En la ciudad de Trelew, a los 21 días de mayo del año dos mil veinticuatro, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, con la presidencia del Dr. Aldo Luis De Cunto y la presencia de los Sres. Jueces del Tribunal Dres. Sergio R. Lucero y Guillermo Nicolás Walter, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“A., N. y Otras c/ L., E. D. y Otros s/ Prescripción Adquisitiva” (Expte. Nro. 746 - Año 2023 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado con fecha 17/04/2024.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. De Cunto dijo:

Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 690 (ID 1304590), en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos a fs. 683/688 vta., con fecha 13/11/23, por el cual se rechaza la demanda de usucapión promovida por N. A., N. S. y G. S. contra E. D. L., M. I. C., H. A. C. y C. A. L. con relación al inmueble individualizado como Lote X. y X., manzana X., calle E. T., esquina C. E., de la localidad de Gaiman, Dominio T° X. F° X., Finca X. X. , Nomenclatura Catastral: Ejido X., Circunscripción X., Sector X., Manzana X., Parcela X., imponiendo las costas a la actora.-

A fs. 690, con fecha 23/11/23 se concede el recurso, expresándose agravios mediante los ID 1394165 e ID 1393875, ambos del 27/02/24, cuyo traslado conferido el 01/03/24, no fuera contestado.-

I.- Comenzaré por efectuar un breve relato de los agravios de la actora. La misma comienza por cuestionar que la jueza de origen estipuló un estándar probatorio por encima de lo razonable y efectuó un análisis de la prueba de manera separada. Menciona que se está frente a una prescripción de un austero inmueble, casa de familia, de la ciudad de Gaiman, por el cual las actoras acreditaron la posesión ininterrumpida por 38 años, desde 1986 al presente año. Añade que se adquirió el inmueble por boleto de compraventa sin que se lleve a cabo la escritura traslativa de dominio, así como que se presentaron cinco personas herederas de los titulares registrales con el debido patrocinio letrado y se allanaron a la demanda. Agrega que también se presentó la Defensa Pública en representación de la codemandada E. L., manifestando que no tenía observación a la prosecución de la demanda. Señala que la juzgadora fue extremadamente rigurosa al analizar la prueba, dado el contexto procesal reseñado. Admite que el sólo pago de impuestos o de servicios no es prueba suficiente para tener por probada la posesión, mas refiere a la prueba documental, informativa y testimonial ha sido cuantiosa y un análisis compuesto de la misma acredita la procedencia de la demanda.-

Cita jurisprudencia en cuanto al análisis global de la prueba. Objeta el razonamiento de la sentenciante respecto a que las actoras no afirmaron de qué manera adquirieron el inmueble ni alegaron haber realizado mejoras ni actos materiales, en concreto actos posesorios. Frente a ello señala que el bien fue adquirido a título oneroso a sus propietarios originales mediante contrato de compraventa, no siendo necesario indicar la realización de mejoras o actos materiales. Con cita del art. 1928 del código de de fondo, afirma que se demostró la ocupación ininterrumpida, pública y pacífica desde el año 1986, da cuenta de las declaraciones testimoniales de quienes son vecinos de las actoras desde hace muchos años y que expresaron que residían hace tiempo y realizaban arreglos en la casa y el jardín. Añade que los testigos también dijeron que el matrimonio S. A. vivía en el inmueble desde 1986, lo que es corroborado por la Secretaría Electoral del Juzgado Federal, lo que se aduna con los informes de las empresas distribuidoras de energía eléctrica y de gas. Cita doctrina relativa a la relevancia de la prueba testimonial en este tipo de juicios, concluyendo que se demostró que el matrimonio mencionado poseyó el inmueble durante 38 años. Culmina con el petitorio de estilo.-

II.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, me adentraré en el tratamiento de los agravios reseñados.-

1) Para un mejor confronte de los agravios con el razonamiento de la jueza de grado, comenzaré por resumir la argumentación dirimente de esta última para rechazar la demanda. En primer lugar es revelante, como lo reseñó la juzgadora *a quo*, señalar que los demandados o sus herederos se presentaron por sí en el expediente y se allanaron a la demanda (ver fs. 422, 561/vta., y 574). Un heredero -R. E. C.- de un codemandado fue notificado de la demanda a fs. 529 vta., sin que se hubiera presentado en autos; y en cuanto a la restante codemandada -E. D. L.- luego de la publicación de edictos citatorios, se presentó por la misma el Defensor Oficial a fs. 526, contestando en definitiva a fs. 679/vta. (ver sentencia a fs. 683, último párrafo/684, primer párrafo).-

Dicho lo anterior, la sentenciante de grado razonó -acertadamente- que la circunstancia del allanamiento o la rebeldía de los codemandados en el juicio de usucapión no opera con virtualidad decisoria, no vinculando al juez, quien debe supeditar la procedencia de la pretensión a la acreditación de los presupuestos exigibles (ver sentencia a fs. 685, 2do. y 3er. párrafos). Es que la jueza, con dicha argumentación, siguió lo expuesto en el precedente de esta Sala B (SDC 006/2010, del 04/02/10), en el cual consideré que la falta de controversia no exime al juzgador de tener por acreditados los hechos alegados en la demanda. Es que ni siquiera el allanamiento del demandado exime al actor de la carga de probar los hechos alegados como fundamento de la acción, pues en materia de derechos reales está comprometido el orden público y, además, porque, al reconocer a la sentencia efecto retroactivo al momento en que se inició la posesión, podrían verse afectados

derechos de terceros (conf. Cám. 1era. Civ. y Com. San Isidro Sala I, 25/10/88, Rep. LL, XLIX-1377; SCBA, 9/6/59, JA, 1960-I-28, Reseña jurisprudencial, nº 182; Cám. Apel. Civ. y Com. Santa Fe, Sala I, 17/10/73, Zeus, 1-602; CN. Civ., Sala D, 8/4/74, LL, 15526). Por lo tanto, el actor no queda relevado del *onus probandi* en ningún caso, cualquiera sea la posición adoptada por el defensor oficial (conf. Cám. Apel. Santa Fe, Sala III, 17/6/88, RepLL, L-1386).-

No obstante lo anterior, cabe considerar que la ausencia de controversia por parte de los codemandados puede resultar un indicio que adunado al resto de las probanzas producidas coadyuve a tener por acreditados los hechos expuestos en la demanda.-

2) Como se infiere de lo expuesto en los resultandos, la objeción expuesta en el agravio radica en que la jueza de origen elevó la exigencia de prueba de los actos posesorios, ya que consideró insuficiente la producida en autos. Al respecto la sentenciante arguyó que en este tipo de procesos se admite toda clase de pruebas que lleven convicción al juez de que el actor ha realizado actos posesorios y que ha tenido dicha posesión de manera continua durante veinte años de modo efectivo, de forma pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño (ver sentencia a fs. 685 vta., 3er. párrafo).-

De acuerdo a ello continuó discurriendo que los elementos probatorios producidos en la causa resultaban insuficientes para acreditar la posesión del inmueble en cuestión. Así señaló que el pago de impuestos y servicios por sí solo no constituye un acto posesorio ya que no prueba el *corpus* posesorio, por lo que dicho pago debe estar avalado por otras pruebas. En cuanto a la adquisición del bien, luego de referir al boleto de compraventa por el cual la coactora N. A. y su cónyuge fallecido J. C. S. -padre de las restantes coactoras- (ver vínculos acreditados a fs. 397/402 de la documental reservada) habrían realizado la operación, consideró que las accionantes no afirman de qué manera adquirieron la posesión, ni alegan haber realizado mejoras ni actos materiales, por lo que no expresan la realización de actos posesorios. De allí que entendió que no se explicitaron claramente en la demanda, los hechos que dan sustento a la supuesta adquisición del bien. Y en cuanto a la prueba testimonial concluyó que los declarantes no expresan de manera cabal cuándo comenzó la posesión efectiva del inmueble, y si bien refieren a actos de mantenimiento, lo hacen de manera genérica y no ubican temporalmente la realización de dichos actos materiales. Finalmente refiere a la prueba de boletas de pago de impuestos, tasas y contribuciones, expresando que no constituyen actos posesorios por no exteriorizar el *corpus* posesorio, reflejando solamente el *animus domini* (ver sentencia a fs. 685 vta., anteúltimo párrafo/ 687 vta., 2do. párrafo).-

3) Sobre esto último resulta correcta la observación de la sentenciante, ya que debe recordarse que la acreditación del pago de impuestos dejó de ser un requisito fundamental, ya que a partir del decreto-ley 5756/58, el art. 24, inc. c) de la ley 14159 dispone que dicho

pago *"Será especialmente considerado",* pero no resulta obligatorio. El pago de impuestos por sí solo no constituye un acto posesorio, por lo que si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para demostrar la posesión. Respecto del pago de impuestos, luego de la reforma introducida por el dec.-ley 5756/58, la acreditación del mismo dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, puesto que en la actualidad dicho pago *"será especialmente considerado"* (art. 24, inc. c de la ley 14159), o sea que como elemento probatorio sigue teniendo gran importancia, pero no es decisivo para el éxito de la acción (conf. Cám. 1era. Civ. y Com Mercedes, 18/4/68, LL, 131-407). A ello debe recordarse que el pago de impuestos no constituye un acto posesorio, de modo que nada prueba con relación al *corpus.* El hecho de que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos durante el lapso de posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión, pues un simple tenedor puede pagar los impuestos y ello por sí sólo no lo convierte en poseedor (conf. Bueres-Highton,: "Código Civil Comentado", Ed. Hammurabi, 2001, Tº 6-B, págs. 754/755) (ver mi voto en CA Trelew, Sala "B", SDC Nº04/10, del 03/02/10; y SDC N° 23/13, del 19/12/13). En sentido concordante se ha dicho que el mero pago de impuestos y tasas y la consecuente tenencia de los recibos no constituye "per se" un acto posesorio (conf. Cám. 2da. Civ. y Com, Córdoba, 9/8/40, DJLL, IV-1165, sum. 134; CN. Civ., Sala B, 15/8/9, JA, 1980-/-89, entre otros). Sin embargo es de considerar que de acuerdo al art. 24, inc. c) de la ley 14159, a los fines de este tipo de juicios, dicho pago será especialmente considerado.-

Al respecto, y más allá de que las boletas de pago del impuesto inmobiliario aportadas con la demanda se encuentran a nombre de una de las titulares registrales como no podía de ser otra manera, resulta relevante que las mismas acreditan dicho pago de manera continua desde el año 1986 hasta el año 2019 (ver fs. 07/395 de la documental reservada). A ello debe agregarse que el matrimonio S.-A. adquirió el inmueble en cuestión por boleto de compraventa con fecha 12/09/1986 (ver fs. 05/06 de la documental reservada), y si bien el mismo carece de fecha cierta por no haberse realizado por instrumento público ni haberse certificado las firmas notarialmente, la fecha allí consignada coincide con la del inicio de las boletas ya mencionadas.-

A todo lo hasta aquí expuesto cabe añadir que a fs. 660, la Secretaría Electoral del Juzgado Federal de Rawson informa como domicilio de la coactora A., el inmueble de autos desde el 16/10/1986. Asimismo a fs. 640 vta. la cooperativa de provisión de energía eléctrica informa que el medidor del citado domicilio está a nombre de J. C. S. desde el 15/09/1986, y lo mismo informa la empresa proveedora del servicio de gas respecto del mismo titular desde el 24/06/1987 (ver fs. 655). Por último, en cuanto a la prueba informativa, el municipio expide el certificado de libre deuda del inmueble a noviembre de 2022 (ver fs. 638 vta.).-

En cuanto a la prueba testimonial, cuya videograbación fue observada por el suscripto, la misma es concluyente en cuanto los testigos, todos vecinos y en algún caso amigos de la familia S.-A., dan cuenta de que la misma llegó a Gaiman alrededor del año 1986 -con excepción del testigo M. quien se instaló en Gaiman entre los años 2012/2013- y que adquirieron el inmueble de marras, el cual siempre fue muy bien mantenido, tanto en su interior como en el jardín. Relatan que S. era profesor de cerámica y que tenía en el inmueble un taller donde producía y vendía artesanías, dan detalles del bien, que es atravesado por un canal y que los fondos dan al río, y que a la muerte de S., su señora -A.- continuó viviendo un tiempo en la casa, hasta que por razones de salud fue a vivir con una de sus hijas. Asimismo refieren que actualmente el inmueble es habitado por una nieta de A., de nombre L., con su pareja I. P., quien es la persona que figura como titular del servicio de gas desde el 03/07/2019 (ver fs. 613).-

Es de recordar *"que la prueba debe ser valorada en su conjunto, tratando de vincular armoniosamente sus distintos elementos de conformidad con las reglas impuestas por el art. 386 del CPN (art. 390 del CPCCChubut), puesto que el proceso debe ser tomado en su desarrollo total y ponderado en su múltiple unidad: las pruebas arrimadas unas con las otras y todas entre sí. Las pruebas en general no son susceptibles de fraccionarse para que la parte que las invoca aproveche lo que le es útil y deseche lo que la perjudica, ni de fragmentar el todo integrado por la reunión de los elementos probatorios. En apoyo de la doctrina expuesta, la Corte reiteradamente ha casado sentencias por omitir valuar en conjunto las pruebas, o bien al interpretarlas parcialmente o en forma aislada de los elementos aportados a la causa; es decir, sin integrarlos ni armonizarlos en su totalidad, al expresar que "la valoración de la prueba exige una apreciación global e integradora de los elementos de juicio incorporados al proceso" (conf. CSJN, 2/10/90, LL, 1991-B280)* (conf. Fenochietto-Arazi: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado", 1993, T° 2, págs. 343/344).-

En consecuencia de lo anterior, encuentro que en la especie se ha cumplido con la prueba compuesta que se exige en el juicio de usucapión, ya que la prueba testimonial se encuentra adunada con los informes de las empresas proveedoras de servicios domiciliarios y del Juzgado Federal, amén de que el boleto de compraventa por el cual el matrimonio S.-A. habría adquirido el inmueble es del año 1986, fecha coincidente con la indicada en los restantes elementos probatorios.-

A la luz de lo razonado encuentro que corresponde hacer lugar al agravio y tener por acreditada la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble de autos por parte de J. C. S. -hoy continuada por sus hijas coactoras N. S. y G. S.- y N. A. desde la fecha del boleto de compraventa adjuntado, esto es, desde el 12/09/1986.-

II.- En suma, de todo lo expuesto y razonado, corresponde revocar la sentencia recurrida, y en consecuencia hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva, y declarar adquirido con efectos retroactivos al 12 de septiembre de 1986, a favor de N. A., N. S. y G. S., el inmueble individualizado como Lote X. y X., manzana X. calle E. T., esquina Comandante E., de la localidad de Gaiman, Dominio T° X. F° X., Finca X. (X.) X. (X.), Nomenclatura Catastral: Ejido X., Circuncscripción X., Sector X., Manzana X., Parcela X.; ordenando la cancelación de la inscripción dominial vigente a nombre de los actuales titulares registrales, y la inscripción a nombre de las coactoras, a cuyo fin deberá librarse oficio una vez consentida la presente.-

Dado que se revoca el decisorio, en virtud de lo establecido en el art. 282 del CPCC, corresponde readecuar las costas de grado, las que se imponen por su orden, dado el allanamiento de los codemandados y la admisión del mismo por las coactoras (conf. art. 71, inc. 1 del rito). Y por los mismos motivos fácticos y normativos, propongo imponer también en el orden causado, las costas de esta sede.-

En cuanto a los honorarios por las tareas realizadas en la instancia originaria, teniendo en cuenta el resultado del pleito, extensión y mérito de los trabajos efectuados, propongo regular al letrado patrocinante de las accionantes, Dr. A. P. A., en un 14% del monto del proceso a determinar en la etapa de ejecución de sentencia, de acuerdo a los arts. 22 y 31 del arancel, con más el IVA pertinente; y por las efectuadas ante la Alzada, considerando las mismas pautas, postulo regular al mismo letrado en un 4,90% sobre la misma base económica, y también con más el IVA (conf. arts. 5, 6, 13 y 46 de la ley XIII Nº 4; y leyes 23349 y 23871).-

A la luz de todo lo expuesto y razonado, a la primera cuestión voto POR LA NEGATIVA.-

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Guillermo Nicolás Walter dijo:

1.- ACLARACIÓN PRELIMINAR.

Por una cuestión de economía procesal y para mayor claridad integral de la sentencia, me eximiré de hacer una reseña de los antecedentes del caso, resolución de primera instancia y agravios vertidos en la apelación, atenta la completa síntesis realizada por el estimado colega que me precedió en su voto. Además, tras el intercambio propio del acuerdo, concuerdo en lo esencial con el criterio vertido por dicho magistrado, incluido el orden de los agravios tratados, por lo que haré las precisiones que siguen a continuación para satisfacer la exigencia del art. 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.

2.- CONSIDERACIONES DE LA SOLUCIÓN A PROPONER.

2.1. El presente caso versa sobre la apelación de la parte actora contra la sentencia de primera instancia que rechazó su demanda de prescripción adquisitiva. La jueza de grado fundamentó su decisión en la insuficiencia de la prueba presentada por los demandantes

para demostrar la posesión efectiva y continuada del inmueble en cuestión durante el período requerido para la usucapión.

2.2. Como anticipé, coincido con el colega que me precedió en su voto en cuanto la valoración conjunta de los distintos elementos reunidos en el expediente, como son el allanamiento de los demandados, la prueba testimonial, y los informes presentados son demostrativos que se reunieron los presupuestos necesarios para hacer lugar al recurso de apelación deducido y, consecuentemente, a la acción de prescripción adquisitiva.

2.3. En primer lugar, es relevante mencionar que tanto los demandados o sus herederos se presentaron en el expediente y se allanaron a la demanda, como consta en las actuaciones (ver fs. 422, 561/vta., y 574). Además, un heredero de un codemandado fue notificado de la demanda (ver fs. 529 vta.), y la restante codemandada se presentó por medio del Defensor Oficial (ver fs. 526) y contestó la demanda (ver fs. 679/vta.).

No existen dudas que en estos procesos se encuentra afectado el orden público, al estar en juego el derecho de propiedad inmueble y su forma de transmisión, por lo que el allanamiento no adquiere la virtualidad decisoria que puede tener en otros procesos en los que se discuten derechos privados eminentemente subjetivos y patrimoniales (Art. 310, 2º párrafo del CPCC; conf. CAT, Sala A, SDC N° 04/2021, con cita a CNCiv., Sala I, 08/02/1995, “F., H. y Otro c/ P., E. A. y otro s/Posesión Vicenal”, jurisprudencia citada en “Tratado Jurisprudencial y Doctrinario. Derecho Civil. Reales”, dirigido por Claudio Kiper, Ed. La Ley, 1ª ed., año 2009, pág. 663; Sala B, Cámara de Apelaciones Trelew, SDC 14/2020, voto del Dr. Lucero).

Sin embargo, como ha reconocido también el Superior Tribunal Provincial, la prescripción adquisitiva ha sido organizada tanto por la ley de fondo, como por los ordenamientos locales, como un procedimiento contencioso, con la garantía de la bilateralidad del contradictorio para aS.r la defensa en juicio del demandado, de modo que, tratándose de un juicio contradictorio, le es aplicable todo cuanto se relaciona con el allanamiento (conf. STJCh, SD N° 06/SRO/2016, con cita a Augusto Morello, “El proceso de Usucapión”, Ed. Abeledo-Perrot, año 1960, pág. 25; Levitán, José, “Prescripción adquisitiva del dominio”, Ed. Astrea, año 1979, pág. 138; CAE, SDC N° 12/2024).

En suma, si bien el silencio o el allanamiento del demandado no son suficientes para hacer lugar a la prescripción adquisitiva de dominio, no significa que carezcan de todo valor en tanto pueden ser complementados con los requisitos que se exigen a la demanda y con la prueba que de alguna manera confirme que se ha poseído durante el tiempo que exige la ley (conf. CAT, Sala A, SDC N° 04/2021, con cita a C.N.Civ. Sala G, autos “R. A. B. c/ B. H. S.A y otro s/ prescripción adquisitiva”, 9/12/2019, Expte. Nº CIV 11284/2014- JUZG.: 2 LIBRE Nº CIV/11284/2014/CA1, con cita de C.N.Civ., sala F, 1/9/03, AR/JUR/4349/2003 y sus citas y de Areán, Juicio de Usucapión, Hammurabi,

Buenos Aires, 1998, p. 289; C.N.Civ. Sala G, autos “R. A. B. c/ B. H. S.A y otro s/ prescripción adquisitiva”, 9/12/2019, Expte. Nº CIV 11284/2014- JUZG.: 2 LIBRE Nº CIV/11284/2014/CA1, con cita de Kiper, Prescripción Adquisitiva, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2017, p. 350).

2.4. En este sentido, se agregan como elementos probatorios los informes de las empresas proveedoras de servicios domiciliarios, que han constatado la instalación del servicio de energía eléctrica a nombre de J. C. S. desde el 15/09/1986 (fs. 640 vta.), es decir, época contemporánea a la que indican como inicio de su posesión, como destacó ya mi colega de S. Lo mismo ocurre con la empresa proveedora del servicio de gas respecto del mismo titular desde el 24/06/1987 (ver fs. 655).

Ciertamente, esto no puede ser confundido con el simple pago de los servicios, ya que la instalación de un medidor a nombre del pretenso poseedor da una muestra de la intención de vivir en ese lugar desde el comienzo de la posesión que se invoca. La instalación de aquel sistema de medición de energía puede ser calificada también como un acto material que denota la posesión ejercida durante todo ese tiempo. El hecho de instalar un medidor de electricidad o el servicio de gas denota que se tiene la intención de residir en ese lugar, que se trata de actos materiales propios de quien vive allí y no se trata meramente de concurrir a una oficina pública a abonar dichos servicios.

2.5. También surge que la Secretaría Electoral del Juzgado Federal de Rawson informó a fs. 660, que la coactora A., tenía registrado como domicilio el inmueble que se pretende prescribir desde el año 1986. Lo mismo dicho en el punto anterior puede trasladarse aquí: modificar el domicilio hacia un inmueble en particular, del cual se desprende —por ejemplo— el cumplimiento del deber de votar en las cercanías al mismo también apunta a acreditar aquella circunstancia.

2.6. A ello se agrega que se acreditó en el expediente el pago sostenido, continuo y regular de los impuestos que afectaron al inmueble desde el año 1989 hasta el año 2019 (ver fs. 07/395 de la documental reservada).

Si bien la acreditación del pago de impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción tras la reforma introducida por el decreto/ley 5756/58, sigue siendo uno de los medios de prueba que pueden arrimarse a la causa a fin de ponderar la existencia de *animus domini*, lo que debe ser corroborado con la restante prueba. Si bien no constituye por sí solo un acto posesorio y consiguientemente nada prueba con relación al corpus posesorio, el mismo debe ser “especialmente considerado” por lo que sigue siendo de importancia para el éxito de la acción (conf. CAT, Sala A, SDC N° 15/2013; SDC N° 04/2021, con cita a Arean, Beatriz, “Juicio de usucapión”, Buenos Aires, Hammurabi, 1998, p. 315; Zannoni, E. A. –Director–, Kemelmajer de Carlucci, Aída –

Coordinadora–, “Código Civil y leyes complementarias”, Editorial Astrea, 2005, T. 10, págs. 290/291).

2.7. Puede señalarse también que el matrimonio S.-A. adquirió el inmueble en cuestión por boleto de compraventa con fecha 12/09/1986 (ver fs. 05/06 de la documental reservada), y si bien el mismo carece de fecha cierta por no haberse realizado por instrumento público ni haberse certificado las firmas notarialmente, la fecha allí consignada coincide con la del inicio de las boletas ya mencionadas.-

Así, aunque el boleto de compraventa no cuente con fecha cierta ni firmas certificadas, no es un contrato que esté sujeto a formalidades estrictas, siendo un contrato consensual. Si bien no es determinante para la perfección del negocio, en este caso adquiere relevancia en el proceso como instrumento particular, conforme al artículo 287 del CCCN. Así, aunque no constituya un acto de posesión ni pruebe el *corpus*, puede servir como indicio del *animus*, es decir, de la intención de comportarse como dueño. En síntesis, su valor probatorio no se descarta por la falta de ciertos requisitos formales, sino que se evalúa en función de las circunstancias del caso (conf. doc. arts. 287 y 288 del CCCN; CAT, Sala A, SDL N° 33/2017; SDL N° 91/1998; SDC N° 08/2021, con cita a Sent.Nro. 36/2003, ST de Tucumán; CAE, SDC N° 18/2018; CC0002 SM 65243 3 D218/14 S 30/12/2014; Ledo, C. C/ Fanizzi, Guillermo S/ Cumplimiento De Contrato; Sumario JUBA B2005145; Salas, "Código Civil anotado", 2ª ed., I-502, nº 8 y jurisp. allí indicada; SDL N° 91/1998; Elena I. Highton, Beatriz A. Areán. “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial”, Hammurabi, 1° edición, tomo 7, pág. 604)

2.8. Finalmente, la prueba testimonial —cuyos testimonios revisé en las grabaciones del sistema digital— es contundente y merece la misma conclusión a la que arribara el Dr. De Cunto: los testigos, vecinos y en algunos casos amigos de la familia S.-A., confirman que llegaron a Gaiman alrededor de 1986 y adquirieron la propiedad en cuestión, siempre bien mantenida; describen el lugar, mencionando el taller de cerámica de S. y detalles del terreno; tras la muerte de S., su esposa A. vivió allí por un tiempo antes de mudarse con una hija por motivos de salud; actualmente, la casa es habitada por la nieta L. y su pareja I. P., quien figura como titular del servicio de gas desde el 03/07/2019.

El código procesal provincial adopta el sistema de libre apreciación de la prueba, donde el Tribunal forma su convicción mediante las reglas de la sana crítica. En ello, la valoración judicial de la prueba testimonial implica considerar varios factores para determinar la credibilidad de los testimonios presentados en el juicio, lo que incluye examinar las circunstancias personales del testigo, la razón de su conocimiento, su interés en el asunto y la coherencia de su declaración. Ésta es una tarea compleja para el Tribunal, ya que se basa en una operación mental para deducir el valor de convicción de los testimonios. Este

proceso implica examinar la naturaleza de los hechos, la forma de las declaraciones, la credibilidad del testigo y otros factores relevantes. El testimonio debe ser valorado desde tres perspectivas: el cumplimiento de los requisitos, el examen del testigo y el examen de su declaración. Luego, debe comparar los testimonios con otras pruebas reunidas en el caso para lograr una evaluación completa de su eficacia probatoria (conf. Arts. 390 del CPCC y art. 73 Ley XIV N° 1; CAPM, SDL N° 50/2014, con cita a QUADRI, G.H., “La prueba en el proceso civil y comercial”, T. II, pág. 1195; CACR, Sala B, SDL N° 27/2013; CAPM, SDL N° 50/2014, con cita a Domínguez, O. – Morelli, S., “La inexistencia del testigo perfecto”, LLBA 2008, febrero, pág. 39; Cám.Civ.Com. Córdoba, 7ª., 24/10/96, LLC 1997-227; esta Sala, SDL N° 11/2018; SDL N° 53/2021; CAT, Sala A, SIC N° 30/2018, con cita a ARAZI, "La prueba en el proceso civil", Ed. La Rocca).

En este sentido, concuerdo con que los declarantes dieron testimonios coincidentes y circunstanciados en cuanto a las circunstancias ya expuestas. Sus testimonios lucen lo suficientemente circunstanciados como para asignarles valor probatorio, agregando que —en la ocasión en que estos fueron prestados— no existió una actividad contradictoria o de repreguntas de la contraparte que haya admitido condicionarlos.

2.9. Basándome en todos estos elementos, no tengo dudas que debe confirmarse la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble por parte de J. C. S., continuada por sus hijas N. y G. S., y N. A. desde la fecha del boleto de compraventa adjuntado, es decir, desde el 12/09/1986, hasta la fecha.

Aquí, la evaluación de la prueba compuesta ha sido vital, ya que han debido ser analizados todos los elementos juntos para alcanzar una certeza moral. De este tipo de hermenéutica se dice que es la que resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir, que combinadas aisladamente no hacen pruebas por sí solas, pero que consideradas en conjunto llevan a un pleno convencimiento. La prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí solas, pero que consideradas en conjunto llevan a un pleno convencimiento (conf. Alsina, en “Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial”, Ed. Ediar, 2ª ed., año1961, T.III, pág. 303/304, - Morello-Sosa- Berizonce, en “Códigos Procesales Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, comentados y anotados”, Ed. Abeledo Perrot, año2010, TVA, n° 614, pág. 249 y s.s.).

2.10. En definitiva, no puede negarse tampoco que el instituto de la prescripción adquisitiva se sustenta en la seguridad jurídica, vinculada a la necesidad de liquidar situaciones inestables, dando fijeza a las relaciones patrimoniales. En efecto, la prescripción adquisitiva confiere seguridad jurídica al transformar relaciones de hecho en

derechos legales, atribuyendo la propiedad a quien cumple con los presupuestos correspondientes (conf. STJCh, SD N° 25/SCA/2021; CAE, SD N° 44/2023).

En este sentido, considerando integralmente todos los elementos de prueba reunidos en el expediente, resultaría injusto y un estipendio jurisdiccional inútil exigir a los demandantes que inicien una nueva acción de prescripción adquisitiva. La posesión continuada por más de 20 años, respaldada por evidencia suficiente y cumpliendo con los requisitos legales, merece ser reconocida con el derecho real de dominio. Por el contrario, rechazar esta afirmación sería ignorar la importancia de la estabilidad jurídica y la finalidad misma de la prescripción adquisitiva en otorgar certeza y seguridad a las relaciones posesorias consolidadas.

2.11. A la luz de las consideraciones expuestas y en concordancia con el colega de S., considero que corresponde hacer lugar al recurso de apelación y tener por acreditada la posesión del inmueble por parte de los demandantes desde la fecha indicada en el boleto de compraventa, dando lugar a la procedencia de la acción de usucapión. La valoración de la prueba en su conjunto, junto con la concurrencia de otros elementos probatorios, sustenta la conclusión de que los demandantes han cumplido con los requisitos necesarios para la usucapión del inmueble en cuestión. Por lo tanto, propongo que se revoque la sentencia de primera instancia y se haga lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de los actores.

3.- SÍNTESIS DE LA SOLUCIÓN A PROPONER.

3.1. Resumidamente, concuerdo con el Dr. Aldo De Cunto que corresponde revocar la sentencia recurrida y hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva, y declarar adquirido con efectos retroactivos al 12 de septiembre de 1986, a favor de N. A., N. S. y G. S., el inmueble individualizado como Lote X. y X., manzana X., calle E. T., esquina C. E., de la localidad de Gaiman, Dominio T° X. F° X., Finca X. (a) X. (b), Nomenclatura Catastral: Ejido X., Circunscripción X., Sector X., Manzana X., Parcela X.; ordenando la cancelación de la inscripción dominial vigente a nombre de los actuales titulares registrales, y la inscripción a nombre de las coactoras, a cuyo fin deberá librarse oficio una vez consentida la presente.-

3.2. En este sentido, como el decisorios del grado es revocado, corresponde readecuar las costas de esa instancia, las que se imponen por su orden, dado el allanamiento de los codemandados y la admisión del mismo por las coactoras (conf. art. 71, inc. 1 y 282 del rito). Por las mismas razones, también corresponden las costas por su orden en esta Alzada.

3.3. En relación a los estipendios profesionales realizadas en la primera instancia y considerando el resultado del pleito, extensión y mérito de los trabajos efectuados, es correcto regular al letrado patrocinante de las accionantes, Dr. A. P. A., en un 14% del monto del proceso a determinar en la etapa de ejecución de sentencia, de acuerdo a los arts. 22 y 31 del arancel; y por las efectuadas ante la Alzada, considerando las mismas pautas,

también lo es regular al mismo letrado un 4,90% sobre la misma base económica (conf. arts. 5, 6, 13 y 46 de la ley XIII Nº 4).-

Por los fundamentos expuestos anteriormente, a la primera cuestión voto por la NEGATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN el Dr. De Cunto dijo:

Visto el Acuerdo alcanzado, el pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

I.- Revocar la sentencia recurrida, y en consecuencia hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva, y declarar adquirido con efectos retroactivos al 12 de septiembre de 1986, a favor de N. A., N. S. y G. S., el inmueble individualizado como Lote X. y X., manzana X., calle E. T., esquina C. E., de la localidad de Gaiman, Dominio T° X. F° X., Finca X. (a) X. (b), Nomenclatura Catastral: Ejido X., Circunscripción X., Sector X., Manzana X., Parcela X.; ordenando la cancelación de la inscripción dominial vigente a nombre de los actuales titulares registrales, y la inscripción a nombre de las coactoras, a cuyo fin deberá librarse oficio una vez consentida la presente.-

II.- Imponer, por readecuación, las costas de primera instancia, en el orden causado.-

III.- Regular, por las tareas realizadas en la instancia originaria, los honorarios del Dr. A. P. A., en un 14% del monto del proceso a determinar en la etapa de ejecución de sentencia, de acuerdo a los arts. 22 y 31 del arancel, con más el IVA pertinente.-

IV.- Imponer las costas de esta sede en el orden causado.-

V.- Regular, por los trabajos efectuados ante la Alzada, los honorarios del Dr. A. P. A., en un 4,90% sobre la misma base económica considerada para los emolumentos de grado, con más el IVA.-

Así lo voto.-

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Walter expresó:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, fiel expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado por mayoría con la anterior votación.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (art. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar:

S E N T E N C I A:

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

I.- Revocar la sentencia recurrida, y en consecuencia hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva, y declarar adquirido con efectos retroactivos al 12 de septiembre de 1986, a favor de N. A., N. S. y G. S., el inmueble individualizado como Lote X. y X.,

manzana X., calle E. T., esquina C. E., de la localidad de Gaiman, Dominio T° X. F° X., Finca X. (a) X. (b), Nomenclatura Catastral: Ejido X., Circunscripción X., Sector X., Manzana X., Parcela X.; ordenando la cancelación de la inscripción dominial vigente a nombre de los actuales titulares registrales, y la inscripción a nombre de las coactoras, a cuyo fin deberá librarse oficio una vez consentida la presente.-

II.- Imponer, por readecuación, las costas de primera instancia, en el orden causado.-

III.- Regular, por las tareas realizadas en la instancia originaria, los honorarios del Dr. A. P. A., en un 14% del monto del proceso a determinar en la etapa de ejecución de sentencia, de acuerdo a los arts. 22 y 31 del arancel, con más el IVA pertinente.-

IV.- Imponer las costas de esta sede en el orden causado.-

V.- Regular, por los trabajos efectuados ante la Alzada, los honorarios del Dr. A. P. A., en un 4,90% sobre la misma base económica considerada para los emolumentos de grado, con más el IVA.-

VI.- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

GUILLERMO NICOLÁS WALTER
JUEZ DE CÁMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
PRESIDENTE

REGISTRADA BAJO EL N°____007_____DEL AÑO 2024 – SDC – CONSTE.

PRISCILA ABIGAIL MONTENEGRO SECRETARIA DE REFUERZO DE CAMARA