

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 29 días del mes de agosto del año 2025. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, el Dr. Federico Emiliano CORSIGLIA, la Dra. María Marcela PÁJARO y el Dr. Emilio RIAT, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**GUNCKEL, RUBÉN C/ LESSA DE OLIVEIRA, MARIA IVANEZ Y OTROS S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)**" BA-29640-C-0000, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, el Dr. CORSIGLIA dijo:

I. Vienen estos autos al acuerdo a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto en fecha 13-11-2024 (E0084) por la parte demandada, contra el pronunciamiento del 11-11-2024. Dicho recurso fue concedido libremente y con efecto suspensivo y sustanciado con el memorial de fecha 10/02/2025 (E0087) y su réplica de fecha 18/02/2025 (E00388).

II. Antecedentes del caso.

En fecha 13-12-2020 (presentación en plataforma SEON) el Sr. Rubén Oscar Gunckel promueve Acción Judicial por Reivindicación de Inmueble, contra los Señores María Ivanez Lessa de Olivera y/o todo otro ocupante del inmueble identificado como Lote Nomenclatura Catastral N.C. 19-1-P-376-13, Matrícula Provincial N° 19-5805, ubicado en calle De las Estrellas N° 211 (esquina calle Lago Steffen), Barrio Nahuel Malal de San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro y solicita se declare la existencia de su derecho de propiedad sobre dicho inmueble y se ordene su restitución, con expresa imposición de costas a los demandados.

Sostiene que es el legítimo propietario y titular registral del Inmueble cuya reivindicación se peticiona, conforme lo acredita con copia de la Escritura Pública Número Cuarenta Cinco, de fecha 9 de diciembre de 2019, celebrada en la Ciudad de

San Carlos de Bariloche ante la escribana Pública María Eugenia Aguilar, Titular del Registro Notarial N° 67 de la Provincia de Río Negro, por compra que le realizara a la Señora Griselda Elisa Ortelli. En la Escritura de Compraventa la Vendedora “transmite” a favor del Señor Rubén Oscar Gunckel “todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que el bien enajenado tenía y le correspondía”. La parte vendedora Señora Griselda Elisa Ortelli a su vez hubo adquirido el Inmueble de sus anteriores titulares registrales Señoras María Cecilia Castelo y María Beatriz Castelo, conforme Escritura Pública Número Trescientos Catorce, de fecha 12 de septiembre de 2005 celebrada en la Ciudad de San Carlos de Bariloche ante la escribana Pública Dora Iglesias de Frei, Titular del Registro Notarial N° 49 de la Provincia de Río Negro, que en fotocopia simple acompaña. Así también adjunta fotocopia simple del informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro en fecha 11/09/07 del que surge que dicha Escritura de Compraventa se hallaba debidamente inscripta por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro.

En fecha 10/05/2021 (presentación en plataforma SEON) se presenta la Sra. María Ivanez Lessa de Oliveira, contesta demanda e interpone reconvencción por prescripción adquisitiva contra el actor, respecto del inmueble designado catastralmente como 19-1-P-376-13 y ubicado sobre calle De las Estrellas 211 de esta ciudad de San Carlos de Bariloche, solicita se rechace la demanda de reivindicación y se haga lugar a la reconvencción, ordenando el oficio de estilo al Registro de la Propiedad Inmueble a los efectos de que se sirva inscribir a su nombre, el inmueble de marras, con imposición de costas.

En fecha 11 de noviembre de 2024, el juez de grado, dispuso hacer lugar a la demanda y condenó a María Ivanez Lessa de Oliveira, a su grupo familiar, personas que de ella dependan y demás ocupantes, a entregar al actor el inmueble cuya nomenclatura catastral es 19-1-P-376-13, en el plazo razonable de treinta días corridos y bajo apercibimiento de ejecución. Rechazó la reconvencción por prescripción adquisitiva interpuesta por la parte demandada. Impuso las costas a la parte accionada reconviniente y difirió la regulación de honorarios para cuando se determine la base para su cálculo.

Para así resolver considero que el art. 2248 del Código Civil y Comercial de la Nación, primer párrafo, establece que "La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante

actos que producen el desapoderamiento".

Que, en estos actuados, la parte actora acreditó mediante escritura 314 del 12/09/05 que María Beatriz Castelo y María Cecilia Castelo transmitieron el dominio del inmueble objeto de estas actuaciones a favor de Griselda Elisa Ortelli, quien resulta ser titular registral, según el informe de dominio acompañado. Luego, mediante escritura 45 de fecha 09/12/19 Griselda Elisa Ortelli transmitió el dominio de dicho inmueble a favor de Rubén Oscar Gunckel. Que de acuerdo con lo dispuesto por el art. 2280 del Código Civil y Comercial la parte actora posee legitimación activa para ejercer la acción reivindicatoria y título suficiente para que sea procedente su reclamo; en cambio, la parte demandada no acreditó título alguno. Por ende, no demostró poseer un mejor título que la parte actora. Que, por un lado, invocó la existencia de un boleto de compraventa del año 2000 mediante al cual el Sr. Alejandro le habría vendido el inmueble en cuestión, pero, sin embargo, ese título no es apto para resistir la acción reivindicatoria ya que no se acreditó que el mismo fuera otorgado por la titular de dominio del inmueble. De allí que, dicha persona, no le podía transmitir a la aquí demandada un mejor derecho del que tenía (art. 399 del Código Civil y Comercial de la Nación). Por otro lado, tampoco comprobó la demandada que hubiera ejercido la posesión que se requiere para adquirir el dominio por prescripción durante el plazo de 20 años, a título de dueño, en forma pacífica e ininterrumpida.

Afirmó, que el plazo de prescripción adquisitiva que se invoca ha sido interrumpido. Ello es así porque la anterior titular de dominio Griselda Elisa Ortelli - quien luego le transmitió el dominio al aquí accionante- inició en el año 2006 un juicio de desalojo contra los ocupantes del inmueble y tal accionar judicial ha interrumpido la prescripción adquisitiva. Ello, más allá del resultado del proceso de desalojo, pues lo relevante aquí es que se ha demostrado la voluntad de ejercer su derecho de propiedad.

III. Expresión de agravios.

1. La demandada recurrente, mediante presentación de fecha 10-02-2025 (E0087), solicita se revoque la sentencia recurrida, se rechace la demanda reivindicatoria, se haga lugar a la reconvenición por prescripción adquisitiva, con costas y formula reserva del caso federal.

Sostiene que la sentencia atacada es arbitraria e incongruente, y hace una errónea interpretación de las pruebas y no aplica criterios del Tribunal de Alzada.

Expone que Junto a su ex marido compró en el año 2000, la vivienda ubicada en calle De las Estrellas 211, esquina Lago Steffen de San Carlos de Bariloche a Atilio Eduardo Aleandro, quien a su vez se la había comprado con anterioridad a José Erwin Sotomayor Gallardo, quien contaba con un poder irrevocable para vender. Agregó que en el lote adquirido había una casa en construcción que terminaron y luego alquilaron. Que ellos se mudaron a la casa secundaria levantada en el mismo lote y allí vivió a título de dueña de manera constante, pública, pacífica e ininterrumpida, por más de 20 años, no habiendo sido turbada nunca en su posesión y lo siguió haciendo de esa manera hasta la fecha. Que en dicho predio vivió con sus hijas y nietos y desde el año 2000, en que ingresó al inmueble objeto de autos como dueña, se ha mantenido en la posesión del mismo sin haberla perdido ejerciendo actos posesorios claros y precisos.

Afirma que la sentencia es arbitraria, absurda y que existe a todas luces una errónea interpretación de la prueba producida en autos y se aparta de la interpretación realizada recientemente por la Alzada en los autos caratulados "SFEIR, LINA ROSALIA C/ SUBTERRANEOS DE BUENOS AIRES S.E. S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)" BA-10164-C-0000.

Manifiesta que debió rechazarse la pretensión reivindicatoria, ya que ni el actor, ni su cedente, ni el cedente de su cedente, ni la poderdante titular dominial sufrió la desposesión forzada o ilegítima del inmueble, sino que la misma fue entregada primero a Aleandro y después a ella, como compradora y a título de dueña, tal como se probó en autos con los testigos Atilio Eduardo Aleandro y Alejandra Masson.

Que en el caso que nos ocupa, no se ha dado el requisito de la tradición, porque no hubo transferencia real de posesión.

Aduce que el sentenciante resume las transmisiones de dominio hasta decir que el 09/12/19 Griselda Elisa Ortelli transmitió el dominio del inmueble a favor de Rubén Oscar Gunckel, sin embargo omitió decir que en el medio aparece José Erwin Sotomayor quien tendría un poder irrevocable, que primero le vendió a Aleandro, a quién ella le compró y luego el 12 de septiembre de 2005 vendió a Griselda Elisa Ortelli, el inmueble objeto de autos. Que también omitió decir que en esa escritura, Ortelli dice "... que se encuentra en posesión del bien por la tradición verificada en el día de la fecha antes de ahora...", lo cual es falso y esa mendacidad ha quedado demostrada en autos, con la prueba producida. Pero aquí no termina la cosa, ya que el

día 13 de septiembre de 2005 Griselda Ortelli, quien compró el inmueble el día antes, se lo vende ahora a Sotomayor Gallardo, quien el día previo era vendedor a la misma Ortelli, en una clara maniobra que algo traía.

Aduce que en el boleto de la compraventa del 13 de septiembre de 2005, vigente la compraventa inversa realizada por la escritura 314, 11 años después el 29/08/2016 Sotomayor Gallardo, cede al actor reconvenido, "...indicando que se escriture a su favor". Y que posteriormente el a quo dice que aún cuando no haya habido tradición es posible reconocerle el derecho a reivindicar de acuerdo al fallo 108:34 de la CSJN, anteriores a la vigencia del CCyCN. y por lo tanto inaplicable al caso que nos ocupa.

Que ha demostrado en autos haber tenido la posesión del inmueble en cuestión, a título de dueña, de manera continua, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años y que ha producido prueba compuesta que demuestra la posesión de su parte por el período que exige la ley. No solo se ha probado con los testigos que declararon en autos (quienes coinciden en que su posesión es de larga data), sino que entre otros elementos traídos como prueba resalta el informe de Camuzzi que dice que desde el 09 enero de 2002 a la fecha existe un medidor de servicio de gas natural en el inmueble en cuestión, a su nombre; el informe de la CEB Ltda. dice que en el inmueble objeto de autos, se encuentra instalado un medidor de suministro de energía eléctrica a su nombre desde septiembre de 2000. Además la Junta Vecinal Barrio Parque Playa Serena, informa que antes del mes de julio de 2001 es usuaria en el lote en cuestión, del servicio de agua corriente y que el acto de edificar una vivienda es demostrativo no solo de detentar materialmente la cosa sino también de la intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad (arts. 2.351, 2.384 y conc., Cód. Civ.).

Finalmente señala que la acción de desalojo alegada por el a quo fue rechazada, con lo cual no puede considerarse como interruptora de la prescripción adquisitiva. Sostiene que en esa acción, si bien participó de la misma, no fue demandada por la Sra. Ortelli, con lo cual no es un acto interruptor de su posesión.

2. A su turno la accionante, en fecha 18/02/2025 (presentación E0088), al contestar la expresión de agravios solicita que se rechace el recurso de apelación con costas a la demandada. Manifiesta que la misma no contiene una crítica concreta y razonada de la resolución recurrida. No refleja un análisis serio razonado y crítico de la sentencia apelada, ni demuestra que la misma es errónea, injusta o contraria a derecho,

sino que pasa a ser una simple fórmula carente de sentido al limitarse a reiterar los argumentos expuestos en su demanda y alegato (e incluir o agregar tardía e indebidamente otros argumentos).

Agrega que la sentencia recurrida se basa en tres ejes (los cuales no han sido rebatidos por la parte apelante): 1. Analizó la legitimación activa del actor y concluyó “que la parte actora posee legitimación activa para ejercer la acción reivindicatoria y título suficiente para que sea procedente su reclamo”. 2. Analizó la prueba presentada por la demandada y concluyó en que “tampoco comprobó la demandada que hubiera ejercido la posesión que se requiere para adquirir el dominio por prescripción durante el plazo de 20 años, a título de dueño, en forma pacífica e ininterrumpida”. 3. Determinó que el Juicio de Desalojo efectuado por la anterior titular de dominio Griselda Elisa Ortelli, iniciado en el año 2006, contra los ocupantes del inmueble, resulta ser un accionar judicial que interrumpe la prescripción adquisitiva por ser un acto que ha demostrado la voluntad de ejercer su derecho de propiedad en concordancia con lo dispuesto por el artículo 2546 del CCyCN.

Aduce que la recurrente no ha efectuado ninguna reflexión tendiente a demostrar el desacierto en que pudo haber incurrido el a quo al interpretar y valorar la prueba; indica que sus argumentos carecen de asidero lógico y legal, que se limita a mencionar que la sentencia dictada es arbitraria, absurda y a sostener que hubo una errónea interpretación de la prueba.

Afirma que analizando el desarrollo de su presentación corresponde concluir que la apelante no indica con precisión cuáles partes o fundamentos de la sentencia serían absurdas ni explica ni desarrolla el porqué de tal supuesta absurdidad. Tampoco explicita cuáles análisis de la prueba considerada por el sentenciante sería arbitraria ni por qué sería arbitraria y no detalla con precisión ni fundamento en qué radicaría la errónea interpretación, a la que solamente titula como agravio. Solamente se limita a reiterar su manifestación efectuada al contestar demanda y al reconvenir, de que ingresó al inmueble con ánimo de dueña en el año 2000.

Señala que el análisis de la legitimación activa para demandar y presentarse a juicio de reivindicación por parte del titular registral de un inmueble fue debidamente tratado por el Señor Juez de Primera Instancia, y ninguno de sus argumentos ha sido rebatido como arbitrario por la expresión de agravios presentada. Que el a quo tuvo por

debidamente acreditada, por medio de las Escrituras Traslativas de Dominio correspondientes, la legal transmisión del dominio en favor de la Señora Griselda Elisa Ortelli primero y en favor del Señor Rubén Oscar Gunckel con posterioridad.

Arguye que ninguno de los testigos presentados por la propia Señora Lessa de Oliveira afirmó que ella estuviera en el inmueble antes del año 2000. La mayoría ubicó su inicio en la propiedad hacia el año 2002 o 2001. Ninguno de los testigos que depusieron en autos declaró conocer una posesión mayor a 20 años ni un título generador de un derecho real en favor de la Señora Lessa.

Sostiene que la expresión de agravios refiere a actos o trámites ante Camuzzi, CEB y Junta Vecinal. Los que, más allá de no cumplir con los tiempos de 20 años de realización, no son elementos concluyentes del carácter en que hubiera realizado dichas gestiones. Además la Señora Lessa, unilateralmente le asigna el carácter de prueba indubitable de posesión continua, pacífica y pública sobre el inmueble por un lapso mayor de 20 años. Sin embargo no rebate uno por uno los argumentos y fundamentos vertidos por el Señor Juez en su sentencia.

Afirma que la “prueba compuesta” que alega, no pasa de una mera ilusión y una mera manifestación unilateral, carente de contenido concreto que pueda fundar el atacar o declarar a la apreciación y valoración de la prueba y a la sentencia dictada como “Arbitraria e incongruente” y/o como producto de una “errónea interpretación de las pruebas”, como titula en su escrito.

Indica que, lo más importante para resolver esta cuestión es que el plazo de prescripción adquisitiva que se invoca ha sido interrumpido. Ello es así porque la anterior titular de dominio Griselda Elisa Ortelli -quien luego le transmitió el dominio al aquí accionante- inició en el año 2006 un juicio de desalojo contra los ocupantes del inmueble y tal accionar judicial ha interrumpido la prescripción adquisitiva. Ello, más allá del resultado del proceso de desalojo, pues lo relevante aquí es que se ha demostrado la voluntad de ejercer su derecho de propiedad.

IV. Análisis y solución del caso.

Ingresando al tratamiento del recurso interpuesto por la demandada, inicialmente señalo que la fundamentación recursiva expuesta por la accionada no adolece de la insuficiencia técnica que le atribuye la parte actora; sino que el memorial luce ajustado

a lo prescripto por el art. 265 del CPCC., puesto que del mismo surge una crítica concreta a la valoración de la prueba efectuada por el sentenciante lo que impone el rechazo de la declaración de deserción peticionada (Cf. Gozaini, Osvaldo A., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado, La Ley, Buenos Aires, 206, TII, P. 101/102).

En efecto, la apelante solicita se revoque la sentencia recurrida, se rechace la demanda reivindicatoria, se haga lugar a la reconvención por prescripción adquisitiva, con costas y formula reserva del caso federal.

En primer orden corresponde delimitar el encuadre normativo del asunto en litigio.

Por un lado el art. 2248 del CCyCN., en su primer párrafo prescribe que “La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento”.

A su vez, el art. 1892 de dicho cuerpo legal, prescribe que a los fines de ejercer las acciones reales es necesario ser titular del derecho real respectivo, debiendo demostrar el título y la tradición.

Por otra parte la prescripción adquisitiva es el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley (Conf. Código Civil de la República Argentina-Explicado: Compagnucci, Ferrer, Kemelmajer de Carlucci; Kiper; Lorenzetti y otros; Tomo VIII, pág .945; Ed. RubinzalCulzoni; año 2011). Claudio Kiper señala que “Este instituto facilita la libre disponibilidad del bien, al disipar las incertidumbres del pasado, consolidando situaciones anómalas, dando estabilidad a los derechos y seguridad en el tráfico jurídico”. Y añade, que “su función principal sería la de justificar las situaciones de atribución de los derechos reales, tal como aparecen durante largo tiempo, suprimiendo discusiones sobre el origen de cada titularidad que, de otro modo, obligarían a una investigación de las sucesivas transferencias anteriores, hasta encontrar la adquisición originaria” (Conf. Claudio Kiper; Tratado de Derechos Reales, Tomo II; Pág. 546; Ed. Rubinzal-Culzoni; año 2016).

Al respecto se ha dicho que, para adquirir el dominio por medio de la prescripción

adquisitiva, la posesión debe cumplir con los siguientes requisitos: 1) Se debe poseer la cosa a título de dueño. Según el art. 2351 del Código Civil la posesión exige en el poseedor tener una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad. Se requiere que el poseedor actúe respecto de la cosa como lo haría el propietario. 2) La posesión debe ser continua, no interrumpida (art. 4015 del Código Civil). Debe considerarse no continua solamente cuando la interrupción ha durado un año (art. 3984 del Código Civil). 3) La posesión debe ser pública y pacífica. Estos requisitos no surgen de la ley, pero son aceptados por la doctrina mayoritaria (Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil", Reales, tomo I, nro. 370, Abeledo Perrot, 1992).

Asimismo se ha señalado que "...en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados. Es que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508, CCiv. (Conf. C. Nac. Civ., sala H, 21/2/2007, LL 2007-C-228, con nota de Guillermo Luis Martínez, íd. esta sala G, 27/6/2008, "Murúa, Rodolfo O. y otro v. Maleh de Mizrahi, Raquel", LL Online, AR/JUR/5446/2008)".

En el sub lite, la accionante mediante escritura Nro. 314 de fecha 12/09/2005, acreditó que las Sras. María Beatriz Castelo y María Cecilia Castelo, le transmitieron el inmueble objeto de litigio a la Sra. Griselda Elisa Ortelli, quien a su vez le transmitió el dominio del inmueble, mediante escritura Nro. 45 de fecha 09/12/2019.

A su vez la demandada, invocó un boleto de compraventa del año 2000, mediante el cual el Sr. Aleandro le habría vendido el inmueble de marras; no obstante no acreditó poseer un mejor título que la parte actora puesto que dicho boleto de compraventa no fue otorgado por la titular registral del inmueble.

Que en este contexto, y conforme al criterio restrictivo citado, considero que la recurrente no acreditó, con los alcances señalados, la posesión veinteañal, en forma pacífica, ininterrumpida y pública.

En efecto, la posesión se presenta como un poder físico, ejercido voluntariamente sobre una cosa (corpus), con ánimo de dueño (animus domini) o, más estrictamente,

como propietario, es decir, sin reconocer en los hechos una potestad o señorío superior o excluyente o incompatible con el detentado por el poseedor (C.S.J. de la Nación, 29-12-88, ED. 133-466).

En este sentido advierto que en estos actuados, se ha ofrecido como prueba los autos caratulados (que tenido a la vista): “ORTELLI, GRISELDA ELISA C/ OYHARZABAL, JUAN MANUEL Y OTROS S/ DESALOJO”; Expte. Nro. 05869-06 (dos cuerpos); que tramitaron por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Minería Nro. 5 de esta ciudad. En ese expediente, con fecha 04 de diciembre de 2009 se rechazó la demanda de desalojo interpuesta por Ortelli Griselda Elisa porque el sentenciante consideró que el inmueble, con alto grado de verosimilitud, fue negociado dos veces y que, de persistir la disputa, las dos adquirentes tendrán que dirimir en otro proceso quién tiene mejor título, lo cual excede el ámbito del juicio de desalojo. Dicha sentencia ha quedado firme y consentida dado que este Tribunal, con distinta composición dictó sentencia el 17 de mayo de 2013 (fs. 265/266), mediante la cual hizo lugar al pedido de caducidad de segunda instancia formulado por la demandada.

En este contexto no puede sino entenderse que la demanda de desalojo es demostrativa de la voluntad del propietario de recuperar la posesión del bien y de manera clara y categórica evitó que el término de posesión que se requiere para adquirir por prescripción siga su curso. Y, al operar tal interrupción ha quedado demostrado que la recurrente poseedora, no ha actuado con ánimo de dueña de forma continuada y pacífica y advierto la voluntad del verdadero propietario de ejercer su derecho de propiedad.

En este sentido el art. 2546 del CCyCN. prescribe que: “El curso de la prescripción se interrumpe por toda petición del titular del derecho ante autoridad judicial que traduce la intención de no abandonarlo, contra el poseedor, su representante en la posesión, o el deudor, aunque sea defectuosa, realizada por persona incapaz, ante tribunal incompetente, o en el plazo de gracia previsto en el ordenamiento procesal aplicable”.

Además de los testimonios brindados (audios de fecha 28/08/2023) por Alicia Ana Lía Fogel, Nelson Montoro, María Ines Santillan y Abril Molina Raffo y de la restante prueba documental presentada por la demandada reconviniendo, no se

desprende con exactitud la fecha en que ésta ha iniciado la posesión.

Por otra parte, advierto que de los dichos de quienes prestaron declaración testimonial en extraña jurisdicción, por ante el Juzgado de Paz Letrado del Partido de Saavedra, Pigüé, Provincia de Buenos Aires, la Sra. María Alejandra Masson el 13/12/2023 y el Sr. Atilio Eduardo Aleandro el 03/05/2024, no surge con certeza la fecha de inicio de la posesión, máxime teniendo en cuenta que el último de los testigos nombrados (Exhorto Nro. E-928-24), asevera haber suscripto un boleto de compraventa con la aquí demanda reconviniendo, por una casa en Bariloche, en la calle Lago Steffen, pero no recuerda la fecha; que lo único que recuerda es que hicieron un boleto entre el esposo de Ivanez y él.

Sobre el particular se ha dicho que "La valoración de una prueba testimonial constituye una facultad propia de los magistrados, quienes pueden muy bien inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor fe para iluminar los hechos de que se trate. De tal modo, en la apreciación de la prueba testimonial lo relevante es el grado de credibilidad de los dichos en orden a las circunstancias personales de los testigos, razón de ser de su conocimiento, interés en el asunto y coherencia, requisitos que de no concurrir total o parcialmente autorizan a alegar sobre la idoneidad del declarante (CNCiv, sala D, del 28/09/2000, " N., M. M. c. Transportes Metropolitanos General San Martín", LA LEY 2001 D, 214). Y, que en estos casos, "el Juez debe apreciar la declaración para formar su convicción de conformidad con las reglas de la sana crítica, merituando qué grado de valor y fuerza probatoria tiene el testimonio, apreciándolo globalmente en sí mismo y conjugándolo con los otros testimonios, con las restantes pruebas producidas y con los reconocimientos de las partes..." (Juan Manuel Converset (h), "El testigo de oídas y testigo actor", Revista de Derecho Procesal Civil y Comercial del 10-10-2014, on line IJ-LXXIII-704).

Además, cabe indicar que la recurrente no ha acreditado que abonó el impuesto inmobiliario ni la tasa municipal (excepto una del año 2015) y sólo adjuntó constancias de pago de algunos servicios correspondientes a los años 2001, 2009, 2011 y 2014 y que efectuó un pago al municipio en concepto de derechos de construcción que data del año 2006. Dichos pagos a mí entender resultan insuficientes para acreditar la posesión en forma continua y con ánimo de dueña durante el lapso legal exigido, pues resulta evidente que se tratan de actos aislados y discontinuos que no permiten demostrar la posesión invocada por la recurrente.

Al respecto, tanto la doctrina como la jurisprudencia, en criterio que comparto, han señalado que el pago de impuestos, si bien es revelador del animus domini, no consiste en un acto posesorio, ya que no se trata de un acto material sino de un acto jurídico (Conf. Claudio Kiper; Tratado de Derechos Reales, Tomo II; pág. 546; Ed. Rubinzal-Culzoni; año 2016).

Entonces, de las constancias de autos no puede extraerse que el a quo haya realizado una errónea o incorrecta evaluación de los elementos probatorios arrojados a la causa para considerar que no se encuentran reunidos los requisitos de la prescripción adquisitiva, en honor a las reglas de la sana crítica, o que se demuestre que lo probado es contrario a lo afirmado por la sentencia.

Sabido es que la posesión configura la etapa previa e indispensable para la adquisición originaria de la propiedad en el caso de la prescripción adquisitiva o usucapión. Y, en relación a la posesión en estos actuados no existen elementos que ilustren sobre la ocupación del inmueble por parte de la demandada reconviniendo con ánimo de dueña y con las cualidades de pacífica, ininterrumpida y ostensible para adquirir el dominio por el período veinteañal requerido por el Código Civil y Comercial de la Nación.

En síntesis, considero que la usucapiante no ha acreditado de manera fehaciente los requisitos de la acción de prescripción adquisitiva del dominio, por ende corresponde confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida e imponer las costas a la demandada vencida, puesto que no median razones para apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCC.).

V. Los honorarios de segunda instancia del Dr. Gustavo Luis Bisogni, por un lado, letrado apoderado de la actora y en su doble carácter y los de los Dres. Horacio Brucellaria y Jorge Luis Olguín, en conjunto y proporción de ley por otro, letrados patrocinantes de la demandada, deben regularse respectivamente en el 30 % de lo que oportunamente sea regulado a cada uno por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, LA.); todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

VI. Por las razones dadas, de compartirse mi criterio, propongo: Primero.

Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada reconviniendo y confirmar el fallo apelado. Segundo. Imponer las costas a la accionada vencida (Art. 62 C.P.C.C.). Tercero. Los honorarios de segunda instancia del Dr. Gustavo Luis Bisogni, por un lado, letrado apoderado de la actora y en su doble carácter y los de los Dres. Horacio Brucellaria y Jorge Luis Olguín, en conjunto y proporción de ley por otro, letrados patrocinantes de la demandada, deben regularse respectivamente en el 30 % de lo que oportunamente sea regulado a cada uno por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, LA.); todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada). Cuarto. Hacer saber que la presente se protocoliza y notifica en los términos del art. 120 del CPCC. Quinto. Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, la Dra. PÁJARO dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Corsiglia.

A igual cuestión, el Dr. RIAT dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero. Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada reconviniendo y confirmar el fallo apelado.

Segundo. Imponer las costas a la accionada vencida (Art. 62 C.P.C.C.).

Tercero. Los honorarios de segunda instancia del Dr. Gustavo Luis Bisogni, por un lado, letrado apoderado de la actora y en su doble carácter y los de los Dres. Horacio Brucellaria y Jorge Luis Olguín, en conjunto y proporción de ley por otro, letrados patrocinantes de la demandada, deben regularse respectivamente en el 30 % de lo que oportunamente sea regulado a cada uno por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, LA.); todo lo cual justifica las proporciones indicadas

(artículo 15, ley citada).

Cuarto. Hacer saber que la presente se protocoliza y notifica en los términos del art. 120 del CPCC.

Quinto. Devolver oportunamente las actuaciones.