que: “Según ya señalamos, en los juicios de usucapión se ve afectado el orden público, dado que está en juego el derecho de propiedad de bienes inmuebles y su forma de

transmisión, por lo que el allanamiento no tiene virtualidad decisoria, se requiere acreditar actos posesorios para lograr la declaración estatal de otorgamiento del dominio a quien ha ejercido la posesión durante el lapso requerido por la ley. Por ello, a pesar del allanamiento del demandado debe igualmente abrirse el juicio a prueba, pudiendo incluso rechazarse la demanda si no se acreditan los presupuestos legales para que opere la usucapión. En caso de allanamiento a la demanda que reúna los requisitos indicados por el art. 70 del Cód. Proc. Civil y Com. de la Nación, no obstante hacerse lugar a la pretensión del accionante, no cabe imponer las costas al demandado. Por las particularidades propias del proceso de usucapión se ha considerado que en tales circunstancias las costas deben distribuirse por el orden causado, o incluso que deben establecerse a cargo del actor si se dan las circunstancias previstas en el párr. último del art. 70" (Loutayf Ranea, Roberto G., "Condena en costas en el proceso civil", par. 259, págs. 492/493).----------

----Con ese alcance, toda vez que en el proceso de usucapión se ve afectado el orden público considero que en caso de allanamiento las costas deben distribuirse en el orden causado, salvo cuando se acredite que la parte actora dio lugar a la promoción de la demanda innecesariamente. Así se expresa que dadas las características propias del proceso de usucapión, cabe considerar que -salvo actitud específica que motive la imposición de costas a alguna de las partes- las costas deben distribuirse en el orden causado, pues solamente cabe cargarlas al actor cuando ha entablado una demanda innecesaria o superflua (CNCiv., sala F, 17/05/1999, "Vera Sánchez, Fernando A. y otro c. Ristori de Fishburne, Lydia E. y otro, suc.", La Ley, 1999-E,955, J. Agrup., caso 14.296).----------

----Y en el presente caso no observo que se trate de una demanda innecesaria o superflua pues la actora en el escrito de inicio invocó que tomó conocimiento que la titular de dominio es la hoy demandada y que "… se intentó contactarla a los fines de evaluar una solución extrajudicial para el reclamo que hoy se presenta, sin obtener respuesta …" (p. III. HECHOS, fs. 77, primer párrafo), y ese dato fáctico no fue negado expresamente por la demandada en su escrito de contestación (ver escrito, fs. 99/100 vta.).----------

----Nótese que esa parte se limitó a brindar su propia versión de los hechos ("Corresponde que aclare que jamás se me solicitó la formalización de la venta mediante el otorgamiento de la escritura …", fs. 99 vta., primer apartado del tercer párrafo), sin cumplir con la carga impuesta por el art. 360, inciso 1°, del C.P.C.C., por lo que ese hecho referido a la falta de respuesta para arribar a una solución extrajudicial resultó admitido.----------

----Es que, acerca del alcance del art. 360:1 del CPCC se sostiene que una las cargas principales del demandado consiste en la manifestación sobre los hechos. Esta manifestación puede ser asertiva o negativa. La aserción sobre los hechos, esto es, la concordancia de la ocurrencia del suceso con el actor, es lo que el Código llama

reconocimiento, y que técnicamente se denomina “confesión”. La falta de referencia a las afirmaciones efectuadas en la demanda, esto es *el silencio*, frente a dichas afirmaciones, constituye propiamente la admisión de hechos (ver Falcón, Enrique M., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado. Concordado. Comentado”, Editorial Abeledo-Perrot, 1989, T. III, par. 356.9.5., pág. 78). Agrego que ante ese silencio de la demandada se configura un supuesto de admisión tácita en los términos previstos por el art. 360, inciso 1°, segundo apartado del primer párrafo, del C.P.C.C. En efecto, el reconocimiento, o con mayor propiedad la admisión expresa, requiere una afirmación que importa aceptación del demandado. En esa dirección se expresa que el simple hecho de la falta de negación o reconocimiento explícitos -es decir, el silencio de una de las partes frente a las aserciones de hechos de la otra, la respuesta evasiva o la negativa genérica- puede caracterizarse como “admisión” desde el punto de vista de una de las manifestaciones de la conducta del demandado y constituye un elemento de convicción del sentenciante … El “reconocimiento” consiste en una afirmación expresa del demandado que es coincidente con la del actor y de ahí su carácter bilateral (G., Atilio Carlos, “Silencio y rebeldía en el proceso civil”, Astrea, 1979, págs. 48/49 y 51/52). Hay admisión expresa cuando en un proceso contencioso, una parte acepta como ciertos uno o varios hechos determinados, que han sido alegados por el adversario. La admisión es tácita cuando, de conformidad con la norma legal, el juez interpreta como aceptación de los hechos afirmados por una parte el silencio o la respuesta evasiva de la contraria (Fenochietto-Arazi, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Astrea, 1983, T. 2, pág. 255). Es más, en el caso ante la admisión tácita habida por el silencio debe precisarse que ni siquiera existió una negativa general, sin perjuicio que en este último supuesto se expresa que la negación debe ser categórica y circunstanciada, no siendo suficiente la negativa meramente general (Arazi y Rojas, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2001, T. II, pág. 229). En definitiva, es carga esencial que debe observarse en el responde la de *reconocer o negar categóricamente los hechos* expuestos en la demanda. El demandado, para satisfacer cabalmente dicha carga, deberá pronunciarse en forma circunstanciada respecto de *cada uno de los hechos*, expresando si los admite o no como ciertos. El silencio, las respuestas evasivas o la negativa meramente genérica o indeterminada puede conducir a la admisión *tácita*, si así lo estima el juez, de los hechos alegados que sean pertinentes y lícitos (Morello, Sosa y Berizonce, “Códigos Procesales …”, Librería Editora Platense – Abeledo-Perrot, 1990, T. IV-B, pág. 504).----------

----A ello se suma que la accionante en su demanda puso de relieve que ya iniciados los trámites para la regularización de dominio de dicha parcela toma conocimiento que es titular de dominio la Sra. R. V. D. H., y luego de intentar contactarla sin obtener respuesta, “ … descubre que la misma se había presentado al Municipio para abonar los impuestos inmobiliarios y a señalar su titularidad (Doc. 33), cuestión ésta que se repudia ya que

NUNCA tuvo ni ejerció posesión alguna” (ver p. III, fs. 77, primer párrafo), dato que no fue expresamente negado al contestar demanda y por ende admitido. En tal sentido, destaco que de la “CONSTANCIA DE PAGO DE RECIBO NRO. 13407243” correspondiente al período 01/2019 a 12-2019, con fecha de pago 03/01/19, acompañada con la demanda (ver documental reservada a fs. 73 (DOC. 33) que en este acto se tiene a la vista) resulta que recién en el año 2019 aparece como “Titular D., R. V. Domicilio Alberdi X”, lo que denota una circunstancia que carece de explicación si se considera que la demandada al contestar demanda invocó que suscribió un boleto de compraventa y que supo posteriormente que el inmueble fue vendido y que desconoce los eventuales compradores, siendo ajena a ese negocio (ver p. II, fs. 99, segundo párrafo). ----------

----Por lo demás, en lo que hace al argumento de la escritura traslativa de dominio por tracto sucesivo, pongo de relieve que el comprador por boleto fue el Sr. H. M. y no su pareja Sra. E. M. G. (dato alegado en demanda, ver p. III, fs. 75, último párrafo), a cuyo respecto la accionada se limitó a señalar que era ajena al negocio celebrado entre el Sr. M. y P. (ver en particular, fs. 99 vta., parte final del penúltimo párrafo). A todo evento señalo que la obligación de escriturar es una obligación de hacer, y el deber de hacer, de otorgar la escritura pública, recae por igual sobre ambas partes. Tanto el vendedor como el comprador deben cumplir con aquellas obligaciones previas y que hagan posible el otorgamiento de la escritura, así como colaborar con el notario con todo lo que éste necesite para hacerlo (Kiper, Claudio M., “Juicio de escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa”, Editorial Hammurabi, 2009, pág. 281).----------

-----En tales condiciones, ante las admisiones de la accionada como consecuencia de su silencio ante los hechos invocados en demanda, sumado a que una eventual escritura traslativa de dominio por tracto abreviado importa una obligación de hacer que recae sobre ambas partes y no de una de ellas como pretende equivocadamente la demandada (en el caso la actora), se rechazan los agravios vertidos.----------

----3. En consecuencia, propicio al Acuerdo confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios, con imposición de las costas de Alzada a la demandada apelante vencida ante el fracaso de sus agravios, conforme al criterio objetivo de la derrota (art. 69 del C.P.C.C.).----------

---Asimismo, atendiendo a la extensión, eficacia y resultado obtenido por las tareas cumplidas en esta segunda instancia, estimo prudente regular los honorarios de la Dra. S. N. M., letrada apoderada de la actora, y de los Dres. G. H. U. y M. M., letrados patrocinantes de la demandada, en este último caso en conjunto, en las sumas porcentuales equivalentes al 6,31% y 1,75%, respectivamente, del monto del proceso a determinarse conforme al procedimiento establecido por la ley del arancel (arts. 5, 8, 13, 22 y 46 de la Ley XIII N° 4), con más el I.V.A. que pudiera corresponder.----------

-------Finalizo el tratamiento y a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.----------

------**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. Lucero dijo: ----------

-----La parte demandada apela a fs. 184, la sentencia definitiva dictada en autos, la cual se encuentra obrante a fs. 177/181. ----------

----El decisorio apelado resuelve hacer lugar a la usucapión planteada por la Sra. E. M. G., con efectos retroactivos al 14 de abril de 1995, del inmueble que se individualiza ubicado en la calle David Lloyd Jones N° X. de la ciudad de Trelew. Asimismo, decide imponer las costas por el orden causado conforme lo dicho en los considerandos. -------

----------El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 192/195.----------

---------Ordenado su traslado por providencia de fs. 196, éste fue evacuado mediante presentación de fs. 197/200. ----------

---I.- La reseña de los agravios formulados por la recurrente ha sido realizada con claridad y suficiencia por el Dr. Vergara, magistrado que me precede en la votación, por lo que a ella me atendré a efectos de evitar repeticiones innecesarias. ----------

---Si resultará útil, en cambio, individualizar cuáles son los motivos de cuestionamiento que han sido planteados por la parte demandada apelante. ----------

---El único agravio expuesto por la recurrente centra en poner bajo cuestión la manera en que se imponen las costas del proceso. Ello, merced a su allanamiento real, incondicionado, total y efectivo, a la pretensión contenida en la demanda. Rememora que en tal oportunidad solicitó que las costas fueran impuestas en su totalidad a la parte actora ya que fue traída al proceso innecesariamente. Destaca que incluso en la sentencia se admite que no fue su actitud –como titular registral del inmueble- la que obligó a litigar a la actora. Recalca que no originó el pleito ni dio motivo para ello, por lo que las costas del proceso deben ser soportadas por la actora. Asegura que nunca se le requirió –formal o informalmente- la documentación necesaria para posibilitar la escritura traslativa de dominio. Señala que era carga de la actora probar una actitud reticente de su parte que la obligara a iniciar el presente proceso judicial, lo cual no hizo. ----------

----Al responder a los agravios, la actora observa que en la ejecución de los actos preparatorios para regularizar el dominio del inmueble tomó conocimiento de que la titular de dominio era la parte demandada y que, ante tal circunstancia intentó contactarla a los fines de evaluar una solución extrajudicial sin obtener respuestas. ----------

-----II.- En los límites fijados por el contenido del único agravio formulado y atendiendo a la respuesta dada al mismo por la parte contraria, ingresaré a su tratamiento atendiendo las siguientes cuestiones a resolver, a saber: a) si el allanamiento a la pretensión actora fue efectivamente real, incondicionado, oportuno, total y efectivo; luego, en su caso, b) si la parte demandada allanada no dio motivo con su conducta anterior a la promoción de la demanda a que se diera origen a este proceso; y, finalmente, c) si el argumento expuesto por la juzgadora para decidir la imposición de las costas por el orden causado es correcto, a tenor de las circunstancias obrantes en autos. ----------

---Empero, desde ahora advierto que se examinarán todos estos aspectos de manera

conjunta merced a su íntima conexidad. ----------

---Rememoro cuál fue el argumento central en virtud del cual la juzgadora de la anterior instancia decidió la distribución de las costas cuestionada. Éste textualmente fue el siguiente: *"Atento a que, en autos, el trámite de prescripción adquisitiva resulta ineludible para adquirir el dominio por usucapión, así como también teniendo en cuenta como ya dije el allanamiento que excluyó la posibilidad de controversia, juzgo que las costas deben imponerse en el orden causado (arg. Art. 69, 2º párrafo del CPCC). Es que en el sub judice no es la actitud que asumió la titular del inmueble lo que obligó a litigar, sino una necesidad legal inherente a este modo de adquisición del dominio que le resulta ineludible."* (Sic)(Ver: considerandos, fs. 180 vta.).----------

---La argumentación y el encuadramiento legal invocado por la Sra. Juez a quo, para la asignación de las costas devengadas en el proceso por el orden causado, debo decir "ab initio", que es enteramente compartible. Ello así, al menos, desde la perspectiva que fue realizado tal juicio decisorio. ----------

---Es que resulta indisputable que en los procesos por los que tramita la pretensión de adquirir un inmueble por prescripción adquisitiva –usucapión- se encuentra afectado el orden público, al estar en juego el derecho de propiedad inmueble y su forma de transmisión, por lo que el allanamiento no adquiere la virtualidad decisoria que puede tener en otros procesos en los que se discuten derechos privados eminentemente subjetivos y patrimoniales (Conf.: CNCiv., Sala I, 08/02/1995, "Foster, Hebe y Otro c/Pasman, Ernesto Alejandro y Otro s/Posesión Vicenal", jurisprudencia citada en "Tratado Jurisprudencial y Doctrinario. Derecho Civil. Reales", dirigido por Claudio Kiper, Ed. La Ley, 1ª ed., año 2009, pág. 663)(Conf.: art. 310, 2º párrafo del C.P.C.C.). –-------

---El planteo impugnativo centra en postular que su parte fue traída al presente proceso y obligada a contestar demanda destacando que se allanó a la pretensión actoral en forma real, incondicionada, total y efectiva, sin haber originado el pleito ni dado motivo para ello. De allí es que sostiene que las costas del proceso deben ser soportadas en su totalidad por la parte actora. Aduna que nunca se le requirió, formal o informalmente, la documentación necesaria para posibilitar la escrituración traslativa de dominio. Indica en tal sentido, que existían vías alternativas a la usucapión como lo es la petición de escrituración por tracto abreviado y que, ante su requerimiento, su parte lo habría aceptado. Asegura que la actora no lo hizo ni tampoco acreditó haber hecho el intento, como era su carga, demostrando la actitud reticente de su parte que la obligara a iniciar este proceso. ----------

----Como se puede observar de la contraposición de la motivación en la cual la juzgadora de la anterior instancia fundara la imposición de las costas y los argumentos impugnativos esgrimidos en su contra, el encuadramiento legal difiere en uno y otro caso. Así, la Sra. Juez a quo, atenida a lo sucedido en este proceso enfocó el tópico en los términos de eximición parcial de las costas al vencido, esto es, no considerando su

allanamiento merced a su ineficacia con relación a la decisión a adoptar previa acreditación de los presupuestos que habilitan –o no- la usucapión pretendida. En cambio, la recurrente encuadra su impugnación en argumentos apontocados en resaltar su allanamiento a la demanda de usucapión, postulando a la par, que no dio lugar con su conducta anterior a la iniciación de este proceso. ----------

---En tal marco es que resulta impuesto verificar el punto individualizado con la letra a). Esto es, si el allanamiento a la pretensión actoral fue oportuno, real, total, incondicionado y, sobre todo, efectivo. ----------

---Ciertamente que en el allanamiento expuesto por la recurrente al responder a la demanda explicitó su conformidad con la pretensión deducida por la actora, esto es, puso de manifiesto su asentimiento a la usucapión pretendida por la Sra. E. M. G.. Ahora bien, cabe preguntarse si éste fue oportuno y, sobre todo, si fue real y eficaz en el modo en que se lo formulara. ----------

---Con respecto a la oportunidad del allanamiento, debe traerse a colación lo que bien apuntara el magistrado que me precede en la votación, Dr. Vergara, en cuanto que, al tiempo de responder a la demanda no se satisfizo apropiadamente –desde el punto de vista formal-, con la carga de negar puntual y categóricamente un hecho afirmado por la actora en su demanda que resulta extremadamente dirimente para sostener el argumento impugnativo ensayado en la especie relativo a que no dio lugar con su conducta a la iniciación del este proceso. Este hecho afirmado en la demanda al que refiero es el siguiente, a saber: que cuanto tuvo conocimiento de quién era el titular registral de dominio *"…intentó contactarla a los fines de evaluar una solución extrajudicial para el reclamo que hoy se presenta, sin obtener respuestas, no obstante lo cual al acercarse… al Municipio de Trelew a cumplir con sus obligaciones impositivas, llamativamente descubre que la misma se había presentado al Municipio para abonar los impuestos inmobiliarios y a señalar su titularidad (Doc. 33), cuestión esta que se repudia ya que NUNCA tuvo ni ejerció posesión alguna."* (Sic)(Ver: escrito de demanda, punto III "Hechos", 1er. párrafo de fs. 77). ----------

----Pues bien, tal afirmación actoral no fue puntual y categóricamente negada al contestar la demanda, sino que se remitió a aseverar que: *"…jamás se me solicitó la formalización de la venta mediante el otorgamiento de la escritura, ni por su comprador, ni por la parte actora en este juicio, ni por otra persona…"* (Ver: fs. 99/100 vta.). Como puede verse soslayó absolutamente hacer alusión alguna respecto a la conducta que se le enrostrara, consistente en haber concurrido al municipio para abonar los impuestos del inmueble, lo cual importa la admisión de tal circunstancia fáctica y da pié a inferir como cierto que existió el intento de contactarla de parte de la ahora actora en autos "…sin obtener respuestas…", tal como lo afirma en su escrito de demanda (Sic). Al respecto se ha dicho que la admisión es tácita cuando, de conformidad con la norma contenida en el art. 360, inc. 1º del C.P.C.C., se omite negar uno o más hechos que fueran afirmados en la

demanda. De manera tal que, el silencio, como también, las respuestas evasivas, o la negativa meramente general, pueden estimarse admisión tácita de los hechos expuestos por el actor, o bien, como lo expresa textualmente el Código del rito *"…como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos."*(Sic).----------

----Esta consecuencia de tal manera prevista por la norma de cita, es compatible con la derivada del silencio como manifestación de la voluntad que es contemplada por el Código sustantivo, en tanto que se prevé que cuando existe una carga de explicarse el silencio importa una manifestación tácita de la voluntad en el sentido de importar un asentimiento de lo afirmado por la contraria. Ello así, conforme lo preveía antes el art. 919 del Código Civil; y, ahora del mismo modo, el actualmente vigente art. 263 del C.C. y C. de la Nación (Ver: "Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial", Ed. Hammurabi, año 2016, dirigido por Alberto J. Bueres, T. 1B, pág. 129/130).----------

----En esta dirección es que cabe propugnar que el recaudo relativo a la "oportunidad" del allanamiento es altamente improbable que se pueda tener por satisfecho en el supuesto bajo análisis. Ello así, desde que, si la postura adoptada por la recurrente al contestar la demanda, de pleno e incondicionado reconocimiento del derecho planteado por la actora -de adquirir por prescripción adquisitiva-, hubiera sido asumida antes, esto es, cuando la actora intentara comunicarse sin éxito con ella –circunstancia que habría motivado que se presentara al municipio "…para abonar los impuestos y a señalar su titularidad (Doc. 33)…" (Sic)(Conf.: demanda, fs. 77), hecho que ya se tuvo por admitido precedentemente-, a los efectos que resuelvan extrajudicialmente la regularización de la transferencia del dominio del inmueble comprometida mediante boleto de compraventa del inmueble que es objeto de la pretensión de usucapión tramitada en este proceso, lisa y llanamente se hubiera evitado –por resultar innecesario- que la actora tuviera que concurrir por ante el Poder jurisdiccional del Estado para obtener la realización de tal aspiración.----------

---No soslayo que se registra una posición doctrinal que postula que el allanamiento se trata de un acto jurídico procesal y que, como tal, solo puede tener lugar en el proceso, allende de sus eventuales efectos sobre la relación jurídica sustancial, y que por lo tanto las incidencias que produce siempre referirán al proceso. En esta tesitura, se dice que quien se allana realiza un acto jurídico procesal de disposición toda vez que renuncia a su derecho de oposición, abdica a su derecho de defensa. Y, se agrega, que tal conducta únicamente puede tener lugar en el ámbito del proceso, únicamente tiene cabida allí donde la relación sustancial ha tomado estado de controversia (Ver: Fornaciari, Mario Alberto, en "Modos anormales de terminación del proceso", Ed. Depalma, año 1987, T. I, pág. 110/112 y s.s., n° 4). ----------

---Sin embargo, aun aceptando esta postura doctrinal, entiendo como mucho más relevante para resolver la apelación bajo análisis, que no puede ser omitido considerar

que el reconocimiento o abdicación de la demandada aquí recurrente a oponerse a la pretensión de usucapión, tal como lo expresara la Sra. Juez a quo, no satisface el recaudo de eficacia del allanamiento, recaudo exigido como uno de los presupuestos de la eximición de costas que se pretende en la impugnación deducida, en tanto al encontrarse comprometido el orden público, no fue un acto procesal -ni podía serlo-, vinculante para el juzgador (Conf.: art. 310, 2º párrafo del C.P.C.C.) (Ver: Autor y op. cit., pág. 129/130, punto n° 3; id., Kiper-Otero, en "Prescripción adquisitiva", Ed. Rubinzal Culzoni, año 2019, pág. 350 y s.s.).----------

-----Desde otra perspectiva, inclusive desde la óptica postulada por la parte demandada recurrente no le asiste la razón a la recurrente en una postulación vinculada al mencionado recaudo de "eficacia" del allanamiento formulado. Ello lo digo así, en cuanto indica en sustento de su apelación que la actora podría haber utilizado otro mecanismo o herramienta prevista por la legislación, mencionando a modo de ejemplo, la escritura traslativa de dominio por tracto abreviado, previo al inicio de la acción judicial, asegurando que *"…ante su requerimiento la suscripta hubiese otorgado."* (Sic)(Ver: escrito de expresión de agravios, 2º párrafo de fs. 193 vta.). ----------

----Asevero que tal argumento pretendidamente impugnativo es erróneo por cuanto debe recordarse que la obligación a escriturar es juzgada como una obligación de hacer que pesa indistinta y recíprocamente sobre el comprador y el vendedor (Conf.: Llambías, Jorge J., en "Obligación de escriturar", E.D., 2-1065). ----------

----En tal sentido se registra un interesante voto del Dr. Belluscio como integrante de la Cámara Nacional en lo Civil, Sala C, que expresó al respecto que:*"…Es exacto el principio de que la obligación de escriturar pesa igualmente sobre el vendedor y comprador, en el sentido que uno y otro pueden exigir su cumplimiento, así como colaborar en miras a la ejecución de la obligación, haciendo lo posible para que se cumpla, tal como de buena fe debieron entenderlo al contratar, cooperando para llevar a cabo la serie de actos preparatorios que permitirán, al fin, cumplir el acto definitivo de la escritura"* (Sic)(Ver: voto citado en: Iturraspe Mosset-Novellino, "La obligación de escriturar", Ed. La Rocca, año 1994, pág. 96/97). ----------

---Y, en esta inteligencia, cabe agregar que lo mismo acontece cuando quien debe escriturar (el titular registral del dominio), es un tercero al último boleto de compraventa como acontece en la especie, puesto que necesariamente debería concurrir a suscribir la escritura pública, debiendo para ello, cooperar previamente con los actos preparatorios que permitan concluir con el acto definitivo de la escritura. ----------

---Ahora bien, ante las circunstancias afirmadas en la demanda –recuérdese: el alegado intento de contactarse con la titular registral demandada en autos sin lograrlo y sin obtener respuestas, sumado al descubrimiento que ésta se había presentado al municipio para abonar los impuestos inmobiliarios y a señalar su titularidad-, la elección de la pretensión a postular por ante el órgano jurisdiccional no era aleatoria desde que

seguir la propuesta como posible por la recurrente –la pretensión de escrituración- no estaba exenta de riesgos que podían obstar al fin perseguido por la actora en este proceso, cual es, la adquisición de dominio del inmueble que adquiriera por boleto y que demostró poseer desde abril del año 1995, es decir, por más del término exigido para la adquisición por prescripción adquisitiva contemplado por el Código de fondo (Ver: Llambías, op. Cit., pág. 1068, punto V). ----------

--Desde esta óptica, pues, nada impedía a la demandada que al allanarse ofreciera prestar su colaboración para escriturar el inmueble a nombre de la actora o, incluso, de interpretarse que ello operaría como una alteración del objeto del proceso, introducir tal ofrecimiento mediante la vía de la reconvención por escrituración a fin de lograr el fin pretendido mediante esta impugnación, cual es, que se impongan las costas a la actora (Conf.: Kiper, Claudio, en “Juicio de escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa”, Ed. Hammurabi, año 1999, pág. 321 y s.s., & 52). En tal sentido habría tornado eficaz su abdicación a oponerse a la pretensión de adquirir el dominio planteada por la actora y, a la vez, habría concretado el presupuesto para que se la exima de las costas devengadas en el proceso al que dijo verse obligada a concurrir. ----------

---Finalmente, entonces, y a título de resumen, tengo para mí, que los procesos de usucapión es una instancia judicial abierta en beneficio exclusivo del actor, quien para obtener el reconocimiento de su derecho debe demostrar principalmente la existencia de hechos propios que muchas veces el demandado justificadamente puede ignorar o bien se puede encontrar impedido de conocer; y, que por existir un interés público comprometido en esta forma de adquisición de dominio, la sola voluntad del titular de dominio –su allanamiento- no vincula al juzgador, sino que es necesario acreditar la posesión de conformidad con los requerimientos legales para que se declare operada tal adquisición. Igualmente, también cabe analizar la conducta que tuvo la demandada antes del proceso en los términos antes expresados. ----------

--Por todo lo expuesto, considero que no hay resquicio alguno que permita admitir el recurso de apelación deducido por la parte demandada, en cuanto persigue por su intermedio que se revoque la imposición de las costas por el orden causado que fuera decidida en el fallo del anterior grado, para atribuírselas en su totalidad a la parte actora. En consecuencia, propongo al acuerdo el rechazo del recurso y la confirmación del fallo de primera instancia en lo que fuera materia de agravios. Así lo voto.----------

----III.- Conclusión: ----------

---Por todo lo expuesto y razonado, propicio que se confirme el fallo apelado en todo lo que fue materia de agravios, con costas de segunda instancia a cargo de la parte demandada vencida en ella (Conf.: art. 69 y 282 del C.P.C.C.). ----------

---Los honorarios profesionales por las tareas cumplidas por ante esta alzada, apreciadas por su extensión, calidad y eficacia, estimo adecuado fijarlos del siguiente modo, a saber: a la Dra. S. N. M., letrada apoderada de la parte actora, en la suma

equivalente al 6,31%; y a los Dres. G. H. U. y M. M., letrado patrocinante y apoderada, respectivamente, de la parte demandada recurrente, en conjunto y proporción de ley, en la suma equivalente al 1,75%. Ambas alícuotas porcentuales indicadas a calcular sobre el monto involucrado en el proceso a determinar conforme el procedimiento establecido por la Ley del arancel, con más el I.V.A. correspondiente (Conf.: arts. 5, 8, 22, 46 y concordantes de la Ley XIII N| 4; y, leyes 23.349 y 23.871). ----------

----Finalizo el tratamiento de la presente cuestión pronunciándome en ella por la AFIRMATIVA. ----------

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Vergara dijo: ----------

--Visto el acuerdo alcanzado al votar la primera cuestión, corresponde: a) confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios; b) imponer las costas de Alzada a la demandada apelante vencida; c) regular los honorarios de la Dra. S. N. M. y de los Dres. G. H. U. y M. M., en este último caso en conjunto, por sus trabajos de segunda instancia, en las sumas porcentuales equivalentes al 6,31% y 1,75%, respectivamente, del monto del proceso a determinarse conforme al procedimiento establecido en el art. 22 de la ley arancelaria; y d) declarar que los honorarios antes regulados deben ser incrementados con el I.V.A. que pudiere corresponder. ----------

-----Así lo voto. ----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Lucero dijo:----------

----El pronunciamiento a dictar es el propuesto por el Dr. Vergara, por resultar el mismo fiel reflejo del acuerdo antes alcanzado. ----------

---ASI 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 y por encontrarse en uso de licencia el Dr. Aldo De Cunto al momento de efectuarse el sorteo (Art. 7º y 8º Ley V Nº 17), pasándose a dictar: ----------

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

--- Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:----------

---CONFIRMAR la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios. ----------

---IMPONER las costas de Alzada a la demandada apelante vencida. ----------

--REGULAR los honorarios de la Dra. S. N. M. y de los Dres. G. H. U. y M. M., en este último caso en conjunto, por sus trabajos de segunda instancia, en las sumas porcentuales equivalentes al 6,31% y 1,75%, respectivamente, del monto del proceso a determinarse conforme al procedimiento establecido en el art. 22 de la ley arancelaria. -

----DECLARAR que los honorarios antes regulados deben ser incrementados con el I.V.A. que pudiere corresponder. ----------

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

ÁN ETCHART
E REFUERZO

SERGIO RUBÉN LUCERO
JUEZ DE CÁMARA

RAÚL ADRIÁN VERGARA
PRESIDENTE

--- REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2020 - SDC - CONSTE.----------

PABLO SEBASTIÁN ETCHART
SECRETARIO DE REFUERZO