

Cipolletti, 15 de mayo de 2024.-

VISTOS:

Los autos caratulados “**CRUCIANI FABIAN LORENZO C/ TRANSPORTES ALTO VALLE S.R.L. S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)**”, Expte. N° CI-25054-C-0000, originariamente tramitados en el Juzgado Civil y Comercial N°9 y actualmente en el organismo a mi cargo, traídos a despacho para dictado de sentencia, y de los que;

RESULTA:

1.- Se presenta, a fs. 633, el Dr. Mauro A. Marinucci, en carácter de apoderado legal y patrocinante de FABIÁN LORENZO CRUCIANI, quien acredita debidamente su personería con escritura pública de poder general, a los fines de interponer demanda de prescripción adquisitiva contra TRANSPORTES ALTO VALLE S.R.L. Con relación al inmueble ubicado en Calle Miguel Muñoz entre Güemes y Reconquista de la ciudad de Cipolletti, identificado catastralmente 03-1-H-379A-01A-A02-A03, el que consta inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre de la sociedad demandada.

Funda su legitimación para iniciar esta acción en su calidad de poseedor del inmueble objeto del presente desde hace 30 años.

Relata que a los 9 años de edad empezó a hacer trabajos o “changas” como ayudante administrativo en la empresa Transporte Alto Valle, cuyo padre era socio fundador de la misma y se dedicaba al transporte de cargas generales y refrigeradas. A la edad de 15 años, su papá falleció y se tuvo que ir a vivir y trabajar a una chacra en Paso Aguerre. En tanto los restantes socios decidieron dividir la empresa siendo una parte entregada a la madre del actor, por los derechos que a el y a sus hermanas menores de edad les

correspondían como herederos.

Como consecuencia de ello, su madre junto a su hermana Susana -ya mayor de edad – deciden iniciar la empresa Transporte Alto Valle Cargas y le solicitan a él – por su conocimiento del rubro - que vaya a instalarse a Buenos Aires, a un galpón de Villa Soldati y desde allí recepcione y cargue los camiones que prestaban servicio a la empresa. Manifiesta que en tal tarea se desempeñó hasta que su madre y su hermana dilapidaron diversos bienes que formaban el capital de la empresa tales como 3 departamentos, una chacra de 25 hectáreas y camiones que habían recibido al dividirse la originaria empresa que fundó su padre.

Por tales motivos y dado que el actor estaba en pareja y por ser padre, decide tomar las riendas del asunto y asumir el mando de lo que quedaba de la empresa que habían heredado de su padre. Llegó a rescatar un viejo camión Mercedes Benz 1114 año 1978 y salió a trabajar a la ruta como camionero, instalándose a vivir en el año 1989 en uno de los departamentos existentes en el inmueble que se pretende usucapir. Transcurridos 3 años, en el año 1992, al vivir incómodamente y siendo que se hizo cargo de toda la empresa, decide unificar dos departamentos existentes en el lugar, logrando construir su casa.

En dicho contexto y con sus 23 años, resuelve formar la empresa “Expreso Nuevo Valle” utilizando el galpón existente en la propiedad como base logística. A los fines de ordenar la situación impositiva que pesaba sobre el inmueble, realizó diferentes planes de pagos (municipales, en rentas, servicio de agua) para regularizar la misma.

Siendo que él era quien se ocupaba de todo lo referente al galpón y departamentos, tomó la iniciativa de ordenar el aspecto familiar de dicho bien, realizando un convenio con su familia y a cambio de la cesión de otros bienes, regularizó la toma de posesión del inmueble, que había hecho

efectiva en el año 1989. En ese lapso abonó en su totalidad la obra de renovación de alumbrado público, cordón cuneta y asfalto.

Luego de 10 años -aproximadamente- decidió vender la empresa de transportes, dio en alquiler el galpón y se limitó a prestar servicios de distribución. Ante los vaivenes económicos que afectaban la actividad del transporte y dado la imposibilidad de sostener a su familia, construyó cocheras que ofreció en alquiler.

Finalmente efectuó reformas en el galpón refaccionándolo a efectos de que allí funcione un supermercado, el cual fue alquilado a comerciantes de nacionalidad china desde hace aproximadamente 6 años.

Concluye que desde los 19 años se hizo cargo del lugar, asumiendo los costos de las diversas reparaciones y transformaciones que se realizaron, puso al día las deudas y acordó con su familia la adjudicación de dicho bien. Todos ellos actos posesorios que evidencian que se ha comportado como dueño más allá del tiempo que exige la normativa para declarar la prescripción adquisitiva. Destaca que por lo tanto, se ha comportado como dueño durante más de 25 años, en forma pública, pacífica y continua.

Acompaña basta prueba documental, ofrece otros medios probatorios, funda en derecho y peticiona.

2.- Tras infructuosos intentos de notificación a la sociedad demandada y habiéndoselo citado por edictos, se procede a decretar la rebeldía de Transportes Alto Valle S.R.L. (fs.729).

3.- Conforme la demandada estaba rebelde, devino en innecesaria la fijación de audiencia preliminar y en el mismo momento se abrió la causa a prueba por ser una cuestión de orden público (fs.732), proveyéndose las pruebas ofrecidas a fs. 734, y cumplidas algunas.

4.- Por presentación de fs. 755 comparecen SUSANA ADRIANA y

SANDRA ESTHER, ambas de apellido CRUCIANI -en carácter de herederas de Lorenzo Cruciani- con el patrocinio letrado de los Dres. Julio Ricardo Meneses y Enzo Stefano Santarelli.

Acreditan su vínculo con copia certificada de declaratoria de herederos de Lorenzo Cruciani quien, en vida, fuera padre de las mismas y socio gerente de la sociedad accionada. Mencionan que la participación de su padre en la empresa era de 1.350.000 cuotas, equivalente al 45% del total del capital social y que el bien sobre el que se pretende usucapir integra el patrimonio de la sociedad.

Exponen que en el marco de los autos “CRUCIANI LORENZO S/ SUCESION” (Expte. N°241/1984) que tramitaron en el Juzgado Civil, Comercial y de Minería N°1 de la ciudad de General Roca, se procedió a denunciar los bienes que integran el acervo, entre los cuales se encuentran el 45% del capital social de la firma demandada.

Luego, por auto de fecha 18/12/1984 se dispuso la adjudicación de los bienes de la sucesión, a la cónyuge supérstite en 50% y los tres coherederos (FABIAN LORENZO, SUSANA ADRIANA y SANDRA ESTHER, los tres de apellido CRUCIANI) en un 16,66% a cada uno. Ordenándose -en fecha 29/08/1989- la inscripción de dicha adjudicación ante la Dirección de Personas Jurídicas de la provincia de Buenos Aires.

Entienden que el bien que el actor pretende usucapir pertenece al capital de una sociedad, en la cual ellas tienen participación y que no fue liquidada. Es por ello que el mismo figura inscripto dominialmente a favor de la sociedad demandada. Manifiestan que, por lo tanto, el actor jamás ha sido poseedor sino que ha tenido la tenencia del inmueble como socio, reconociendo en la empresa la propiedad; Por ello no hubo “animus domini” por parte del accionante sino tenencia porque, al ser socio de la sociedad, esta es una condición que él no puede ignorar, ya que reconoce (o

debe reconocer) en la persona jurídica a la cual representa, su carácter de titular de dominio. Lo contrario, sería convalidar una conducta de vaciamiento de la sociedad, cuyos bienes está obligado a conservar no solo en protección de esta, sino de sus restantes socios y terceros.

Asimismo, expresan que acoger la pretensión del actor, implicaría no solo un daño a la sociedad sino a terceros derivando en la responsabilidad del actor bajo el precepto del art. 54 de la Ley General de Sociedades N°19.550.

Por último, solicitan se las reconozca como parte, en representación de la demandada, dado el carácter de socias que ostentan, lo cual surge de los instrumentos acompañados.

Acompañan documental, ofrece prueba y peticiona.

5- En fecha 19/06/2019 se celebra la audiencia de prueba en la cual declaran los testigos Miguel Angel Manuel, Guillermo Venturini, Ramón Antonio Romero, Daniel Edgardo Olea y Daniel Correa (fs. 767), en la misma fecha, se da traslado de la solicitud de intervención de las hermanas Cruciani y de la documental acompañada por ellas a la actora (fs.768).

6- A fs. 784 la actora contesta el traslado, en primer término niega, desconoce y rechaza la documental acompañada, especificando cada una de ellas.

Manifiesta que desde el punto de vista procesal la presentación de las Sras. Sandra y Susana Cruciani debe ser desestimada por improcedente. En efecto, establece que las mismas pretenden ser parte demandada en el presente proceso pero no resulta suficiente la pretendida acreditación del vínculo en relación a la sociedad, ya que no se acredita que sean representantes legales de la misma. En ese sentido, si esa fuera su pretensión deberían haber solicitado el cese de la rebeldía decretada de la

demandada. Y que, por aplicación del principio de preclusión procesal, no resulta procedente la presentación u ofrecimiento de prueba alguna.

Asimismo, sostiene que, en el caso de que pudieran ser tomadas como terceros, tampoco cumplieron con los requisitos del art. 90 y 91 CPCC por lo que debería ser desestimada de pleno derecho desde el punto de vista procesal.

En cuanto al fondo del planteo, relata que al ser éste un proceso de prescripción, el actor debe acreditar el carácter de una posesión pública, pacífica y continua durante el tiempo que establece la ley. Menciona toda la prueba producida hasta el momento, que según él acreditan de forma plena su carácter frente al inmueble, es decir de poseedor con animus domini. Alega que las Sras. Susana y Sandra Cruciani se presentan así sin más que una copia de la declaratoria de herederos y un escrito de adjudicación de bienes alegando ser socias de la demandada y pidiendo el rechazo de la demanda.

En cuanto al interés que manifiestan, le resulta llamativo que si, tal como dicen, tienen derecho sobre el inmueble, no acrediten haber realizado acto alguno que sea suficiente para rechazar la demanda. Expresa que no tiene sentido el planteo de manifestar interés y no acreditar gestión alguna en relación al mismo durante más de 30 años.

Asimismo si realmente ellas entendieran que el bien es de la sociedad y ellas son socias, resulta llamativo el hecho de que 30 años no hayan solicitado una rendición de cuentas, un pedido de informes, etc. En definitiva, haber ejercido algún derecho sobre el bien.

Destaca nuevamente que el actor es quien se hace cargo de los impuestos y servicios, que ha hecho obras en la propiedad, que tiene alquilado un galpón en el que funciona un supermercado, todos actos que demuestran su

comportamiento como dueño del lugar en forma pública y pacífica. Mientras que las supuestas socias de la sociedad no realizaron ningún acto o reclamos sobre el inmueble.

En relación al carácter de la posesión, la misma no puede ser considerada clandestina en tanto y en cuanto la misma podía ser conocida por el titular registral o, incluso, por tercera personas ajenas a la litis, v.g. Los vecinos que declararon; todo lo cual le confiere el carácter de “pública”. También teniendo en cuenta la ubicación de la vivienda, la misma es visible incluso desde fuera de los límites del lote.

Asimismo indica que en el hipotético caso que algún derecho tenían sobre el inmueble, por aplicación del art. 1942 CCC se extinguió ya que en ese supuesto, la inacción permitió al actor adquirirlo por haber tenido la posesión del mismo conforme lo requiere la ley.

Más allá de todo lo explicitado, lo cual entiende suficiente para desestimar la presentación, señala que las Sras. Susana y Sandra Cruciani ocultaron documentación e información, con lo cual solicita se declare la conducta asumida por las requirentes como temeraria y maliciosa en los términos del art. 45 CPCC y en consecuencia imponga una sanción ejemplificadora.

A tales fines acompaña “Convenio de partición privada de herencia”. Del cual surge que en fecha 19/09/2003 los herederos declarados de Lorenzo Cruciani suscribieron un convenio de partición privada parcial. Allí se plasma la disolución de la sociedad en virtud del acta de asamblea N°33 de junio de 1988 y mediante acta N°35 de octubre de 1988 se realizó un acuerdo de división y adjudicación de los bienes que conformaban el patrimonio social.

Posteriormente a ello, el inmueble en cuestión se adjudica a Jadille Villanueva y a los menores Fabián y Sandra Cruciani, entre otros bienes,

que en total conformaban el 37,50% de los bienes sociales. Mientras que Susana -mayor de edad – le fue adjudicado un tractor Scania 1977 y un semi-remolque año 1975 equivalente al 7,50% de los bienes sociales.

Asimismo en el mismo acuerdo, se ratificó en todas sus partes lo decidido en la asamblea de octubre 1988; Susana Cruciani declara haber recibido conformidad el lote de bienes que le fuera adjudicado. Y luego, en la cláusula quinta, se establece expresamente que la propiedad de los inmuebles NC 03-H-379A-01A, 03-H-379A-02 y 03-H-379A-03 se adjudican en un 100% al Sr. Fabian Lorenzo Cruciani, quien previamente debía abonar en compensación una suma de dinero en favor de Sandra en la forma y modo establecida en la cláusula sexta. Todos los firmantes se obligaban a suscribir la documentación necesaria para que el bien se inscriba a nombre de Fabian Cruciani, con la condición de que este le cancelara el total de la deuda a Sandra Cruciani.

Dicho acuerdo contemplaba una sanción para el caso de que Fabián Cruciani no abonara, debiendo ser intimado fehacientemente para el caso de que no cumpliera con lo obligado. Como prueba de que las firmantes fueron asesoradas, los pagos se pactaron en el estudio de, ese entonces, los Dres. De Vergilio y Scianca. Sin perjuicio de la adjudicación, se había consensuado el derecho de uso del inmueble a favor de su madre. Formó parte del acuerdo el acta N°35 mediante el cual se adjudicaron los bienes sociales.

Menciona que el acuerdo fue suscripto en el año 2003 y que él cumplió con la deuda asumida en favor de Sandra y por ello es que no fue interpelado ni reclamada judicialmente ninguna suma, con lo cual nada impediría a que se efectivice la adjudicación en su favor.

Argumenta que dado que sobre el inmueble recaían diversas deudas que se estaban regularizando con planes de pago a su cargo, no pudo avanzar en la

inscripción del bien, ni pudo homologarse judicialmente, sin embargo ello no afecta a la pretensión ahora intentada.

Asimismo señala que la conducta adoptada por las hermanas Cruciani es pasible de constituir delito de estafa procesal en los términos del art. 173 inc. 8 del Código Penal y por lo tanto solicita la intervención de la fiscalía de turno a efectos de verificar la configuración del mentado delito.

Acompaña documental, ofrece prueba y peticiona.

7.- Por providencia de fecha 29/07/2019 se da traslado de la documental acompañada a las terceras presentadas Sras. Susana A y Sandra E., ambas de apellido Cruciani, quienes, por presentación que luce glosada a fs. 791/792 desconocen la documental y sus manifestaciones.

8.- Por presentación de fecha 15/10/2021 el Dr. Marinucci renuncia a su carácter de apoderado del actor, en razón de haber asumido como magistrado del Juzgado Civil, Comercial y de la Minería N° 9, lo que motivó que el 29/10/2021, me avocara a entender en los presentes -dado que las actuaciones tramitaban en el mismo Organismo en el que asumió el Dr. Marinucci-. Consta asimismo que el 09/02/2022, se presentó el actor con nuevo patrocinio letrado a cargo de la Dra. Natalia Machado.

9.- En fecha 06/12/2022 se desarrolló audiencia de prueba por la que absolviere posiciones las Sras. Sandra E. y Susana A., ambas Cruciani, como así también compareció la Sra. Jadille Adriana Villanueva quien reconoció su firma inserta en el Convenio de Partición que luce glosado a fs. 769 de autos.

En Fecha 07/07/2023 se dispuso la clausura del período probatorio y se llamaron los autos a alegar; facultad procesal que el actor y las terceras ejercieron por presentaciones que efectuaron el 23/08/2023.

En fecha 05/10/2023 se llamó autos a sentencia (firme y consentido).

CONSIDERANDO:

10.- La Litis. Ante todo, teniendo en cuenta la complejidad que presentan los autos en estudio considero necesario, previo a resolver sobre la procedencia o no de la acción, identificar la pretensión que motivó la promoción del presente proceso por parte del actor, enderezada a obtener la declaración de la adquisición de dominio del inmueble sito en calle Miguel Muñoz N° 750 de esta ciudad. Ello, si bien puede resultar redundante es de elemental implicancia ya que, tanto el actor como las terceras intervinientes, traen a autos -a fin de sustentar sus posturas- cuestiones sucesorias y societarias que escapan al marco de entendimiento del presente proceso y que, en todo caso, deberán resolverse por los carriles o procesos respectivos.

El actor, al entablar la demanda, sostuvo la procedencia de la acción sobre la base de afirmar encontrarse en posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto de la presente desde el año 1989, y en carácter de dueño, justificando su toma de posesión en su carácter de heredero del Sr. Lorenzo Cruciani, socio fundador de la firma titular registral. Relató diversos actos posesorios realizados por él en el inmueble, como remodelaciones, pago de todos los tributos que pesan sobre la propiedad y el desempeño de su actividad laboral en la misma, además de habitar en un departamento sito en dicho terreno.

Por su parte, al reclamar intervención, las terceras solicitaron se les reconozca legitimación para intervenir en las presentes en representación de la sociedad demandada; en razón de considerar que, tanto ellas como el actor, en efecto son socios de la sociedad accionada ya que, al fallecer el Sr. Lorenzo Cruciani y tramitado su proceso sucesorio se dispuso en tales autos -por providencia del 18/12/1984- a favor de éstos la adjudicación de un 16,66% para cada uno del 45% de capital social que al fallecido le

correspondían en la sociedad demandada, titular del inmueble que se pretende usucapir. Por ello, considerando que por el mencionado auto se les adjudicó parte de las cuotas sociales de la demandada y siendo que la sociedad accionada no fue disuelta, postulan que no corresponde hacer lugar a la acción de prescripción desde que el actor sólo ha sido un mero tenedor de la propiedad y que, su obrar, resulta encuadrable en el art. 54 de la Ley 19.550.-

En ese particular contexto, teniendo en cuenta la especial naturaleza de la acción y la postura asumida por las partes, para declarar procedente o no la acción; habré de abordar la tarea de verificar -además del cumplimiento de los requisitos de forma del CPCC- la demostración fáctica de todos los presupuestos de fondo necesarios para declarar la prescripción adquisitiva del inmueble objeto de autos.

11.- Derecho temporalmente aplicable.

Que de manera preliminar, para abordar el encuadre normativo del caso, cabe aclarar que si bien a la fecha del dictado de la presente rige el Código Civil y Comercial de la Nación (con vigencia desde el 01/08/2015), los hechos fundantes de la pretensión transitaron al amparo del anterior Código Civil Velezano, por lo que en principio sería ése el marco regulatorio que cabría aplicar a los fines de la resolución del presente. Sin embargo, desde que los hechos a merituar abarcan un lapso de tiempo que transcurre durante ambos plexos normativos, y -fundamentalmente- la nueva normativa que nos rige no conlleva incidencia determinante sobre lo que aquí se decide, desde que no se han introducido en la materia modificaciones sustanciales en el régimen del instituto de la prescripción adquisitiva, ni en cuanto a su trámite ni consecuencias; más allá de la anotación de la litis que dispone como medida previa, y los efectos que proyecta la sentencia (art. 1905 CCyC) no varía la solución al caso ya sea

analizada desde uno u otro código.

Tal como se desprende de la relación de causa que antecede, la actora pretende adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva “larga o veinteñal”; la que exige la verificación de la concurrencia de los presupuestos comunes a toda prescripción adquisitiva (“posesión y tiempo”); sin que se requieran los otros elementos propios de la prescripción breve, que son: “el justo título y la buena fe”.-

El Código Civil derogado delineó el instituto definiendo a la prescripción adquisitiva como “el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.” (art. 3948 CC y concordantes, actual art. 1897 del CCyC) que para el caso que nos ocupa es de 20 años (Art. 4015 CC y concordantes, actual art. 1899 del CcyC).

Frente al adquirente del dominio por este medio, no podrá invocarse en su contra la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. También determinaba cuándo hay posesión, al decir que existe “cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.” Y definía los caracteres de los que debe estar revestida la posesión; debiendo ser ostensible y continua para resultar operativa a estos fines (Art. 4016 CC y concordantes, actual art. 1900 CCyC).

Se deduce entonces que de este marco normativo, que para este tipo de usucapión no interesan ni el título ni la buena fe, sino que la parte actora pruebe fehacientemente que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, y que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha perdurado durante el tiempo mínimo de 20 años exigido por la ley.-

Así asentado legislativamente lo inherente al derecho que rige la presente pretensión adquisitiva del dominio por la prescripción larga; en cuanto al procedimiento cabe ajustarse a lo establecido por la ley 14.159 (ref. Dec. Ley 5756/58), que en los pertinentes arts. 24 y 25- ha creado un sistema de prueba tipo “compleja”, no bastando al efecto la prueba testimonial por sí sola, determinando que el fallo no puede basarse exclusivamente en declaraciones de testigos. Por ello, adquieren especial relevancia corroborativa otras pruebas, por ejemplo el pago efectuado por los poseedores, de impuestos y tasas que gravan el inmueble cuya prescripción adquisitiva se procura; aún cuando tales recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (ley 14159 art. 24 inc. c y dec. 5756/58).- En tal sentido, se ha afirmado que *“en los juicios de adquisición del dominio por usucapión 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, ya 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 del Código Civil”* (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).-

En síntesis, quien pretenda usucapir deberá -además de cumplir con los requisitos formales estipulados en el art. 789 del CPCC de nuestra provincia- acreditar encontrarse en posesión -con los excluyentes caracteres de pública, pacífica e ininterrumpida- de la cosa durante un plazo no menor a veinte años, habiendo realizado actos posesorios y, fundamentalmente, que esa posesión sea con animo de dueño o "animus domini".

12.- De la intervención voluntaria de las terceras.

Previo a analizar las probanzas de autos, debe determinarse el alcance de la participación que cabe acordarles a las terceras voluntariamente presentadas en autos. Ello por cuanto, al presentarse, las mismas solicitaron que se las reconozca como parte en representación de la sociedad demandada -con sustento en los fundamentos ya relatados en el punto 4 de la presente-. En efecto, por providencia del 18/02/2022 -sin expedirme acerca de la investidura que alegan-, teniendo en cuenta lo resuelto por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de la Minería mediante Resolución de fecha 07/05/2021 dictada en el marco del precedente proceso, se optó por tenerlas por presentadas a fin de que -mediante las pruebas que ofrecieran- acrediten el carácter invocado.

Sin embargo, cuadra puntualizar en esta instancia, ya transitado el período probatorio; que no puede de ningún modo acordarse a las terceras la representación de la sociedad demandada en estos autos, en su calidad de titular registral del bien que se pretende usucapir; puesto que, si bien pueden alegar haber continuado la posición del socio fallecido de quien resultan -además de su madre y su hermano actor- coherederas, de ningún modo pueden resultar consideradas -como esbozó para justificar su postura de no asumir la defensa, el Defensor de Ausentes- como suficientemente revestidas del carácter de representantes de la accionada, en tanto dado su carácter de Sociedad de Responsabilidad Limitada, sólo puede ser invocado tal carácter por parte de su socio gerente o apoderado.

Con motivo de la intervención de las Sras. Cruciani, tanto estas como el actor ofrecieron prueba tendiente a acreditar sus respectivas posturas, la que, si bien será analizada con posteridad, debo destacar que no ha sido pertinente a los fines de reconocerles a las terceras intervinientes el carácter invocado; esto es, que actúan en representación de la sociedad accionada. Ello por cuanto a los fines de intervenir en procesos judiciales sólo se

encuentra legitimado para hacerlo la persona que acredite ser el socio gerente de la persona jurídica, o su apoderado. En el caso concreto de Transportes Alto Valle S.R.L., ese rol lo desempeñaba el Sr. Lorenzo Cruciani, pero con su fallecimiento debió designarse a un nuevo socio gerente, lo que en el caso no ocurrió, o no se probó. Además las actas traídas como respaldo de la liquidación de la sociedad, y adjudicación de bienes entre los socios, no fueron debidamente inscriptas en el registro correspondiente (ello de acuerdo a que la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, en fecha 30/09/2022, informó que la última modificación asentada en dicha dependencia se llevo a cabo por instrumento del 29/06/1983 y consistió en un aumento de capital, prórroga de duración y revaluó contable), y en consecuencia, carece la entidad de regularización suficiente a estos fines. Evidentemente, habiéndose invocado su participación en tales actas, además del convenio de participación y adjudicación de bienes, todos actos en los que se enuncia su participación; su actual negativa, en caso de verificarse la autenticidad de tales documentos -en éste u otro proceso- trasuntarían de su parte en una deslealtad e indudable mala fe; que en su caso podrá acarrearles las consecuencias de tal proceder.

Lo expresado en relación al carácter de su participación en estos autos, dadaa la improcedencia de aceptar su carácter de representantes de la sociedad demandada; no obsta a que sus posturas puedan eventualmente tenerse en cuenta seguidamente, considerando su condición de coherederas del Sr. Cruciani, al momento de merituar la prueba que fue ofrecida y el cotejo de los hechos para determinar si quedó o no suficientemente comprobado el sustrato requerido por la ley para alcanzar a obtener una declaración de adquisición del dominio por esta vía tan particular de la prescripción.

13.- Interversión del título:

Ante la situación descripta por el propio actor, y más aún luego de la intervención en autos de las terceras que comparecieron a oponerse al derecho prescriptivo que intentó el accionante; cobra relevancia a los fines de computar y merituar la pretensión adquisitiva lo que normativamente se califica como una interversión del título por el que se posee. En un precedente del STJ de nuestra Provincia, este instituto ha sido de este modo definido: *“En efecto, en principio hay que recordar que el art. 2353 del Código Civil, expresa que “(...) El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario”. Es decir que, “... quien comenzó como tenedor continúa como tal mientras no se pruebe lo contrario de manera que su propia voluntad es ineficaz para alterar la situación.” (Conf. Zannoni-Kelmemajer de Carlucci, Código Civil y leyes complementarias Comentado, Anotado y Concordado- T* 10, pág. 208).*

-----Por consiguiente, no basta el cambio interno de la voluntad para la interversión del título, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino sólo cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho, porque debe excluirse la unilateralidad de la mutación y exigirse una actuación acorde al principio consagrado en el art. 2458 del mismo ordenamiento.

-----Dichas disposiciones prevén, implícitamente, la posibilidad de intervertir el título por parte de quien ejerce la ocupación de una cosa, pero en tal caso se requiere que la voluntad se manifieste exteriormente, de modo que el que detenta una cosa en calidad de simple tenedor, puede intervertir su título convirtiéndose en poseedor de ella, pero a condición de que///.- /// exteriorice su voluntad frente al anterior poseedor, de disponer de la misma con ánimo de dueño (conf. Llambías J. J. - Alterini J. H.,

“Código Civil anotado”, t. IV-A, coment. art. 2353, p. 82 y sigtes. y citas de jurisprudencia)” “ALFONSO, Luis Alberto c/CERVANTES DE TALLANTE, Ana María s/USUCAPION s/CASACION” (Expte. N° 26942/14-STJ-) 4/11/2014.

En el contexto planteado en este caso en particular, el foco debe estar dirigido en este proceso, a fin de decidir la procedencia o no de la acción intentada; por un lado -y de manera genérica para toda usucapión-, si se logró en autos demostrar aquellos actos posesorios exigidos legalmente, tamizados por aquellos caracteres que deben siempre revestir para alcanzar a declarar adquirido el dominio por vía de la prescripción adquisitiva. Y por otro, también, dado la particularidad de la relación entre el accionante y la sociedad demandada (coheredero de un socio, en conjunto con las terceras y su madre en común) que operó la interversión del título, y que se cumplió desde ese punto de partida el plazo de 20 años de posesión como dueño exclusivo.

14.- De las pruebas producidas.

A los fines de admitir la demanda resulta fundamental la valoración de la prueba producida en autos la que, tal como fuera enunciado precedentemente, encuentra ciertos condicionamientos en el marco de la Ley 14.159 (ref. Dec. Ley 5756/58).

14.a) De los requisitos de forma: El actor ha cumplimentado con los requisitos de forma. En efecto, junto con la demanda acompañó certificado de dominio (fs. 6) del que surge la titularidad de la sociedad accionada y plano de mensura para usucapir N° 739/2015 (glosado a fs. 9).

Asimismo, se han librado oficios dirigidos a la Municipalidad de Cipolletti y a la Provincia de Río Negro, quienes a fs. 650 y 656/673, respectivamente, manifestaron desinterés por no tratarse de tierras fiscales.

14.b) De las pruebas de la posesión: Luego, a los fines de acreditar los extremos invocados en la demanda, el actor ofreció basta prueba documental, testimoniales e informativa, las que procederé a analizar en su totalidad, a fin de evaluar integralmente toda la batería ofrecida y rendida por la trascendencia que en una acción como la iniciada importa el sustento fáctico para acceder a la pretensión intentada.

Respecto a la prueba documental, con la demanda aportó: a) gran cantidad de boletas de tasas de servicios comunales correspondientes a los períodos transcurridos entre los años 2001 a 2016 a nombre de Transportes Alto Valle S.R.L.; b) diversos comprobantes de pago de Impuesto Inmobiliario por los períodos devengados entre los años 2004/2017; c) Plan de pago de deuda de impuesto inmobiliario por los períodos 1992/2002 abonado el 31/05/2002; d) Una boleta abonada de Camuzzi Gas del Sur correspondiente al período 05/2012 a nombre de Fabián Lorenzo Cruciani; e) Una boleta abonada de Aguas Rionegrinas correspondiente a los períodos 04/2012, 05/2012, 06/2012 y 01/2013 a nombre de Transportes Alto Valle S.R.L.; f) dos fotografías de la fachada exterior del galpón; y, g) un contrato de locación de fecha 01/11/2016 celebrado entre Fabian Lorenzo Cruciani (locador) y Dong Jinming (locatario).

A los fines de cotejar la autenticidad de las boletas de tributos y servicios acompañadas, se ofreció prueba informativa a las distintas dependencias, cuyos informes constan agregados a autos. Así, a fs. 758, la Agencia de Recaudación Tributaria afirmó que los comprobantes acompañados guardan las formas y estilo que los emitidos por ella. Por su parte, Aguas Rionegrinas S.A. -fs. 760 vta.- sostuvo que la cuenta se encuentra a nombre de Transporte Alvo Valle S.R.L., que no posee deudas y que los comprobantes acompañados son originales. Luego, Camuzzi Gas del Sur - fs. 763- dijo que el comprobante acompañado se condice con los emitidos

por la oficiada y que el servicio se encuentra a nombre de Fabián Lorenzo Cruciani, cuya cuenta fuera abierta el 22/03/2006. Finalmente, la Municipalidad de Cipolletti respondió el oficio -fs. 764- informando que la copia de recibo adjunta al oficio es fiel reproducción de su original y que el inmueble consta registrado en un 100% a nombre de Transportes Alto Valle S.R.L.

Finalmente, la prueba testimonial se produjo el día 19/06/2019 -acta glosada a fs. 767- en la que testificaron los Sres. Manuel, Venturini, Romero, Olea y Correa.

Los testigos fueron coincidentes respecto a que el actor reside en el lugar desde hace más de 20 años, como así también describieron de forma coincidente el terreno, su ubicación y la distribución de la vivienda. También dijeron considerar que habita en la propiedad a título de dueño, por dichos del actor o debido a que no tienen conocimiento de que alquile la vivienda.

No obstante, no hay efectiva contundencia para aventar la posibilidad de su ocupación en carácter de coheredero en los testimonios brindados. Destaco por ejemplo que el testimonio de Olea, luego de manifestar que su relación con el actor es porque *“1.- Soy amigo de toda la vida porque somos vecinos, el fondo de su casa da con el fondo de la mía....3.- Desde que iba a buscar a la hermana para ir al jardín, desde esa época recuerdo que ya vivía en el lugar. A los 18 creo que estuvo en Buenos Aires y después siempre estuvo ahí.”* Relata que Fabián Cruciani *“4.- Siempre mantuvo toda la esquina esa, ha hecho veredas, tinglado y bueno, en la misma casa ha mantenido bien la casa.”* Luego finaliza respondiendo sobre algún reclamo por la casa: *“6.- No, que se yo, por ahí se escuchaban algunos comentarios pero después ellos siempre estuvieron ahí, las hermanas se casaron, Jadille (la mamá) se fue a vivir sola y quedó ahí Fabian.”*

En términos generales los declarantes aluden a ciertas reformas pero sin detenimiento ni menos aún demuestran que las pagó él o que lo hizo sin el consentimiento expreso o tácito de las coherederas del socio; no resultando suficiente la mera tolerancia de los coposeedores para demostrar que lo posee en forma exclusiva y excluyente, demostrando así la requerida interversión del título.

15.- Valoración de la prueba.

Previo a expedirme respecto a la eficacia de las probanzas producidas, debo dejar adelantado que me inclino por considerar que resultan insuficientes a los fines de cumplimentar con exactitud aquellos presupuestos necesarios exigidos por la ley para la procedencia de la acción, declarando adquirido el dominio por esta vía.

En efecto, como ya lo mencioné, la Ley de Catastro condiciona la eficacia de la prueba testimonial por sí sola, reconociendo especialmente el aporte de los comprobantes del pago de los impuestos, pero exigiendo su análisis en conjunto con otras pruebas; y que sea indubitado el carácter de pacífico y a título de dueño de los actos posesorios que se trate de probar por tales medios.

En tal sentido, debo destacar que del estudio conjunto de los comprobantes de pago advierto que efectivamente el actor tiene en su poder, lo que permite presumir que ha sido él quien ha cumplido con el pago de los tributos -al menos desde el año 2002-; como así también que, evidentemente, habita en el inmueble desde larga data, tal como lo expresaron todos los testigos. Empero el carácter en el que ingresó a vivir allí denota que no lo hizo en carácter de dueño, sino -en todo caso- como coheredero del socio, tornando aquí operativa la necesaria demostración de esa interversión del título por el cual comenzó a ejercer la posesión. Sin embargo, por otro lado, no existen elementos probatorios -más allá de los

testimonios- que permitan acreditar la realización de reformas y/o mantenimiento de la propiedad a su exclusivo costo y cargo en carácter de dueño. En este punto he de resaltar que no se cuenta con fotografías de la vivienda en particular, a lo largo de las reformas introducidas desde que fuera supuestamente ocupadas en carácter de dueño exclusivo por el actor, comprobantes de compra de materiales para las reformas y/o de contratación de mano de obra especializada, una constatación judicial a los efectos de acreditar el estado del inmueble, entre otros; que permitan despejar cualquier tipo de dudas al respecto.

Tiene dicho la jurisprudencia que *“No puede admitirse el progreso de la prescripción inmobiliaria únicamente con prueba testimonial (art. 679 inc. 1° CPCC). Ni siquiera si la parte demandada no contesta la demanda. Y si bien los testigos son contestes en que la actora ocupa el inmueble desde el año 1977 y lo continuó haciendo a título de dueña hasta el momento de la declaración, la prueba documental acompañada a la demanda no corrobora esa datación ni se corresponde con la prueba directa de actos posesorios. Recordemos que en la definición del Código Civil tales serían el cultivo, la percepción de frutos, el deslinde, la construcción o reparación que en el inmueble se haga, entre otros (conf. art. 2384 CC). Y si bien los testigos refieren alguno de esos actos no hay otros elementos de prueba que corroboren tales actuaciones.”* (CCivyComNecochea, *"Mendez, Silvia Elena c. Sucesores de Mendez Hector Salvador s/ Prescripcion Adquisitiva Larga"*, 15/03/2022)

La relevancia de la prueba en este tipo de procesos, y la seriedad de su análisis y mérito, están dados por el orden público involucrado, en tanto se encuentra en juego el derecho de propiedad y su modo de transmisión, tal como fuera indicado por la Cámara al resolver la apelación interpuesta en autos en el fallo de fecha 07/05/2021 .

Sin perjuicio de lo expresado, distintos avatares del caso en análisis impiden declarar adquirido el dominio, en tanto no se cuenta con la necesaria demostración de la efectiva interversión del título, trascendental para habilitar el cómputo del plazo veinteañal exigido por la ley. Justamente la relevancia de ese aspecto es fundamental en autos, pues lo que se aprecia es que se encuentra controvertido el carácter en que el actor detenta la propiedad, ello por ser hijo del fallecido socio gerente de la titular registral. En efecto, tal como obra acreditado en este particular proceso, de acuerdo a la postura sostenida por las terceras intervinientes, que documentalmente cuenta con respaldo que no logró ser contradicho en estos autos (aunque bien pudiera ser demostrado por otras vías, sin que sea concluyente al respecto lo que aquí se decide), el accionante sería socio de la sociedad por ostentar un 16,66% del capital social, según auto de adjudicación del 18/12/1984 dictado en el proceso sucesorio de Lorenzo Cruciani, así como por aplicación del artículo 10 del contrato social (no se disuelve la sociedad por muerte de los socios, la sociedad continuará su existencia con los herederos del fallecido), por lo que de ningún modo podría prescribir a su favor sobre un bien que el mismo, aunque de manera condómina, integra.

Cierto es que contra tal postura asumida por las mencionadas, y la denuncia de tal situación, el actor alegó que el inmueble le fue adjudicado en un 100% mediante partición privada de fecha 19/09/2003, la que ofreció como prueba y adujo, además, que la sociedad fue disuelta mediante acta societaria N° 33 del 15/06/1988. Debo destacar que si bien el argumento vertido, podría haber resultado idóneo para considerar que operó la interversión del título, resultando suficiente prueba tales actos en esa tésis probatoria; lo cierto es que el actor no ha logrado probar la autenticidad del convenio de partición privada ni de las citadas actas societarias, ya que tal documentación carece de fecha cierta o firma autenticada por escribano

público o funcionario fedatario; y fue rotundamente desconocida por las terceras, negando la autenticidad de la autoría de las firmas que se les atribuyen insertas en la copia del Acuerdo Particionario (ver prueba confesional). Y si bien acompañó el accionante copia del acta de disolución de la sociedad, no se pudo corroborar su autenticidad, ni mediante la presentación del original ni mediante la prueba informativa dirigida a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires, cuya respuesta obra incorporada el 30/09/2022, sin que se hayan inscripto tales modificaciones de la situación registral de la sociedad.

Sin ánimo de adentrarme en cuestiones societarias -las que, como ya dije, debieron ventilarse mediante la acción correspondiente- debo resaltar que la prueba informativa dirigida a la Dirección Provincial de Personas Jurídicas surge que la última modificación societaria hecha e inscripta data del 29/06/1983 la que consistió en el aumento de capital, prórroga de duración y revaluó contable e informó que, mediante dicha modificación, se fijó la duración de la sociedad en 58 años a contar desde el 03/07/1982. Este último dato es fundamental ya que, a la fecha de interposición de la demanda, no habían transcurrido los 58 años por lo que con más razón el actor debió ahondar fuerzas en demostrar la interversión del título en tiempo anterior a ese tope.

Considerando la limitación que impone el artículo 24 de la Ley 14.519 a la prueba testimonial advierto que, para coadyuvar a esos testimonios, el Sr. Cruciani sólo aportó una copia de un contrato de locación del año 2016 en el cual intervino como “locador”, figura que también puede ser asumida por un tenedor o condómino; y aún cuando considero que puede considerarse como un elemento de prueba para acreditar el ánimo con el que detenta la propiedad, lo estimo a todas luces insuficiente a los fines de usucapir pues se remonta a casi 8 años hacia atrás del dictado de la

presente.

En efecto, “...*Para que exista interversión del título, no bastan las simples manifestaciones de la voluntad, como se desprende de la norma del art. 2447, sino que la actitud debe consistir en hechos exteriores que impliquen una verdadera contradicción a los derechos del propietario, un verdadero alzamiento contra su derecho, que puede revestir la forma judicial, aunque no es necesario que se plantee un litigio, o actos de fuerza que impidan al propietario el ejercicio de su derecho. Estos actos, por lo tanto, deben revestir un carácter ostensible e inequívoco para tener la consecuencia que la interversión apareja, cual es la de convertir la tenencia en posesión...*” (Musto, “*Derechos Reales*”, T. I, p. 166).

“*Para obtener reconocimiento jurisdiccional el proceso exige rigurosidad probatoria, la que se basa en el carácter de “compuesta” de la misma, exigencia positiva del art. 24 ley 14.159 y 679:1° del CPC. Ello es refrendado por la doctrina legal emanada de la SCBA en cuanto al rigor al examinar las pruebas que debe primar en este tipo de procesos; de donde se concluye que los elementos probatorios deben ser examinados en conjunto y con estrictez, exigiéndose comprobación tanto del corpus como del animus por el período de ley (en el caso veinte años).*” (Expte. 6173 “*Echevarría, Eduardo c. Gradalski, Estanislao s/ usucapión*” reg. int. N° 57 (S) del 06/05/2004, M; Mismo sentido, Expte. N° 511, “*González, Oscar A. c. Vera, Segundo A. s/ usucapión*”, reg. int. 06 (S) del 11/02/2010; Idem Expte. 9770 reg. int. 112 (S) del 19/09/2014; Idem Expte. 9892 reg. int. 8 (S) del 24/02/2015; Expte. 12184 reg. 89 (S) del 10/09/2020).

Ya en diversos precedentes, la jurisprudencia ha dicho: “...*para intervertir el título no es suficiente la mera voluntad, sino la realización de actos materiales concluyentes y con entidad suficiente, que exterioricen la pública voluntad de mutar el título de origen y que tengan por objeto*

privar a su titular de la posibilidad de disponer de la cosa; que no resulte unilateral y que además, el cambio sea conocido por el propietario y cuente con su conformidad.

Destacó que en el presente caso, la situación de los herederos es especial, pues se los reconoce poseedores con causa en la sucesión. La tolerancia por parte de los coherederos en el uso u ocupación del bien por parte de uno de ellos, no implica un cambio de la posesión, pues la causa se debe manifestar por actos materiales, no bastando el solo transcurso del tiempo o la realización de actos de administración.

(...) ni el tiempo de la ocupación del inmueble, ni las mejoras introducidas, fueron suficientes para acreditar la posesión invocada, mucho menos para demostrar el cambio de voluntad del accionante, dejando de detentar el inmueble a nombre de otro. Que, en ese sentido, las testimoniales rendidas resultaron ineficaces para apuntalar dicho extremo. Agregó que el actor tampoco produjo prueba idónea y eficaz que demostrara el momento en qué comenzó a poseer el inmueble en nombre propio. (...) es necesario acreditar actos materiales de dicha voluntad de interversión y el momento en que ello ocurrió (art. 1915 del Cód. Civ. y Comercial, antes art. 2352 del Cód. Civil).” (CCivComGuaaleguaychú, Sala I "Baldo, Lazaro Rodrigo c. Herederos y/o sucesores de Regina Manzan de Baldo y/o quien o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble s/ Usucapión", 22/05/2023)

16.- Como punto neurálgico que impide receptar favorablemente la demanda, sin dejar de advertir que existen elementos que pudieran favorecer la postura del actor; lo cierto es que ante la especial situación del tipo de posesión alegada, no puede más que advertirse que no alcanza la prueba rendida a tener por acreditado esa interversión del título que ineludiblemente debió quedar fehaciente comprobada, para que pueda declararse adquirido el dominio por vía de la prescripción adquisitiva. Por

eso me inclino por considerar que la demanda no puede prosperar. Pues si bien advierto que indudablemente el accionante reside en la propiedad desde un tiempo prolongado, no tengo por acreditado que haya intervertido el título, no demostró que los restantes socios ni las coherederas hayan tomado conocimiento de que su posesión y los eventuales actos posesorios que pudiera haber realizado los hubiera hecho atribuyéndose el carácter de dueño exclusivo, y no como condómino. Y, dada la particular complejidad que presenta en caso, esta cuestión debió ser especialmente probada por el accionante a los fines de la procedencia de la acción; sin que se alcance tampoco a tener por acreditado derecho alguno de parte de las terceras, menos aún en caso de resultar auténtica la documentación que en autos no logró probarse su veracidad.

Se desconocen las razones del frustrado proceder, empero la ley presume que si en efecto la intención de los socios de la sociedad hubiera sido disolver la misma hubieran materializado el acto de disolución (inscribiéndolo en personas jurídicas), y si la real intención de las herederas del Sr. Lorenzo Cruciani hubiera sido partir el acervo hereditario hubieran denunciado en el proceso sucesorio el acuerdo arribado e inscripto el mismo en los registros pertinentes -contrariamente, las terceras ni siquiera reconocieron su firma en el convenio de partición-. Si se demuestra por otra vía lo contrario, pues deberán en su caso asumir las consecuencias de tal proceder y eventuales perjuicios irrogados; pero en esta instancia no es posible determinarlo. Sumado al hecho de que la pericia caligráfica ofrecida por el accionante no se realizó (atento a que el perito Vera manifestó el 04/11/2022 la imposibilidad de realizarla sobre las copias aportadas) ni se instó ni se esforzó en lograr su producción (aportando originales para su realización) o evaluando al menos la posibilidad de hacerlo sobre el material efectivamente aportado. En todo caso queda la posibilidad de un eventual replanteo ante la Alzada.

Como ya lo he dicho no desconozco la cantidad de años en los que evidentemente el actor habita la propiedad, como también advierto que claramente la sociedad demandada -aún cuando su disolución no se hubiera registrado- evidentemente lleva años sin realizar actividades comerciales, pero todas éstas son cuestiones fácticas que requieren del accionante una actividad probatoria suficiente para respaldar la exclusividad, pacífica, y continua posesión en carácter de dueño que lo habilite a tener por receptada favorablemente la demanda de usucapión; y, sin embargo, en autos no alcanzo a considerar que resulta suficiente.

No soslayo que considerando el plazo establecido para la duración de la sociedad (58 años) a contar desde el 03/07/1964, la sociedad a la fecha del dictado de la presente se encuentra extinta (desde el 03/07/2022, fecha en la que se cumplieron los 58 años) entiendo que recién a partir de dicha fecha podría llegar a considerarse indubitablemente que el Sr. Cruciani se encuentra poseyendo la propiedad por sí, ya que por el período anterior el mismo no logró demostrar la interversión del título.

Basta es la jurisprudencia dictada al respecto, entre las que citaré: *“La adquisición del dominio por prescripción veinteañal es excepcional y de interpretación restringida. En ninguna norma Civil se dispone que debe ponderarse con criterio amplio esta forma de adquisición, desplazando la prueba a cumplir. El uso social de la propiedad no se encuentra atado a esta forma de adquirir por disposición alguna, salvo en el análisis como corolario final, luego que se cumpla con la prueba fehaciente aludida.”* (CCivComGualeguaychú, Sala I *“Baldo, Lazaro Rodrigo c. Herederos y/o sucesores de Regina Manzan de Baldo y/o quien o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble s/ Usucapión”*, 22/05/2023).

“Dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión, cabe tener en cuenta que la prueba de los hechos en los que se funda debe

ser concluyente, y que la carga probatoria de la posesión recae sobre el actor, al que le resultan aplicables las reglas generales del onus probandi, en tanto la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño.”

“...El carácter contencioso del proceso especial de adquisición de dominio por usucapión impone al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado (arts. 375, 384, 679 y conchs. del CPCC; art. 24 de la Ley 14.159), ello se logra cuando, las pruebas traídas conforman lo que se denomina “prueba compuesta”, que no es más que la coordinación de los elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria que deja como saldo sistematizador una acreditación. Es decir que cada prueba se debe encontrar corroborada o integrada por evidencias de otro tipo, y si bien para esto no es forzoso que tales pruebas versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el período de prescripción, sí es necesario que exteriorice la existencia de la posesión o de algunos de los elementos durante buena parte de ese período, posibilitando aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión por el lapso ininterrumpido de veinte años...” (JUBA, Sumario: B258098, CC0201 LP 118995 rsd 02/16 S 02/02/2016)” (CCivComJunin, "Batafarano, María Teresa c. Marzol, Albina Zulema s/ sucesión heredero García, Rubén Oscar s/ prescripción adquisitiva larga", 22/12/2022)

“Sin embargo, los elementos de prueba analizados en conjunto no configuran la suficiente convicción que el sistema de prueba compuesta exige, siendo los dichos de los testigos y el pago de impuestos, tasas y servicios -aún sumados- insuficientes para acreditar la pretensión de ser poseedora y haber completado el tiempo que se exige legalmente para tener por adquirido el derecho real de dominio por usucapión.” (CCivComNecochea, "Mendez, Silvia Elena c. Sucesores de Mendez

Hector Salvador s/ Prescripción Adquisitiva Larga", 15/03/2022)

17.- Finalmente, no puedo más que reconocer la carencia de solución definitiva que este fallo aporta a la situación conflictiva verificada entre las partes; pues si bien se rechaza la pretensión por no considerar suficientemente acreditada la interversión del título y los actos posesorios con el carácter de dueño exclusivo y excluyente por el lapso que la ley exige, para declarar adquirido el dominio a favor del actor; tampoco se logra por otro lado, de manera absoluta, negarse ni desconocerse con fehaciencia su derecho a la propiedad del bien inmueble objeto de autos, ya sea por vía de la prescripción adquisitiva o por otra, por la cesión mediante el acuerdo formulado - aunque aquí desconocido- con las estantes coherederas; o también todos los derechos que eventualmente podrían reclamarse en orden a los bienes de la herencia.

Sin embargo, en el panorama planteado, no puedo más que concluir en que se carece en autos de la prueba suficiente y fehaciente para declarar la efectiva adquisición del dominio del actor sobre el inmueble, lo que podrá obtenerse de recorrer otro carril procesal, con oportunidad de rendir la prueba necesaria que aquí se estima insuficiente, en caso del replanteo ante la alzada u otro proceso; o bien extrajudicialmente en el eventual acuerdo que pudieran arribar las partes, pese a haber sido aquí desconocido el que supuestamente habían acordado.

Justamente teniendo en cuenta tales particularidades, sobre esas bases, además del rechazo a la invocada legitimación de las terceras desconociéndose el carácter de representantes legales de la sociedad demanda y por tanto no habiendo sido consideradas legitimadas pasivas, más allá de su interés como terceras pero sin llegar a ser las demandadas; dado las posturas asumidas por las partes y la complejidad que la causa, emergiendo responsabilidad compartida de ambas partes en el estado actual

del litigio sin que una logre demostrar que la otra parte fue vencedora o perdedora; me inclino por considerar apropiado y ajustado a la situación verificada en autos, apartarme del principio general objetivo de la derrota e imponer las costas por el orden causado.

Por ello, **RESUELVO**:

I.- RECHAZAR la demanda interpuesta por FABIAN LORENZO CRUCIANI, contra TRANSPORTES ALTO VALLE S.R.L.-

II.-IMPONER las costas por su orden (art.68, 71 del C.P.C.C)

III.- FIJAR, una vez FIRME la presente, audiencia arancelaria en los términos del art.24 de la L.A.-

IV.- REGISTRADO POR SISTEMA PUMA. NOTIFIQUESE por Secretaría.-

Dra. Soledad Peruzzi

Jueza.