

En la ciudad de General Roca, a los 15 días de Junio de 2010, se reúnen en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en ésta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "GUEVARA NILDA: SUAREZ GUSTAVO MARCELO Y SUAREZ BEATRIZ S/Usucapion" (Expte.n° 19.869-CA-09), venidos del Juzgado Civil nro. CINCO, y previa discusión de la temática del fallo a dictar, se procede a votar en el orden de sorteo practicado, la siguiente cuestión:

EL SR. JUEZ DR. OSCAR H. GORBARAN, DIJO: Que contra la sentencia que hace lugar a la demanda de usucapion interpuesta por la Sra. NILDA GUEVARA; Sra. BEATRIZ DEL CARMEN SUAREZ y Sr. GUSTAVO MARCELO SUAREZ; declarando adquirido el dominio del inmueble individualizado de acuerdo al plano de mensura particular Nro. 552-04, y en relación al inmueble individualizado como Lote 1 de la fracción "A" de la Sección XXI – departamento catastral 06, circunscripción 3, parcela 250211, e inscripto en el Tomo 256, Folio 109, Finca 664, ordenando la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo a nombre de los actores y cancelando la anterior inscripción a nombre del Sr. VICENTE GREGORIO BETES, se alza la parte demandada interponiendo recurso de apelación el cual se propone sostener con la expresión de agravios acompañada a fs. 467/495 y que mereciera el responde de la actora a fs. 497/505.-

1) En el desarrollo del decisorio el Juez de Primera Instancia señala en sus considerandos que se dió cumplimiento con los requisitos formales por la parte actora al adjuntarse el plano de mensura del inmueble objeto de la pretensión con su correcta individualización, visado por la dirección de Catastro y Topografía de Río Negro, con registración provisoria el 16/12/04; y certificado de condiciones de dominio.-

Luego y pasando a considerar los elementos probatorios que dieron los fundamentos para su decisión señala el sentenciante que los actores en éste proceso, Nilda Guevara, Beatriz del Carmen Suárez y Gustavo Marcelo Suárez, han descripto que integran una familia que ocupan el campo desde hace más de cincuenta años a la fecha de interposición de la pretensión, como asimismo indicaron los actos posesorios que hacen a su parte, detallando que originalmente ocupaban y ejercían tales actos en relación a la totalidad del lote 1 de la sección XXI de 10.000 hectáreas, y ello hasta el año 2004, fecha en la cual transfieren los derechos en relación a la mitad de dicho lote (5.000 hectáreas) al Sr. Ricardo Eduardo De La Torre y a la Sra. Viviana Borean. Que ceden el lado este del lote, continuando los actores con la posesión del lado oeste como fracción

“A”, sobre la cual requieren el reconocimiento exclusivamente de la adquisición dominial.- Destaca el iudex a quo que resulta importante tener en cuenta la aclaración efectuada en relación al inicio de la supuesta posesión, por cuanto los actores pretenden hacer valer tales actos de posesión ejercidos en todo el lote 1 de la Sección XXI, pero delimitan o reducen la parte del inmueble sobre el cual peticionan la sentencia adquisitiva.-

Que como elementos de prueba aportadas, se realizó en el inmueble dictamen pericial de fs.315/353 complementado con las presentaciones de fs.359/368 y fs.375/398 con motivo del pedido de explicaciones e impugnaciones respectivamente de la parte demandada.- Que el perito realizó su trabajo sobre la totalidad del lote 1 en cuestión y conforme los puntos de pericia, se detallan los diferentes asentamientos en el inmueble e identificados como 1º, 2º y 3º asentamiento, señalando su ubicación en un plano, acompañándose también fotografías para ilustrar la explicación. Que el experto detalló también que existe otro asentamiento que lo especifica como el de la Flia. De La Torre; y que no obstante que todos los asentamientos referenciados se ubican en el Lote 1, el primero y segundo no se encuentran en uso, ubicándose estos en la fracción que a partir del año 2004 es transferida por los actores a De La Torre, y el tercero identificado como asentamiento actual de la Flia. Guevara, sí se encuentra en la fracción objeto de la pretensión.- Que ello llevo al sentenciante a analizar la totalidad de los asentamientos a los efectos de determinar si existieron actos de ocupación –en la totalidad del lote- con tiempo suficiente para adquirir la propiedad, para luego saber si tales actos de ocupación y en qué carácter pueden ser adjudicados a la parte actora.-

Que del estudio efectuado de los asentamientos determinó que el primero se realizó durante la década de 1960 o anterior sin poder determinarse su permanencia, habitabilidad y dimensiones. Que el segundo abandonado y en ruinas, estima que el tiempo de existencia es mayor a los 30 años, siendo su estado de ruina superior a los 10 años.- Que respecto al tercer asentamiento actualmente en uso y habitabilidad, posee dos viviendas.- La que se individualiza como “A” construída en una primera etapa con una antigüedad de 20 años, y una segunda de una edad aproximada de 10 años.- La otra vivienda individualizada como “B”, realizada hace aproximadamente 15 o 20 años y con una segunda etapa de construcción, proyecto sin terminar, de 10 años.- Que asimismo la pericial describe otras mejoras existentes en éste último asentamiento y la existencia de un ómnibus que estima en relación al tercer asentamiento, que puede ser estimado en un tiempo “mayor a los 10 o 15 años y tal vez más aún”- Que destaca el

juez que el dictamen es sumamente minucioso, explicativo y debidamente fundado y que del mismo se deduce y puede concluirse que en el lote 1 en su totalidad existen elementos de prueba que permiten razonar que se realizaron actos posesorios permanentes y públicos y durante el tiempo necesario para la admisibilidad de una adquisición dominial por prescripción.-

Que luego pasa a considerar la totalidad de las pruebas testimoniales rendidas, donde se detallaron fechas respecto de la ocupación, descripciones generales del inmueble y los asentamientos, las mejoras realizadas, la no existencia de otro dueño u oposición a la permanencia de los actores en el lugar, así como también la actividad económica desplegada por los mismos.-

Que considera en consecuencia el iudex a quo que los relatos incorporados en las declaraciones testimoniales le permiten arribar a la convicción de que los actos posesorios descriptos en la pericial pueden atribuirse a los actores y afirmar que tal posesión y la explotación ha sido ejercida por éstos en forma pública, los accionantes han demostrado los requisitos para la procedencia de la demanda, es decir, la realización de actos posesorios y el animus domini en la posesión, como también que ésta ha sido por el plazo legal y en forma pública, pacífica e ininterrumpida.- Que no obstante haberse el demandado opuesto a la pretensión y aún teniendo en cuenta que como propietarios no basta que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble, los actos ejercidos sobre el campo que afirma en su defensa la demandada no han sido acreditados.- Por tales razones el juez hace lugar a la demanda dictando la sentencia a fs.448/453, que la demandada pretende poner en crisis.-

2) La queja expuesta en forma extensa por la apelante puede resumirse en los siguientes términos: 1º Agravio: a) Que el juez basa la resolución tomando las manifestaciones en forma parcializada sin hacer una crítica razonada de sus dichos, ni cotejando con la documental, informativa o dichos de los actores de fecha 27/5/08.- No ha demostrado la actora que hace más de 50 años que ocupa el campo, ni la ocupación permanente en razón del domicilio del boleto de compraventa denunciado o de haber hecho las mejoras existentes atento haber sido compradas al Sr.Fillol.- Que no quedo demostrado la construcción de las viviendas por los accionantes y no se acreditó la ocupación por el puestero Segundo Buyoni, sino por Jose E. Buyoni.- Tampoco se demostró actividad ganadera desde hace 20 años sino solo a partir del 2001 y que ha quedado comprobado que el pago de los impuestos fue efectuado por el demandado.- Que la venta del 2004 no ha sido a título de dueños siendo además hecha a un precio vil.- Que del boleto surge

constancia que las mejoras pertenecen al Sr.Fillol.- 2º Agravio: que el juez basa su decisión en una pericial que no es objetiva porque la misma se basa en dichos del actor, Gustavo Suarez, siendo el dictamen simplemente estimativo, no pudiéndose tomar la fecha de los asentamientos como antigüedad de posesión, ni basarse la resolución solo en las declaraciones testimoniales.- 3º Agravio: Que la pericial no es concluyente basándose el segundo asentamiento en dichos del actor y no acreditándose acto posesorio, ni tampoco encontrándose este en las hectáreas a usucapir.- 4º y 5º Agravio: Que la pericial no es concluyente respecto de la vivienda “A” y que el sentenciante le otorga calidad de actual uso y habitabilidad, lo cual no surge de la pericial sino desde hace 10 años.- Respecto de la vivienda “B” la pericial no es concluyente a su tiempo de construcción y es contradictoria en cuanto a su habitabilidad, siendo ocupada hace dos años por Buyoni, lo que es totalmente insuficiente para acreditar la usucapión larga.- 6º Agravio: Que el juez basa su decisión en mejoras que fueron solo adquiridas por Beatriz del Carmen Suarez no habiendo sido adquiridas por los otros dos actores por no ser poseedores y que la pericial tampoco estima la antigüedad de dichas mejoras.- Que conforme prueba no existía molino ni agua antes de 1986, como tampoco ha existido en la parte comprada por De la Torre y Borean perforación de agua siendo la existente realizada hace dos o tres años por los compradores.- Que las mejoras son precarias respecto a los galpones.- 7º Agravio: Que del boleto de compraventa surge que se compró una vivienda a medio construir.-8º y 9º Agravio: Que las pruebas son contradictorias y no avalan las testimoniales habiendo realizado el juez hizo una valoración absurda de la pericial para convalidar que han existido elementos para determinar los actos posesorios, la cual carece de fundamentos en sus argumentos y sin valoraciones científicas.- 10º y 11º Agravio: Que la testimonial del Sr.De la Torre es inidónea habiéndosele instruído al mismo sobre lo que implica la posesión, no conoce a los actores desde hace 20 años y es testigo interesado en el pleito actuando de mala fe con la compra realizada, al igual que la de la Sra.Viviana Borean quien además no conoce el campo o las mejoras de los actores.- 12º a 19 Agravio: Lo inidóneo de los testimonios de Nicolas Carreño y Jorge Luis Carreño, del cual, el primero no conoce a los actores ni al inmueble en cuestión y el segundo no puede acreditar ningún acto posesorio ya que no conoce las mejoras ni la antigüedad de estas.- Respecto de la testimonial de Cristin Rodriguez no surge de la misma por quien fueron realizadas las mejoras y desde que fecha; y del testigo Alfredo Sarham solo demuestra que conoce a los actores desde que comenzó a vacunar desde el año 2001, no conociendo las mejoras

ni la antigüedad de la posesión por los actores.- Solo conoce el molino nuevo (año 2003).- Que las declaraciones de Oscar De Pedro, Hugo Mariqueo y Tomas Ledesma también son inidóneas para acreditar los actos posesorios ya que no conocen las mejoras, ni la antigüedad o fecha de las mismas, y los últimos incurrieron en falso testimonio.- Que Tomas Ledesma incurre en graves contradicciones, habiendo sido inducido a las respuestas. Que en resumen la prueba testimonial fue valorada por el juez en forma parcializada, absurda y arbitraria, no habiendo hecho una critica razonada de las mismas y habiendo dejado de lado las graves contradicciones existentes.- 20° Agravio: Que no se ha demostrado los años necesarios para usucapir atento a que solo se demostró que ocuparon el inmueble desde el 14/7/2000 cuando compraron las mejoras al Sr.Fillol, que no había agua para el consumo y según informativa los actores iniciaron ocupación desde el año 2001 (Sociedad Rural de Río Negro), obrando solo un acta de vacunación. Que los Charitos y la Esperanza no pertenecen al lote 1 y que los actores recién realizan plano de mensura en el año 2002, no habiéndose adjuntado documental sobre compra o venta de hacienda, ni transporte o registro de actividad Agropecuaria o la calidad de empleadores de Buyoni.- Que el plazo de 20 años por los actores no se encuentra demostrado en forma concluyente e inequívoca. Que es llamativo que ninguno de los testigos conozca a Juan C. Fillol siendo que estuvo antes del año 2000.- 21° Agravio: Se agravio que el juez invierta la carga de prueba teniendo que demostrar el titular registral sus actos posesorios.- Que en resumen, se ha violentado el derecho de propiedad consagrado por la Constitución Nacional, otorgando a prueba testimonial y pericial un alcance contrario al que corresponde sin sustento fáctico, legal y en forma arbitraria.-

3) Voy a volver sobre los escuetos argumentos de los accionantes al demandar, como así sobre la postura defensiva del demandado, por cuanto, fuera de las exigencias de la ley, enmarcan el campo litigioso, señala lo que hay que probar, y son los fundamentos de la pretensión.- a) Partiendo de la afirmación que constituyen una familia, dice que ocupan el campo desde hace más de 50 años con ánimo de dueños, habiendo sido la posesión pacífica, pública y continua, "Hemos constituido nuestro hogar en dicha finca desde hace muchos años, habitando en ella en forma permanente" (el destacado me pertenece). Aparentemente a muy temprana edad (14 años), Nilda Guevara y el padre de sus hijos, ocuparon dicho campo, luego con sus hijos, dedicándose a la cría de yeguarizos y vacunos, habiendo realizado mejoras como perforaciones, instalación de molino, corrales, alambrado de potreros, caminos interiores, tanque australiano, etc.,

como así construyeron cuatro viviendas en las que residen los propietarios y una en la que vive el puestero Segundo Buyoni, realizando una explotación ganadera familiar.- Explicita que la ocupación era de una superficie mayor, pero que en el año 2004, transfirieron los derechos sobre una legua cuadrada situada al Este, a dos personas, donde se ubicaban mejoras adquiridas a Juan Carlos Fillol.- Adjunta libre deuda del impuesto inmobiliario.- Para desvirtuar la ocupación esgrimida, el accionado da cuenta de los antecedentes de la compra en remate público por su padre, de la falta de caminos en principio de lo que esgrimen fue el inicio de la posesión, que no poseía agua, con plagas, inculto, sin alambrar, árido, sin hacienda, sin linderos y ocupación alguna por lo menos hasta el año 1977, por lo que son falsas las afirmaciones que contiene la demanda que datan la posesión desde el año 1957, cuando no había caminos, agua, siendo el campo inhabitable para los humanos y de imposible cria de animales.- Que las mejoras no la han hecho las demandantes, sino Juan Carlos Fillol, al que se las compraron en un 50% indiviso, sin acreditar los actos posesorios de éste, y siendo que sólo una de las pretensoras, adquiere ese 50% de mejoras indicadas en la demanda, con lo que demuestran en su contradicción que no realizaron actos posesorios, sino desde 7 años antes de la demanda, no surgiendo del relato que Fillol ocupara y accedieran las posesiones.- Que en contra de lo dicho en el escrito introductorio no se domicilian en el campo, sino en el domicilio real indicado en la demanda, donde los intimó en enero del año 2001, por carta documento, que fue recepcionada y contestada por los mismos, con lo que se demuestra que no se domicilian en el campo.- Explicitamente señala que no acreditan el pago de los impuestos que gravan el inmueble, siendo abonados por su progenitor y por él mismo como prueba con los comprobantes respectivos, hasta el año 2006 incluido.- Que la posesión no puede acreditarse por testigos e inspección ocular, siendo la carga de la prueba del peticionante de la usucapión, que es compuesta, resultando el pago del impuesto lo que exterioriza el ánimo del poseedor, y reafirma en la última parte de su argumentación que se ha hecho cargo junto a su padre de todos ellos desde la compra.-

4) Por lo que de lo relatado surge el campo litigioso, lo que hay que probar. Y lo que se ha omitido explicitar, ya queda fuera del contradictorio, e inútil será luego demostrar lo que no se argumentó.- Vamos a decir que por esas constancias de la originaria adquisición por el padre del demandado, se trataba de campo inculto, sin alambrado perimetral, abierto como hasta no hace mucho eran los situados al norte del valle desde las bardas hasta el Río Colorado.- Árido, donde por las plagas como el puma y zorros,

sólo se los explotan para escasos animales mayores (bovinos y yeguarizos), dada su baja receptividad, no sólo por las escasas precipitaciones, sino por lo pedregoso y arcilloso de la composición de los suelos.-

5) En la expresión de agravios, el perdedor señala entre las falsedades que según su punto de vista contiene la demanda el que pagaran los impuestos, estando probado que lo hicieron su padre y él hasta el año 2006 inclusive, y destaca entre las cargas probatorias incumplidas, ese requisito. Al tratar en su extensa expresión de agravios, el ánimus dominis, resalta que no se hicieron cargo del pago del único impuesto que grava la propiedad en los 20 años anteriores a la promoción de la acción, sino que lo hizo él o los propietarios, demostrando su voluntad de ser dueños del bien, que la prueba rendida debe ser compuesta, y fuera de las objeciones que ha desarrollado in extenso para desvirtuar la ocupación continua, la construcción de mejoras, la entidad de ellas, quienes las hicieron, señala la falta de ánimo de dueño, que el a quo no ha relacionado para llegar a su convicción, dado que no ha pagado nunca el impuesto inmobiliario, que es exigencia de especial consideración en la ley 14159, lo que impide tener por operada la usucapión.- Y considero que es el argumento más fuerte, sin perjuicio de otros que desarrollaré, para hacer lugar al recurso.-

6) Con la sanción del dec.-ley 5765/58, se morigeró la exigencia de que para la adquisición del dominio por esta vía, de contar con los recibos de pagos de impuestos por todo el tiempo requerido por ley para obtenerla, y que estuviesen a nombre del poseedor, lo que borraba en la práctica la institución, desde que las oficinas recaudadoras siempre emitían las boletas a nombre del titular registral.- Pero al decir que será prueba especialmente considerada, la colocó en un rango superior a las demás.- Es vista con especial favor en contra de la minusvalía de la testimonial, que sólo servirá para corroborar otras comprobaciones objetivas.- Con el transcurrir del tiempo se fue atenuando el rigorismo de presentar todos los impuestos desde el comienzo de la posesión aunque no estuviesen a su nombre, pero se exigió una antigüedad considerable aunque no fuesen los veinte años, con alguna regularidad y oportunidad, no siendo valorable las cancelaciones concomitantes o a pocos años de la promoción de la acción, ya que se consideran como efectuadas al sólo efecto de accionar.- Tampoco sirve los pagos esporádicos.- Es de interpretar, como siempre lo he hecho en el ejercicio de la profesión y en el de la magistratura, que pese a la benéfica interpretación de la ley, no puede faltar en absoluto, como en este caso, y menos cuando los abona regularmente el propietario.- Es un insuperable elemento objetivo de convicción que demuestra la

voluntad, el ánimo de dueño que genera la posesión arguida.- Prueba fundamental y complementaria de la ocupación del bien como hecho.- La detentación del corpus, sin este requisito carece del ánimo exigible para la adquisición del dominio por esta vía.- No es un requisito fiscal, sino de insustituible presencia, aún con la falta de rigor, para la demostración del ánimo de dueño, de no reconocer en otro la propiedad.- En el propio beneficio de su pretensión de constituirse con el tiempo en propietario de una tierra abandonada.- (Conf. Santos Cifuentes y Santos E.Cifuentes, Código Civil Anotado, tºIV La Ley, págs. 740/60; Arean en Código Civil Anotado, Bueres e Highton, tº VI-B, págs. 740/58; Laquis, Derechos Reales, Depalma, tºIII, págs. 287, 327/41).- Además las actoras han querido suplir el requisito con un libre deuda acompañado con el que han tratado de inducir a engaño a la justicia, cuando se ha demostrado fehacientemente que nunca han pagado ni siquiera algún período.- Es más en el contrato de compraventa de porción indivisa (?) de mejoras y adelantos, se califica al lote de fiscal, lo que significa que creyeron que era tierra de propiedad provincial y no del dominio privado particular.- Dado lo expuesto con ello bastaría hacer lugar a la apelación, rechazando en consecuencia la demanda.-

7) Pero quedan incluso dudas sobre la continuidad de la posesión, de la explotación que dicen que han realizado a través de tantos años, de que hayan efectuado las mejoras existentes o las que ya no están, de su efectiva permanencia en el campo como lo afirman, como que allí siempre se domiciliaban, y desde cuando.- Por principio resulta claro que ya desde por lo menos seis años antes de accionar, vivían en la ciudad, como se desprende de la recepción de la intimación que le hiciera el demandado por carta documento, de su contestación y de los contratos de venta que acompañan, como así del denunciado como real en la demanda y a lo largo de todo el trámite.- No resulta necesario que la ocupación sea por los que pretenden usucapir, siempre que otro lo haga en su nombre como el caso de los puesteros, encargados, capataces, peones, etc.- Pero así lo han dicho y lo han contradicho por las propias pruebas aportadas, sin dar razón desde cuando se mudaron a la ciudad y por que razones.- En el mandamiento de constatación de fs. 280/81, son atendidos por el puestero Edgardo Buyoni, que es el único que reside en el campo, y fue contratado por Juan Carlos González.- En las improcedentes aclaraciones que hace en el acto Nilda Guevara, expresa que la otra vivienda fuera de la que ocupa el puestero, es habitada por su familia cuando concurren al campo.- La prueba pericial de arquitecto, no sirve para demostrar que la posesión continuada por las accionantes, sino de una prolija lectura todo lo contrario.- El

supuesto primer asentamiento, cuya antigüedad sería más de 40 años, aparte de ser muy precario, por la falta de compuestos de mezcla, muro en pandereta (ladrillos de canto), lo que da imagen de su endeblez, no se pudo determinar en que consistía tal construcción y cuanto duró el asentamiento, que aparentemente era de dimensiones muy reducidas.- No hay que tomar en consideración las aclaraciones que le realiza al perito uno de los litigantes, y que mal transcribe.- Este antiguo asentamiento está, lo mismo que el segundo, en la periferia del lote mayor, lo que lo torna apto para ser puesto, de cuidadores, y no de los explotadores, que obviamente se sitúa, como lo fue, en lugar equidistante.- Del segundo en cuanto a su precariedad y estilo de construcción, debo decir lo mismo, y aparte agregar que tenía una superficie cubierta de 10 metros cuadrados, una pequeña pieza, apta para una muy humilde vivienda de una sola persona, y no para seis como era la familia demandante.- En cuanto al asentamiento tercero, el más importante, no hay precisión de su antigüedad.- La vivienda del puestero, es la más moderna aparentemente y por su estimación, no llega al tiempo de prescripción al momento de la pericia, y es la única que tiene signo de ser habitada permanentemente, no así la otra que lo es en forma discontinua, por las razones que da el perito a fs.366 en la contestación de las impugnaciones.- Aparentemente sólo se la ocupa ocasionalmente en verano, debiendo llevar agua.- Si la vivienda que ocupaban supuestamente era la A que describe el perito, también su precariedad, superficie cubierta y destino de las piezas, como así sus dimensiones, la hacían no apta para albergar 6 personas.- Lo del colectivo, tan anecdótico por el conocimiento que demuestra el experto lejos de sus incumbencias, hay que rescatar que servía de albergue para dormir en forma precaria pero no para las otras necesidades de permanencia de una familia de 6 personas, o menos.- Las otras mejoras que existen en lo “vendido” a De la Torre y señora, no tienen la antigüedad necesaria, han sido construídas por éstos, y son las verdaderamente importantes.- Cabe indicar que sin dar ninguna explicación, dicen que adquirieron las mejoras de perforación para agua, a Juan Carlos Fillol, siendo que según contrato de compraventa de fs.11, una de las demandantes solamente adquiere a esta persona, que en el relato de testigo, se identifica como el marido o pareja de Beatriz del Carmen Suarez, no sólo eso, sino también alambradas, aguadas y una vivienda a medio construir.- El campo que adquiriera el padre del actual titular registral, no tenía alambradas perimetrales, lo que era bastante normal hasta hace muy pocos años.- No se pudo llegar a entregarle la posesión por compra en remate, por falta de caminos.- En el certificado de libre deuda con el que pretendieron suplir los actores los recibos de pago,

figuran el valor tierra, no teniéndolo las mejoras, con lo que se deduce su escasa importancia.- Nunca han dicho que hicieran alambrados perimetrales, que da cuenta el acta de fs.250/51, ni han intentado probar la más importante de las mejoras, con lo que hay dudas de quien lo hizo y en que fecha.- En el mandamiento de constatación de fs.280/81, surge la precariedad del asentamiento actual, sin agua, con los molinos y bomba de profundidad rotos. Del acta de constatación de fs.250/51, acompañado por los actores, surge que el agua es más que salada, amarga a decir del puestero, lo que es corroborado por los testigos al deponer, y la misma accionante Guevara cuando en la otra constatación da las razones por las que se fueron al pueblo.-

En la demanda dijeron que ocupaban el campo en forma personal y con explotación familiar, que allí los hijos habían nacido, etc.- No hay constancia del domicilio de estas personas, ni del lugar de nacimiento, ni de donde concurrían a colegios, ni de registro de marca, ni de expedición de guías, boletos de venta de animales, constancia de censos, compra de materiales para alambra, recibo de pago a alambradores, facturas de compra de materiales, etc., y esto ha sido materia de agravio específico, con lo que concluyo que si bien puedo admitir que han ocupado el campo desde mucho más tiempo que el requerido para la adquisición de la propiedad por usucapión, quedan muchas dudas sobre la continuidad de esa posesión, que es lo que debieron probar, máxime cuando hay una especial controversia del demandado.- Aquí no se está en los normales casos de abandono de fundos, donde el propietario fuese desconocido, sino que el mismo conservó su ánimo de dueño y la posesión de sus antecesores, con el pago del único impuesto que grava la propiedad, y su sucesor defendió arduamente su derecho.-

Si bien es cierto que la propiedad debe cumplir una función social, y es bueno proteger al que ha mantenido productiva la tierra, acorde los intereses de la sociedad, frente al propietario que se desentendió de ella. Por lo que vengo diciendo no viene a ser el caso, y los requisitos de la ley para tener derecho al dominio, no se dan.- Se trata de un trámite contencioso, bilateral, contradictorio, de prueba compleja y compuesta, para llegar a la convicción del juez.- Esto lo dicen todos los autores citados precedentemente. Por todo lo expuesto propongo al Acuerdo hacer lugar al recurso de apelación deducido por el demandado y en su consecuencia rechazar la demanda en todas sus partes con costas, difiriendo las regulaciones a la existencia de monto del juicio.- TAL MI VOTO.- EL SR.JUEZ DR.JOSE J.JOISON, DIJO: Que viene a disentir con el voto del Señor Juez que me ha precedido en la votación sobre el recurso interpuesto en autos.-

El análisis de los agravios contenidos en el recurso de la parte demandada me lleva a la

consideración de que no alcanzan a desvirtuar las conclusiones contenidas en los considerandos de la sentencia y su conclusión en esta, cuya confirmación sostengo.-

Por el contenido de los considerandos de la sentencia de primer grado se advierte que el a quo ha realizado un pormenorizado análisis de la cuestión sometida a su conocimiento.- Se advierte en ella un estudio respecto a la naturaleza de la acción intentada y los requisitos formales y materiales exigidos para la procedencia de la misma.- Han sido valorados por el sentenciante a través de los testimonios, documentales y pericial efectuada a autos, las mejoras de explotación, viviendas, perforaciones, corrales, alambrados del campo, todas ellas, demostrativas de actos por parte de los accionantes tendientes a utilizar y proteger la posesión.- Ello así porque, en atención a los agravios esgrimidos por la apelante, este no desvirtuan en lo mas mínimo los testimonios totalmente coincidentes en ubicar a los actores en el lote en cuestión desde mas de 20 años.-

En ese sentido y ya entrando al análisis de la prueba testimonial rendida, la declaración de De la Torre cuando señala que desde los 10 años ya concurría con su padre al campo y siempre estuvieron allí los actores, y que ahora él tiene 29 años de edad.- La del testigo Tomas Ramon Ledesma que conoce a los actores de toda la vida habiendo estado de visita por primera vez en el campo "desde el 60".- Agrega que incluso en ese campo nació una nieta de la Familia Guevara y que actualmente ésta tiene 18 años de edad.- Nicolas Carreño que declara que no los conoce y solo los apellidos como vecinos, agrega que cuando él compró su campo hace unos veinte años los campos eran ya de "los Suarez".- El testigo Jorge Carreño por su parte manifiesta que conoce a Betty y Gustavo Suarez y que cuando fue al campo estando allí los Suarez, él tenía 25 años y ahora tiene 48 años de edad.- Cristin Rodriguez quien es familiar de los actores manifiesta que la hija mayor (Beatriz) nació en el campo y que ella ahora tiene 43 años; que en los años 60 ya estaban allí. El testigo Hugo Alfredo Mariqueo que indica que ha vivido muy cerca con trato frecuente y que Beatriz y Gustavo practicamente se criaron ahí.- Cabe asimismo agregar que ninguno de los testigos conoce al demandado Sr. Vicente Gregorio Betes o que alguien se hubiera opuesto a la posesión que detentaba la Familia Suarez o que existiera algún cuestionamiento judicial al respecto.-

Y ello incluye a los testigos propuestos por la misma parte demandada.- Cabe señalar que las testimoniales de De la Torre, Ledesma y Mariqueo rinden un pormenorizado detalle de la cría de animales por los actores, las mejoras efectuadas en el campo, de la primera vivienda utilizada: un colectivo, de los sucesivos puestos, de los corrales,

perforación y del alambrado perimetral en el campo.- A ellos debemos agregar las declaraciones de los testigos Alfredo Sadamm y Oscar De Pedro. El primero señala la existencia de animales, ya que el testigo realizó a raíz del brote de aftosa en el año 83 la vacunación en el ganado de los actores, y luego dos veces al año desde esa fecha, indicando asimismo las mejoras del lugar.- Por su parte, De Pedro señala que es transportista y compraba guano de chiva a los actores y luego llevaba viajes de agua para el consumo de ellos y los animales.- Que tienen allí vacunos, yeguarizos y chivas, que había caminos alrededor del campo, una casa vieja (rastros), y ahora una nueva casa donde viven, existiendo corrales, una perforación, un colectivo viejo y que el campo esta todo alambrado perimetralmente.-

Y estas declaraciones son totalmente coincidentes con las apreciaciones efectuadas por el perito a fs.315/353, fs.359/368 y fs.375/398 donde detalla que existen tres asentamientos primigenios, y ahora otro mas que es el perteneciente a la familia de De la Torre.- Que respecto del 1er. asentamiento constató elementos que evidencian un sector en el cual se produjo alguna forma de asentamiento humano (rastros de ladrillos semienterrados sin compuestos de mezcla) y de cual manifiesta que tiene varias décadas de construido atento su estado actual, el crecimiento de la vegetación que invade su superficie original y diversos elementos que evidencian la acción de hechos naturales durante largo tiempo, estimando su origen en mas de 40 años, década de 1960 o mas.- Del 2do. asentamiento, indica que se trató de una construcción tradicional con mampuestos, mezcla de constitución y revoque interior y que teniendo en cuenta la adversidad climática, estado de materiales y tipo de construcción estima el tiempo de existencia en 30 años o mas.- Luego y respecto al 3er. asentamiento indica que existen dos viviendas de las cuales la primera es de mampostería, mezcla de fijación y capas sin pisos y con dos etapas de construcción, de 20 y 10 años de existencia respectivamente. Y la segunda vivienda de materiales con también dos etapas de existencia, de 15 o 20 años y la otra de 10 años respectivamente.- Describe asimismo las mejoras existentes: tanque australiano, molino de viento, perforación, galpones de depósito, corrales, alambrados, etc.- Indica y realiza una minuciosa investigación del colectivo viejo existente en el lugar que conforme su interior se desprende que es y ha sido usado como vivienda, e informando su origen se remonta a los años 1955/1959.- Que asimismo y respecto del tercer asentamiento conforme su estado, hundimiento en la tierra, estados de cubiertas y la acción de degradación de sus materiales, estima que esta allí desde mas de 10 o 15 años atrás.-

También del mandamiento de constatación efectuado por el Oficial de Justicia del Tribunal agregado a fs.280/281 se puede advertir las mejoras existentes en el lugar y el estado de habitabilidad de las actuales viviendas construidas en el lugar.-

Por lo que se puede afirmar que las pruebas referenciadas son totalmente coincidentes en ubicar a la Familia Guevara en el lugar desde hace mas de veinte años, las mejoras existentes, la actividad que desarrollaban y la no existencia de otro dueño en el lote en cuestión.-

De las manifestaciones del quejoso, respecto de que las mejoras pertenecen al Sr.Juan Carlos Fillol, es de manifestarse que resulta significativo que ninguno de los testigos lo conozca como ocupante del lugar y solo de la testimonial de De la Torre surge que éste fue pareja o esposo de la Sra.Beatriz Suarez, por lo que la compra según el boleto agregado a fs.6 de solo el 50% indiviso de las mejoras a favor de Beatriz Suarez a cambio de una camioneta Chevrolet, un motor y un generador eléctrico, todo lo que en nada afecta en lo relacionado a la ocupación del inmueble y los actos posesorios realizados por los actores.-

El recurrente continúa en su queja respecto del precio por la venta del 50% del lote vendido al Sr. Ricardo De la Torre, lo cual resulta irrelevante a lo que en estos autos se intenta demostrar, esto es, la posesión y el tiempo suficiente para usucapir. Y esto teniéndose en cuenta de que el Sr.De la Torre es testigo ofrecido por la parte apelante.-

Es decir, las pruebas aportadas fueron verificadas por iudex a quo con visión de conjunto, en una ponderación global, sin perder de vista el valor y trascendencia que debió de otorgarse a cada medio probatorio en particular. En todo juicio de usucapión, ninguna de la pruebas basta individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva.- De allí entonces que deba arribarse a la denominada prueba compuesta, que es el resultado de la combinación de pruebas simples e imperfectas, que aisladamente no hacen prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento.-

Se ha dicho, "Como sostienen Bueres - Highton: "Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición.- En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado.- Por otra parte el juez debe ser

muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas.- (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14159, dispone el decr.-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad." (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, "Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial", t 6B, pags. 748, 749 y 757). (Del voto del Dr. Balladini sin disidencia) - STJRNSC: SE. <58/09> "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACION" (Expte. N 23448/08 - STJ-), (11-08-09). BALLADINI - SODERO NIEVAS - LUTZ -

Por lo que el agravio respecto a la que el juez efectuó su decisión sin hacer una crítica razonada de sus dichos, ni cotejando con la prueba rendida, en forma parcializada, absurda y arbitraria, debe rechazarse.-

La recurrente se agravia respecto de las distintas pruebas rendidas, la falta de idoneidad de algunos de los testigos, sus intereses y contradicciones y la falta de concordancia con la pericial de autos, que también es calificada de no concluyente, simplemente estimativa y contradictoria, es de manifestarse que las mismas no pasan de ser meras disconformidades sin sustento legal y algunas, sobre la base de apreciaciones propias de quien las formula, que ya fueron ensayadas en la instancia de grado con resultado negativo.- Como se ha dicho, las testimoniales coinciden totalmente con lo expuesto por el perito, en cuanto a puestos antiguos y el nuevo, actividad realizada por la familia Suarez, las mejoras existentes y la falta de oposición para estar en el lote o la existencia de otro dueño en el lugar.- Por lo pronto cabe advertir la ínsita contradicción en que incurre el demandado al quejarse de la prueba testimonial que el mismo ofreció para sustentar su posición (Ricardo De la Torre, Jorge y Nicolas Carreño).- Si bien la generalidad de los testigos son "vecinos", "conocidos" o "amigos" de los accionantes, esa circunstancia, por sí sola, no desmerece sus respectivas declaraciones, ante todo, por la aludida "coherencia" entre ellas (no uniformidad) y la ausencia de cualquier otra pieza procesal que las contradiga.- Sus esfuerzos por desacreditar las testimoniales lo llevan incluso a exponer cuestionamientos irrelevantes como el nombre del puestero de los actores de apellido Buyoni, o cuestionar porque los testigos no conocen a Juan Carlos Fillol.- O también reprochar que los actores tengan otra vivienda en la ciudad de

General Roca, siendo que conforme las pruebas rendidas nunca dejaron estar en el inmueble e incluso tiene un puestero al que el mismo quejoso alude, de apellido Buyoni y que es señalado en las testimoniales de De la torre, Borean y Rodriguez como el empleado o puestero de los actores, quedando demostrado la continua posesión del lugar.- La queja sobre la no adjunción de recibos o documentos que demuestren la actividad ganadera de los accionantes, es contrarrestada por las testimoniales ya detalladas ut supra y que hacen referencia a la cría de animales, circunstancia que por otro lugar es acompañada por la pericial efectuada cuando el experto indica los corrales actuales y ademas, respecto del 2do. asentamiento, del cual estima el tiempo de existencia en 30 años o mas, que "su estado actual en ruinas evidencia un sector circular sin vegetación que ha sido utilizado para corral".- La mención de que los Charitos y la Esperanza no pertenezcan al lote 1 o la fecha del plano de mensura por demas resulta un planteo inocuo, siendo este último un requisito formal para dar curso a la acción intentada.- Y respecto de los falsos testimonios endilgados, no se advierte tampoco en autos que la parte demandada haya oportunamente impulsado causa penal alguna al respecto, por lo que sus imputaciones son meras descalificaciones que no corresponden ser tenidas en consideración.-

Y por último, el juez no ha invertido la carga de la prueba. Lo que se ha indicado por éste y ha quedado debidamente probado en autos es que el Sr.Vicente G.Betes nunca tomo posesión concreta y real del inmueble.-Y los pagos de impuestos que aducen si bien pueden ser tomados como una prueba de animus domini respecto de la cosa, la posesión nunca fue concretada. La documentación agregada por su parte solo refiere a los impuestos que fueron pagados pero sin haberse tenido la posesión del bien, así como la restante documental que solo corresponde a pedidos de informes sobre las características del suelo y vegetación del inmueble y valores del mismo para una posible venta.-

La falta de probanza por parte de la parte actora del pago de impuestos, ya que solo acompañó una certificación del estado de libre deudas del inmueble, no obsta a que pueda hacerse lugar a la prescripción adquisitiva en razón de que el pago de los mismos no es un requisito indispensable mientras pueda por otras pruebas demostrarse de modo fehaciente la posesión con animo de dueño.- "En punto a impuestos, tasas etc. cabe señalar que ellos han dejado de constituir un requisito ineludible a los fines de la usucapión por lo que la ausencia de su pago no obsta a la procedencia de la acción si existe prueba compuesta asertiva." Camara de Apelaciones en lo Civil y Comercial , La

Plata, Buenos Aires -Camara 01, Sala 02 (Vasquez-Rezzónico) -Plinio, Cristante c/ Asat, Jaian s/ Posesión -23/09/99.- (fuente Saij)

En base a ello, es de señalar que el fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo.- Por lo que quien durante largos años ha hecho producir económicamente un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho, y estimulado en su trabajo. Las sociedades modernas no conciben la propiedad como un derecho absoluto, ya que el ser dueños supone crecientes responsabilidades, no solo derechos. La usucapión tiene por lo tanto una finalidad de orden público, con un interés social, y que no reside en la carencia de actos posesorios por parte de los titulares de los mismos, sino de la ejecución de tales actos, durante un cierto lapso de tiempo por parte de quien quiera prescribir adquisitivamente a su favor.-

Nuestros tribunales han dicho, "Debe ponerse el acento en el fundamento económico y social que el legislador ha entrevisto al legislar sobre usucapión consistente en brindar adecuada tutela a quien en el transcurso de largos años se comportó como propietario del fundo, incorporando riqueza a la comunidad, todo lo cual es fruto del trabajo, lo que contrapone esta conducta de servicio y trabajo con el desinterés y la incuria del titular del dominio, certeramente calificada por el Codificador en la nota al art. 3965 del C.C.." Camara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, La Plata, Buenos Aires, Camara 01, Sala 03 -Makintok, Sara Haydee y ot. c/ Municipalidad de la Plata s/ Prescripción Adquisitiva" -Sentencia del 27/08/1992.- Fuente SAIJ.- "Por ser el fundamento de la usucapión de interés social, y su finalidad de orden público, el cumplimiento de los requisitos legales debe ser exigido a las partes por los tribunales, quienes tienen la obligación, aún de oficio de examinarlos.-" Camara de Apelaciones en lo Civil Comercial y Minería , San Juan - Sala 3, Riveros, Juan Aldo s/Prescripción Adquisitiva-Sent. 20/3/1997 -Fuente SAIJ.-

El Señor Vocal Dr.Gorbaran le resta valor a la prueba producida en autos por no haberse acreditado por la parte de los reclamantes el pago de impuestos.-

Respecto a ello cabe señalar que la jurisprudencia ha dicho, "Conforme el régimen actual, la acreditación del pago de impuestos, figuren o no los recibos a nombre del poseedor, es una prueba que debe ser especialmente considerada pero que no es ineludible. Durante la vigencia del art. 24 de la ley 14.159 se discutió si era indispensable demostrar que los impuestos se habían pagado a su debido tiempo para que sirvieran como prueba de la posesión o si por el contrario, bastaba el pago hecho

por una sola vez, generalmente antes de iniciar la acción posesoria. La cuestión ha perdido importancia desde que el pago de dichos impuestos no es una condición esencial de la aprobación de la posesión. El pago de los impuestos dice el autor citado es una prueba importante a favor del animus domini, pero el no pago de los mismos no es prueba de que no exista dicho animus. (del voto del Dr. Videla Sanchez - mayoría -)" "En cuanto al pago de impuestos, el mismo no constituye un requisito sine qua non para admitir la usucapión, sino una pauta que junto con las demás y de acuerdo con las particularidades del caso, debe ser evaluada por el juzgador a los efectos de tener por acreditada la existencia del lapso necesario de posesión. El pago de los impuestos, no constituyen un elemento indefectiblemente exigido para admitir la usucapión, estableciendo solo una pauta para ser apreciada con las demás particularidades del caso para justificar la existencia del lapso necesario de posesión para otorgar la prescripción adquisitiva. ( del voto del Dr. Videla Sanchez - mayoría-)" " El poseedor animus domini que cumplió el plazo legal y quiere regularizar registralmente su título, debe en todos los casos iniciar el proceso de usucapión, y producir la prueba que la ley reclama, independientemente de que el juicio se torne contradictorio, haya allanamiento del demandado o este se encuentre en rebeldía como aquí sucede. No es entonces la actitud que asuma el titular del inmueble lo que lo obliga a litigar, sino una necesidad legal inherente a este modo de adquisición del dominio que le resulta ineludible. Por tanto, no es el demandado quien dió lugar al litigio, sino una necesidad propia del usucapiante inherente a su modo de adquisición. ( del voto del Dr Silva Zambrano - mayoría- )" "Aun cuando no se hayan pagado impuestos, la usucapión puede ser demostrada si concurren otros medios para corroborar la prueba testifical bastando que las evidencias de este tipo exterioricen la existencia de la posesión, o de alguno de sus elementos durante buena parte del tiempo requerido por la ley . ( del voto del Dr. Videla Sanchez - mayoría - )" "Aún cuando no se hayan pagado impuestos, la usucapión puede ser demostrada si concurren otros medios para corroborar la prueba testifical bastando que las evidencias de ese tipo exterioricen la existencia de la posesión, o de alguno de sus elementos durante buena parte del tiempo requerido por la ley (SCBA, Ac 38447 S 26-4-1988, Caratula: Dolagaray de Dalponte, Manuela y otros c/ Trejo, Broglio s/ Reivindicación" ED 130, 412; mag. votantes: Laborde, Cavagna Martinez, Negri, San Martín y Vivanco)."" Lo mismo concluyó la Camara de Apelaciones Civil y Comercial de Pergamino, C 1196 RSD-16-94 S 29-3-1994, en "Hernandez, Andrés Roberto c/ Paganini y Ferrari, Enriqueta Luisa y otro s/ Posesión veinteañal": LLBA 1994, 609.-

En cuanto al pago de impuestos, el mismo no constituye un requisito sine qua non para admitir la usucapión, sino una pauta que junto con las demás y de acuerdo con las particularidades del caso, debe ser evaluada por el juzgador a los efectos de tener por acreditada la existencia del lapso necesario de posesión (C.S.J.N., 3/4/86, "Club Comunicaciones c. Universidad de Buenos Aires", cit. por Mariani de Vidal, M., ob. cit., t. 3, p. 289/290 (La Ley, 1987-A, 273) (Camara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Rafaela, 20/02/2002 autos: "Gallo, Pedro Antonio c. Oesquer, Rosa Nicola de" , firmantes: Lorenzo J. M. Macagno, Camilo S. Berger y María L. Carbone; publicado en La Ley Online). Del mismo tribunal: "Botello, Livio Omar s/ Prescripción Adquisitiva", 01/08/01, Expte. N0 78 - Año 2001, L. de Fallos N0 19, Res. 084/01, F0 116)."- "En torno a lo que el decreto 5756 estableció, de que sera especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, postula Etchebarne Bullrich que la exigencia del pago de impuestos es un requisito que se opone frontalmente a los principios del instituto de la usucapión. Tan es así que hasta en el derecho internacional la usucapión es válida y ha sido admitida como uno de los principios jurídicos en que se basa el derecho internacional público. Señala que Borda correctamente sostiene que "conforme el régimen actual, la acreditación del pago de impuestos, figuren o no los recibos a nombre del poseedor, es una prueba que debe ser especialmente considerada pero que no es ineludible. Durante la vigencia del art.24 de la ley 14.159 se discutió si era indispensable demostrar que los impuestos se habían pagado a su debido tiempo para que sirvieran como prueba de la posesión o si por el contrario, bastaba el pago hecho por una sola vez, generalmente antes de iniciar la acción posesoria. La cuestión ha perdido importancia desde que el pago de dichos impuestos no es una condición esencial de la aprobación de la posesión". "Curriau Purran Mercedes c/Inverfol S. A. s/prescripcion.- Camara Civil de Neuquén - Sala II.- 29-abr-2008 - Cita: MJ-JU-M-36671-AR | MJJ36671 | MJJ36671.-

La doctrina y jurisprudencia señalan entre otros actos posesorios también el acto de cercar, alambrar y las operaciones de mensura y amojonamiento.- Sin embargo no se considera como un acto posesorio el pago de impuestos o contribuciones ya que no es un acto material sino jurídico, aunque si es una prueba importante del "animus domini" (cfr. Papaño, Kiper, Dillon, Causse "Derechos Reales", T.1, pag.85; Llambias, Alterini (JH) "Código Civil Anotado" IV-A,pags..123/7).-

"En el mejor de los casos, el pago de los impuestos, servicios y cargas reales únicamente tiene virtualidad como elemento demostrativo del animo de poseer, pero no

es en si mismo un acto posesorio, a punto tal que el abono hecho por el verdadero titular del dominio, ni siquiera tiene efecto interruptivo de la prescripción adquisitiva.- Es que, en definitiva, no se trata de un acto material sino jurídico, que por si solo no es revelador de la publica decisión de poseedor con ánimo de dueño, sino que únicamente constituye una exteriorización del "animus rem sibi habendi" o bien una prueba complementaria de su existencia, que debe estar acompañada por otras para la prueba de posesión" (Conf.Borda, G.A. "Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales", t.1, p.330, núm.392; Llambias, J.J. -Alterini J.H., "Código Civil anotado", t.IV-A, p.125, ap.II, núm.12; Peña Guzman, L. A. "Derechos Reales", t.1,p.308; Papaño-Kiper-Dillon Cause, "Derechos Reales", t.I,p.51, ap.A; Arean, B. "Juicio de Usucapión", p.315 y sgtes.núm.349; Kiper, C. en Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, "Código Civil comentado, anotado y concordado", t.10,p.289 y sigtes.,núm.2; C.N.Civ.,Sala "B", del 5-3-63,L.L. 110-691;id.,Sala "F",del 15-02-68, L.L. 130-645;id.,Sala "C", del 6-11-73,L.L.154-76;id.,Sala"H" del 6-2-2001, L.L.2001-E-179).- Camara Nacional de Apelaciones en lo Civil- Sala A- "Quiroga Luis Angel c/ Ravazzoli Roberto y Otros s/Prescripción Adquisitiva. "-01/06/2008.- Cita: MJ-JU-M-36650-R|MJJ36650| MJJ 33650.-

He de señalar también que ciertos argumentos esgrimidos por el señor juez preopinante no dejan de ser consideración exclusivamente personales de los elementos arrimados a autos y que carecen de entidad suficiente para enervar el derecho esgrimido por los actores.- Y en esto es de mencionar en primer lugar lo expresado respecto de que el puestero Edgardo Buyoni es el único residente en el campo y que fue puesto por Juan Carlos Gonzalez. Ello no surge de las testimoniales efectuadas ni de la pericial realizada. Todo lo contrario, no solo se ha declarado que el puestero es empleado de los aquí actores, sino que a Juan Carlos Gonzalez no lo conocen ninguno de los testigos propuestos por ambas partes como dueño o propietario del lugar y si solo De la Torre como la persona que tiene algunos animales en porcentaje con los actores; y que los únicos que han vivido en el lote son estos mismos, en especial en el último tiempo y en forma exclusiva, Gustavo Suarez.- Asimismo, las apreciaciones dadas respecto de que los antiguos puestos no eran habitables por su construcción o dimensión, es de indicarse que estamos refiriéndonos a chozas o ranchos de los años 60/70 y que hasta hoy en día podemos encontrar en lugares alejados de esta provincia.- Por lo que mal puede inferirse abstractamente que no son habitables o no puedan haber vivido varias personas en ella.- También las consideraciones respecto a la compraventa de mejoras que cabe

advertir, que es un 50% "indiviso".- Es por demás explicativo el hecho de que haya sido pareja o marido de la Sra.Suarez (testimonio de De la Torre), y que por lo tanto a raíz de su alejamiento quiera haberse retirado con un valor similar al trabajo colaborado en el lugar.-Nótese que se le transfiere el 50% también "indiviso" de una camioneta, un generador eléctrico y un motor.- Y por último cabe referirme a las apreciaciones sobre la imposibilidad de tomar posesión del inmueble por el titular registral por la no existencia de caminos o sobre las dudas de quien hizo los alambrados.- No se entiende de que modo puede afectar la no existencia de caminos para que el titular no haya tomado real posesión del inmueble, y sin un intento por mas de 20 años.- Por lo pronto, ello no ha sido impedimento para la parte actora o por los otros lugareños en los campos vecinos.- Y sobre la colocación de la alambrada, es de manifestar que para realizarlo, con el gran perímetro que tiene el lote, ha debido hacerlo quien ha tenido la posesión efectiva del inmueble.- El trabajo de alambrado en una zona tan agreste como esta, lleva una labor de largo tiempo, donde primero se tienen que hacer las picadas, luego llevar los postes y su colocación, con el traslado de gente y material para hacerlo y luego la colocación de los hilos respectivos.- Es evidente entonces que fueron los poseedores del lote 1, es decir, los Sres. Suarez quienes alambraron.-

Todo ello implica que las objeciones efectuadas por el anterior votante en ese sentido no pueden desmerecer en lo mas mínimo las conclusiones de la pericia practicada por el Arq. Pedro Molina y que como lo expresa el iudex a quo a fs.450 in fine/451 vta., concluye expresando: "...En consecuencia del informe pericial se deduce y puede concluirse que en el lote 1 en su totalidad - y que luego comprende también la fracción del mismo que es objeto de la pretensión - existen elementos de prueba que permiten arribar que se realizaron actos posesorios, que tienen la característica de permanentes y públicos y durante el tiempo necesario para la admisibilidad de una adquisición dominial por prescripción".-

En consecuencia y conforme lo expresado propongo al acuerdo rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar en todas sus partes la sentencia de Primera Instancia con costas al recurrente.-

Y diferir la regulación de los honorarios pertinentes a los previos de Primera Instancia.-  
ASI VOTO.-

EL SR.JUEZ DR.JORGE O.GIMENEZ, DIJO: Que llamado a dirimir el voto disidente de los sres. Jueces que me han precedido en este Acuerdo, he de anticipar, que por la plena afinidad jurídica que sostengo con el modo de proponer del Dr. Joison, he de

propiciar en su mismo sentido, esto es, por la negativa. Y doy razones.

La queja trae una desmenuzada crítica a la abundante prueba colectada en la especie. Así impugna las testimoniales, la pericial, los efectos de la constatación judicial. Todo ligándolo a los mismos dichos de la actora y a los extremos que dice deben reunirse para admitir la acción, lo que niega en su recurso. Su esfuerzo no supera la exposición de su discrepancia subjetiva en el modo de valorarla. Brevitatis causa no repetiré el análisis efectuado de ello por el Dr. Joison, el que comparto con plena coincidencia. Ello de las testimoniales como de la pericial practicada. El a quo ha hecho cabal mérito, sobre el principio rector de la sana crítica, de la prueba producida. Respecto de la postura del actor, planteada en el agravio y acogida por el Dr. Gorbaran, relativa a la incidencia negativa para la prescripción que importa el no pago de los impuestos, o –a la inversa- el haberlos pagado el titular dominial demandado, la extensa jurisprudencia y doctrina que trae en su apoyo el segundo votante, advierten –sin hesitación alguna a mi entender- de lo superada que resulta la rígida y excluyente postura de exigir de modo insustituible para demostrar el ánimo de dueño, o bien, como un modo insuperable y objetivo de convicción para habilitar el progreso de la adquisición por prescripción. Hoy puede decirse absolutamente pacífico el entendimiento opuesto a ello que juzga la doctrina judicial. El pago de los impuestos, todos o algunos, continuos o alternados, resultan un elemento más en la construcción de la existencia o no de aquel ánimo de poseer en calidad de dueño, pero inadmisibles de ser sostenidos como insustituibles, insuperables o excluyentes, a modo de fijar un requisito de admisibilidad de la acción, de cumplimiento cuasi previo al análisis de la adquisición, tal como lo es el plano de mensura requerido. El cumplimiento fiscal será un elemento más, y así ha sido juzgado en el grado, negándosele la eficacia suficiente para oponerse a los continuos, pacíficos y públicos actos de posesión probados por los actores.

Respecto a la existencia de las mejoras, su calidad, antigüedad y utilidad, ellas no pueden superar en su eficacia demostrar el tiempo y el ánimo de la posesión. Su calidad, sus espacios, u otra consideración aparece como un mérito excedido a lo que debe admitirse o no en la especie, esto es, si existieron y con que ánimo fue inspirada su construcción. El catálogo de hechos o actos que pudo probar y no lo hizo, a partir de la propia experiencia profesional, resulta indiferente e inútil para construir mi convicción sobre su posesión, su tiempo, su modo y su ánimo, lo que es sí, lo que determinará la procedencia o rechazo de tan grave cuestión como es adquirir el dominio del inmueble pretendido. Si la pericia no pudo determinar con precisión los detalles constructivos u

otros de los asentamientos que fueron abandonados y reemplazados por otros, si en ellos era o no posible que vivieran seis personas, y toda otra particularidad, no resta mérito a entender existente aquella mejora y su antigüedad, que es lo que me convence de que los actores estuvieron allí, más allá de la existencia o no de caminos, que facilitarían u obstruyeran el acceso. Las mejoras estuvieron y sus restos siguen allí, y ello fue probado, y de ello no puede sino deducirse que su ánimo y propósito fue ser dueños de tan alejados e inhóspitos lugares. Frente a ello, pagar los impuestos desde urbanos lugares no resulta suficiente para oponerse eficazmente a la usucapión acogida en el grado.

Como sostiene Luis A. Peña Guzman (D.Civil- D. Reales, t. 2 , pág. 198, n° 618) la prescripción posee un rol de trascendental importancia en el ámbito jurídico, considerándose que más que una institución de tipo privado, por sus efectos, reúne las características que cumplen una función de utilidad social. Y ello, siguiendo a Lafaille H. (D. Reales, T. I, n° 765, pág. 581) se manifiesta porque se acuerda validez y seguridad a las situaciones de hecho, fomentando el trabajo y el mejoramiento económico de quien cultiva la tierra, mientras que se castiga a quien en forma egoísta no hace producir lo suyo y prescinde del interés colectivo. “En definitiva, concluye Lafaille citando a Troplong, la prescripción reconoce como verdadera razón los intereses superiores de la sociedad, que reclaman un final para las controversias y una base inquebrantable de solidez en que asentar sus instituciones jurídicas”. No se trata de ser dadivoso con lo ajeno, ni complaciente con la escasez probatoria que pudiere reprocharse, ni hacer del mérito en que se debe sostener la decisión jurisdiccional un resultado sociológico, sino de valorar los actos y hechos probados de modo que la conclusión no contradiga la ratió del plexo normativo que regula el instituto.

Por las razones dadas, en plena afinidad jurídica con la motivación del Dr. José Joison, cuyos pormenores tengo para mi, propicio al Acuerdo resolver en igual sentido. Voto por la negativa.

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería, POR MAYORIA,

**R E S U E L V E:** 1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar en todas sus partes la sentencia de Primera Instancia, con costas al recurrente.- 2) Diferir la regulación de los honorarios a los previos de Primera Instancia.-

Regístrese, notifíquese y vuelvan.-

Dr. Oscar H. GORBARAN Dr. José J. JOISON

Vocal Presidente

Dr. Jorge O. GIMENEZ

Vocal

Ante mi:

Dra. Virginia BARRESI de PESCE

Secretaria

nvp