En la ciudad de Pergamino, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Pergamino, para dictar sentencia en la causa N° 4663-22 caratulada **"LEIVA MARGARITA ISABEL Y OTRO/A C/ DOMINGUEZ TOMAS Y OTRO/A S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA"**, Expte. N° 75.246, del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 1, se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Graciela Scaraffia, Roberto Degleue y Bernardo Louise, encontrándose el Dr. Louise ausente por licencia compensatoria al momento del Acuerdo, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S:

I) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?.

II) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.

A la primera cuestión la señora Jueza Graciela Scaraffia dijo:

El Sr. Juez de la anterior instancia rechazó la demanda por prescripción adquisitiva promovida por la Sra. Leiva Margarita Isabel y el Sr. Ceferino Orlando Caceres contra el Sr. Tomas Dominguez y la Sra. Lorenza Parra sobre el bien inmueble identificado en autos. Impuso las costas a la parte actora y difirió la regulación de honorarios hasta tanto se cumpla con lo dispuesto en el Art. 27 de la ley 14.967.-

En fecha 13/07/2022 interpuso recurso de apelación la parte actora**,** concedido libremente y con efecto suspensivo el 15/07/2022, quien expresa agravios el 17/08/2022. Habiéndose evacuado el traslado por la contraparte el 25/10/2022.-

Elevados los autos, pasan para resolver el 03/11/2022 providencia que firme a la fecha deja la causa en condiciones de ser tratada.-

Los apelantes luego de realizar un pormenorizado análisis de la causa, se agravian de lo resuelto por el a-quo afirmando que la sentencia sostiene que su parte no ha podido satisfacer la carga probatoria que sobre ella pesaba. Rechazan que no hayan demostrado la posesión que ostentan sobre el bien objeto en autos ya que, según la actora, hace más de 20 años que ejercen la posesión de forma pacífica, continua e ininterrumpida del lote.-

Manifiesta que su parte se ha comportado como dueña del inmueble asumiendo obligaciones respecto de ese derecho, solventando gastos de limpieza, parquización, cerramiento del inmueble con alambre, construcción de una pequeña vivienda y una pileta y pago de impuestos, estos últimos desde el 2010 en adelante. -

Advierte que el juzgador omitió valorar la prueba rendida en autos al fundar el decisorio atacado exclusivamente en no presentar el pago de impuestos con fecha anterior al 2010 y que no puede pasarse por alto que de los comprobantes de pago de impuestos inmobiliarios y de tasas municipales que se acompañaron surge que el inmueble en cuestión carece de deuda alguna. Sostiene que no implica una obligación fiscal conservar los comprobantes y que el no tenerlos no significa que no se hayan cumplido con todas las erogaciones que del inmueble se desprenden.-

Consigna jurisprudencia en apoyo a su postura, advirtiendo que para gozar de fuerza probatoria, los pagos deben haberse ido sucediendo en forma medianamente regular, aunque no corresponde exigir una puntualidad en cuanto a los vencimientos y que los pagos efectuados en diversas épocas demuestran prima facie el animus domini de los usucapientes.-

Señala que en la prueba testimonial rendida se ha acreditado que la actora posee el inmueble desde hace más de 20 años y ha realizado actos posesorios, confirmados por el acta de reconocimiento judicial de fecha 06/04/2022.-

En fecha 25/10/2022 contesta agravios la secretaria de la UFD Civil Nro 1 quien solicita se confirme el decisorio apelado y se rechacen los argumentos de la contraparte negando cada uno de los hechos expuestos por los apelantes como así también la jurisprudencia invocada. Aduce que el animus domini no se encuentra probado y que el pago de impuestos no se ha llevado a cabo de forma regular y siendo la prescripción adquisitiva una forma inusual y excepcional de adquirir derechos reales, es que se tienen que probar acabadamente los extremos exigidos por la ley.-

Entrando a resolver, es claro el interés social comprometido en la cuestión, desde que al exigirse la posesión de la cosa como fundamento fáctico para acceder a ella por la vía de la prescripción adquisitiva, supone la actuación útil de quien no tiene la propiedad y que, sin embargo, la conserva frente a la inactividad del dueño.-

Cuadra destacar que en la especie el examen a realizar se enmarca, como es doctrina del Superior Tribunal Provincial, en un criterio muy estricto y riguroso (cfr. SCBA, causa C 98364 del 11/03/2009) pues dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión, la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente (cfr. SCBA, causa C 98183 del 11/11/2009).-

Así, los extremos requeridos para viabilizar la acción de usucapión son la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, de señorío sobre una cosa; del animus, es decir, de la intención de mantener la cosa para sí; y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por ley, en forma pública y pacífica (CC0001 Lz 61653 RSD-154-6 S 20-6-2006 I JUBA B2550662).-

Por tanto, corresponde entrar a analizar las constancias probatorias obrantes en autos a los fines de aseverar si la quejosa logró acreditar debidamente la posesión pacífica, pública e ininterrumpida animus domini de los bienes a usucapir por el plazo de ley previsto por el instituto en cuestión.-

Respecto del primero de los recaudos -corpus-, ha de considerarse que de los testimonios brindados en autos, se desprende que los actores poseen el terreno motivo del juicio -en la localidad de Pinzón- indicando los deponentes *"desde hace aproximadamente 20 años y que han realizado actos posesorios"* - como ser limpieza y delimitación del predio con alambre, construcción de una vivienda y pileta-. Una de las testigos, la Sra. Miriam Marcela Masciotta, en la audiencia de vista de causa de fecha 02/03/2022 afirma *"Mi hijo hoy tiene 27 años y ellos llegaron al terreno cuando mi hijo tenía 2 o 3 años de edad"*.-

Recuérdese que la prueba testimonial es insuficiente por sí sola, siendo preciso por tanto confrontar o ratificar los dichos de los testigos con otras pruebas que reflejen esos mismos hechos, es decir, que acrediten sus referencias (cfr. Cám. Civ. y Com. 2° sala 3 LP, causa 116791 RSD 33/2014). Y aún cuando ello no implica exigir una prueba corroborante de la testifical para cada uno de los actos posesorios invocados y durante cada momento del lapso prescriptivo, sí es necesario que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante una buena parte del mismo, para que, tratando de reconstruir la verdad que se busca con esos rastros, pueda afirmarse la existencia de la posesión veinteañal (CC0203 LP 112039 RSD-36-10 S 13-4-2012, Juez MENDIVIL (SD) JUBA B355325).-

La documental mas antigua aportada por los recurrentes consta en parte de dos recibos por limpieza y alambrado del terreno -de los años 1999 y 2000 respectivamente-.-

Y por otra parte los recibos de compra de materiales de construcción, pileta, aberturas y trabajos de albañilería datan de los años 2009 y 2010.-

En el reconocimiento judicial de fecha 06/04/2022 se pudo constatar -en palabras del propio secretario de primera instancia- el muy buen estado de conservación tanto del terreno como de la vivienda. También que el terreno estaba alambrado, parquizado, y la construcción de la pileta. Coincidiendo ésto con los actos posesorios que realizaran los usucapientes constatados por los testigos y por los recibos acompañados.-

Ahora bien, aún en supuesto de tenerse por probado el corpus posesorio mediante la realización de actos materiales, debe acreditarse ademas la posesión con ánimo de dueño, pues la existencia el primero no hace presumir la del segundo (cfr. Cám. Civ. y Com Do, causa 85012 RSD 184/07).-

Y debe probarse no sólo la posesión animus domini actual, sino también la anterior y especialmente la que tuviera al inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (cfr. CC0003 SM 66994 D-145/12 S 14/11/2013 Juez PEREZ (SD) JUBA B3651195).-

Al respecto, la prueba documental acompañada por actora que ha sido desechada en primera instancia consta de Impuesto Inmobiliario Arba -desde el año 2012-, la titularidad del medidor de la Cooperativa de Servicios Públicos Asistenciales y Vivienda de Pinzón Limitada - desde el año 2009-y pago del servicio de luz -desde 2013-, comprobantes de pagos de Tasas Municipales -desde 2011. Todos ellos sin mostrar "deuda exigible a la fecha".-

Se ha dicho claramente que *"El pago de los impuestos constituye una exteriorización del "animus rem sibi habendi", no hace más que exteriorizar el "animus domini" y una forma de probarlo es, evidentemente, acreditar que el poseedor se comportó como lo hace habitualmente un propietario, o sea, pagando, más o menos regularmente los gravámenes que afectan al inmueble. El pago de las obligaciones fiscales sirve así para comprobar el ánimo de dueño que tiene el ocupante y no el transcurso del término legal de prescripción, resultando en consecuencia admisible que no tenga una antigüedad que se remonte a todo el lapso de la usucapión, bastando que se ubique en algún momento bastante anterior a la demanda.* *(CC0002 SM 57067 RSD-83-6 S 18/04/2006 JUBA 2004134).-*

Es de notar que el Supremo Tribunal Provincial a los fines de la formación de la tan mentada prueba compuesta en esta clase de procesos, a fin de determinar el animus posesorio, el art. 24 de la Ley 14.159 modificado por el dec. ley 5756/58 establece que será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, sin embargo ello no impide, como ha dicho la Suprema Corte de Justicia Provincial más de una vez, que aún faltando la demostración de ese extremo, si la prueba restante es terminantemente asertiva, se declara operada la prescripción. Obs. del Sumario: Tramitó en Suprema bajo el n° Ac. 92195.-

Quiero decir que aún frente a la falta de pago de impuestos se ha admitido la procedencia de la usucapión, mucho más aquí donde se han acreditado los pagos. Además al haberse citado a los dueños del inmueble en cuestión tanto en este juicio como en el que se suscitara en el año 2014 (cabe recordar este es el segundo intento de los actores en obtener a su favor la prescripción de dicho inmueble -la primera de ella frustrada en el año 2017-) y estos no compareciendo en ninguno de los dos juicios se puede decir que los actores han tenido el corpus y el animus de forma pública -demostrado por los testigos citados- e ininterrumpida por el plazo que establece la ley.-

Por tanto, encontrándose satisfactoriamente acreditado los extremos exigidos por la normativa aplicable en la materia por el plazo requerido por la ley, estimo deviene desajustada a derecho la valoración practicada por el juzgador primero respecto de las mismas, por lo que corresponde declarar procedente el recurso traído y en su mérito revocar el fallo apelado, haciéndose lugar a la demanda por usucapión entablada.-

En cuanto a las costas de ambas instancias corresponde imponerlas por su orden atento que el propietario pierde su calidad de tal, frente a la adquisición del actor, sin responsabilidad real acreditada en el proceso. Y no empece a ello, la representación ejercida por el Defensor Oficial y a su respuesta de la demanda, puesto que tal actitud es coherente con los deberes inherentes a su cargo (Art. 354 ap. 2º Inc. 1º C.P.C.).-

Por las razones dadas, citas legales de referencia y con el alcance indicado,

**VOTO POR LA NEGATIVA.-**

A la misma cuestión el Sr. Juez Roberto Degleue por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.-

A la segunda cuestión la señora Jueza Graciela Scaraffia dijo: De conformidad al resultado habido al tratarse la cuestión precedente, estimo que el pronunciamiento que corresponde dictar es:

Declarar procedente el recurso de apelación deducido, y en su mérito revocar el decisorio atacado, haciéndose lugar a la demanda que por adquisición de dominio por posesión veinteañal promoviera Leiva Margarita Isabel y Caceres Ceferino Orlando contra Tomás Dominguez, Lorenza Parra y/o sus herederos y/o quienes resulten propietarios y/o se consideren con derecho sobre bien inmueble identificado catastralmente como: Circunscripción XXIII, Sección A, Manzana 1c, Quinta 1, Parcela 1; Partida Inmobiliaria 68.474 y en consecuencia declararlo prescripto a favor de los usucapientes el dominio del mismo.-

Imponer costas de ambas instancias en el orden causado (art. 68/9 CPCC).-

Diferir la regulación de honorarios de Alzada hasta tanto obre base firma a tales efectos (art. 31 Ley 14.967).

**ASI LO VOTO.**

A la misma cuestión el Sr. Juez Roberto Degleue por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.-

Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente;

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

1) Declarar procedente el recurso de apelación deducido, y en su mérito revocar el decisorio atacado, haciéndose lugar a la demanda que por adquisición de dominio por posesión veinteañal promoviera Leiva Margarita Isabel y Caceres Ceferino Orlando contra Tomás Dominguez, Lorenza Parra y/o sus herederos y/o quienes resulten propietarios y/o se consideren con derecho sobre bien inmueble identificado catastralmente como: Circunscripción XXIII, Sección A, Manzana 1c, Quinta 1, Parcela 1; Partida Inmobiliaria 68.474 y en consecuencia declararlo prescripto a favor de los usucapientes el dominio del mismo.-

2) Imponer costas de ambas instancias en el orden causado (art. 68/9 CPCC).-

3) Diferir la regulación de honorarios de Alzada hasta tanto obre base firma a tales efectos (art. 31 Ley 14.967).

Regístrese. Notifíquese por Secretaría (Ac. 4013 y mod. SCBA) remitiéndose copia digital de la presente sentencia a los domicilios electrónicos de las respectivas partes. Devuélvase.-

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 07/02/2023 09:22:25 - SCARAFFIA Graciela Hilda - JUEZ

Funcionario Firmante: 07/02/2023 09:57:25 - DEGLEUE Roberto Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante: 07/02/2023 11:06:49 - MARTINEZ Nicolas - SECRETARIO DE CÁMARA

‰6~")è%`è\_\_Š

229402090005640063

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL PERGAMINO

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 07/02/2023 11:07:16 hs. bajo el número RS-1-2023 por PE\NMARTINEZ NICOLAS.