En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de marzo del año dos mil veintidos, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI y la asistencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Julián E. JALIL para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"P., I. M. C/ Herederos de A., P. I. S/ Demanda por usucapión " (Expte. N° 223 -Año 2021)** venidos del Juzgado Civil y C.al (Expte. N° 122/2014), en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado a fs. 240.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL dijo:

1.- Antecedentes del caso. Vienen estos obrados, luego de haber sido dictada sentencia de grado a fs. 214/219, la cual fue apelada a fs. 222 por la parte actora, siendo concedido el recurso libremente a fs. 223.

2.- La sentencia. En su parte dispositiva, el pronunciamiento apelado dispuso: "1) Desestimar la demanda de prescripción adquisitiva entablada por la Sra. I. M. P.; 2) Imponer las costas a la parte actora perdidosa. Regular los honorarios profesionales de la Dr. N. S., letrada patrocinante del demandado, en veinticinco (22) JUS, los de los Dres. B. E. M., T. M. y J. N. S., letrados apoderado y patrocinante de la parte actora, en 20 (veinte) Jus, letrados apoderado y patrocinante de la parte actora, en conjunto y proporción de ley y los de la perito A. R. C. en la suma de $ 20.000, todos con más el I.V.A si correspondiere; 3) Registrar y notificar personalmente, por cédula o digitalmente".

Para así decidirlo, la sentencia de grado tuvo en cuenta primeramente que "sin perjuicio de la entrada en vigencia del Código Civil y C.al de la Nación, conforme ley 26.994, sus disposiciones no resultarán aplicables al caso, en tanto los hechos por los que se reclama se ha producido con anterioridad al dictado de las mismas, debiendo entonces ser analizado a la luz de las normas del Código Civil".

En segundo término, y tratándose de una controversia relacionada a la prescripción adquisitiva de un inmueble, se tuvo presente que en estas actuaciones la Sra. I. M. P. inició demanda con el fin de adquirir el dominio de Lote 9, Manzana 299, Barrio Gobernador Fontana, inscripto como Finca N° 66.288, Tomo 394, Folio 101, y ubicado sobre la calle Buenos Aires X. de esta ciudad, acompañando como documental "copia certificada de plano de relevamiento de hechos existentes, registrado el 23/3/82, por el Sr. P. I. A., titular registral del inmueble, y certificado de dominio del 5/6/14".

Destacó la Señora Jueza de grado que "al momento de alegar sobre la prueba producida, el Sr. E. A. H., quien se presentara como heredero del demandado, sostuvo que, ni se adjuntó el plano de mensura correspondiente ni se han acreditado actos posesorios necesarios para admitir la pretensión". En efecto, la actora acompañó un plano de relevamiento de hechos existentes, realizado en 1982, por el titular registral del inmueble, Señor P. I. A..

Toda vez que la Ley 14.159, en su art. 24, exige la presentación de un plano de mensura del inmueble, -requisito de ineludible cumplimiento dado que resulta necesario determinar su ubicación y linderos a fin de dictar una sentencia válida-, la jurisdicción de grado concluye que la demanda debe ser desestimada.

El segundo argumento sobre el que se funda el rechazo de la demanda fue que "no sólo la Sra. P. ocupó el inmueble, sino que también lo hizo el Sr. A.,

-su esposo fallecido, según refiriera en la demanda y corroboraran los testigos-, y que en su criterio para el caso de que hayan sido varias las personas que han poseído en común el inmueble, todas ellas deberán ejercitar la acción. Indica la sentencia, que esto sería aplicable en el supuesto de que "el poseedor exclusivo fallezca y deje varios herederos, ya que cuando muchas personas son llamadas simultáneamente a la sucesión cada una tiene los derechos de su autor de una manera indivisible, no sólo en cuanto a la propiedad, sino también en cuanto a la posesión".

Ambos argumentos son la base del rechazo de la demanda. ----------

3.- Los agravios de la parte actora. La recurrente se agravia en función de dos hilos argumentales.

En primer término, porque considera excesivamente rigurosa la exigencia de adjuntar plano de mensura.

La quejosa considera: "Que independientemente de la falta del plano de mensura, la mayoría de estos datos [los que se constatan mediante la aportación del plano de mensura] surgen notablemente de la documentación que se ha acompañado como de la prueba producida durante el devenir de todo el proceso, de manera tal que nos permite individualizar correctamente el inmueble que se va a usucapir.

Que el inmueble se encuentra debidamente individualizado catastralmente como Lote 9, Manzana 299, inscripta en la finca Nº 66.288, Tomo 399, Folio 101, cuya superficie es de 254,50 metros cuadrados, sito en la calle Buenos Aires Nro. X. del Barrio Gobernador Fontana de la ciudad de Puerto Madryn.

Que esta parte ha aportado suficientes elementos probatorios que nos permite considerar la posibilidad de reemplazar el plano de mensura por constancias de las cuales surgen datos pertinentes para individualizar el

inmueble referido. Estos elementos que se han acompañado son el plano de relevamiento (con fecha de registro el 23/03/1982), el certificado de dominio(defecha05/06/2014), libre de deuda municipal y convenio celebrado con fecha 1984, constancias de pago de impuestos inmobiliario, tasas por pago de alumbrado público, barrido y limpieza en la vía pública, contribuciones, comunicaciones Gas del Estado respecto a la terminación de trabajos y supervisión del mismo, alta de servicio eléctrico, numerosas boletas de impuestos municipales, constancias de obras y servicios -más pago de honorarios-, sumado al boleto de compraventa del inmueble a usucapir"

Objeta que a criterio de la Señora Magistrada estos elementos resultan insuficientes, dado que existe la posibilidad de que las características del inmueble hayan sido modificadas.

Argumenta que al momento de dictar sentencia se privó de importancia al resto de la prueba acompañada.

Razona en su favor que "de conformidad con el principio de amplitud probatoria, podemos considerar que la ausencia del plano de mensura se encuentra acabadamente remediada por la documental acompañada para poder determinar con exactitud las características del inmueble, constancias de las que surgen la correcta individualización del mismo […] Que esta parte ha acompañado acabados elementos probatorios que nos permiten determinar con certeza la existencia del animus y el corpus posesorio, los cuales deben analizarse como un plexo probatorio que nos permite afirmar que en autos se ha rendido prueba compuesta y suficiente para admitir la usucapión, ya que dan cuenta de la detentación material de la cosa por esta parte con ánimo de dueño durante más de veinte años".

En segundo lugar, se agravia la apelante dado que, independientemente de la existencia de otros herederos, la accionante reúne todos los extremos requeridos para la admisibilidad de la prescripción adquisitiva.

4.- Suficiencia de los agravios. Los agravios vertidos por las apelantes, refieren a la parte del fallo que ponen en crisis, e indican los errores del judicante de grado que son considerados como causa eficiente de dichos agravios, por lo tanto, constituyen una crítica suficiente, concreta y razonada de la sentencia de grado, en los términos del art. 268 del CPCC lo que habilita su estudio.

5.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que a los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982,

AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario.

6.- Cuestión preliminar. Principio de irretroactividad de la ley. Normativa aplicable. Tratándose de una cuestión que debe resolverse mediante la legislación civil y estando en vigencia el Código Civil y C.al (Ley 26.994) al momento de suscripción del presente acto jurisdiccional, corresponde precisar que si bien la normativa de ese cuerpo establece la regla de aplicación inmediata del nuevo ordenamiento, a su vez instala, -al igual que lo hacía el art. 3 del Código derogado-, un límite a su aplicación retroactiva.

En este marco, la novel codificación rige para los hechos posteriores o aquellos que se encuentren en curso de ejecución. Las consecuencias de hechos pasados constitutivos de relaciones o situaciones jurídicas, como el que se analiza en este caso, quedan sujetos a la ley anterior (Ley 340), pues se trata de una situación jurídica consumada. (Ver: mis trabajos: JALIL, Julián Emil. "*La aplicación del nuevo Código Civil y C.al en la función resarcitoria de la responsabilidad civil. Desentrañando los enigmas de la implementación del art. 7 del Código Civil y C.al*", Ed. La Ley, RCyS 2015XI, 22 AR/DOC/3240/2015. Y Asimismo: JALIL, Julián Emil, "*La aplicación del art. 7 del Código Civil y C.al y su impacto en el sistema de responsabilidad civil*", Ed. La Ley, RCCyC, 2015 (octubre), 151, AR/DOC/3019/2015).

No obstante lo expuesto, corresponde precisar que el Código Civil y C.al sirve de pauta doctrinal, toda vez que ha sido redactado por la doctrina más calificada de nuestro país.

7.- El tratamiento de los agravios de la parte actora. Abordaré los agravios en el orden en el cual fueron denotados en el punto 3 de este voto.

7.1.- El plano de mensura. La presentación del plano de mensura, es un requerimiento normativo.

De ahí que toda argumentación que pretenda cuestionar la obligatoriedad del extremo y los efectos del incumplimiento de la manda ínsita de manera expresa en el texto de la norma, debe ser analizada con criterio estricto.

Esto es así, pues no se trata de capricho burocrático carente de sentido.

La mensura es una operación que ha sido bien definida. Conforme Mario Rodolfo Jimenez, "Para Antonio Bueno Ruiz, es la operación técnica que, partiendo de un punto de arranque relevante conocido, lleva las medidas del título al terreno. Es el contraste del título con los hechos existentes, representado gráficamente en un plano, reflejando la distancia a puntos fijos o predios vecinos, con la finalidad de establecer la correcta ubicación y deslinde de un inmueble. Para Alberto Lloveras, por medio de la mensura se determina física y geométricamente el inmueble objeto del derecho de propiedad. Alfredo Orgaz la define como la operación técnica que tiene por objeto la ubicación geodésica de un inmueble conforme a su título de dominio respectivo". Para Juan Segundo Fernández: "La mensura es la inteligencia y aplicación del título al terreno" (JIMENEZ, Mario Rodolfo, *"El plano de mensura y la publicidad inmobiliaria"*, Colegio de escribanos de la provincia de Córdoba, Revista Notarial, 2008/2 N°90).

La prescripción adquisitiva exige que el plano de mensura se presente con la demanda.

Estamos en presencia de una regla de derecho muy clara, dado que el artículo 24 de la norma reza: "En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (art. 4015 y

concordantes del Cód. Civil), se observarán las siguientes reglas: […] b) Con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción".

En este sentido se ha afirmado que "la ausencia del plano de mensura del bien que se quiere usucapir desbarata el progreso de la demanda, por cuanto tal requerimiento, que satisface el principio de la especialidad, se erige en presupuesto de admisibilidad de la misma (arts. 24, inc. b) de la Ley N° 14.159 y 12 de la Ley N° 17.801), ineludible, de modo que su incumplimiento no debería permitir dar trámite a la petición si es advertido por el Juzgado en la primera providencia; caso contrario, tratarlo preliminarmente en la sentencia como causal excluyente de improcedencia de la acción y suficiente para desestimar, sin más, la misma, por cuanto mal puede conseguirse el dominio de un inmueble, cualesquiera fuese su causafuente, no definido y descripto con exactitud en la documental apropiada, y con la intervención obligada y aprobatoria del organismo hábil y autorizado al efecto, por elemental tutela de derechos propios y ajenos y, fundamentalmente, por razones de orden público - dado la materia en juego - inderogables por la voluntad de las partes y del juez (arts. 18 y 1047, Cód. Civil). No puede ni debe ser de otra forma, desde que el requisito tiene por objeto no sólo individualizar el inmueble objeto de la demanda, determinando con exactitud la superficie poseída, sus medidas y linderos, sino también la coincidencia entre el mismo en su aspecto físico y el título que surja de la eventual sentencia a dictarse" (GALIMBERTI, Héctor Rubén, "Prescripción adquisitiva", LLBA 2012 (junio), 503, TR LALEY R/DOC/5573/2011).

La recurrente postula que la exigencia tiene por finalidad individualizar e identificar con precisión el inmueble objeto de la acción, y que ello surge cumplido con creces del resto de la prueba.

En este sentido, es claro que los actos posesorios son materiales, en tanto que la mensura y su plasmación en un plano supone la puesta en marcha de una actividad intelectual que se consolida en un acto de carácter jurídico (C. Civ. y Com. San Isidro, sala 2ª, 26/04/2007, LexisNexis *on line* N° 1/70039316-6; Cámara de Apelaciones en lo Civil, C.al y Minería de San Juan, sala I, 04/09/2014; "Romero Eduardo Dionisio s/ prescripción adquisitiva", LLGran Cuyo 2015 (abril), 344, TR LALEY AR/JUR/69418/2014).

Sin perjuicio de ello es mi criterio que la exigencia del plano de mensura no cuenta con una única finalidad, tal como lo propone el recurrente. En este orden, es a la vez que un documento que permite la individualización precisa, una prueba cabal de la consistencia del interés serio y consistente de la parte que alega la posesión, que tramita el instrumento e incurre en los gastos necesarios para la obtención del mismo. Se ha sostenido que "no hay prueba más cabal de la posesión actual que mensurar un inmueble y plasmar este acto en el plano respectivo […] la mensura en sí es un acto posesorio, de acuerdo a lo prescripto por el artículo 2384 del Código de Vélez" (FUSTER, Gabriel A. *"La prueba en el proceso de usucapión de inmuebles"*, LLC 2017 (abril), 1, Cita: TR LALEY AR/DOC/2902/2015).

La naturaleza compleja del plano de mensura en el ámbito de la prueba de la prescripción adquisitiva, resultando a la vez extremos conducente a la delimitación precisa del objeto de la acción de la posesión del mismo, ha sido establecida por la norma en el rango de requisito para la procedencia de la acción.

La circunstancia de que la misma no haya sido desestimada *in limine*, no obsta a que la acción sea con posterioridad rechazada con toda razón, habida cuenta de la exigencia normativa.

Se ha sostenido que "La demanda por prescripción adquisitiva respecto de un terreno que la accionante califica como de dominio estatal municipal debe

rechazarse, pues la actora no cumplió ni al promover la demanda ni en el curso del proceso con los requisitos de admisibilidad, en tanto al detallar la prueba documental acompañada mencionó el "Plano para usucapir" sin ninguna salvedad, es decir, como si se tratara de un plano perfectamente ajustado a las prescripciones impuestas por el art. 24 inc. b) de la ley 14.159" (Cám. de Apelaciones Civ. y Com. de Azul, Sala I, "Vélez, Juan Francisco y otro/a c. P., M. y otro/a s/ Prescripción adquisitiva vicenal/usucapión", 10/12/2019, TR LALEY AR/JUR/56368/2019).

Con base en lo expuesto, el agravio será rechazado, y siendo que la no presentación del plano de mensura es requisito de admisión de la demanda, razonando *a fortiori* habrá de erigirse en extremos suficiente para el rechazo de la pretensión.

7.2.- Legitimación. Existencia de herederos. Con fundamento en la forma en la que se resuelve el agravio que antecede, y en atención a que la falta de presentación del plano de mensura determina el rechazo de la demanda, entiendo que no corresponde el tratamiento del presente agravio por haber devenido abstracto.

8.- Conclusión. Corresponde en consecuencia rechazar el recurso de apelación incoado y confirmar la sentencia de grado.

9. La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo C.al, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo C.al, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP -DGI", 24/ 06/2010,

AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo C.al, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado luego del acogimiento parcial del recurso, considero que corresponde la imposición de costas a la apelante vencida (Conf. arts. 69 del CPCC).

10. La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 Ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados y las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios de los letrados patrocinantes de la parte actora, Abogados B. E. M. y J. N. S., en conjunto, en el 25% la cantidad fijada en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes – Sentencia y Agravios

El Dr. Julián Emil Jalil ha desarrollado en su voto precedente los antecedentes del presente proceso, los postulados y fundamentos de la sentencia en crisis y las quejas esgrimidas por la recurrente como sustento del recurso que se le concediera. Por lo tanto, encontrándose cumplimentados los recaudos de ley, corresponde me aboque directamente al tratamiento de las cuestiones propuestas al Acuerdo.

2 – Tratamiento de los agravios

2.1 – Falta del plano de mensura

La Sra. Jueza de Primera Instancia rechazó la demanda incoada, con costas, por no haber cumplido la demandante con lo dispuesto por el art. 24 inc. "b" de la Ley 14.159, sin perjuicio de la restante causal del rechazo de la acción, la que no será tratada en este punto.

Se queja la actora de que la demanda no haya prosperado y entiende probados los extremos necesarios para adquirir el dominio del inmueble por usucapión. Anticipo que el recurso no puede prosperar.

A-) Tal como lo desarrollaré aquí, la falencia detectada por la magistrada de grado anterior efectivamente obsta al progreso de la demanda. Y siendo ello así, es completamente irrelevante que la acción haya podido rechazarse *in limine* o haya sido plausible que la jueza ordenara adjuntar la documentación exigible antes de que se integrara la litis. Hasta sería inocuo que la jueza de primera instancia hubiere incurrido en falta al no advertir las falencias cuando el juicio recién se iniciaba. Ciertamente, haya podido o no rechazarse la demanda *in limine* u ordenarse subsanar la omisión antes

de la integración de la litis, lo cierto es que ello no ocurrió, y es claro que un eventual error anterior no puede tener como consecuencia agravar ese mismo error en la sentencia, haciendo lugar a una demanda cuyos requisitos de procedencia no han sido satisfechos (conf. Cám.1ª.Civ.Com.B.Blanca, Sala II, *"Modragón, A. c/ Pronsato, E.A. y otros"*, 23/06/2008, LLOnline AR/JUR/3864/2008).

Quedó determinado que la hipotética existencia de errores anteriores no pudo atar a la jueza al dictado de una sentencia contraria a derecho. Corresponde entonces pasar al punto siguiente, cuyo resultado adelanté: **no puede prosperar la demanda que no cumple acabadamente con el art. 24 inc. "b" de la Ley 14.159**. Incumplimiento que en definitiva admite la quejosa, pues no intenta demostrar que se cumplió con tal norma sino únicamente que no es imperativo acatarla para que la demanda pueda prosperar.

No puede aflorar la más mínima duda acerca del carácter de orden público de las normas de la Ley 14.159 en cuanto se refieren al proceso de usucapión. La finalidad de acabar con las "informaciones posesorias" y el consecuente avasallamiento del derecho de propiedad, celosamente custodiado por el art. 17 de la Constitución Nacional, es un motivo más que suficiente para llegar a tan obvia conclusión, sin que sea imprescindible detenerse en meras cuestiones accesorias, tales como el carácter evidentemente imperativo de su articulado. No obstante, no está de más ponerlo de manifiesto: el carácter preceptivo que el legislador volcó en el texto del artículo 24 de la Ley 14.159 es evidente y surge de expresiones tales como *"En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión… se observarán las siguientes reglas… será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular… cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse… se acompañará plano de mensura… el fallo no podrá basarse exclusivamente en la prueba testimonial. Será especialmente considerado…"*.

Si bien la quejosa expresa en su queja que, independientemente de la falta del plano de mensura, la mayoría de estos datos surgen notablemente de la documentación que se ha acompañado como de la prueba producida durante el proceso, de manera tal que nos permite individualizar correctamente el inmueble que se va a usucapir, ello de ninguna manera me convence de la validez de dicho razonamiento, porque cuando una ley manda a hacer algo de determinada manera, debe cumplírsela estrictamente; máxime, cuando es de orden público.

Es que si para resolver un caso dado halla el magistrado una ley cuyo texto es claro y expreso, debe aplicarlo estrictamente, sin que le sea permitido juzgar de la bondad o de la justicia de aquella. Las razones teleológicas atinentes a la singularidad del caso no autorizan a decidirlo prescindiendo del derecho que lo rige, pues es obligatoria su aplicación por los jueces. En tal sentido se ha resuelto que *"Constituye una elemental regla de hermenéutica que cuando el texto de la ley es claro y expreso no cabe prescindir de sus términos, correspondiendo aplicarle estrictamente y en el sentido que resulta de su propio contenido"* (conf. SCJBA, causa Nº 54.035, 24/03/98, sumario JUBA Nº B-12.694; Cám.1ª.Civ.Com.B.Blanca, Sala II, 23/06/08, cit.).

Ha dicho la SCJBA, con marcada razón, que no corresponde efectuar interpretaciones de las normas jurídicas que distorsionen su texto legal ni aun cuando la aplicación del precepto en la forma concebida por el legislador pudiera considerarse inequitativa; ello por cuanto la modificación debe provenir necesariamente de una reforma legislativa (conf. SCJBA, Ac. 46.336, 19/10/1993, DJBA 145-234).

Siguiendo al Dr. Peralta Mariscal en lo expuesto en su voto en la sentencia dictada por la Cám.1ª.Civ.Com.B.Blanca, Sala II, que he referido anteriormente aquí, digo que tiene toda la razón el jurista italiano Luigi Ferri cuando señala *"…que la interpretación tiene una función cognoscitiva de la norma. Es decir, que el procedimiento interpretativo tiene un carácter y una función*

de conocimiento o declarativa, no creadora por lo tanto (…) no pueden aceptarse las tendencias que circulan con el nombre de modernismo (jurídico) y tienden a hacer de la interpretación un proceso creador de derecho (…) esta postura… no puede ser aceptada por la ciencia jurídica, que parte, como cualquier otra ciencia, de premisas objetivistas o naturalistas. Para el jurista el ordenamiento está acabado y se trata de conocerlo tal como es y no de crearlo o recrearlo mediante la interpretación…" (FERRI, Luigi, *"La autonomía privada. Traducción y notas de Derecho Español"*, por Luis Ancho Mendizábal, págs. 180/181, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1968).

La ocasión es propicia para recordar lo que tiene dicho la SCJBA con carácter de doctrina legal a través de una expresión muy plástica: *"…al intérprete de la ley no puede acordársele el poder de variar el contenido mismo del texto legal interpretado, al grado de prescindir de él, pues la exégesis de la ley no es un caucho tan elástico, y la técnica interpretativa no es de una flexibilidad tal que a fuerza de tirar sobre el texto se llegue a solucionar el caso en infracción a una norma"* (conf. SCJBA, Ac. 91.343, 31/10/2007, *"Moreno, C.H. c/ López, J.C. y otros s/ Daños y Perjuicios"*, por mayoría, Voto Dr. Hitters, WebRubinzal scjba 2.7.1.1.r4; Cám.1ª.Civ.Com.B.Blanca, Sala II, 23/06/08, cit.).

En prieta síntesis y siguiendo lo expuesto en el voto precedentemente citado, destaco que la ley debe respetarse sin tergiversarse por vía de interpretación. Sólo puede dejársela de lado si resulta inconstitucional y así se lo declara expresamente, supuesto impensable en la especie pues el legislador, al exigir el plano omitido, no hizo más que reglamentar razonablemente la forma de acceder a la declaración de adquisición del dominio por usucapión, sin que con tal proceder haya afectado ningún derecho constitucional. Todo eventual perjuicio que pueda resultar a la actora de esta sentencia sólo a ella es reprochable puesto que no cumplió con exigencias legales impuestas con anterioridad a la promoción de la demanda, que no pudo desconocer (art. 20 del Código Civil Velezano).

No advierto qué pretende significarse cuando la recurrente -quien admite la falta del plano en cuestión- afirma que la mayoría de los datos surgen de la documentación que ha acompañado y de la prueba producida durante el proceso. La normativa aplicable obliga a que se acompañe con la demanda un *"plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva…"*. Si es tan minuciosa en establecer con qué instrumento debe determinarse la ubicación precisa del inmueble objeto del proceso, es porque excluye cualquier otro. Por lo tanto, poco importa cómo se haya aclarado en el caso juzgado la ubicación del inmueble, ni las bondades del plano adjuntado a fs. 03/06, si el instrumento inexcusablemente exigido por la ley no ha sido acompañado, puesto que el arrimado no cumple con todos los requisitos legales, como la sentencia hace notar.

Es que es precisamente dicho plano el que determina el objeto del proceso de usucapión, de lo contrario, como en autos juzgamos a ciegas, podemos admitir que existió posesión, pero ¿podríamos decir respecto de qué bien?, podemos admitir que ella se remonta a la fecha que se menciona en la demanda o a la fecha en que se efectuaron mejoras, pero ¿dentro de qué área, de qué bien, quiénes eran los linderos?, y aún más ¿existe hoy catastralmente el lote sobre el que se pretendió ejercer la acción?, nada de ello podemos saber si no existe plano, pero no cualquier plano, sino precisamente el confeccionado por el profesional correspondiente con el propósito único y específico de "pretender usucapir" (conf. Cám.Civ.Com.B.Blanca, Sala II, Julio 2004, *"Cipollone, R. c/ Cartolano, I. y Liberatore, A. s/ Usucapión"*, Expte. 120.128; ídem, ídem, 23/06/08, cit.).

B-) La postura que acabo de exponer -coincidente con la de la instancia originaria y con la de mi distinguido colega preopinante- está plenamente avalada por distintos pronunciamientos y doctrina.

Es así que se ha dispuesto que la acción de prescripción adquisitiva vicenal debe ser rechazada si el accionante no acompañó el plano de mensura aprobado de la unidad funcional que alegó usucapir, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva como lo exige el art. 24 de la Ley 14.159 (conf. Cám.Civ.Com.Junín, 27/09/2011, *"Oviedo, M. de los A. c/ Di Giulio, J. y Ot. s/ Prescripción Adquisitiva Vicenal/Usucapión"*, LLOnline AR/JUR/55521/2011). Precisamente, en este caso la Cámara sentenciante fue muy clara al decir que estamos ante *"…un requisito determinante de que nunca se debió dar curso a la demanda, pues la actora no cumplió con la obligación de acompañar el plano de mensura aprobado del bien que dijo haber usucapido. Como bien expresó la Dra. Areán (CNCiv., Sala G, 21/08/2009 "Gaitán María A. v. López Arturo" Lexis N° 70055290), diferenciándose de aislados pronunciamientos en la materia, conserva plena vigencia la exigencia de "plano de mensura", suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva del art. 24 de la ley 14.159…"*.

Hay que tener presente que el objetivo perseguido por la ley, por la figura que regula, es dar validez y seguridad a una situación de hecho y estabilizar las relaciones jurídicas; "proteger y estimular la producción y el trabajo" para otros (conf. BORDA, G.A., *"Tratado de Derecho Civil"*, Edit. A.Perrot, 1984, T. I, pág. 309).

Asimismo, por expresa disposición del ordenamiento jurídico, en estos procesos impetrados vía acción el pretensor debe: a) acompañar informe del Registro de la Propiedad Inmobiliaria donde conste la condición jurídica del inmueble (art. 24, inc. a), Ley 14.159); b) adjuntar a la demanda plano de mensura, suscripto por profesional autorizado -esto es, matriculado en la jurisdicción donde está situado el bien- y aprobado por la oficina técnica respectiva (art. 24, inc. b), Ley 14.159) (conf. GALIMBERTI, H.R., *"Prescripción Adquisitiva"*, LLBA 2012 (junio), 503, LLOnline AR/DOC/5573/2011).

Comentando la sentencia antes referida aquí de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y C.al de Junín, Galimberti advierte como un total acierto del Tribunal colegiado considerar que la ausencia del plano de mensura del bien que se quiere usucapir desbarata el progreso de la demanda, por cuanto tal requerimiento, que satisface el principio de la especialidad, se erige en un presupuesto de admisibilidad de la misma (arts. 24, inc. b) de la Ley N° 14.159 y 12 de la Ley N° 17.801), ineludible (conf. AREAN, B.A., *"Derechos Reales"*, Hammurabi, 2008, T. 1, pág. 413), de modo que su incumplimiento no deberá permitir dar trámite a la petición si es advertido por el Juzgado en la primera providencia; caso contrario, tratarlo preliminarmente en la sentencia como causal excluyente de improcedencia de la acción y suficiente para desestimar, sin más, la misma, por cuanto mal puede conseguirse el dominio de un inmueble, cualesquiera fuese su causafuente, no definido y descripto con exactitud en la documental apropiada, y con la intervención obligada y aprobatoria del organismo hábil y autorizado al efecto, por elemental tutela de derechos propios y ajenos y, fundamentalmente, por razones de orden público -dado la materia en juego- inderogables por la voluntad de las partes y del juez (arts. 18 y 1047 del derogado C.Civil).

"No puede ni debe ser de otra forma, desde que el requisito tiene por objeto no sólo individualizar el inmueble objeto de la demanda, determinando con exactitud la superficie poseída, sus medidas y linderos, sino también la coincidencia entre el mismo en su aspecto físico y el título que surja de la eventual sentencia a dictarse" (conf. GALIMBERTI, H.R., ob. cit.).

En otro trabajo de doctrina sobre esta cuestión, se trató la importancia de adjuntar en la demanda el plano de mensura firmado por un profesional autorizado y aprobado por la oficina administrativa respectiva.

En el mismo se dice que los interrogantes que se develan son: 1) ¿Es indispensable que ese documento cumpla con todos esos requisitos en el momento de presentación de la demanda?; 2) ¿Pueden salvarse tales

incumplimientos luego de la presentación de la demanda?; 3) La falta de intimación del tribunal obsta a validar lo requerido por el usucapiente?; 4) ¿El incumplimiento de tales recaudos obsta a la suerte del litigio?; 5) ¿Qué valor tiene dicho plano? (conf. HUMPHREYS, E., *"El plano de mensura en el juicio de usucapión"*, LLBA 2008 (diciembre), 1208, LLOnline AR/DOC/2606/2008).

En su comentario a la sentencia antes mencionada aquí que fuera dictada por la Cámara 1ª. en lo Civil y C.al de Bahía Blanca, Sala II, con fecha 23/06/08, la referida autora refiere que la Alzada confirmó la sentencia determinando que la falta de presentación del plano de mensura aprobado por la autoridad competente, es un requisito que obsta al resultado positivo de la pretensión del usucapiente. A su vez concluye que la normativa que rige en la materia es de orden público y por lo tanto no puede ser dejada de lado por la mera voluntad de un particular, pues de lo contrario se incurriría en un avasallamiento del derecho de propiedad.

Uno de los puntos del trabajo al que estoy haciendo referencia trata sobre la prueba en el juicio de usucapión y el plano de mensura. En el mismo se destaca que a partir de la sanción de la Ley 14.159, el procedimiento voluntario, unilateral y sin contradictor de las informaciones posesorias que habían reglado los Códigos procesales, fue reemplazado por un proceso de carácter contencioso, que permite al accionante vencedor la obtención de una sentencia que por la naturaleza del proceso que culmina, tendrá la autoridad y eficacia indispensable para la perfección del título dominial (conf. Cám.Civ.Com.Minas.Paz y Trib. Mendoza, 1ª., 31/03/2008, LexisNexis on line N° 1/70044112-1) (conf. HUMPHREYS, E., ob. cit.).

Considerando que este tipo de juicios es de carácter contencioso, será quien alegue que es acreedor del título de propiedad quien deberá probar los requisitos necesarios y obligatorios.

Para que sea viable tal pretensión será menester adjuntar con el escrito:

a-) A los fines de identificar al legitimado pasivo: 1. El certificado de dominio donde consta que figura como titular aquél contra el cual se litiga; 2. En general, suele pedirse además del certificado la minuta de inscripción. Ambos documentos son necesarios para que se identifique perfectamente la temática de la legitimación pasiva.

b-) A los fines de determinar el inmueble: 1. Plano de mensura suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica administrativa respectiva. Esta exigencia es, a los fines de la perfecta determinación del objeto litigioso.

Ambos grupos son imprescindibles para conocimiento del Juez, pues de lo contrario, no sabrá contra quien se pretende usucapir y consecuentemente declarar extinguido su derecho de dominio; como así tampoco, sobre el inmueble que deberá declarar adquirida la propiedad en cabeza del usucapiente.

Constituyen requisitos *sine qua non* para que pueda integrarse la litis la presentación de los documentos enunciados precedentemente.

"…Por lo tanto, si el usucapiente no adjunta con su demanda el certificado de dominio, la minuta o el plano de mensura firmado por profesional autorizado y aprobado por la repartición respectiva, el tribunal deberá intimar al accionante a fin de que cumplimente esos recaudos para poder correr el traslado de la demanda y así, trabar la litis. De lo contrario, debería no proseguir con la consecución del juicio".

"Nuestros tribunales han dicho que: "Es necesario que el bien a usucapir esté especialmente acotado, determinado, pues sólo para el propietario, rige la presunción de que posee por toda la extensión de su título (Cám.Civ.Com.Minas.Paz y Trib. Mendoza, 1ª, 31/03/2008, LexisNexis on line N° 1/70044112-3)" (conf. HUMPHREYS, E., ob. cit.).

En el caso sometido a juzgamiento de la Cámara de Apelaciones de Bahía Blanca ya mencionado aquí, revistió particular importancia el equívoco en el cual incurrió el magistrado de primera instancia al trabar la litis sin haber

intimado previamente al usucapiente a que presente el plano de mensura aprobado por la oficina administrativa. Es más, ello fue percibido cuando el expediente estaba en estado de autos para sentencia y ese incumplimiento normativo fue el que determinó que la acción intentada por el usucapiente tuviera un resultado adverso a su pretensión. Tal lo que ha ocurrido en estos actuados.

Lógicamente aquí se plantea un interrogante casi imposible de obviar en relación a la prosecución de la causa con la falta de cumplimiento de un requisito legal y de una observación de la demandada al advertir tal falencia. Siguiendo esta línea podría concluirse que ante la falta de intimación del tribunal o la falta de impugnación por parte del accionado, se estaría ante una validación de aquél título.

Se ha dicho que: *"Debe rechazarse la acción de usucapión cuando, además de no haberse probado la realización de actos posesorios y la posesión continua durante varios años sobre la totalidad del terreno que se reclama, no se acompañe el plano de mensura donde se delimite la superficie que se pretende usucapir…"* (conf. Cám.Civ.Com.Minas.Paz y Trib. Mendoza, 1ª., 31/03/2008, LexisNexis on line N° 1/70044112-4).

Una situación contraria sería impensable, pues la presentación del plano de mensura, firmado por el profesional autorizado y aprobado por la oficina administrativa es un requisito formal imprescindible que obsta al progreso de la acción. El hecho de que han transcurrido las circunstancias que acaecieron no obsta a la suerte de litigio, pues **los jueces no pueden declarar válida la pretensión de quien no cumple con las pautas legales establecidas para ello**.

"Obsta al progreso de una acción tendiente a obtener el dominio de un inmueble por usucapión, el no haber acompañado con la demanda el "plano de mensura", suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, como lo

impone el art. 24, inc. b) ley 14.159" (CNCiv., Sala D, 04/05/1984, JA, 1985-II-557, LexisNexis on line N° 2/40611; conf. HUMPHREYS, E., ob. cit.).

"El plano de mensura es un requisito de la acción, pues es el medio que la ley establece para individualizar el bien que se pretende usucapir, determinando con exactitud su superficie, medidas y linderos, de modo que no haya dificultades para vincular al inmueble sobre el que se formula la pretensión y recaen las pruebas y el título que de todo ello resulte…" (Cám.Civ.Com.San Isidro, Sala 2ª., 16/12/2005, LexisNexis on line N° 1/70037675-1).

Queda en claro entonces y permítaseme reiterarlo, que el plano de mensura es uno de los recaudos que deben acompañarse conjuntamente con la demanda a los efectos de la determinación del bien a usucapir. Pero no todo plano es válido, para ello y que obste a los fines de la prosecución del litigio, debe ser firmado por un profesional autorizado y aprobado por la oficina administrativa competente. De lo contrario, tal como ya se ha expresado, el juez declararía adquirido el dominio sobre un inmueble que no se encuentra debidamente identificado pudiendo declararse de esta forma la propiedad sobre un bien que no coincida catastralmente con el cual se alude en la sentencia.

Como conclusión a su comentario sobre el fallo de la Cámara de Apelaciones de Bahía Blanca, la autora del trabajo bajo análisis dice con total claridad: *"Considero que se hubiera incurrido en un yerro jurisdiccional insalvable y contrario a derecho, fallar en sentido contrario a lo sentenciado por ambos tribunales. Puesto que, el haber declarado adquirido el dominio en cabeza de quien, al intentar la acción de usucapión, no ha cumplido con uno de los recaudos procedimentales indispensables que obstan a la determinación del inmueble cuestionado, hubiera importado el dictado de una sentencia que traería aparejado una grave consecuencia jurídica para el titular de dominio. Ella se traduciría en la privación de un derecho basada en la falta de cumplimiento de un recaudo legal, que no es otro que la presentación conjuntamente con la demanda del plano de mensura, firmado por un*

profesional autorizado y aprobado por la oficina administrativa respectiva. El fundamento de la prescripción adquisitiva radica en la consolidación de situaciones de hecho y obsta a la seguridad jurídica a través de la eliminación de situaciones que no se condicen con la realidad registral…" (conf. HUMPHREYS, E., ob. cit.).

Las razones y fundamentos hasta aquí vertidos, me conducen al inevitable rechazo del agravio.

2.2 – <u>Falta de integración de la litis con todos los legitimados activos</u>

Considerando lo propuesto en el punto anterior, no corresponde expedirme sobre el segundo agravio esgrimido por la recurrente ya que el mismo ha devenido abstracto.

3 – <u>Conclusión</u>

En atención a que los agravios constituyen el alcance y la medida del recurso concedido a la apelante y que los que aquí ha expuesto no logran modificar la estructura de la sentencia recurrida, cabe concluir que corresponde confirmar la misma en todo lo que ha sido materia recursiva.

Así lo voto.

4 – <u>Costas de la Alzada</u>

Las costas de esta instancia se le imponen a la parte actora recurrente que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), correspondiendo regular los honorarios de sus letrados patrocinantes, Dres. B. E. M. y J. N. S., en conjunto, en el porcentual propuesto en su voto precedente por mi distinguido colega el Dr. Julián Emil Jalil, en razón de ajustarse el mismo a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria.

<u>A LA PRIMERA CUESTION</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

En base a los argumentos expuestos considero que pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

1. **RECHAZAR** el recurso de apelación incoado y **CONFIRMAR** el decisorio de fs. 214/219;
2. **IMPONER LAS COSTAS** a la parte actora (Conf. art. 69 del CPCC).
3. **REGULAR** los honorarios de los letrados patrocinantes de la parte actora, Abogados B. E. M. y J. N. S., en conjunto, en el 25% la cantidad fijada en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).
4. **REGISTRESE,** notifíquese y devuélvase.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Sr. Juez Dr. Julián Emil Jalil, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado al tratar la primera cuestión.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de marzo de 2022.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de

Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1. **RECHAZAR** el recurso de apelación incoado y **CONFIRMAR** el decisorio de fs. 214/219;

2. **IMPONER LAS COSTAS** a la parte actora (Conf. art. 69 del CPCC).

3. **REGULAR** los honorarios de los letrados patrocinantes de la parte actora, Abogados B. E. M. y J. N. S., en conjunto, en el 25% la cantidad fijada en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

4. **REGISTRESE,** notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /22. SDC. CONSTE.