

En Cipolletti, Provincia de Río Negro, a los 01 días de Julio de 2010, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la IV Circunscripción Judicial de Río Negro, con asiento de funciones en esta ciudad, para resolver en autos "SANDOVAL JULIA Y OTRO C/ ALANIS Y GARCIA ALBERTO DANILO Y OTROS S/ ORDINARIO" (Expte. N° 1463-SC).

De acuerdo con el sorteo realizado, previa discusión de la temática del fallo a dictar y formulación de las cuestiones a resolver, con la presencia de los Dres. Edgardo J. Albrieu y Dr. Alfredo D. Pozo, de lo que da fe el actuario, corresponde votar en primer término al Dr. Edgardo J. Albrieu, quien dijo:

I.- Que a fs. 113 se interpone recurso de apelación contra la sentencia obrante a fs. 107/110, expresando los correspondientes agravios a fs. 152/155.

La apelante manifiesta que el primer agravio lo constituye lo sostenido por el juez de grado en cuanto sostiene "...La prueba testimonial rendida en autos sólo da cuenta de la posesión ejercida por los actores a partir del año 2003, no habiéndose producido prueba alguna tendiente a demostrar que los causantes antecesores de los actores hubieran tenido la posesión del lote objeto de este juicio de usucapión por el lapso de veinte años exigidos por los arts. 3948, 4015 y ccs. Del Cód. Civil...". Refutan dicha afirmación considerando que de la documental adjuntada en autos surge: a) que el 16/01/1958 el Sr. Alanis Víctor vende la parcela en litigio a los Sres. Justo Fuentes Suárez y Maximiliano Manuel Camacho; b) que los antedichos en fecha 22/07/1988 venden dicho lote a los Sres. Oscar Adolfo Fuentes y María Cristina Sandoval, traslación de dominio que se realiza en calidad de propietarios en condómino, transfiriendo la posesión real y efectiva del inmueble; c) que en fecha 19/08/2004 los Sres. Fuentes y Sandoval ceden a los actores todos los derechos, acciones y obligaciones de carácter patrimonial que poseen y les corresponde sobre el terreno objeto de autos. De lo dicho afirman que de la documental adjuntada en autos se advierte sin hesitación alguna que los usucapios, como así también los anteriores ocupantes del inmueble, han sido poseedores de la parcela en cuestión por el tiempo necesario que requiere la ley para la procedencia de la acción por acumulación de posesiones. Cita jurisprudencia en dicho sentido.

En segundo lugar se agravia la actora, por cuanto el a quo afirma que "... Los actores no han podido demostrar el lapso de tiempo invocado (a excepción del transcurrido desde el año 2003 hasta la actualidad). Los extremos judiciales para adquirir el dominio por prescripción son posesión y tiempo, y éste último devenido en un plazo al ser dimensionado por el legislador en la extensión de veinte años que impone la norma.

Este tiempo o plazo “tiene que tener un momento preciso de iniciación, una duración determinada y por lo menos tanto un término” ...”. Consideran probado que el inicio de la posesión acontece en fecha 16/01/1958, así como las sucesivas transmisiones de dicho inmueble. Citan jurisprudencia.

Afirman agravarse en tercer lugar por la parte de la sentencia que expresa que “...Como prueba documental la parte acompaña dos boletos de compraventa y una cesión de derechos en copia simple. En relación a los primeros y tratándose de documentos privados, el primer escollo que encontramos es la falta de los documentos originales o copias autenticadas de los mismos. Como se acompañan copias simples y no se ha reconocido en el expediente las firmas, es imposible que el suscripto pueda valorar estos instrumentos como prueba... También se ha acompañado como prueba 21 recibos en copia simple, de impuesto inmobiliario, tasas municipales y servicios de energía eléctrica. En relación con los mismos se observa también que la parte no ha probado la autenticidad de los mismos ya que los informes que ofrece como prueba en el escrito de demanda no fueron producidos en autos...”. Alegan al respecto que es cierto que se acompañaron copias simples, pero que ello se debió a la omisión de la letrada patrocinante que nunca las solicitó a los recurrentes y tampoco produjo la prueba tendiente a acreditar la autenticidad de los mismos. Destacan que, mas allá de lo expresado, es sabido que en principio las fotocopias no hacen fe probatoria como medio de prueba principal, pero no es menos cierto que si la parte adversa ha admitido el documento, o no ha contestado la veracidad del mismo, la copia vale como original. Cita jurisprudencia al respecto. Concluye afirmando que en autos los hechos no se encuentran controvertidos ni se encuentra desconocida la documental acompañada, razón por la cual dicha prueba documental no debió ser desestimada.

Expresa que el último agravio lo constituye lo sostenido por el sentenciante, en cuanto afirma que “Asimismo y teniendo en cuenta que acompañando este tipo de documental normalmente se pretende coadyuvar la prueba de la ininterrupción de la posesión, de poco ayuda que los accionantes acompañen recibos con semejante discontinuidad temporal (Años: '53, '63, '88, 2006 y 2008)...”. Afirman que luego de la reforma introducida por el Decreto Ley 5756/58, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción. Citan jurisprudencia. Concluye que las constancias de pago de impuestos resulta ser suficiente a los fines pretendidos.

Considera la parte actora que el rechazo de la demanda se debió a la exclusiva

responsabilidad profesional del letrado interviniente que negligentemente omitió solicitar y/o acompañar la documentación original o copia certificada y producir la prueba de informes, omisiones éstas no imputables al administrado. Señala haber sufrido un daño de gran magnitud atento a que la parcela en litigio se encuentra dentro de la Ley N° 4175 que declara de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble objeto de usucapión. Atento la inexistencia de tiempo para realizar un nuevo juicio, solicita se incorpore la documental adjuntada en copia certificada, o en su defecto, de considerarlo necesario, se autorice la apertura de la causa a prueba en segunda instancia. Cita legislación y jurisprudencia en tal sentido.

Que al notificarse de la expresión de agravios la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes expresa no tener objeciones que formular en cuanto a la documentación y apertura a prueba solicitada.

Que la solicitud mencionada en los párrafos que anteceden fue resuelta por este Tribunal a fs. 162, donde se resolvió tener por incorporada a la causa la documental acompañada por los actores y que corre agregada a fs. 126/151.

II. Conforme la doctrina y la jurisprudencia los elementos necesarios a todo tipo de usucapión básicamente están dados en dos planos, el espacial y el temporal. En el plano espacial su contenido está dado por la posesión, y en el plano temporal, “por la continuidad de ella”, es decir el transcurso del tiempo. (Lidia E. Calegari de Grosso, Usucapión, segunda Edición, Ed. Rubiznal – Culzoni, Santa Fé, 2006, Cap. VI, Pág. 151.).

La posesión necesaria para la prescripción adquisitiva debe revestir los siguientes caracteres: 1) posesión a título de dueño; 2) posesión continua e ininterrumpida; 3) posesión pública y pacífica. (CCCom. 2ª Nom. De Santiago del Estero, 10.486-S, 23-3-98, “Ovejero, Donato y otra c/ Sucesión de Américo Agüero Paz y otros s/ Prescripción”.)

La posesión debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío. Los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fondo (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Cód. Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, Ed. Hammurabi, Tomo 6B, Pags. 750/751). Coincide esta idea con el concepto técnico de posesión que sienta el art. 2351, ya que en definitiva, la intención de someter la cosa al ejercicio de la propiedad, no significa más que el ánimo de tener la cosa para sí; en otras

palabras, no reconocer en otra persona un señorío superior (cursiva en original, Beatriz A. Arean, Juicio de Usucapión, Ed. Hammurabi 4ª Edición 2005, Cap. IV, pág. 152).

La continuidad de la posesión a la que hace referencia la norma consiste en la sucesión regular de los actos de posesión, a intervalos suficientemente cortos como para que no existan lagunas; resulta de una serie de actos cumplidos a intervalos normales, tal como podría realizarlos el propietario diligente que desea obtener todo el beneficio posible de su bien (Lidia E. Calegari de Grosso, op. Cit. Pág. 200). La posesión que sirve como base para la prescripción no debe haber sido interrumpida, o sea, no deben haber mediado causales de interrupción natural o civil; la natural se produce cuando el poseedor es privado durante un año de la posesión, sea por el propietario o un tercero; la civil tiene lugar cuando suceda alguno de los tres casos previstos por los arts. 3986, 3988 y 3989, esto es, por interposición de demanda contra el poseedor, el compromiso arbitral y el reconocimiento (Beatriz A. Arean, op. Cit. Pags. 162/163).

Como la usucapión tiene como resultado final el nacimiento del dominio en cabeza del poseedor y la correlativa extinción de dicho derecho para el propietario, es lógico suponer que éste debe tener la posibilidad de conocer que otra persona se encuentra poseyendo. Sólo así podrá tomar las medidas necesarias para interrumpir esa prescripción y evitar la pérdida de su derecho real. La posesión es pública cuando ella es la exteriorización del uso normal de la cosa, conforme a su naturaleza y a su destino; cuando el poseedor no intenta ocultar a nadie su posesión. La posesión pacífica hace referencia a que debe estar libre de vicios tanto en su origen como sobrevinientes, consecuentemente con el Art. 3959, la prescripción no comienza a correr sino desde el día en que se hubiere purgado el vicio de la posesión (cursiva en original, Beatriz A. Arean, op. Cit. Pag. 156/158).

En el caso de autos se encuentra probada la cadena posesoria mediante la documentación obrante en el expediente. A saber: a) que el 16/01/1958 el Sr. Alanis Víctor vende la parcela en litigio a los Sres. Justo Fuentes Suárez y Maximiliano Manuel Camacho, conforme copia certificada de boleto de compraventa obrante a fs. 126; b) que los antedichos en fecha 22/07/1988 venden dicho lote a los Sres. Oscar Adolfo Fuentes y María Cristina Sandoval, según surge de contrato de compra y venta adjuntado en copia certificada a fs. 140/141; c) que en fecha 19/08/2004 los Sres. Fuentes y Sandoval ceden a los actores todos los derechos, acciones y obligaciones de carácter patrimonial que poseen y les corresponde sobre el terreno objeto de autos, según contrato de cesión de derechos obrante en copia certificada a fs. 143/145.

Debe considerarse que la prescripción sólo comenzará a correr cuando haya comenzado la posesión. Por lo tanto resulta sumamente importante determinar con precisión cuando se ha iniciado la posesión, ya que a partir de entonces empezarán a contarse los plazos requeridos para usucapir. (Beatriz A. Arean, op. Cit. Pag. 164).

En el caso de marras puede tomarse como fecha de inicio de la cadena posesoria antes detallada, la data del boleto de compraventa que inicia dicha cadena, esta es a la medianoche del 16 de enero de 1958; por lo tanto, el plazo requerido por la norma se encuentra cumplido a la medianoche del 16 de enero de 1978. Conforme a ello, el plazo legal se encuentra ampliamente cumplido a la fecha de interposición de la acción de prescripción.

En relación al agravio consistente en la desestimación del a quo de la prueba documental por haberse acompañado en copia simple, dicha omisión ha sido subsanada en esta instancia, obrando en el expediente copias certificadas de la misma. Debe destacarse que, dicha documentación ha sido incorporada mediante auto Interlocutorio obrante a fs. 162, de conformidad con el criterio sentado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en el fallo “Colalillo Domingo C/ Cia. De Seguros España y Río de la Plata” (01/01/57 T. 238, p.550).

Como bien señala la parte actora, y conforme la doctrina, luego de la reforma introducida por el *decr.-ley 5756/58*, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, puesto que en la actualidad dicho pago “será especialmente considerado” (art. 24, inc. C, ley 14519), o sea que como elemento probatorio sigue teniendo gran importancia pero no es decisivo para el éxito de la acción (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, op. Cit. Pag. 756). Ya no se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del usucapiente ni tampoco que se demuestre el pago durante todo el lapso de posesión (Cam. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, 30/3/95, LLBA, 1995-770.). El pago de impuestos no es un requisito indispensable para la usucapión, sino un importante elemento de prueba a tener en cuenta, ya que si bien es revelador del *animus domini* no consiste en un acto posesorio, ya que no se trata de un hecho material sino jurídico. (Barros, Pascuala del C. c/D, Cám. Apel. Civil y Comercial de San Isidro - Sala I, 30/03/2010, Cita: IJ-XXXVIII-160). Por lo dicho, los comprobantes de pago de impuestos obrantes en autos resultan suficientes a los fines pretendidos por la norma.

Por todo lo expuesto voto por hacer lugar al recurso deducido y revocar el fallo apelado, haciendo lugar a la demanda, decretándose la prescripción veinteñal adquisitiva de

dominio a favor de los Sres. César Bautista Núñez y Julia Sandoval, otorgándose el título correspondiente.

Regúlense los honorarios de la letrada interviniente por la actora en el 35% de lo que oportunamente fuere regulado en primera instancia, conforme Artículo 14 de la Ley 2212.

Costas por su orden en ambas instancias, atento a que, como principio genérico, en el proceso de prescripción adquisitiva, siempre que no medie oposición del demandado, sea porque no las realiza o no se presente en el proceso., las costas deben imponerse en el orden causado (concordante: Cam. Apelaciones en lo Civil de Neuquen Sala II, “Curriau Purran, Mercedes c/ Inverfol S.A”, 29/04/2008, AR/JUR/3800/2008, La Ley On Line). La función del defensor oficial en esta clase de procesos, en defensa de las personas ausentes, se limita a la fiscalización de la actividad probatoria, no conlleva a que pueda aplicarse en relación a la postura procesal que asumen, el criterio de vencidos al que alude el Código Procesal Civil y Comercial, correspondiendo imponer las costas por su orden (concordante: Cam. Nac. Apel. Civ., Sala H, “Marini, Analía Eva c/Lagana, Antonia y otros”, 11/06/2007, AR/JUR/4291/2007).

El Dr. Alfredo D. Pozo adhiere al voto precedente por sus mismos fundamentos fácticos y razonamientos jurídicos.

Por ello la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería RESUELVE:

I.- Hacer lugar al recurso deducido y revocar el fallo apelado, haciendo lugar a la demanda, decretándose la prescripción veinteñal adquisitiva de dominio a favor de los Sres. César Bautista Núñez y Julia Sandoval, otorgándose el título correspondiente.-

II.- Regular los honorarios de la letrada interviniente por la actora en el 35% de lo que oportunamente fuere regulado en primera instancia, conforme Artículo 14 de la Ley 2212.-

III.- Costas por su orden en ambas instancias.-

VI.- Regístrese, notifíquese y vuelvan.-

Con lo que terminó el ACUERDO, firmando los Sres. Jueces Dres. Edgardo J. Albrieu y Dr. Alfredo D. Pozo, por ante mí que certifico. Se deja constancia que el Dr. Jorge E. Douglas Price, no participa del acuerdo por encontrarse en uso de licencia.-