En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, al día primero del mes de junio 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. María Fernanda Zanatta y asistencia del primer vocal Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y 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: **"SUCESORES de M., R. O. c/ SUCESORES de A. H. s/ USUCAPIÓN", expte. nro. 404/22,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 (expte. nro. 299/18), y atento al resultado del sorteo de fecha 26 de octubre de 2022 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Fernanda Zanatta, Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y Dra. María Marta Nieto.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 36/22 de fecha 9 de mayo de 2022? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

La Sentencia Definitiva n° 36/22 de fecha 09/05/22 hizo lugar a la demanda entablada por R. O. M. en contra de S. A., y en consecuencia, declaró que el actor adquirió el 21 de febrero de 2012 y por el solo paso del tiempo, el derecho real de dominio sobre el inmueble identificado como E. n° X. (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: X., Sector: X., División: Manzana –X., Parcela X.- Urbano) de Comodoro Rivadavia. Impuso las

costas a la demandada vencida y difirió la regulación de los honorarios profesionales.

1. *Recurso*:

La demandada tomó participación y apeló la sentencia el 16/05/22, recurso que fue concedido por el juez el 19/05/22, libremente y con efecto suspensivo.

Mediante escrito ID 771653, la accionada expresó agravios, los que fueron contestados por la contraria mediante escrito ID 782490.

2. *Agravios*:

La recurrente se agravia por cuanto considera que el tratamiento de la presente acción requiere el real título o título suficiente, que reúna las condiciones de fondo y forma para transmitir un derecho real, cuestión que el Sr. M. nunca la tuvo, toda vez que en la actualidad y según informe de dominio expedido por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, obrante en autos caratulados: "A. S. c/ M. R. O. y/o quien resulte ocupante s/ Ordinario (Acción de Nulidad)", expte. n° 245/20, no es el propietario del inmueble que en contraprestación le entregó al momento de concluir el contrato de permuta a la Sra. S. A.

Expone que en autos la demandada fue declarada rebelde y la realidad es que nunca fue notificada, por lo tanto y al no tener debido acceso a la causa desconocía los términos de la misma, mas cuando al querer efectuar la presentación al juzgado el 31/03/21, la misma ya se encontraba en sentencia.

Aclara que se encuentra en juego la garantía constitucional de defensa en juicio, debido proceso, igualdad de partes y bilateralidad del proceso por expresa disposición de la ley.

Advierte una deficitaria valoración de las pruebas rendidas en autos, sin apreciar el grado de convencimiento acerca de la veracidad de los hechos objeto de la prueba en el proceso prescriptivo.

Recalca su clara voluntad de anular el acto por el cual se procedió a firmar el boleto de compraventa en cuestión, toda vez que el 18/10/20, la Sra. A. tomó conocimiento a través del informe de dominio, que el Sr. M. no era propietario del inmueble objeto del contrato por el cual suscribió la permuta efectuada.

Afirma que el actor falta a la verdad cuando dice que no cumplió en tiempo oportuno con la obligación de escriturar, pues desde el 15/07/03 y en reiteradas oportunidades la demandada remitió cartas documento a fin de revocar el contrato efectuado. Su parte actuó de buena fe creyendo que estaba frente al real propietario del inmueble permutado.

Cita doctrina sobre el contrato de permuta y bienes ajenos y concluye que la afectación de los principios aludidos resulta de tal envergadura que impone la declaración de nulidad de las actuaciones, toda vez que, la intención del Sr. M. es hacerse de la propiedad del inmueble que permutó con la Sra. A. incoando la demanda por usucapión, pero mediante un acto nulo desde su inicio por carecer de legitimación para hacerlo. Se debe resolver tal como se constatan los hechos, o sea declarando la nulidad del acto jurídico que dio origen a la usucapión incoada por el actor y así lo solicita.

Corrido traslado de ley, el actor contesta el memorial peticionando en primer lugar se declare la deserción del recurso por considerar que la apelante no expresa agravios ni realiza una crítica concreta y

razonada del fallo en los términos del art. 268 CPCC. Dice que se limita a dar una mera opinión contraria utilizando argumentaciones inverosímiles y falaces, manifestando que la sentencia es injusta sin precisar el yerro en que incurrió el juez. La demandada no ataca razonadamente los fundamentos del fallo, trayendo a colación cuestiones no debatidas y probadas en autos.

En segundo término, critica que no expresa ni desarrolla cuál es la equivocación del juez en la sentencia, por lo que resulta difícil contestar, y que la misma fue notificada en forma personal de la demanda por el oficial de justicia y que por aplicación del art. 360 CPCC, el silencio, respuestas evasivas o la negativa meramente general, podrán estimarse como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refiera y los documentos se los tendrá por reconocidos o recibidos.

Expresa que por el presente expediente tramitó una acción de usucapión por la cual se demostró y acreditó la posesión ininterrumpida con *animus domini* del actor por el término de más de 20 años, deviniendo las argumentaciones de la expresión de agravios de la parte demandada, totalmente improcedentes. Solicita se rechace la apelación de la demandada, declarándose desierto el recurso, confirmando la sentencia en todas sus partes, con costas.

3. *Antecedentes*:

De autos surge que el Sr. R. O. M., el 27/08/18 promovió demanda de adquisición de dominio por usucapión respecto del inmueble ubicado el calle D. F. E. n° X., barrio Centro de esta ciudad, contra la Sra. S. A., heredera universal del Sr. A. H., titular registral del

inmueble a usucapir. Pidió se haga lugar a la demanda y se ordene la inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble, extendiéndose el título del inmueble a su nombre, con costas a la demandada en caso de oposición.

Narró hechos y dijo que el 21/12/91, mediante boleto de compraventa vendió, cedió y transfirió a favor de la demandada Sra. S. A. el inmueble de su propiedad identificado como lote X. de la manzana X. "X." del barrio J. N. de esta ciudad y que la operación fue cancelada mediante la permuta del inmueble que pretende usucapir identificado como lote X. de la manzana X. de esta ciudad.

Relató que se convino que la posesión de los inmuebles se haría efectiva dentro de los sesenta días de firmado el boleto y que las escrituras estarían a cargo de cada uno de los interesados cuando lo consideren conveniente, asumiendo cada parte los gastos.

Manifestó que la cesión de derechos se efectuó mediante Escritura Pública n° X. del Registro Notarial n° X. y que con el fin de regularizar la inscripción solicitó copia de la misma al C. de E. el 19/03/04, que reiteró el 31/03/06 y le hicieron saber que dicha escritura no tenía la firma del escribano Leopoldo Cano y por ello se vio en la necesidad de realizar la acción, remedio procesal necesario para el fin perseguido.

Señaló que posee el inmueble desde el 21/12/91, hace más de 20 años de forma continua, pacífica y pública y que ello es reconocido por la demandada en la carta documento que le remitiera el 15/07/03. Ofreció prueba, fundó en derecho y peticionó se dicte sentencia

favorable ordenando la inscripción de la propiedad a su nombre.

Corrido el traslado de ley y notificada de la acción la demandada, conforme surge de fs. 248/249 el 29/10/18, la misma no compareció al proceso y fue declarada rebelde (h. 251), notificándose dicha decisión conforme surge de la cédula glosada a en las hs. 253/253vta., el 04/02/19.

Abierta la causa a prueba a fs. 255, se produjo la ofrecida por el accionante, se clausuró el periodo probatorio y el 09/05/22 se dictó la sentencia de grado en los términos precedentemente referenciados.

Para decidir en la forma en que lo hizo, el juez luego de citar antecedentes jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia Nacional y otros tribunales, y detallar la prueba rendida en autos, consideró que en los términos del art. 1905 CCCN, el actor comenzó a poseer el 21/02/92, y que por no encontrarse satisfechos los recaudos previstos en el art. 1898 del citado código, el plazo que debe computarse para tener por operada la adquisición del derecho real de dominio por el paso del tiempo es de 20 años (*cf*. art. 1899).

Señaló que conforme informara la Sociedad Cooperativa, el actor llevó adelante las diligencias necesarias para proveer de servicios públicos el inmueble en el año 1995 y acreditó el pago de los servicios y tributos con la documental glosada en la demanda. Consideró también que las declaraciones de los testigos son concordantes con la prueba rendida.

Resaltó además que no podía soslayar la expresión de voluntad concurrente del actor y la demandada, en cuanto única y universal heredera de H. A., de entregar

el inmueble de calle E. como pago por aquel que fuera consignado en la cláusula uno del contrato.

Concluyó que R. O. M. adquirió, por el paso del tiempo, el día 21/02/2012 –conforme art. 24 del derogado Código Civil, el derecho real de dominio sobre el inmueble identificado como E. n° X., y dado el carácter originario que ostenta el modo de adquirir el dominio, la promoción del expediente caratulado: "A. S. c/ M. R. O. s/ Ordinario", más de ocho años después de operada la usucapión, resulta ser un dato inocuo. Impuso las costas a la demandada y reguló honorarios profesionales.

4. *Tratamiento de los agravios*:

Sintetizados así los antecedentes del proceso, y atento al expreso cuestionamiento efectuado, corresponde expedirme respecto del pedido de deserción recursiva peticionado por la parte actora.

Considerando que el cumplimiento de los requisitos en la sustanciación del recurso de apelación debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos, aún frente a la precariedad de la crítica del fallo apelado, en armonía con la garantía de la defensa en juicio, y atento a la gravedad de la sanción que implica la deserción, abordaré el tratamiento de los mismos.

Asimismo, debo prevenir, aunque no ha sido objeto de cuestionamiento, que el juez ha aplicado la normativa del CCCN desoyendo la preceptiva y doctrina elaborado en torno al art. 7.

En tal sentido, se ha dicho que si la modificación legal sobreviene estando en curso la constitución, adquisición, modificación o extinción de un derecho, la nueva ley modificará esas condiciones de constitución,

adquisición, modificación o extinción del derecho de que se trate, en tanto esas relaciones no se hallen ya consumidas con efectos jurídicos propios en el pasado, de modo que revistan el carácter de derechos adquiridos, debiendo el juzgador examinar las circunstancias de cada caso concreto atendiendo con ese sentido a la directiva legal (*cf*. Uzal, "Nuevo Código Civil y Comercial: la vigencia temporal con especial referencia al Derecho Internacional Privado", Revista Código Civil y Comercial (director Dr. Héctor Alegría), n° 1, La Ley, julio 2015, págs. 52/53).

Y se ha destacado que la determinación de si se está frente a una aplicación retroactiva presenta particulares dificultades cuando se trata de hechos *in fieri*, es decir, en curso de desarrollo y que es imprescindible distinguir si se trata de situaciones que se encuentran en lo que puede describirse como una fase dinámica de la relación, en la que esta nace o muta (su constitución o extinción) o si, en cambio, se capta esa relación en una fase estática, cual sería aquella que concierne a sus efectos ya producidos y/o con valor jurídico propio, a fin de apreciar si la aplicación de la reforma en el caso concreto, puede implicar una indebida aplicación retroactiva, sobre hechos o situaciones jurídicas del pasado.

En el marco fáctico legal del *sub judice* las circunstancias de hecho del caso permiten concluir en que la aplicación de las nuevas modificaciones que pudiera haber introducido el Código Civil y Comercial de la Nación en la materia no resultan de aplicación.

No obstante no variará la solución del caso, pues no existen diferencias estructurales en la aplicación

de uno u otro régimen, mas el encuadre normativo necesariamente debe ser otro.

Precisado lo anterior, e ingresando a la revisión propuesta, señalo en primer lugar que el actor promovió demanda de adquisición del dominio por usucapión, respecto del inmueble ubicado en calle F. E. n° X. de esta ciudad, solicitando la inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble y en contra de la Sra. S. A., heredera universal del titular registral Sr. H. A.

Citada la demandada al proceso y debidamente notificada, la misma no compareció y este hecho demuestra la falsedad de lo afirmado en su memorial al expresar que nunca fue notificada de la acción, que desconoce los términos de la misma y que cuando quiso presentarse la causa se encontraba a sentencia.

La notificación en la persona de la accionada, quien recibe de conformidad y con copias de traslado, según da cuenta el informe del oficial notificador glosado en hojas 248/249, y que no fuera argüido de falsedad, demuestra la sinrazón de sus manifestaciones y que no existió la alegada violación de la defensa en juicio, debido proceso, igualdad de partes y bilateralidad del proceso.

Por aplicación de la doctrina de los actos propios, según la cual nadie se puede poner en contradicción con sus propios actos anteriores, por medio del ejercicio de una conducta incompatible con una anterior deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz, la recurrente comete una acción éticamente reprobada, inválida, que el orden jurídico no tolera, en primer lugar, al no comparecer a ejercer su derecho

de defensa en primera instancia, estando debidamente notificada y en segundo lugar afirmar –en esta oportunidad-que nunca fue notificada; razón suficiente para desestimar el agravio en este punto (Salas, Trigo Represas, López Mesa: op. cit., T 4 A, ps. 665, nº 14 en comentario al art. 1198; 1998).

En función de lo resuelto precedentemente, y en virtud del principio de congruencia, cabe recordar la limitación impuesta a este tribunal por el art. 280 del Código Procesal, en el sentido de que solamente puede resolver respecto de aquellos capítulos propuestos a la decisión del juez de primera instancia en los escritos constitutivos del proceso. Ello resulta coherente con la naturaleza jurídica del recurso de apelación, en el sentido de que no importa un nuevo juicio en el cual sea admisible la deducción de pretensiones u oposiciones ajenas a las que fueron objeto de demanda en la instancia precedente).

En conclusión, no es procedente en la expresión de agravios suplir la falta de contestación de la demanda pretendiendo en consecuencia que el tribunal se pronuncie sobre temas que no fueron planteados oportunamente en la instancia de origen.

A mayor argumento señalo que la recurrente, producto de su rebeldía y posterior inactividad, posee una seria limitación recursiva. Si bien el rebelde puede apelar, no puede, en el recurso, interponer las defensas que importe retrotraerlo y pretender abrir etapas superadas, pues implica violar el principio de preclusión. Su embate contra el fallo debe limitarse a plantear cuestiones que hagan a un error de juzgamiento en la aplicación del derecho conforme las circunstancias

fácticas tenidas por ciertas según el art. 60 del CPr en consonancia con el art. 360 inc. 1 del CPr. (*cf.* jurisprudencia citada por Atilio Carlos Gonzalez en comentario al art. 64 en "Cód. Proc. Civ. y Com. de la Nación", dir. por Highton y Areán, T. 2, p. 34).

Es por ello que el agravio referido a la declaración de nulidad del boleto de compraventa suscripto entre las partes implica pretender ejercitar una defensa que debió introducir en los estadios ya superados del proceso (arg. 274 CPr.), razón por la que el mismo no resulta admisible.

Cuestiona también la recurrente la valoración de la prueba efectuada por el magistrado, expresando que el tratamiento de la presente acción requiere el real título o título suficiente, que reúna las condiciones de fondo y forma para transmitir un derecho real, cuestión que el actor nunca tuvo porque no es propietario del inmueble que permutó.

Para analizar este agravio, recuerdo que reiteradamente esta Cámara de Apelaciones ha pregonado que la adquisición del dominio por prescripción veinteañal debe ser probada con hechos y actos concretos (SD n° 1/21 "E", 13/22 "C" y 44/22 "C"). Quien pretenda efectivamente la cosa, debe probar que la tuvo en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida con "animus domini", que se acredita demostrando que el poseedor se ha comportado como si fuera el propietario, y ocurre que un propietario normalmente abona los impuestos que gravan su inmueble, de ahí que se haya dicho que el pago de los mismos por parte de su poseedor constituya un buen medio de prueba de ese estado subjetivo (Beatriz Areán: "Juicio de Usucapión", p. 304).

En el caso bajo análisis, no acredita el recurrente el error atribuido al juzgador en cuanto a la valoración de la prueba, y de su cotejo, surge que se verificaron los recaudos legales para visibilizar su pretensión prescribiente, tal como concluyó el juez *a quo*.

Se brindaron elementos convincentes de la alegada posesión como dueño y se cumplimentó con lo dispuesto por el art. 24 de la Ley 14159.

Respecto al alegado título suficiente invocado por la recurrente, advierto que el juez de grado textualmente expresó en su decisión: "(…) 8°) Que, por no encontrarse satisfechos los recaudos previstos en el artículo 1898 del citado Código, el plazo que debe computarse para tener por operada la adquisición del derecho real de dominio por el paso del tiempo es de 20 años (*cf*. art. 1899)". Debió ciertamente referirse a los arts. 3999 y 4015 del C.Civ).

Por ello y siendo que la presente acción prosperó por el instituto de prescripción veinteañal, quedan huérfanos de sustento los argumentos recursivos contra dicha decisión, pues la prescripción larga no requiere justo título ni buena fe, bastando la posesión y el tiempo. Troplong, citado por Vélez Sarsfield en la nota del artículo 4015 del código anterior, dice: "Nada puede escapar al imperio de esta prescripción: ella excluye todo favor y todo privilegio, y se extiende sobre todos los derechos".

Esta es la idea del actual artículo 1899, que expresamente dice que no tiene importancia que el adquirente carezca de título o de inscripción, o de buena fe (Lorenzetti, R.L, "Código Civil y Comercial de

la Nación”, Tomo IX, p. 68 en comentario al art. 1899, Rubinzal Culzoni, 2015).

En virtud de lo analizado corresponde el rechazo del recurso interpuesto por la demandada.

5. *Costas y honorarios*:

Las costas de esta instancia se imponen a la demandada vencida por aplicación del principio general de la derrota.

Los honorarios de segunda instancia deben ser fijados de conformidad con las pautas generales del artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las escalas específicas del artículo 13 del mismo ordenamiento. En función de lo expuesto, propongo su determinación en el 30% a favor del Dr. N. J. M., letrado de la parte actora, de los que se fijaren en la primera instancia y en la suma de dinero equivalente a ocho (8) jus a favor de la Dra. R. A. C., letrada de la parte demandada recurrente.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Propongo como fórmula postulatoria la siguiente:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto mediante escrito ID 676910 por la demandada en todas sus partes.

2) Imponer las costas a la recurrente vencida.

3) Regular honorarios en el modo propuesto.

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en la instancia de grado por la parte demandada (ID 676910, agravios ID 771653). Corrido el traslado de la expresión de agravios, recibieron respuesta en tiempo oportuno por la actora (ID 782490).

I. *Antecedentes*:

La sentencia dictada en la instancia de grado hizo lugar a la demanda entablada por R. O. M. en contra de S. A. y, en consecuencia, declaró que el actor adquirió el día 21 de febrero de 2012 y por el solo paso del tiempo, el derecho real de dominio sobre el inmueble identificado como E. n° X. (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: X., Sector: X., División: Manzana – X., Parcela X. - Urbano) de Comodoro Rivadavia. Impuso las costas a la demandada vencida. Dispuso se libren, una vez consentido o ejecutoriado el decisorio, las piezas de estilo para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Difirió la regulación de los honorarios para el momento en el cual se encuentre acreditado el valor del inmueble usucapido. No conforme con ello, interpuso la parte demandada recurso de apelación a efectos se la revoque.

II. *Agravios. Tratamiento y solución*:

Es entonces que, adentrándome en el tratamiento de las cuestiones traídas a mi análisis, no resulta ocioso en el inicio recordar que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

Sostengo a la par que las limitaciones impuestas al juez, en cuanto a los hechos, no rigen tratándose del derecho porque, aunque las partes no lo invoquen o lo hagan en forma errónea, al juez corresponde calificar la relación sustancial en litis y determinar la norma jurídica que rige. Así, "en virtud del principio *iura novit curia,* los jueces se encuentran facultados para calificar autónomamente los hechos de la causa y subsumirlos en las normas jurídicas que los rigen, con independencia de las alegaciones de las partes o del derecho por ellas invocado (CSJN, 4/5/93, Rep. ED, 28-459, n° 16; íd., 8/3/94, Rep. ED, 29-453, n° 20/21; CNCiv, Sala C, 12/6/01, ED, 194-220; Incom, Sala B, 14/2/05, ED, 212-107).

Así, y en atención al lugar que me ha sido asignado para emitir mi voto, anticipo que, atendiendo al detallado relato que comprende tanto la plataforma fáctica del caso como los principales argumentos que componen la queja de la apelante y que son desarrollados en el voto de la señora camarista que me ha precedido en el orden de votación, me eximiré de incurrir en reiteraciones innecesarias que entiendo solo dilatarían la extensión de mi juzgamiento, atendiendo a los principios de celeridad y economía procesal.

En la senda, adelanto que no se me escapa el planteo respecto de su contenido formulado por la parte actora a la hora del responde del traslado de la expresión de agravios. Sin perjuicio de ello, entiendo que ello debe ser resuelto en el marco del aseguramiento del derecho de defensa; es decir, con base en un amplio criterio de admisión.

Repárese que el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia expresamente ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga que le impone la ley procesal respecto a rebatir adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, debe optarse por tenerla por satisfecha (*cf*. autos "G. vda. de F., E", del 31-05-99; idéntico sentido autos "T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular", del 22-03-00, nro. SAIJ00150014 y "P., R. c/ M. s/ diferencias salariales", del 230301, SAIJ01150056, entre otros).

Ahora bien, dejando a salvo mi postura en relación con el tema, entiendo que tal criterio de admisión, amplio, no debe ser llevado al extremo que implique su aplicación lisa y llana en todos los casos, sin importar como haya sido interpuesta la apelación, ello dado que los requisitos impuestos por el código procesal en orden a su procedencia también conforman el sagrado derecho de defensa, que a veces parece ser valorado únicamente desde la perspectiva del apelante, más no desde la del apelado.

No dejo de tener presente, más allá de lo expresado, que existen circunstancias que admiten la flexibilización en la admisión del recurso, en la recepción de aquel criterio amplio, y siempre que aquellas se presenten debe procurarse su tratamiento tal la doctrina sentada por nuestro máximo Tribunal provincial-, razón por la que me abocaré al mismo

Aclarado ello, y en la solución, independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por la demandada 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 esa faena, advierto que manifiesta en el marco de su impugnación, y en relación con el decreto por el que fuera declarada rebelde (fs. 251), que nunca fue notificada de la demanda impetrada en su contra. Sin embargo, las constancias de autos arrojan una realidad distinta a la presentada ante esta alzada por la recurrente, ello toda vez que a fs. 248/249 de los presentes se encuentra agregada la cédula de notificación diligenciada con motivo del traslado de la demanda, recibida por la propia accionada en la que luce estampada su firma.

A continuación, la queja se orienta sobre la denuncia de vicios que ostenta el boleto de compraventa (fs. 141/143). Cierto es que el mismo fue incorporado como argumento a la litis por el actor (ver acápite "HECHOS", fs. 233vta. y ss.), y además fue tenido en cuenta por el sentenciante en concreto para computar el plazo prescriptivo veinteañal, lo que habilita plenamente su tratamiento en esta instancia. Sin perjuicio de ello, y tal como lo advierte mi distinguida colega preopinante, las cuestiones a las que, sobre el particular, hace mención la recurrente no fueron planteadas ante el juez de grado, es decir se trata de capítulos no propuestos al juzgador, y por tanto mal pueden ser ahora ventilados en esta etapa procesal.

Tengo dicho ya en anteriores fallos ("A. de C. y S. P. O Ch. c/ C. d. V. SRL y otros s/ Ordinario (cobro de pesos)", expte. n° 404/2014, "B., J. A. c/ O., V. R.

y otros s/ Daños y Perjuicios", expte. n° 45/2015, entre otros) que esta instancia no representa un nuevo proceso.

Ello así, quedan las cuestiones referidas al margen de la discusión en la alzada so pena de violentar elementales principios vinculados al debido proceso y al derecho de defensa.

Es que, atento al acotado marco que corresponde a la apelación, lo cierto es que "mediante el recurso de apelación no pueden someterse a conocimiento de la alzada defensas o cuestiones que no fueron articuladas oportunamente. Y si el recurrente las introduce en la expresión de agravios, su tratamiento en la alzada importaría la violación de las normas procesales (arts. 34 inc. 4°, 163 inc. 6°, 266 y 272, CPCCN) (CCivCom Lomas de Zamora, Sala I, 27/2/03, Rep. LL, 2003-1796, n° 33, y LLBA, 2003-1167).

Constituyen capítulos sobre los que no puede pronunciarse el tribunal de alzada todas aquellas defensas que obsten la procedencia de la reclamación de la actora y requieren la alegación y prueba de hechos distintos de los alegados por aquella, cuando no han sido expresamente sometidos a decisión el juez de primera instancia, puesto que lo contrario atentaría flagrantemente contra el derecho de defensa en juicio.

Así, y so pena de pecar de reiterativo, "La alzada solo puede juzgar aquellas cuestiones involucradas en los escritos constitutivos de la litis, porque el límite de los poderes del *ad quem*, está dado por los capítulos propuestos a la decisión el juez de primera instancia (C3°Civ.Com.Minas, Paz y Trib., Mendoza, 9/9/02, Rep. LL, 2003-1978, n° 42, y LL Gran Cuyo, 2003-154).

Por último, critica la apelante la valoración de la prueba, aportada por el accionante y destinada a usucapir, que efectuada por el juez de grado.

Entonces, en el análisis de dicho punto, habré de destacar en principio que en el caso puntual, y en atención a la letra del artículo 7 del CCCN, resulta de aplicación la ley vigente al momento en que se constituyera la pretendida relación jurídica, razón por la que corresponde sea juzgado a la luz de las disposiciones del anterior Código Civil. Así ha sido resuelto jurisprudencialmente en idéntico caso al presente (solo a título de ejemplo: CNCiv., Sala C en autos "Tolosa, Leticia c/ Sanz de Valdes, Elena s/ Prescripción Adquisitiva"). Así, la sentencia en crisis, sustentada en su totalidad en normas correspondientes al Código Civil y Comercial en vigencia denota, desde su génesis, un evidente e insalvable yerro.

Lo sostengo, pues mal puede interpretarse que las facultades instructorias y ordenatorias que otorga al juez el ordenamiento procesal lo habilitan para dispensar la ley de fondo aplicable. No lo prevé de ese modo el Código Civil y Comercial, ni faculta al juzgador en tal sentido, y es lógico que así sea, desde que se encuentran en juego principios fundamentales como el de la irretroactividad de las leyes. A ello cabe adunar que no se trata de evaluar de modo individual el contenido normativo de algún artículo citado en la sentencia, sino que el análisis jurídico ha de comprender el estudio del instituto en su integralidad.

A partir de allí, dejo claro, ante todo, que lo que aquí se discute es la prescripción adquisitiva de un inmueble –usucapión– cuando a la vez argumenta el actor

–como antes lo señalé- la existencia de un boleto de compraventa, el que bien podría haber dado lugar a un proceso distinto, cual es el juicio de escrituración (art. 1185 CC).

Así, y si de usucapión se trata, el art. 4015 del Código Civil exige para la adquisición de inmuebles por prescripción la posesión continua durante veinte años "con ánimo de tener la cosa para sí", puntualmente dispone: "Prescríbese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor…", "…lo cual coincide con el concepto de posesión previsto en el art. 2351 del mismo cuerpo normativo en tanto hace referencia a la intención de someter a la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, lo que a su vez se ha entendido que "no significa más que el ánimo de tener la cosa para sí; en otras palabras, no reconocer en otra persona un señorío superior" (Beatriz Arean, "Juicio de usucapión", p. 108, Hammurabi, 3ª edición actualizada, Bs. As.1998). En otras palabras, "el solo *corpus* posesorio no hace presumir el *animus*" (CNCiv. Sala F, septiembre 23/2009, "Schliter, Ana c/ Van Uden, María Dora s/ prescripción adquisitiva", L. 530.199, expte. 102.535/2006, CSJN, Fallos, 122:14; 128:131 y 239; 131:155; Suprema Corte de Buenos Aires, 22/1/48, LL 53-101, etcétera, citados por Kiper, Claudio, en Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, "Código Civil anotado", t. 10, comentario al art. 2384, § 1, y nota 2, págs. 288/289).

En tal sentido, establece el art. 2384 del Cód. Civil que deben reputarse como actos posesorios de cosas

inmuebles, su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga y, en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga. Ahora, dicha ocupación -para usucapir- debe serlo "animus domini" porque de lo contrario se trata de una mera tenencia que reconoce en otro, u otros, el derecho de propiedad. En referencia a la citada norma, la Dra. Areán señaló que como los denominados actos posesorios revisten ese carácter por voluntad del legislador y no por su propia naturaleza, deben ser examinados en cada caso particular con suma prudencia y atendiendo a las circunstancias particulares, debido al valor que tienen y a los efectos que producen ("Código Civil Anotado", Jorge Joaquín Llambías-Beatriz Areán, T. IV, p. 229, Abeledo-Perrot, Bs. As., 2012). Asimismo, expresó que si bien la ocupación es el acto posesorio por excelencia, se ha elaborado un extenso catálogo de actos de esa naturaleza en los juicios de prescripción adquisitiva, y enuncia los que se han considerado aptos para la usucapión (Areán, en "Código…", op. y loc. cit. p. 229).

Ahora bien, tratándose de usucapión -elección formulada por el actor- "aún cuando se considerara exigible de manera insospechable, clara y convincente la comprobación de los extremos requeridos para adquirir el dominio por prescripción, y aunque se entendiera que la apreciación de la prueba de los hechos que han servido de base para la adquisición deba ser estricta, dadas las razones de orden público involucradas, a mi juicio lo determinante resultan ser las particularidades que cada caso presenta, y el tribunal debe valorar la fuerza de convicción de los elementos de juicio aportados, cuya

apreciación ha de hacerse en forma conjunta, según las características que el caso ofrece" (CNCiv. Sala F, diciembre 17/2014, "Juny, Silvia Mabel c/ Sucesores de Rafael Fernández y otro s/ prescripción adquisitiva", expte. nº 51.022/1998).

Es que, por la naturaleza peculiar de este modo de adquisición de dominio, la prueba a producirse adquiere una importancia trascendental y debe generar en el juzgador el íntimo convencimiento de que los extremos exigidos por la ley para adquirir por prescripción se encuentran probados de manera insospechable, clara y convincente, por lo que se ha considerado necesaria la cabal demostración en el juicio de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir. Es de recordar que ni siquiera el allanamiento del demandado exime al actor de la carga de probar los hechos alegados como fundamento de la acción. Con respecto a la exigencia de prueba de los requisitos establecidos por la ley para adquirir el dominio por usucapión, se ha destacado que el interés general juega un papel trascendente en la prescripción adquisitiva, por lo que para que prospere debe acreditarse en forma plena y acabada que se ha poseído efectivamente, de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpidamente y con "animus domini" el bien que se trata" (CNCiv., Sala F, voto del Dr. Galmarini en autos "Dombiak, Rosa Catalina c/ Días, Luis R. y otro s/ Reivindicación", expte. 114951/2008).

A no dudar entonces que la carga de la prueba para usucapir corresponde a quien demanda con ese fin, por lo que no se trata de requerir la prueba negativa de quien es demandado. Es decir, "no debe probarse la falta de actos posesorios del propietario del inmueble, sino

que el objeto de la prueba se debe centrar en acreditar la realización de actos posesorios por parte de aquel que pretende usucapir el bien" (*cf*. "Código Civil …", T° 6-B, obra dirigida por Alberto J. Bueres y coordinada por Elena I. Highton, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2005, pág. 749).

Aduno a ello que la circunstancia de que una persona habite el inmueble hace décadas no basta para tener por acreditado que esa ocupación estuvo impregnada del "animus domini", necesario para consumar la adquisición de dominio por prescripción, motivo por el cual no resulta suficiente que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada en un juicio de usucapión, sino que se requiere necesariamente la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretenda usucapir (CNCiv., Sala F, 4 de septiembre de 2020, "Argentino, Vicente y otros c/ Carranza, José y otros s/ prescripción adquisitiva –ordinario", expte. 20383/1995).

En forma concordante se ha sostenido que la usucapión tiene su fundamento, por una parte, en la presunción de abandono de la cosa por parte de su propietario y en favor de quien la posee y le da un aprovechamiento económico, pues esto interesa no solo a los individuos sino a toda la sociedad (interés social) y, por otra, en la necesidad de otorgar validez y seguridad a situaciones de hecho que se mantienen un período prolongado. La usucapión es un modo excepcional para adquirir el dominio, por lo cual se deben extremar los recaudos exigidos por la ley a los efectos de que su comprobación sea insospechable, clara y convincente,

asegurando así el título que se va a obtener, sin descuidar los diversos intereses que estén involucrados (Flah, Lily R. - Smayevsky, Miriam, "La protección de los terceros y el proceso de usucapión", L.L. 1987-A, 984, y voto cit.).

Así, el art. 24, inc. c) de la Ley 14159 –que fuera citado por el sentenciante-, prevé que se admitirá toda clase de pruebas, pero aclara que el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial, por lo que deberá ser corroborada con otras pruebas, que se apreciarán de conformidad con las reglas de la sana crítica (CNCiv. Sala F, marzo 27/2015, "De Vincenti, Reinaldo Antonio José c/ Propietarios Inmueble Berón de Astrada 2520 s/ prescripción adquisitiva", expte. n° 60135/2003). Y está claro que la carga de tales probanzas pesa, como dije, sobre la parte que pretende usucapir.

Y aquí, en rigor de verdad, del análisis de la prueba ofrecida (ver fs. 236/237), más allá de las dos (2) declaraciones testimoniales producidas por el mismo interesado (testigos N. y C.) y su relativa influencia en la decisión -en razón de la letra de la norma a la que refiriera en el párrafo precedente-, la única prueba producida por el accionante tendiente a demostrar los dichos que invocara se compone de la respuesta dada por prestadores de suministros SCPL (fs. 295) y C. G. del S. (fs. 300) que dan cuenta que desde el año 1995 los servicios de luz y gas respectivamente se encuentran a nombre del actor, lo cual por sí mismo no brinda ningún parámetro cierto que implique la mentada intención "animus domini". Adviértase al respecto, que el simple tenedor en virtud de un contrato de locación de inmueble

también debe, de común, registrar los servicios del inmueble locado a su nombre y no por ello ostenta "animus domini". Y si del resto de las constancias documentales acompañadas se trata, pues parten del año 2005 en adelante, y en particular, las correspondientes al municipio local, ni siquiera ostentan el nombre del actor, sino del propietario original del inmueble. No hay ni una sola prueba más, por lo que he de concluir que el colega de grado, amén de aplicar normativa no aplicable al caso, ha efectuado una errónea valoración de la prueba relativa a la acreditación de la prescripción adquisitiva.

Al respecto tiene dicho nuestra jurisprudencia: "se ha sostenido que la demanda de usucapión es improcedente, no obstante el pago de impuestos relativos al inmueble por parte del actor, si el resto de la prueba reunida resulta insuficiente para demostrar la existencia de actos posesorios realizados claramente con el ánimo de dueño y durante el término legal de la prescripción" (*cf*. CNCiv, Sala H, 28/4/2003, LL 2003-C-561, cit. en Cifuentes-Sagarna, "Código Civil –Comentado y Anotado-", 3era. ed. actualizada y ampliada, La Ley, T. VI, pág. 540). En idéntico sentido: "El pago de impuestos en el juicio de usucapión, es una prueba complementaria del ánimo de poseer para sí, pues implica una demostración de la intención de adquirir del poseedor, pero no acredita la posesión misma" (*cf*. Areán, Beatriz, op. cit, pág. 302/303).

En virtud de lo expuesto, teniendo en consideración –como ya lo señalara- que la normativa establecida para la adquisición y pérdida de derechos reales es de orden público, lo que hace que los jueces deban aplicarlas

imperativa y obligatoriamente, y meritando que el accionante debía probar la posesión del inmueble con ánimo de dueño y que la misma ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el período establecido por la ley y sin embargo, por las razones expuestas esto no ha ocurrido, corresponde por derecho decretar el rechazo de la demanda de usucapión, so pena de incurrir en una evidente injusticia, asistiendo absoluta razón a la apelante sobre la crítica que efectúa acerca de la valoración probatoria. Propondré así la revocación total de la sentencia dictada en la instancia de grado.

A esta altura, y resueltas que han sido las cuestiones sometidas al tratamiento de esta alzada, resta atender la cuestión vinculada a las costas y honorarios, los que en atención a la decisión a la que se arriba, corresponde sean readecuados por imperio de la letra del art. 282 del ordenamiento procesal.

Así, las costas de ambas instancias serán impuestas a la parte actora vencida en virtud del principio general de la derrota (art. 69 CPCCCh).

Los honorarios profesionales se regulan conforme las pautas establecidas en la legislación especial –Ley XIII n° 4 DJP–, en virtud de lo cual se fijan por la actuación en primera instancia para los letrados de la parte actora, Dres. N. J. M., M. A. P. y G. M. D., conjuntamente, en la suma equivalente a VEINTE (20) JUS. Por la actuación ante esta alzada se fijan para la Dra. R. A. C. en la suma equivalente a VEINTE (20) JUS, y para el Dr. N. J. M. en la suma equivalente a OCHO (8) JUS, en todos los casos con más la alícuota del IVA, de corresponder.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expresado, y de ser compartido mi voto, propongo al acuerdo:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y, en consecuencia, revocar en su totalidad la sentencia dictada en la instancia de grado, rechazando la demanda de usucapión interpuesta, conforme considerandos respectivos.

2) Imponer las costas de ambas instancias a la parte actora vencida, conforme considerando respectivo (arts. 69 y 282 CPCCCh)

3) Regular los honorarios profesionales conforme las pautas establecidas en la legislación especial –Ley XIII n° 4 DJP– en virtud de lo cual se fijan se fijan por la actuación en primera instancia para los letrados de la parte actora, Dres. N. J. M., M. A. P. y G. M. D., conjuntamente, en la suma equivalente a VEINTE (20) JUS. Por la actuación ante esta alzada, se fijan para la Dra. R. A. C. en la suma equivalente a VEINTE (20) JUS, y para el Dr. N. J. M. en la suma equivalente a OCHO (8) JUS, en todos los casos con más la alícuota del IVA, de corresponder.

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

He sido convocada para dirimir las diferencias entre los colegas que me precedieron en la votación. Me remito, en honor a la brevedad, a sus respectivos votos en cuanto al relato de los hechos y la exposición de los agravios. Por lo demás, los señores magistrados preopinantes han coincidido en la solución sobre las cuestiones de fondo, radicando la divergencia en la resolución del agravio referido a la valoración de la prueba, provocando que, con sustento en dicha resolución, la primera Magistrada confirmase la

sentencia de grado y, el segundo magistrado proponga al acuerdo hacer lugar al agravio y revocar la sentencia de grado.

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 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.

Sin embargo, 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, C.Ap.Civ y Com. Resistencia, autos: "V., M. de J. c/ Sucesores de V. V. s/ Prescripción veinteañal", del 21/4/96; elDial - AR1D3).

Y en este sentido, 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, Beatriz, "Juicio de usucapión", ed. Hammurabi, 3° edición actualizada, Bs. As. 1998, ps. 297/298).

Tal como se han planteado los hechos, la parte actora debía probar su posesión continua, ininterrumpida y pacífica durante cierto tiempo (10 o 20 años según el caso). 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.

Y pese a los esfuerzos que efectúe la recurrente referidos a la valoración de la prueba, ya he afirmado otras veces que si bien parte de la doctrina entiende que conforme la Ley 14159, art. 24, inc. d, la usucapión no debe resolverse basándose "exclusivamente" en las declaraciones testimoniales, 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 solo 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.

Ahora bien, más allá de la prueba compuesta que impone la Ley 14159, "las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que se dicen realizados; sin embargo, no puede ser la única aportada, sino que lo que surja de ella, debe ser completado con otras" ("J., I. G. vs.

Municipalidad de Dolores s. Prescripción adquisitiva vicenal - Usucapión" - CCC, Dolores, Buenos Aires, 22/10/2015, Rubinzal Online, 94663, RC J 6809/15).

Ese criterio es el que ha seguido esta Cámara, su igual de la Circunscripción de Trelew y el Superior Tribunal de Justicia, y ello es así, por cuanto –más allá del texto literal de la ley invocada y sobre el que volveré más adelante-, en el juicio de prescripción adquisitiva, las testimoniales, si bien por la desconfianza, la ley exige se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquella seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás.

De las declaraciones efectuadas por los testigos que han comparecido a la causa, Sres. N. y C., valorados en forma integrada con la prueba informativa rendida por la S. C. P. L. y C. G. del S., más la documental acompañada, tengo acreditada la presencia del actor Sr. R. O. M. desde la fecha dispuesta por el juez de grado, es decir, a los 60 días de suscripto el contrato de permuta, es decir, desde el 21/02/1992.

Las disposiciones del inc. c, art. 24, Ley 14159, que indica: "La sentencia no podrá basarse exclusivamente en la declaración de los testigos, empero ello no degrada ni neutraliza su importancia dentro de un proceso de usucapión, puesto que a través de este medio de prueba es que se puede obtener la declaración de personas que saben acerca de la existencia de la relación de señorío con la cosa a lo largo de veinte años, lo que corroborado por otros medios probatorios,

resultará contundente a la hora de fallar a favor del usucapiente, declarando adquirido el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva" ("Rothar, Carlos E. vs. Reato, Andrés y otros s. Usucapión" - Cám. Apel. Sala CC, Concepción del Uruguay, Entre Ríos, 20/04/2018, Rubinzal Online, 9890/2017, RC J 3089/18).

Por ello, del análisis de las declaraciones testimoniales que también se efectúa en la sentencia impugnada, siendo que el caso ha sido traído a fin de resolver conforme a derecho y las pruebas producidas, no advierto la razón de disminuir la eficacia de los testimonios cuando han dado referencia clara, concreta y circunstanciada de los hechos que dijeron conocer, proporcionando los motivos y razones que posibilitan el juicio convictivo. Son coincidentes en señalar una antigua posesión con actos posesorios ostentados a título de dueño y sus declaraciones se muestran veraces porque están corroboradas con las posturas de las partes. No encuentro contradicciones evidentes ni signos de falsedad que pudieran desalentar el valor probatorio de las declaraciones.

Al respecto, el Superior Tribunal de Justicia provincial, señaló que "–precisamente- en este tipo de procesos que exige acreditar una posesión de tantos años, los amigos, los vecinos o conocidos de larga data, e incluso los parientes, son las personas que se encuentran en mejores condiciones para declarar sobre las cuestiones de hecho, propias de la pretensión; debiendo efectuarse, tal vez y si fuere necesario, un examen más riguroso de las declaraciones y siempre en conjunción con el resto del material probatorio, por exigencia de ley. De modo puntual, se ha sostenido por

ejemplo, que los vecinos son los que rinden mejor testimonio y máxime si llevan muchos años de vecindad resultando importante hasta la edad cuando se trata de acreditar, la antigüedad de la posesión (Bueres – Higthon, en obra y tomo citados, pág. 758)" (del voto del Dr. Pasutti en SD 21/SRE/2013 del 28/05/2013).

Es así que entiendo acertada la sentencia de grado en cuanto valora conforme las reglas de la sana crítica la prueba testimonial, informativa y documental producida en autos, y no advierto el yerro o arbitrariedad que habilite el agravio expuesto por la parte demandada.

Atento a la forma en que se resuelve el recurso y al principio general de la derrota, las costas serán impuestas a la demandada vencida; en cuanto a los honorarios profesionales, concuerdo con la propuesta regulatoria de la colega que abre el acuerdo.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Por ello, rechazo el agravio y, conforme he expuesto, coincido con la propuesta de votación de la Dra. Zanatta y así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar, con la disidencia del Dr. Hayes, la siguiente

SENTENCIA:

1) Rechazar en todas sus partes el recurso de apelación interpuesto por la demandada mediante escrito ID 676910 y confirmar la Sentencia nro. 36/22 de fecha 9 de mayo de 2022.

2) Imponer las costas a la recurrente vencida.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en la alzada al Dr. N. J. M. en el

treinta por ciento (30%) de los que se le fijaren en primera instancia y a la Dra. R. A. C. en la suma de dinero equivalente a ocho jus (8 JUS).

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 34 DEL AÑO 2023 DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"