

En la ciudad de General Roca, a los 13 días de mayo de 2022. Habiéndose reunido 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 esta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "LEE SANG SOUB C/ RODRIGUEZ VICTOR HUGO S/ REIVINDICACION (Ordinario) (ACUMULADO EXP.19427/12:RODRIGUEZ C/LEE HAE HEUM S/USUCAPION) " (Expte. N° 19139/12), venidos del Juzgado Civil N° Treinta y Uno, previa discusión de la temática del fallo a dictar, procedieron a votar en el orden de sorteo practicado, transcribiéndose a continuación lo que expresaron:

EL SR. JUEZ DR. DINO DANIEL MAUGERI, DIJO:

1.-Conforme nota de elevación llegan estas actuaciones para el tratamiento y resolución del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada con fecha 06/09/2021 contra la sentencia definitiva de fecha 26/08/2021, el que ha sido concedido con fecha 13/09/2021.

2.-La demandada incorpora sus agravios con fecha 19/11/2021.

2.1.-En su primer agravio alude que se ha analizado erróneamente y con severidad la prueba, la que debió ser ponderada en conjunto.

Sostiene que no es menester que la prueba de los actos posesorios abarque todo el período de la posesión bastando con que lo sea en buena parte del mismo, alegando existir posesión pública, pacífica y continua sobre el inmueble objeto del presente.

Agrega que los comprobantes adjuntados no son solo de operaciones comerciales sino de operaciones relacionadas directamente a la explotación del inmueble de autos y que no resulta fácil documentar los actos posesorios de tanta antigüedad realizados en una zona rural poco poblada por una persona que ha sido peón rural con una situación económica ajustada.

Indica luego que la prueba testimonial es coincidente con lo que surge de la documental aportada y complementa a la misma.

2.2.- En su segundo agravio menciona que el pago de impuestos es demostrativo del ánimo de adquirir el dominio más no de la posesión misma.

3.-La actora reconvenida contesta los agravios con fecha 01/12/2021.

3.1.-Con referencia al primer agravio menciona que la farragosa e improductiva prueba documental aportada por el recurrente no acredita el hecho de la posesión.

Agrega que el recibo referido a la poda es relativo una presunta chacra de Mario Lee, persona diferente a su parte.

Luego alude que la testimonial no puede suplir la ausencia de otras pruebas que acrediten la posesión invocando en respaldo la ley 14.159.

Respecto de los restantes argumentos aduce que no han sido oportunamente esgrimidos en autos implicando su aceptación establecer una diferencia frente a la ley inaceptable.

3.2.-Con respecto a su segundo agravio menciona que la postura del recurrente es contraria a lo previsto por la norma mencionada, toda vez que es especialmente considerada como prueba el pago de impuestos y tasas.

4.-Pasan los autos para resolver con fecha 02/12/2021 practicándose el sorteo de rigor con fecha 17/12/2021.

5.-Ingresando al tratamiento del recurso interpuesto adelanto que el mismo no debiera prosperar.

Entiendo que se ha realizado una correcta valoración del plexo probatorio y que del mismo no es posible colegir el cumplimiento del plazo de la mentada posesión veinteañal. No se ha atribuido la existencia ni de absurdo ni arbitrariedad en dicha valoración y mucho menos se ha acreditado la existencia de tales vicios.

Se lee en la sentencia:

?La mentada posesión pretende ser acreditada, con la documental obrante a fs. 140/145 por medio del cual se acompañan comprobantes de pago correspondientes al Departamento Provincial de Aguas, periodos: 01/95, 03/95, 04/95, 05/95, 01/96, 02/96, 03/96 04/96, 05/96, 02/97, 03/97, 04/97, 05/97, 06/97, 03/98, 04/98, 05/98, 06/98, 01/99, 02/99, 03/99, 04/99, 06/99, 01/00, 02/00, 03/00. Asimismo acompaña comprobantes de pago del servicio de electricidad; solicitud de energía eléctrica de fecha 27/07/01 -ver fs. 77/120- y amen de haber sido desconocidos, a instancia de la parte se produjo prueba informativa por medio de la cual EDERSA afirma que la documental acompañada es auténtica. También acompaña Plano de Mensura Particular para tramitar prescripción adquisitiva de Dominio del inmueble individualizado con Nomenclatura Catastral N° 07-3-F-007-05A, con registración provisoria de fecha 15/08/12, confeccionado con posterioridad a ser intimado por la parte reivindicante. La Agencia de Recaudación Tributaria a fs. 463 informa ante el desconocimiento de la documental acompañada por Rodriguez a fs. 222/228 que la misma resulta ser copia fiel de los originales que obran reservados en ésa receptoría. Tal documental consiste en Planilla de adhesión al Régimen de Regularización Tributaria de fecha 18/04/96 y comprobantes de pago efectuados en el año 1998. El Consorcio de Riego de Primer Grado de Luis Beltrán a fs. 347/351 informa que la Partida designada catastralmente

07-3-F-007-05 se encuentra a nombre Fiscal Rodriguez Victor Hugo a partir del mes de julio de 1997, la misma se encontraba registrada a partir del mes de mayo de 1983 a nombre de Fiscal Lee Jae Heum, adeudando en concepto de canon de riego al 23/05/17 la suma de \$ 4598. Asimismo acompaña Notas de fecha 30/06/97 y de fecha 02/07/97 por medio del cual el Señor Victor Hugo Rodriguez solicita cambio de titularidad. Acompaña el Sr. Rodriguez copiosa documental expedida por Funbapa, Laboratorio Diesel Sciardis, Agro Roca S.A., Los Alamos de Rosaur S.A., J.C. Confort. Roldan Nibaldo Olivero, Jorge Cognigni e hijo, Blackhall Hnos., Ferretería y Bulonería Malaspina e hijos entre otras; y si bien fueron desconocidas las mismas producida prueba informativa se tiene acreditado la autenticidad de la prueba acompañada; en modo alguno pueden ser consideradas como determinantes de la posesión invocada; pues las mismas se refieren a operaciones comerciales celebradas por el Sr. Rodriguez que no tienen virtualidad pues las mismas no generan convicción respecto a la posesión de un determinado inmueble; pero aún si ello fuera así también podrían ser compatibles con adquisiciones que puede realizar un mero tenedor. Por cierto, además de las pruebas ya mencionadas, no se acompañaron constancias de pagos de impuestos de ninguna índole, ni municipales, ni provinciales que graven el inmueble, que tengan suficiente virtualidad como para corroborar el inicio de la posesión en el mes de agosto de 1990 tal como fuera invocada por el Sr. Rodriguez; como referenciara precedentemente los comprobantes de pago impuestos provinciales datan del año 1998 - aunque se abona periodo 1996; el cambio de titularidad del servicio de riego conforme informa el Consorcio de Riego data del mes de julio de 1997 - ??

Luego de valorar la prueba testimonial concluye la magistrada:

?Ahora bien, en caso de considerar que la ocupación del inmueble por parte del Señor Rodriguez fuera en carácter de poseedor a partir del periodo comprendido entre 1997/2003 fecha en la que entiendo se señala a partir de los medios probatorios con mayor fuerza como la fecha en la que podría haber iniciado la posesión, la misma se vió interrumpida con la Carta Documento remitida en primer término y en fecha 16/04/12 por Lee Sang Soub y luego por la interposición de la demanda de reivindicación, no lográndose acreditar los 20 años de posesión, pública, pacífica e ininterrumpida. Por otro lado, y no menor se encuentra acreditado que el Señor Victor Hugo Rodriguez gestionó permiso por ante la Dirección de Tierras y Colonización en el año 2001, ante la Secretaría de Estado de Producción, y conforme Disposición N° 005, de fecha 23/02/01 se le otorgó a su favor y sin perjuicio de terceros Permiso Precario de Ocupación

respecto del inmueble cuya posesión refiere detentar; no pudiendo darle el alcance que refiere el propio Rodríguez en oportunidad de alegar. Sin embargo tal permiso, otorgado por el término de un año implica reconocer que solo detenta la tenencia del inmueble reconociendo en otro la posesión, entiendo que esta prueba resulta concluyente a la hora de adoptar el temperamento a seguir?

El animus domini se acredita demostrando que el poseedor se ha comportado como si fuera el propietario, y ocurre que un propietario normalmente abona los impuestos que gravan su inmueble, de ahí que se haya dicho que el pago de los mismos por parte de su poseedor constituya un buen medio de prueba de ese estado subjetivo (Beatriz Areán, "Juicio de Usucapión", p. 304).

Al respecto en lo que constituye doctrina legal obligatoria nuestro cívico tribunal ha dicho:

¿Ahora bien, como antes observáramos, el aquí demandado por reivindicación además de oponer la excepción de prescripción adquisitiva como defensa, reconvino ¿a todo evento? al actor para que se declare la adquisición de dominio por prescripción, y la sentencia ahora impugnada hizo lugar a dicha reconvención. En este supuesto, cuando la usucapión se pretende hacer valer como reconvención, la doctrina y jurisprudencia mayoritaria -a la cual adhiero-, consideran que el usucapiente no queda eximido de dar cumplimiento de los recaudos impuestos por el citado artículo 24 de la Ley 14.159, modificada por el Decreto Ley 5756/58. Al respecto, se ha dicho que: ¿No puede reclamar la dispensa del art. 24 de la Ley 14.159 el poseedor que no se ha limitado a defenderse de la reivindicación evitando su desposesión sino que ha reconvenido pretendiendo la declaración de un modo de adquirir el dominio y la formación de un título?. (SCBA., 20/09/2000, Lexis, n° 14/74274); ¿La existencia de reconvención por usucapión ante la acción de reivindicación impone al pretendido usucapiente la carga de cumplir con los recaudos legales previstos en los arts. 24 y 25 de la Ley 14.159 (Adla, XII-A, 24). De ahí que la falta de presentación del plano de mensura firmado por profesional autorizado y aprobado por la autoridad administrativa (art. 24, inc. b, Ley 14.159 texto según decreto-ley 5756/58 -Adla, XVIII-A, 916-), es elemento suficiente para desestimar la pretensión del reconviniente.? (CNApel. en lo Civil, Sala G, ¿Municipalidad de Buenos Aires c. Sfilio de Vitale, Vita R.?, del 13/12/1988, LA LEY 1989-C, 527) (¿ORDOÑEZ, Juan Carlos c/KNELL, Teófilo Teodoro s/ORDINARIO REIVINDICACION s/CASACION? Expte. N° 25910/12-STJ-).

Esto es, se ha indicado que debe darse cumplimiento a los recaudos dispuestos por los

arts. 24 y 25 de la Ley 14.159. Precisamente el primero de ellos en su inciso c) dispone:
?ARTICULO 24.- En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (art. 4015 y concordantes del Cód. Civil), se observarán las siguientes reglas:?)c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión;??

En el presente, en primer lugar, no podría considerarse acreditado solo con la prueba testimonial el plazo requerido por la ley para la adquisición dominial y por seguir se omite -tal como le indica la magistrada- la circunstancia de haber gestionado al menos dos permisos de ocupación por ante la Dirección de Tierras y Colonización en el año 2001, ante la Secretaría de Estado de Producción, por lo que conforme Disposiciones N° 005, de fecha 23/02/2001 y N° 185 de fecha 05/06/2007, se le otorgó a su favor y sin perjuicio de terceros, por el término de un año en cada caso, Permiso Precario de Ocupación respecto del inmueble cuya posesión refiere detentar.

Es dable ponderar que esa documental fue incorporada al proceso por gestión probatoria del propio recurrente (ver contestación de demanda, en particular fs. 22, punto IV, a, 24, punto 5, prueba informativa) y lo manifestado al respecto en su demanda. Al respecto dable es consignar lo manifestado al dar inicio a la demanda de prescripción adquisitiva (12/12/2012): ??Que desde el mes de Agosto de 1990 empecé a trabajar en el inmueble, el que había sido abandonado en el año 1989 por quien lo ocupaba con anterioridad y que fuera (como se me informara) solo un ocupante ya que el titular de dominio era el Estado Nacional. Por ello en el año 2001 efectué diversas gestiones ante la Dirección de Tierras y Colonización de esta provincia quien me otorgó permisos precarios de ocupación (ver copias adjuntadas). Así ejercí por más de veinte (20) años el carácter de dueño, como se detalla infra tomando conocimiento recién este año de que el titular de dominio era otro, por eso decidí iniciar esta acción a fin de resguardar los derechos que por el transcurso del tiempo he adquirido...La posesión que ejerzo desde el año 1990 y hasta la fecha ha sido ininterrumpida, notoria y pública, en nombre propio y ánimo de propietario...Reitero que hasta el 29 de marzo del corriente año estaba en la creencia que el Estado Provincial era el propietario de las tierras que ocupó...? Al contestar la demanda de reivindicación (25/04/2013) sostiene : ?Que desde el inicio empecé a trabajar en el inmueble, el que había sido abandonado en el año 1989 por quien lo ocupaba con anterioridad y que fuera (como se me informara) solo un ocupante ya que

el titular de dominio era el Estado Nacional; por lo que en el año 2001 efectué diversas gestiones ante la Dirección de Tierras y Colonización de esta provincia, que me otorgó permisos precarios de ocupación...Recientemente tomé conocimiento de que el titular de dominio era otro y por eso decidí iniciar la acción de prescripción adquisitiva?

Es claro entonces que si hasta el año 2012 reconoció la propiedad en otro (Estado Nacional) -aunque en verdad el propietario al fin de cuentas fuera otro- habiendo solicitado permisos precarios de ocupación, no puede admitirse que, enterado de la verdadera situación registral, su ánimo por esa sola circunstancia hubiera mutado de tenedor a poseedor. No podría receptarse la variación de su postura jurídicamente relevante, evidenciada oportunamente, y luego la posterior contradicción con ella (art. 1067 CCyC).

De modo que coincido con la magistrada respecto de la interpretación que cabe asignarle a esa circunstancia reconociendo la posesión en otro (art. 2351 CC) y eventualmente, de haber alegado la interversión del título de su ocupación luego de reconocer la propiedad y posesión en un tercero, debió dar cumplimiento a los recaudos que exige el art. 2458 CC, tal como surge de la interpretación emergente de la doctrina legal obligatoria de nuestro máximo tribunal provincial.

?A modo de introducción a dicha temática quiero recordar que recientemente he expresado que: ??existe un principio referente a la inmutabilidad de la causa posesoria. Dicho principio no impide que la causa pueda transformarse en determinadas circunstancias; lo que prohíbe es que ello pueda hacerse ?por sí mismo? o ?por el transcurso del tiempo?. La tenencia puede transformarse en posesión o viceversa, mudando el concepto de modo inequívoco, activo y operante. (?) La interversión requiere de actos de oposición y no de meras expresiones verbales, que sean lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluir al poseedor, y lo suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que este pueda hacer valer sus derechos. El acto de oposición es al mismo tiempo un acto de afirmación de la posesión propia y de negación de la posesión ajena. (?) De lo expuesto se infiere también que los actos de oposición deben ser públicos, en el sentido de que deben poder llegar al conocimiento del que sufre la interversión. Esta es una consecuencia de la necesidad de que tales actos se manifiesten exteriormente (conf. Zannoni-Kelmemajer de Carlucci, Código Civil y leyes complementarias -Comentado, Anotado y Concordado- Tº 10, págs. 208 y 209).? (STJRNS1-Se. Nº 79/14, in re: ?ALFONSO?). También en dicho precedente se dijo que: ?...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)? (voto del doctor Aparcian). Volviendo al caso de autos, se puede advertir que en la contestación de demanda (a fs. 97) el propio Sr. Lucero expresa que el terreno que se pretende reivindicar pertenece a su familia desde hace más de 50 años y que las tierras empezaron a ser ocupadas por los padres de su esposa con el permiso del entonces titular del campo. Con lo cual en tales expresiones está reconociendo explícitamente que el comienzo de la ocupación por parte de los mencionados familiares fue en carácter de meros tenedores, y por lo tanto dicha aseveración lo ponía en la obligación de demostrar en que momento -si es que así ocurrió- la tenencia se transformó en posesión, es decir cuando intervirtió el título. Ello no sólo es necesario a los efectos de oponer la defensa de prescripción adquisitiva, sino también a los efectos del análisis que efectuara la Cámara en base al art. 2789 del Cód. Civil; ya que, de no probarse la interversión del título o que la misma ocurrió con posterioridad a la fecha de la escritura de donación (25-10-1995), la cuestión debería resolverse por la presunción que contempla el art. 2790 del Cód. Civil? (*¿CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO CHICHINALES c/LUCERO, TEODORO s/ ORDINARIO s/CASACION?* Expte. N° 27533/14-STJ-).

Por lo demás adjunta el recurrente comprobantes del pago de impuesto inmobiliario recién a partir del año 1996, del canon de riego a partir del año 1995 y del suministro del electricidad (EDERSA) a partir del año 2001 no surgiendo de las facturas adjuntadas por el recurrente y de la informativa producida en autos (fs. 373 y 503) que ese suministro pertenezca al inmueble objeto del presente.

Se ha dicho que:

¿La circunstancia de ocupar un inmueble, aunque fuere por largo tiempo, no permite

concluir que dicha ocupación se haya hecho con intención de adquirir la propiedad mediante usucapión, se requiere una prueba plena e indubitable que deje expuestos con precisión los actos posesorios realizados con animus domini, durante todo el transcurso exigido por la ley? (CCCom. De Morón, sala II, 34289, RSD-32-96-S, 29-9-96, ?Artuso Luis c/ Berrotarán de Reyes s/ Usucapión?).

Agregándose que:

?Es manifiesta la justicia de convertir en titular del derecho, a quien durante el trascurso de muchos años, se ha conducido como si realmente le correspondiera; la de acordar validez y seguridad a las situaciones de hecho, fomentando el trabajo y el mejoramiento de los bienes; en tanto se castiga a quien egoístamente abandona lo suyo y prescinde del interés colectivo? (LAFAILLE, Héctor y ALTERINI, Jorge, Derecho Civil, Tratado de Derechos Reales, 2º ed. actualizada y ampliada, Ed. La Ley y Ediar, Buenos Aires, 2010, Tomo II p. 400). ?La usucapión pone ?fin al divorcio entre la posesión y la propiedad transformando al poseedor en propietario. Conforman los hechos al derecho, impidiendo de este modo la destrucción de situaciones respetables por su duración? (PLANIOL, Marcelo; RIPERT, Jorge, con el concurso de PICARD, Mauricio; Tratado práctico de derecho civil francés, Tomo III, Los Bienes?, Habana, Ed. Cultural S.A. 1946. p. 590).

?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?. (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial, tº 6B, pags. 748 y sgtes).

?A tenor de lo normado por el art. 4015 del Código Civil, la posesión apta para adquirir el dominio por prescripción es aquella que se ejerce ?con ánimo de tener la cosa para sí?. Esa misma posesión que el art. 2351 exige que se practique con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad resulta entonces aplicable respecto del instituto en análisis, desde que para usucapir es preciso el ejercicio de la posesión a título de dueño, por cuanto no sirven los llamados actos de tolerancia, ni la implementación de simples facultades legales.? (conf. Borda, ?Derechos Reales?, tº I, pág. 312, nº 370; Valdés - Orchansky, ?Lecciones de Derechos Reales?, pág. 291; Llambías - Méndez Costa, ?Código Civil Anotado?, Tº V - C, pág. 848; Lafaille, ?Tratado de Derechos Reales?, tº I, pág. 585; Peña Guzmán, ?Derechos Reales?, tº II,

pág. 209; Musto, "Derechos Reales", tº II, pág. 247; Salvat - Novillo Corvalán, "Derechos Reales", tº II, pág. 247). "Para que pueda ser reconocida la posesión que el actor invoca es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. Que lo expuesto debe ser valorado sobre la base de lo resuelto por este Tribunal en cuanto a que, dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524 inc. 7) del Código Civil (art. 4015 del mismo), la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía correspondiente los derechos que le han sido desconocidos? (conf. CSJN., 27-09-05, "ESTADO NACIONAL (MINISTERIO DEL INTERIOR) PREFECTURA NAVAL ARGENTINA c/ BUENOS AIRES PROVINCIA DE s/ USUCAPION"). (Ver STJRN, sentencia de fecha 21/02/06 en expediente N° 19947/05).

"Hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño? (DIEZ PICAZO, Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Ed. Civitas, 2008, t III., p. 564).

En suma, a mi juicio, no se ha acreditado el cumplimiento del plazo requerido para la adquisición dominial pretendida poniéndose además en tela de juicio por su propio obrar (art. 1067 CCyC) su verdadero ánimo en la posesión.

Sin perjuicio de lo hasta aquí expuesto, dable es mencionar la postura absolutamente prescindente adoptada por el propietario en autos. En efecto, se ha limitado a oponerse a la prescripción demandada y su gestión probatoria ha estado destinada a desacreditar los dichos del actor y en modo alguno a demostrar su efectiva posesión del inmueble, sin adjuntar documentación alguna, surgiendo incluso que tanto en la reivindicación como en la usucapión ha intervenido el apoderado de la la viuda del titular registral quien al momento de otorgar el acto de apoderamiento denuncia su domicilio real en la ciudad

autónoma de Buenos Aires. Poder que ha sido otorgado para gestiones administrativas, para cobrar y percibir, dar en locación y ofrecer en venta, sin perjuicio de la restricción que el título indica en este último supuesto (derecho de preferencia en favor del estado provincial).

Resulta plenamente aplicable a lo antes dicho, lo expuesto por mi colega Dr. Martínez en autos "FLORES FRANCISCO C/ TANJELOFF ANA S/SUCESION Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" -CA-20654-, al sostener:

" ... 6.- Sentando ello e ingresando en los antecedentes del caso a los efectos de juzgar la procedencia de la apelación que nos ocupa, antes de ponderar los elementos probatorios para subsumir los hechos al derecho en procura de establecer lo que se considera ha de ser la correcta solución de la controversia, estimo conveniente, realizar algunas consideraciones generales sobre el instituto que el recurrente soslaya. Hay una necesidad social de que la propiedad sea asegurada y, en consecuencia, que la larga posesión sea protegida y puesta al abrigo de toda contestación. Los derechos no pueden ser ejercidos indefinidamente. Es por ello que la vida social impone que determinados hechos de una cierta antigüedad pasen a pertenecer al terreno de la historia y no puedan ejercer influencia en la vida actual (Conf. Díez-Picazo, Luís, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Madrid, 1978, Volumen II, Nº 582, pág. 585). Las situaciones de hecho consolidadas frente a una inactividad prolongada merecen ser respetadas incluso en interés de los terceros que han podido confiar en la apariencia de titularidad mantenida durante un tiempo razonable. En definitiva se trata de la razón que ya reseñó Gayo al afirmar que la usucapión bono publico introducta est (Inst. II, 44) con la finalidad de que la propiedad no quede en la incertidumbre durante un tiempo prolongado? (PUIG BRUTAU, José, Fundamentos de Derecho Civil, Ed. Bosch, Barcelona, 1994, cuarta edición, Tomo III, Volumen 1º, p. 327 y 328). ¿Es manifiesta la justicia de convertir en titular del derecho, a quien durante el transcurso de muchos años, se ha conducido como si realmente le correspondiera; la de acordar validez y seguridad a las situaciones de hecho, fomentando el trabajo y el mejoramiento de los bienes; en tanto se castiga a quien egoístamente abandona lo suyo y prescinde del interés colectivo? (LAFAILLE, Héctor y ALTERINI, Jorge, Derecho Civil, Tratado de Derechos Reales, 2º ed. actualizada y ampliada, Ed. La Ley y Ediar, Buenos Aires, 2010, Tomo II p. 400). ¿La usucapión pone fin al divorcio entre la posesión y la propiedad transformando al poseedor en propietario. Conforman los hechos al derecho, impidiendo de este modo la destrucción de situaciones respetables por su duración?

(PLANIOL, Marcelo; RIPERT, Jorge, con el concurso de PICARD, Mauricio; Tratado práctico de derecho civil francés, Tomo III, Los Bienes?, Habana, Ed. Cultural S.A. 1946. p. 590). En esa línea de pensamiento a la que adhiero plenamente y que se observa que la Señora Juez de grado también ha receptado aunque no lo dijera de modo explícito, hay que mirar tanto lo que ha hecho el poseedor que intenta usucapir, como el titular registral que muchas veces, como en el caso, no ha hecho uso del inmueble en forma directa o indirecta abandonando el derecho que a la postre pretende se le reconozca. Hay un fuerte interés general comprometido en torno a la prescripción adquisitiva, toda vez que la riqueza de la Nación no se vincula con la extensión territorial, sino con la puesta en valor de sus tierras a partir del trabajo, la actividad productiva y la explotación racional de los recursos en definitiva. Aquél concepto que la tierra es para quien la trabaja no supone desconocer el derecho de propiedad, sino antes bien, fortalecer el mismo pero desde una óptica donde no puede diluirse la idea de la función social que ha de cumplir la tierra y el capital en general. En esa inteligencia se ha dicho que "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 contraponen 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.). Por otra parte también, el instituto es de incuestionable interés público en tanto procura fortalecer la seguridad jurídica dando preminencia a la realidad por sobre la apariencia. Y esto, con mayor razón en nuestro país donde la inscripción registral no convalida títulos, ni sus asientos ostentan fe pública en cuanto a la existencia del derecho, a diferencia de lo que ocurre con el sistema registral de los automotores donde la inscripción es constitutiva del derecho (ver el artículo 4 de la ley 17.801 ¿La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes?) ... No obstante lo dicho, como se sostiene en la obra de Bueres y 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?. (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial, tº 6B, pags. 748 y sgtes). 7.- ¿A tenor de lo normado por el art. 4015 del Código Civil, la posesión apta para adquirir el dominio por prescripción es aquella que se ejerce ¿con ánimo de tener la cosa para sí?. Esa misma posesión que el art. 2351 exige que se practique con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad resulta entonces aplicable respecto del instituto en análisis, desde que para usucapir es preciso el ejercicio de la posesión a título de dueño, por cuanto no sirven los llamados actos de tolerancia, ni la implementación de simples facultades legales.¿ (conf. Borda, ¿Derechos Reales?, tº I, pág. 312, nº 370; Valdés - Orchansky, ¿Lecciones de Derechos Reales?, pág. 291; Llambías - Méndez Costa, ¿Código Civil Anotado?, Tº V - C, pág. 848; Lafaille, ¿Tratado de Derechos Reales?, tº I, pág. 585; Peña Guzmán, ¿Derechos Reales?, tº II, pág. 209; Musto, ¿Derechos Reales?, tº II, pág. 247; Salvat - Novillo Corvalán, ¿Derechos Reales?, tº II, pág. 247). ¿Para que pueda ser reconocida la posesión que el actor invoca es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. Que lo expuesto debe ser valorado sobre la base de lo resuelto por este Tribunal en cuanto a que, dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524 inc. 7) del Código Civil (art. 4015 del mismo), la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía correspondiente los derechos que le han sido desconocidos?. (conf. CSJN., 27-09-05, ¿ESTADO NACIONAL (MINISTERIO DEL INTERIOR) PREFECTURA NAVAL ARGENTINA c/ BUENOS AIRES PROVINCIA DE s/ USUCAPION?). (Ver STJRN, sentencia de fecha 21/02/06 en expediente N| 19947/05). ¿Hay una posesión en concepto de dueño cuando el poseedor se comporta según el modelo o el estándar de comportamiento dominical y cuando el sentido objetivo y razonable de este comportamiento suscite en los demás la apariencia de que el poseedor es dueño? (DIEZ

PICAZO, Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Ed. Civitas, 2008, t III., p. 564). En otro orden debe indicarse que, como bien lo señalara la Juez de grado, tratándose de la titularidad de un derecho real, el sistema de nuestro Código Civil exige para la adquisición de derechos reales sobre inmuebles por actos entre vivos el concurso del título y la tradición, ésta última equivalente al modo suficiente, sistema al que se agrega luego de la reforma al art. 2505 del C.Civil el perfeccionamiento con la inscripción registral. Es decir, el solo título no convierte en propietario a su beneficiario si éste no ha adquirido la posesión material del inmueble por tradición. Y para que opere debe resultar de concretos actos materiales. Consecuentemente, quien alega su calidad de propietario demandado en una acción de usucapión ante quien se titula poseedor, debe demostrar, si le es negado, que tiene efectivamente aquella calidad, esto es, que alguna vez se le hizo tradición del inmueble. Y si bien los quejosos pretenden soslayar tal situación, ésta no resulta de menor importancia. Ello toda vez que conforme lo dispone el art. 2401 del C. Civil "Dos posesiones iguales y de la misma naturaleza no pueden concurrir sobre la misma cosa", ello por supuesto tratándose de cosas indivisibles. Por lo tanto también debe considerarse no solo el cumplimiento de los recaudos legales por parte del actor, sino también si han existido actos posesorios por parte de los demandados que hayan interrumpido de algún modo el plazo para usucapir más allá del acto posesorio inicial para la adquisición del derecho real de dominio que como he adelantado no surgiría de los antecedentes de la causa. 8.- ... De los elementos probatorios existentes en las actuaciones no surge que la Sra. Ana Tanjeloff, quien si bien obtuvo la inscripción registral del inmueble, hubiere tenido alguna vez la posesión del mismo, por lo que los recurrentes como sucesores universales de la misma no pueden tener un derecho mejor ni más extenso que el de aquella. Por el contrario, tal como veremos, la prueba permite sostener que nunca hubo tradición en favor de Ana Tanjeloff y que sus sucesores hasta desconocían la existencia del campo o por lo menos carecían totalmente de interés en el mismo, ... Por otra parte, el actor en sustento de su petición, indica que su padre Pedro Flores con la intervención del escribano Pellegrini recibió, en cesión, las mejoras correspondiente al lote 9, donde habitó hasta su muerte, como así también que allí él nació y continúa viviendo con su familia. Conforme se desprende del acta notarial cuya copia luce a fs.7 que fuera luego reconocida en cuanto a su autenticidad por pericial de fs. 601/611, el propietario Gerardo Lassalle en fecha 21 de Noviembre de 1939, le reconoce en propiedad única y exclusiva ?el corral, aguada y demás instalaciones que forma parte del lote 9, Establecimiento...?, al Sr. Pedro Flores.

Y aunque se entendiera que le está cediendo solo las mejoras y no el lote en cuestión, como argumentan los recurrentes, el comienzo de la posesión se está verificando a partir de esa fecha, ya que es indiferente que la posesión se tenga por justo título o sin él, o que sea de buena fe o mala fe, porque al que ha poseído durante 20 años a título de dueño, sin interrupción alguna, no puede oponerse ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión. Corresponde saber si el resto de los elementos probatorios verifican los actos posesorios comprendidos en el art. 2373 del C.Civil, y por el tiempo legal necesario. Y, al respecto, tampoco abrigo duda alguna. ... Esta Alzada ya se ha expresado sobre el tema, ¿Este Tribunal en tal sentido ha dicho, respecto de la postura del actor, ¿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... 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? (GUEVARA NILDA: SUAREZ GUSTAVO MARCELO Y SUAREZ BEATRIZ s/ USUCAPIÓN? CA-19869 ? Sen. 43- 15/06/2010)... En cuanto a la remanida alegación que Flores es solo un puestero, no puedo dejar de señalar que tal condición, si no se es poseedor, supondría ejercer la posesión en favor de otros como deberían ser los recurrentes, sin embargo los mismos ni siquiera invocan la existencia de algún nexo contractual que los ligue como podría ser el de empleo rural, mediería, aparcería, comodato, alquiler. Por el

contrario, el actor ocupa no solo el puesto sino la totalidad del predio que tiene casi completamente alambrada, como si fuera el dueño, haciendo el y su padre del mismo, una explotación ganadera desde antes de la inscripción registral del inmueble en favor de quien en vida fuera la Sra. Ana Tanjeloff. 9.- En resumen, la parte recurrente no logra desvirtuar los fundamentos del fallo, que refieren a la existencia de un complejo probatorio que acreditara la posesión del inmueble por el actor en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo exigido por la ley, constituido por testimonios de vecinos de más de 50 años que han conocido al actor y su familia como propietario del inmueble a usucapir y la realización de verdaderos actos posesorios, entre los que destaco la vivienda y las mejoras realizadas en predio, alambrado del campo y cria de ganado. Y ello no solo lo ha hecho por más de los 20 años exigidos, sino que el plazo de prescripción veinteañal se encontraba ampliamente ya cumplido con anterioridad a los actos ahora esgrimidos por los Sres. Tanjeloff para sustentar su posición. ...".

En base a lo todo lo expuesto es que propiciaré la confirmación de lo resuelto, rechazando el recurso en tratamiento, con costas al recurrente (art. 68 CPCyC). Regular los honorarios de los Dres. José Luis Zuain y Rubí Zuain, patrocinantes de la actora, en conjunto, en el 25 %, y los de los Dres. Walter Orlando Zavala y Emilio Alberto Re, patrocinantes del accionado, en conjunto, en el 30 %, en ambos casos de los que oportunamente se asignen en la instancia anterior (art. 15 LA 2212).

Así lo voto.

6.-En consecuencia, si mi propuesta fuera receptada FALLO:

6.1.-Rechazar el recurso de apelación en tratamiento, con costas al recurrente (art. 68 CPCyC).

6.2.-Regular los honorarios de los Dres. José Luis Zuain y Rubí Zuain, patrocinantes de la actora, en conjunto, en el 25 %, y los de los Dres. Walter Orlando Zavala y Emilio Alberto Re, patrocinantes del accionado, en conjunto, en el 30 %, en ambos casos de los que oportunamente se asignen en la instancia anterior (art. 15 LA 2212).

6.3.-Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan.

EL SR. JUEZ DR. GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ, DIJO: Que compartiendo los fundamentos expuestos por el Dr. DINO DANIEL MAUGERI, VOTO EN IGUAL SENTIDO.-

EL SR. JUEZ DR. VICTOR DARIO SOTO, DIJO: Que atendiendo a la coincidencia de opinión de los dos primeros votantes, se abstiene de emitir su opinión (art.271 C.P.C.).- Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil,

Comercial y de Minería,

RESUELVE: 1.-Rechazar el recurso de apelación en tratamiento, con costas al recurrente (art. 68 CPCyC).

2.-Regular los honorarios de los Dres. José Luis Zuain y Rubí Zuain, patrocinantes de la actora, en conjunto, en el 25 %, y los de los Dres. Walter Orlando Zavala y Emilio Alberto Re, patrocinantes del accionado, en conjunto, en el 30 %, en ambos casos de los que oportunamente se asignen en la instancia anterior (art. 15 LA 2212).

3.-Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan.

DINO DANIEL MAUGERI

PRESIDENTE

GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ

JUEZ DE CÁMARA

VICTOR DARIO SOTO

JUEZ DE CÁMARA

(En abstención)

Certifico que el acuerdo que antecede fue arribado a través de los medios informáticos disponibles, atento la modalidad de trabajo vigente en función de la acordada 04/2021 de nuestro S.T.J.- Se deja constancia que el Dr. SOTO no firma la presente por encontrarse en uso de Licencia. CONSTE.

PAULA CHIESA

SECRETARIA

nvp