En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los catorce días del mes de febrero del año dos mil veintitrés, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. Verónica D.a Robert y asistencia de la segunda vocal Dra. María Marta Nieto (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"P., R. R. c/ P., R. D. y otra s/ ORDINARIO (Prescripción Adquisitiva)", expte. nro. 216/22**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 (expte. nro. 326/19), y atento al resultado del sorteo de fecha 9 de noviembre de 2022 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica D.a Robert, Dra. María Marta Nieto y Dr. Manuel Horacio Pis Diez.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 19/22 de fecha 17 de marzo de 2022? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

1. *El fallo apelado*:

La SD 19/22 rechazó la demanda de prescripción adquisitiva entablada por R. R. P. contra R. D. P. y A. B. L. Impuso las costas del proceso al actor vencido. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

2. Recursos:

Contra la resolución de grado se alzó la parte accionante conforme escrito electrónico ID 614822.

Concedido que fue con fecha 30 de marzo del 2022, lo fundaron en ID 793370.

3. Antecedentes:

A fs. 1880/1885, el Sr. R. R. P. promovió demanda contra los Sres. R. D. P. y A. B. L., peticionando se declare adquirido por el paso del tiempo el derecho real de dominio sobre el inmueble ubicado en la calle F. L. n° X. de Rada Tilly (Manzana X., Lote X., Sección X., Expediente Inicial X.).

A efectos de fundar su pretensión relató que reside en la vivienda desde el mes de agosto de 1997 de manera permanente, ininterrumpida y pacífica.

Explicó que como él no podía acceder de manera directa al programa de viviendas del IVC (sic), por poseer y estar pagando un departamento en el barrio X. de O. de esta ciudad, recurrió a su hermano R. para que figure como adjudicatario.

Aclaró que no obstante ello las cuotas de la vivienda, los servicios e impuestos municipales fueron abonados siempre por él.

Hizo alusión a las mejoras y ampliaciones que realizó en la vivienda de manera posterior a su entrega.

Refirió que la cancelación definitiva de la vivienda la realizó adelantando cuotas al IPVyDU Chubut en el año 2013.

Con sustento en lo expresado, afirmó que todos los actos posesorios desarrollados en la unidad desde el año 1997 ponen de manifiesto su posesión pública y conocida por su hermano y quien fuera su pareja; a quienes atribuyó nunca haberse manifestado en contra de ello.

Alegó la existencia de buena fe y justo título e indicó que lleva más de 20 años habitando el inmueble.

A continuación ofreció prueba y peticionó.

A fs. 1890, se presentó R. D. P. y se allanó a la pretensión del actor.

Por su parte, la demandada A. B. L., notificada del inicio de los presentes, no compareció al proceso.

A fs. 1900, la causa fue abierta a prueba, y producida que fuera, se dictó sentencia en los términos referenciados previamente.

Para decidir en modo en que lo hizo el sentenciante de grado consideró que el actor no suministró elementos de prueba que acrediten que poseyó de forma continua y ostensible por el plazo de 20 años el inmueble que pretende usucapir.

La resolución arribada motivó la crítica del recurrente.

Agravios.

Primer agravio: Cuestionó el recurrente que la sentencia dictada contradiga el principio de realidad y de legalidad, resultando por ella viciada y nula.

Señaló que conforme lo narrado en la acción desde la entrega de la vivienda, en el mes de agosto de 1997, es que reside de manera permanente, ininterrumpida y pacífica en la vivienda sita en calla F. L. n° X. de Rada Tilly.

Sostuvo que fue a su hermano R. y a él a quienes se entregó las llaves de la vivienda en la sede de S., sita en Km X. de Comodoro Rivadavia, previo pago de cuotas de inscripción y preadjudicación en la misma sede. Dijo que previo a ello, concurrieron a la Escribanía Perfumo para completar todos los datos requeridos para acceder a la vivienda, lugar al que fueron su hermano y en aquel entonces su concubina la

Sra. L., ya que yo no podía acceder de manera directa a la misma por poseer y estar pagando un departamento en el B° X. de O. de esta ciudad.

Señaló que intentó poner a nombre de su esposa la titularidad, pero al no estar cancelado no prosperó, y por ello ante requerimientos de la constructora y S. tuvo que recurrir a un familiar (hermano R.) para que figure como adjudicatario, así se procedió y acordó, siendo únicamente a los fines adjudicatarios que figure un titular, no pagando absolutamente nada.

Expresó que los servicios de gas, luz y agua e impuestos municipales fueron todos abonados en tiempo y forma por él y, una vez entregada la unidad habitacional (cuya superficie construida real era de 42.34 m2), comenzó a realizar las mejoras y ampliaciones que detalla y según expone se pueden apreciar en fotos aportadas a la causa. Explicó que la inversión de todo lo remodelado, ampliado y/o construido fue a su costa.

Indicó luego que la cancelación definitiva de la vivienda la realizó adelantando cuotas del IPVyDU Chubut, tanto es así, que en el año 2013 se canceló en forma total, habiendo no solo abonado la casa, ampliándola, abonando absolutamente todos los servicios e impuestos sobre la misma.

Argumentó que todos estos actos posesorios desarrollados en su unidad desde 1997 ponen de manifiesto, que se trata de actos propios de un poseedor que ha decidido modificar la fisonomía de un inmueble que no era más que una vivienda clásica de dos ambientes, obrado como dueño exclusivo del inmueble, hecho ostensible durante todos estos años, sin cuestionamientos de nadie.

Explicitó que esa posesión era pública y conocida por su hermano y quien fuera su pareja, y prueban las conductas positivas a título de dueño. Dijo que los testigos, sus fieles vecinos, son innumerables, ya que desde hace más de 20 años resido en Rada Tilly.

Segundo agravio:

A continuación, la recurrente objetó que la sentencia rechazara la acción de usucapión en base a cuestiones que no han sido planteadas en la causa, afectando el derecho de defensa en juicio.

En relación a ello dijo no comprender cuál ha sido el criterio del juzgador para ingresar en aspectos referentes a sostener que me serví de dos personas interpuestas, R. D. P. y A. B. L., con el fin de lograr la adjudicación de un inmueble del Instituto Provincial de la Vivienda al cual, como él mismo afirmó, no podía acceder, cuando estos hechos no son materia de discusión, objeto o cuestionamiento.

Señaló que la cuestión a resolver es si realizó actos posesorios sobre el inmueble y su acreditación, por lo que el juez excedió sus facultades al poner en juego a un tercero que no posee vínculo directo con las partes, como lo es el IPVyDU de la provincia del Chubut, y a partir de allí realizar una construcción respecto del instituto de la prescripción adquisitiva decenal o veinteañal.

Dijo que ello le genera agravio en tanto le quitó la posibilidad de defenderse ante tales argumentos.

Tercer agravio:

Describió las constancias de la causa que a su entender refutan la conclusión del magistrado respecto

a la ausencia de acreditación de la posesión continua por el plazo de 20 años.

Argumentó al efecto que en este tipo de procesos debe tenerse presente toda clase de pruebas y es especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos, tasas y contribuciones, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión conforme.

Agregó que además resulta de ineludible aplicación el principio que impone que la prueba debe ser evaluada en su totalidad, tratando de vincular armónicamente los distintos elementos de acreditación cumplidos en la causa, de acuerdo con las reglas del art. 390 del CPCC.

Se explayó en consideraciones sobre la valoración de la prueba para sostener que contrariamente al análisis integral que debe primar el juez de grado realizó un análisis aislado de los elementos probatorios para concluir que no acreditó la posesión. Dijo que no realizó un análisis íntegro de los comprobantes de pagos de impuestos, tasas y servicios acompañados al momento de interponer demanda.

Dijo que además debió meritar que uno de los codemandados se allanó a la pretensión, y la restante codemandada quedó rebelde, por lo que por imperio procesal reconoció los hechos expuestos con la demanda.

Agregó que debe de reconocerse también el carácter trascendental de los testigos propuestos, vecinos con quienes convive en un mismo barrio hace más de 25 años a la fecha de la presentación, que fueron coincidentes en indicar las circunstancia en las cuales se conocieron, hace cuánto tiempo reside en la Villa Balnearia Rada Tilly, y en relación a que vivió

ininterrumpidamente en la propiedad objeto de usucapión, las obras y ampliaciones de la vivienda y condiciones iniciales al momento de la entrega de la misma.

Insistió en que ha abonado y honrado casi de forma religiosa los emolumentos de la vivienda y siempre actuó en carácter de dueño.

Con base en ello afirmó que es el conjunto de elementos los que nos permite dar claridad a la litis, afirma que no hace falta, porque no se encuentra previsto por la norma que su parte haya acompañado el pago de cada servicio o impuesto por más de 20 años, sino que del análisis integral de los mismos pueda llegar a la convicción de que la ocupación fue efectiva y en carácter de dueño.

A partir de los argumentos dados, solicitó se revoque la sentencia.

Efectuó reserva del caso federal.

Tratamiento de los agravios:

Vale recordar que es potestad del tribunal de revisión extraer lo esencial del memorial, mereciendo respuesta tan solo los argumentos que posean relevancia y sean conducentes a la decisión del caso (ver fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225 entre muchos), al igual que en cuanto a la apreciación de la prueba (Varela, Casimiro A, "Valoración de la prueba", pág. 52, ed. Astrea, 2ª edición actualizada y ampliada al tratamiento de la prueba idónea).

Por ello independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por el apelante, habré de abordar su tratamiento conjunto en lo que resulte atinente, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en

atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347209; 345-154; 347-197, entre otros).

En el *subexamine*, se queja el recurrente por el rechazo de la demanda y en lo sustancial funda sus agravios en tanto considera una ausencia total de análisis de la real situación de fondo planteada, violación del principio de congruencia y ausencia de valoración integral de los elementos de prueba acompañados a la causa.

Ya en su abordaje, prevengo que, en su memorial, el recurrente apenas sortea la propia disconformidad o discrepancia, reiterando además argumentos señalados al demandar, en oposición a la expresa manda del art. 268 del CPr. No obstante, encontrándose comprometido el derecho de defensa en juicio, el criterio de amplia flexibilidad resulta ser la interpretación más acorde con esa garantía constitucional, por lo que cabe estimar que la carga de fundar los agravios se satisface con el mínimo de técnica exigido por las normas procesales en materia recursiva (*cf*. CNCiv. Sala G, mayo 15-1981, La Ley 1983-B-764; CNCom. Sala C, set. 22-1978, La Ley 1978-D-674; CNCiv. Sala H, feb. 262003, R 355.525).

Por ello, aún con las deficiencias que se advierten en la crítica del escrito de expresión de agravios presentado, se procede al tratamiento de los mismos.

En esta senda, ha de advertirse que en su primer agravio, achaca el recurrente ausencia de análisis de la real cuestión de fondo planteada en autos.

Nada más lejos de lo afirmado. Doy razones.

En efecto, más allá de que su primer agravio trasunta el mero relato de los hechos ya expuestos en

su demanda y valorados por el juez *a quo*, sin que pueda advertirse cuál es la crítica concreta y razonada frente a lo decidido, no ha podido refutar el quejoso el análisis técnico efectuado por el juzgador, comprensivo de los dos tipos de prescripción adquisitiva y sus requisitos, según la existencia de justo título y buena fe –prescripción adquisitiva breve, 10 años- y la posesión veinteañal –prescripción adquisitiva larga (arts. 1897 a 1899 CCyC)-.

Es justamente la mirada integral de la situación, el orden público comprometido en relación al derecho de propiedad y el instituto de la prescripción, y la incidencia del mismo respecto a los derechos de terceros, lo que impide pasar por alto la real situación ocurrida, cual es, la simulación ilícita que otrora fuera declarada en autos –art. 334 CCC- frente a los requisitos previstos por el IPV para la adjudicación de viviendas.

La congruencia procesal es la exigencia de que medie identidad entre la materia, partes y hechos de una litis incidental o sustantiva, y lo resuelto por la decisión que la dirima.

En el *subexamine*, la mera lectura de los hechos y reconocimientos del actor, descarta por sí la posibilidad de una prescripción breve y en nada altera o vulnera el principio de congruencia, la consideración de tal circunstancia, que el actor pretende soslayar, cuando su análisis es indispensable para valorar uno de los requisitos de procedencia para que opere la misma, como es la buena fe.

Adviértase que el accionante no refuta el carácter

de la simulación, según la calificación de ilícita atribuida por el juez *a quo*, por el contrario, declara expresamente haberla efectuado, bajo el argumento de que no reunía los requisitos previstos por el ente provincial, como si tales requerimientos no le fueran a él aplicables, y bastara con burlarlos livianamente para conseguir el objetivo y a más de ello, pretende achacar incongruencia al decisorio, cuando, reitero, el análisis de la situación exigía la comprobación de los requisitos de la prescripción adquisitiva breve, la cual *prima facie* no procedía y de allí el abordaje de la restante.

Desde ese punto de vista, el primero y segundo agravio resultan vacíos de contenido y deben rechazarse.

Finalmente, en cuanto a la valoración de la prueba, entiendo resulta adecuada al análisis integral de la cuestión. Me explico.

En efecto, el accionante pretende probar los actos posesorios que habiliten la usucapión, acompañando recibos de pago no efectuados a su nombre, pero que habrían sido abonados por el dicente.

Nuevamente pretende hacer valer, sin éxito, la simulación ilícita, probando dichos actos posesorios por el transcurso de veinte años, a través de la prueba documental. Ahora bien, analizado la misma se corrobora, un sobre de documental, con título de propiedad y plano de relevamiento (fs. 1 y 2), a nombre de R. D. P. y A. L. – Escritura Pública nro. X. y plano a nombre del primero-, y luego carpetas de facturas de pago varias, entre ellas, a la cooperativa de agua potable, fs. 19 a 254; a C. en fs. 256 a 409; al IPV a nombre de R. P. fs. 410/599; a Municipalidad de Rada Tilly, fs. 600/694; 857/915; a S. a fs. 916/1159.

Por otra parte, existen constancias a nombre del accionante recién a partir del año 2007 –telefonía celular a fs. 1353 a 1564, A. fs. 1565/1595; a T. en fs. 1616/1735; C. móvil en fs. 1747/1759; C. en fs. 1760/1803; pago de tarjetas enviadas a dicho domicilio Tarjeta 365 en fs. 1819/1876-, año a partir del cual el sentenciante, acertadamente, evalúa la realización de actos posesorios en los términos del art. 1928 del CCC, concluyendo en que no se encuentra cumplido el requisito del plazo de veinte años previsto en el art. 1899 del CCC.

Y en este contexto, opera plenamente la restricción prevista por el art. 24, inc. c, de la Ley 14159, aplicada por el juez *a quo*, en cuanto restringe el alcance de la prueba testimonial, justamente por ser esta, una materia de orden público, como dijera anteriormente, imponiéndose una mirada restrictiva.

En otras palabras, la prescripción adquisitiva no puede basarse solo en prueba testimonial, sino que, junto a otras pruebas contundentes de actos posesorios por el transcurso legal previsto, dicha prueba testimonial se integra al caudal probatorio y forma la convicción del juez sobre los hechos expuestos. Ello no ha ocurrido en autos.

De allí que frente a la contundencia de las constancias documentales y sus fechas, sobre los actos realizados por el quejoso y por los accionados, entiendo no se encuentran reunidos los requisitos para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva larga, por lo que los agravios del recurrente no logran sortear la mera disconformidad o desacuerdo con el análisis y resolución que en definitiva se adoptó en la

instancia de grado. No se identifican ni precisan concretamente, frente a la claridad de lo resuelto, los errores que contiene la resolución, sea en la apreciación de los hechos o en la aplicación del derecho.

En suma, el contenido de los agravios resulta, a mi entender, insuficiente para refutar los sólidos argumentos expuestos por el sentenciante de grado en relación a la figura en análisis, resultando su decisorio una derivación razonada del derecho vigente en orden a las constancias de la causa.

Postulo el rechazo de los agravios y consecuente confirmación de la sentencia de primera instancia. Las costas de esta instancia al actor. Regulando los honorarios en el 25% de lo fijado en el decisorio de grado, con más la alícuota del IVA si correspondiera. Así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia.

2) Costas a la parte actora. Regular los honorarios en el 25% de lo fijado en el decisorio de grado, con más la alícuota del IVA si correspondiera.

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

El juez de primera instancia mediante Sentencia Definitiva registrada bajo el n° 19/2022 rechazó la demanda entablada por el Sr. R. R. P., impuso las costas a la parte actora y reguló honorarios.

Esta resolución es recurrida por el actor, quien expresó agravios mediante ID 793370, no mereciendo responde de parte de ambos demandados.

Como los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por la colega preopinante, a tales constancias me remito con el fin de evitar repeticiones estériles.

1. *Fundamentos del recurso y contestación a los agravios*:

Antes de ingresar a la cuestión de fondo, es menester efectuar una advertencia: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, «Fallos»: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado», T°. I, pág. 825; Fenochietto Arazi. «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado», T. 1, pág. 620).

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art.386, in fine, del CPCCN; CSJN, «Fallos»: 274:113; 280:3201; 144:611).

En el memorial de fundamentación del recurso, la parte acora expresa tres agravios, el primero referido a lo que entiende ausencia total de análisis real de la cuestión de fondo planteada en el caso, el segundo referido a la violación del principio de congruencia y el tercero respecto a lo que entiende ausencia de valoración integral de los elementos de convicción acompañados a la causa. En atención a cómo han sido

expuestos los mismos, sus fundamentos y desarrollo, entiendo deben ser abordados conjuntamente, al igual que quien me precede en orden de votación.

Respecto a la suficiente del memorial de agravios, expuse en otras oportunidades que coincido con el criterio de este cuerpo al que pertenezco en cuanto a que la aplicación de la sanción de deserción prevista en el ordenamiento procesal, en los casos en que existe un escrito de expresión de agravios, debe realizarse con criterio restrictivo y ponderando claramente los efectos de la sanción de deserción que literalmente pone punto final al litigio. Es que debe tenerse en cuenta que la revisión de las resoluciones judiciales, es un mecanismo procesal del que solo en casos extremos puede privarse a los justiciables.

Por lo sostenido en la doctrina de este tribunal que integro y por la gravedad de las consecuencias que de la declaración de deserción del recurso se derivan, en cuanto al proceso, se impone extremar la cautela en el análisis del escrito de apelación a fin de resguardar el derecho de defensa en juicio.

Aplicado ello al caso, advierto de la simple lectura del memorial que el mismo reitera los fundamentos expuestos en la demanda y analizados por el sentenciante, como asimismo que sus fundamentos, en algunos casos, aparecen como meras discrepancias con la sentencia que cuestionan; sin embargo, en el caso en particular y compartiendo el criterio de ponderación amplio antes expuesto, habré de dar tratamiento a la queja, analizando el cumplimento de la carga en cada caso en particular, en cada agravio expuesto por ambas

recurrentes, a fin de no afectar el derecho de revisión de la sentencia de grado.

El recurrente desarrolla extensamente desde el entendimiento del error en que ha incurrido el magistrado al considerar que no se ha acreditado la posesión ostensible y continua del inmueble a prescribir de parte del actor, y en esta tarea, analiza cada una de las pruebas producidas en el caso y la circunstancia fáctica de que el inmueble figura como de titularidad de su hermano R. D. P. y de quien fuera su pareja por ese entonces, por cuanto él no podía acceder a cumplir con los requisitos impuestos por el IPVyDU para ser adjudicatario de una vivienda social.

Cita doctrina y jurisprudencia en apoyo a su postura.

Tratamiento de los agravios:

El caso se trata de una cuestión de trascendencia, ya que las normas de fondo regulan como modo excepcional de adquisición del dominio la usucapión (Ley 14159). Esta característica, la naturaleza de la materia de que se trata y el interés público que se encuentra comprometido, como especialmente lo tiene en cuenta el juez de grado, determinan no solo la imperatividad de las normas -enervando toda posibilidad de voluntarismo de los particulares para obtener un reconocimiento- sino también el deber de extremar el análisis de la prueba de los hechos constitutivos mediante los que se pretende dar andamiaje a la acción.

Ello no significa que el examen deba ser presidido por un exceso de rigor formal que impida un adecuado servicio de justicia. “En realidad, se persigue, atendiendo a los especiales intereses en juego, que el

juez –de sobremanera- protagonice una función activa en el ejercicio de sus poderes-deberes procesales tratando de esclarecer la verdad de los hechos en debate e impidiendo la realización abusiva de las actuaciones. Extremo que, reitero, no significa denegación, sino que –incluso- el cumplimiento de los requisitos legales que hacen a la procedencia de la acción deba ser verificado por el tribunal con independencia de su planteo por las partes" (*cf*. Sala 4, CAp.Civ. y Com., Resistencia, autos: "V., M. de J. c/ Sucesores de V. V. s/ Prescripción veinteañal", del 21/4/96; elDial - AR1D3).

Ahora bien, el caso gira alrededor de la posibilidad o no del actor de usucapir el inmueble adquirido a través del IPVyDU, a nombre de su hermano y expareja, por cuanto él carecía de los requisitos para ser adjudicatario del mismo. Por ello, dos son las cuestiones analizadas en la sentencia cuestionada, primero, tal simulación (art. 334 CCC) reconocida por el accionante y segundo, si se acreditaron los presupuestos propios del instituto.

Es uniforme la doctrina y jurisprudencia en afirmar que "la procedencia de la usucapión (prescripción adquisitiva) está supeditada a la acreditación –prueba- de los siguientes extremos: a) que se posee el inmueble usucapido con ánimo de dueño, b) que la posesión sea pública, pacífica, continua e ininterrumpida, c) que la posesión haya durado el tiempo que exige la ley" (*cf*. Arean, B., "Juicio de usucapión", ed. Hammurabi, 3° edición actualizada, Bs. As., 1998, ps. 297/298).

La actora entiende que el juez ha errado su razonamiento por cuanto ha considerado que los presupuestos antes citados para usucapir, no se

encuentran acreditados, y con cita de profusa doctrina y jurisprudencia sobre valoración, producción y finalidad de la prueba, entiende que las declaraciones de testigos y la documental acompañada, resulta suficiente para probar su ocupación continua y pacífica por el tiempo necesario, y en todo este derrotero, olvida hacerse cargo de cómo ha iniciado tal ocupación.

En efecto, si bien me he pronunciado a favor de la valoración positiva de la prueba testimonial, y la flexibilización de la necesidad de la prueba compuesta, advierto que el juez ha concluido en la falta de acreditación de los presupuestos del instituto, con sustento en doctrina mayoritaria que entiende que en la tramitación de un juicio por usucapión, dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto, pues se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente.

Es que la usucapión –como modo de adquisición del dominio- tiene, en nuestro derecho, un fundamento de orden público, como que ha sido regulada no sólo atendiendo el interés de poseedor, sino también al interés social, por cuanto la sociedad moderna no concibe ya la propiedad como un derecho absoluto, ser dueño supone crecientes responsabilidades, no solo derechos.

Y el recurrente, no logra desvirtuar el razonamiento del juez de grado en sus agravios, ni mostrar el error u arbitrariedad, menos respecto al presupuesto de valoración compuesta de la prueba exigida

por la norma especial (inc. c, art. 24, Ley 14159, que indica que “la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la declaración de los testigos”), por cuanto reitera los fundamentos expuestos en la demanda, agregando la actitud asumida en el proceso por ambos demandados, los que apoyarían su pretensión y resultarían ser aquellos quienes “prestaron su nombre” para así burlar los presupuestos de admisibilidad para ser adjudicatarios de una vivienda, a la que no tenían derecho, incurriendo, ante tal reconocimiento, en lo que el CCC denomina, abuso del derecho (art. 10 CCC).

Entonces, asiste razón al juez de grado en la concepción más estricta, por cuanto tanto como surge detallado en la sentencia de grado, como en el voto de quien me precede en orden, la documental acompañada no acredita los 20 años de ocupación en los términos exigidos por el instituto.

Ahora bien, el caso es que tal tentativa de cuestionamiento de la sentencia de grado, referida en su mayoría a lo que entiende una incorrecta valoración de la prueba, carece de incidencia para la suerte de la litis, porque el embate que intenta el apelante se estrella contra un propio reconocimiento suyo realizado en la demanda, que torna inútiles sus críticas a la sentencia de grado.

En primer lugar, relativo al cuestionamiento de la apreciación de la prueba efectuada por el juez *a quo*, debo recordar en primer término que en multitud de fallos, esta Cámara ha decidido que la apreciación de la prueba efectuada por los jueces de grado constituye una decisión tomada por el juzgador en el centro o núcleo mismo de sus facultades, que constituye el ámbito de

mayor discrecionalidad y legítimo arbitrio que le concede el ordenamiento, no bastando impugnarlas sobre la base de una opinión distinta, sino que debe ensayarse, a su respecto, un ataque frontal, fundado en argumentos hábiles y conducentes, que demuestren el desacierto manifiesto de la resolución (Cám. Civ. y Com. Neuquén, Sala I, 29/2/96, "A. B., F. c/ U. s/ Accidente", en Juba, base Neuquén, sumario Q0000046).

A tenor de tal doctrina, para conmover las apreciaciones probatorias de un juez de grado se requiere algo mucho más serio y atendible que subjetivismos y pareceres o preferencias del apelante. Se requiere para ello demostrar lógicamente que la selección y apreciación probatoria del juez es caprichosa, antojadiza, indefendible.

Sin embargo, lo que termina de sellar la suerte del recurso del accionante, más allá de no haber logrado el apelante hacer tambalear con argumentos idóneos, convincentes, acertados y la apreciación de la prueba realizada en el grado, son los hechos narrados en la demanda y reiterados en el agravio referidos a "Previo a ello, concurrimos a la Escribanía P. para completar todos los datos requeridos para acceder a la vivienda, lugar que fuimos mi hermano y en aquel entonces su concubina la Sra. L., ya que yo no podía acceder de manera directa a la misma por poseer y estar pagando un departamento en el B° X. de O. de esta ciudad. Oportunamente, intenté poner a nombre de mi esposa, la titularidad pero al no estar cancelado no prosperó. Este hecho hizo que ante requerimientos de la Constructora y S. tuve que recurrir a un familiar (hermano R.) para que figure como adjudicatario, así se procedió y acordó,

siendo únicamente a los fines adjudicatarios que figure un titular…" (sic fs. 1880/1880vta.).

Recuérdese que lo afirmado en el proceso prueba en contra, pero no a favor del manifestante, a mérito del principio "in contra se pronuntiatio" (Sala B, Cámara de Apelaciones de Trelew, 30/9/08, en autos "P. N., B. E. c/ G., C. y/o quien resulte resp. laboral de la agencia local de la empresa de T. T. s/ dif. de hab. e indem. de ley" – expte. 22935 – Año 2008) e ídem, 21/8/08, *in re* "F., M. c/ B., O. H. y Otros s/ Cobro de Haberes e Indem. de Ley" (expte. n° 22.863 - año: 2008, registrada al nro. 54 SDL de 2008).

Por ende, el reconocimiento que hiciera el actor de que entró al inmueble por un acto gracioso de su hermano y excuñada, sella la suerte de su pretensión, en los términos del art. 10 y 334 del CCC.

La acreditación de la posesión, a los efectos de la prescripción adquisitiva, requiere de la realización de actos concretos, tangibles e indudables, que permitan demostrar que se está ante una situación inequívoca en que el usucapiente se comporta como único dueño de la cosa, sin reconocer en otros un derecho mejor, ni tolerar un ilícito civil.

Tal como se han planteado los hechos, el actor debía probar su posesión continua, ininterrumpida y pacífica durante cierto tiempo, en el caso, a falta de justo título, de 20 años. Así, probar es procurar la demostración que un hecho ha existido, y existido de un determinado modo y no de otro. Las cargas procesales constituyen un actuar facultativo de las partes, que se traduce en un imperativo en su propio interés. Su incumplimiento no genera derecho alguno a favor de la

contraria, pero puede incidir en desmedro de la posición sustentada por quien dejó de cumplirla, y más aún, cuando como en el caso, se trata de hechos jurídicamente relevantes a la decisión del litigio.

Es sabido que le incumbe al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que pretende le asiste y le corresponde al demandado probar los hechos impeditivos, modificatorios y extintivos en los que basa su defensa. Dice Palacio que por prueba debe entenderse "la actividad procesal, realizada con el auxilio de los medios establecidos por la ley, y tendiente a crear la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas" (Palacio, Lino Enrique (2003), "Manual de derecho procesal civil", decimoséptima edición, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires). Entonces, probar es demostrar de algún modo la certeza de un hecho o la verdad de una afirmación.

La mera ocupación nada predica de la realización de actos posesorios, pues ante situaciones equívocas o dudosas, como la de quien reconoce haber entrado a la posesión por el acto gratuito –y gracioso- de otro, es un mero tenedor, y en consecuencia, su ocupación no es demostrativa por sí sola de la posesión (art. 2351, C. Civil) (Cám. CC 2ª La Plata, Sala 1ª, 29-6-2004, "V., N. S. c/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ Prescripción adquisitiva vicenal/Usucapión", en Juba sum, B255313).

En el mejor de los casos se han acreditado actos posesorios concretos de la actora a partir de 2007, con lo que no se cumple el plazo requerido, a más de que el

inicio de la ocupación se refiere a un ilícito civil en perjuicio del IPVyDU y de terceros que podrían haber accedido al inmueble, en cumplimiento de los presupuestos para ser adjudicatarios, sin sortear los mismos, mediante una simulación, lo que lleva a confirmar el decisorio de grado.

Creo que ello basta para el rechazo del recurso, lo que propongo al acuerdo

2. *Costas y honorarios*:

En atención a como se resuelve, las costas por el principio general de la derrota se imponen al actor, procediéndose a regular los honorarios de los letrados conforme el éxito obtenido y la ley de honorarios.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Conforme los fundamentos aquí expuestos, coincido con la Dra. Verónica D.a Robert

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

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y confirmar la Sentencia nro. 19/22 de primera instancia.

2) Imponer las costas de la alzada a la parte actora.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al Dr. C. D. C. en el veinticinco por ciento (25%) de lo regulado a su parte por la labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia el Sr. juez de Cámara Dr. Manuel Horacio Pis Diez y

concordar en la solución del caso (Ley V-174-DJ, antes Ley 1130 y art. 274 CPCCCh, Ley XIII-5-DJ, Anexo A).

REGISTRADA BAJO EL nro. 01 DEL AÑO 2023
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"