



**USUCAPION: RECAUDOS: CARGA PROBATORIA. PRUEBA
COMPUESTA.-**

Registro N° 81/2013

Fojas 413/6

En la ciudad de Pergamino, el 28 de mayo de 2013, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Pergamino, para dictar sentencia en los autos N° **1610-12** caratulados **"LANDRIEL, JUAN CARLOS C/ ARIAS, PEDRO LORENZO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION"**, Expte. N° **60.199** del Juzgado Civil y Comercial N° 1 departamental, encontrándose el Dr. Roberto Manuel Degleue excusado a fs. 177 , se ordenó la integración de este Tribunal y se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Dres. Hugo Alberto LEVATO y Graciela SCARAFFIA, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES:

- I) ¿ Se ajusta a derecho la sentencia apelada?
- II) ¿ Qué pronunciamiento corresponde dictar?



A la **PRIMERA CUESTION** el señor Juez Hugo Alberto Levato dijo:

El Señor Juez de Primera Instancia falló en las presentes actuaciones, rechazando la demanda de adquisición de dominio por usucapión entablada por Juan Carlos Landriel. Con costas a la actora, difiriendo la regulación de los honorarios de los letrados intervinientes.

Apeló el demandante quien expresó sus agravios por medio del escrito obrante a fs. 169/73, dejado incontestado por la contraria.

Sostiene el quejoso, que el a quo rechazó la demanda "alegando falta de pruebas de actos posesorios", cuando las declaraciones testimoniales -que transcribe- y que no fueron rebatidas por la Defensora Oficial de los titulares registrales, "justifican y aportan pruebas más que suficientes para hacer lugar a la demanda, que exige la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de 20 años y en este caso no menos de 30 años, la vida en familia con su esposa e hijos y hoy su nieto, las múltiples mejoras realizadas en el mismo y el pago de los impuestos y tasas que gravan el inmueble". Abunda sobre la validez, conocimiento y probidad de los testigos, cita jurisprudencia emanada de esta Alzada que estima de aplicación, y refiere que lo volcado en el mandamiento de constatación dispuesto en autos -inspección ocular- corrobora lo afirmado por los testigos, siendo atendida la funcionaria por la esposa del actor que permitió el acceso a la vivienda libre de toda oposición, constatándose las mejoras y construcciones



introducidas, plantaciones de árboles y cuidado del pasto, etc. Menciona el valor complementario del pago de impuestos y tasas y el acompañamiento del "plano de posesión". Pide en definitiva, se haga lugar al recurso y se revoque la sentencia anterior.

Tratándose el que nos ocupa de un supuesto similar al que motivara el decisorio de esta Alzada en el precedente C- 1449/94, a los fines de fundamentar mi voto he de transcribir conceptos volcados en el mismo que poseen plena aplicación al particular. Así se dijo entonces: "Es del caso recordar que como en todos los procesos el actor tiene la carga de probar los hechos que afirmó como fundamento de su pretensión -arts. 358, 362 y 375 C.P.C.-. Y, dado que es de aplicación la norma del art. 4015 del Código Civil para fundar su derecho, se debe probar: a) la posesión continua de la cosa con ánimo de tenerla para sí, posesión que debe revestir el carácter de pública y pacífica y b) que ésta ha durado más de veinte años. Igualmente, que dado que se trata de un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente, reuniendo condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad y las pautas para su apreciación estrictas, exigiéndose apoyo formal, serio y convincente respecto a la posesión *ánimus domini* y a su antigüedad, y debe tenerse en cuenta que en este tipo de procesos por imperativo legal, el fallo que admita la demanda no puede ser basado exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas -arts. 24 inc. c) ley 14.159 y 679 inc. 1º)



del ritual- (cfr. este Tribunal, causa C- 1196/93). Empero, tal como se dijera en dicha causa de referencia, sin perjuicio de ser insuficiente esta prueba por sí sola (mantiene todo su valor y por lo general resulta la más apta para acreditar las afirmaciones del demandante, puesto que posibilita la reconstrucción de los hechos a través del lapso posesorio, aunque sea preciso confrontar los dichos testificales con otras pruebas que reflejen los mismos hechos, habiéndose dicho en forma suficientemente ilustrativa "De tal modo que la testifical formará el esqueleto o la estructura de la comprobación de la posesión, pero se precisa rellenarla con otros elementos de juicio que acrediten sus referencias)" (cfr. Levitán, José *Prescripción adquisitiva de dominio*, p. 157, citando párrafos del voto del Dr. Bravo Almonacid en causa 93.419, sent. del 11.12.59, de la Cám. la. L.P., Sala III).-

En autos, comparecieron como testigos, Libertad Estella Trillo, Alicia María de los Angeles Stamponi y Eduardo Juan Lombide -ver actas de fs. 120/22-. Los dichos vertidos por los mismos se aprecian claros, contundentes y contestes en punto a que el actor ocupó el inmueble motivo del juicio junto a su familia por más de treinta años sin que nadie los haya molestado, comportándose como dueños, realizando mejoras y ampliaciones en la construcción, que modificaron la condición de vivienda precaria. Posee singular importancia destacar que los deponentes se tratan de vecinos del lugar, que por vivir en las inmediaciones, justificaron el pleno conocimiento



personal y directo de los hechos sobre los que depusieran.

Se aduna a la mentada prueba rendida, la inspección ocular llevada a cabo por la Actuaría de conformidad a los términos volcados al acta que corre a fs. 123/vta., medio que tal como se precisara en el precedente supra citado, debe considerarse idóneo para corroborar lo que emerge de la testifical producida, integrando así la prueba compuesta -cfr. S.C.B.A., Ac. 21.933, L.L. 21.IX. 76; Fassi, S. "Código Procesal...", T. III, p. 198, ed. 1979; Fenochietto-Arazi: "Código", T. III, p.676; Fenochietto-Bernal Castro-Pigni: "Código", p. 670; Levitán, ob. cit. p. 158 y sgtes.-. Es que la diligencia exhibió que el acceso a la vivienda fue posibilitado por la cónyuge del poseedor sin oposición de terceros, revelando claramente la ocupación, la plantación de árboles, que el pasto estaba cortado y limpio el terreno, la existencia de construcciones, verbigracia de una "habitación nueva con techo de chapa". Además, si bien en la especie el pago de los impuestos y tasas realizado por el actor no puede ser encuadrado en lo estatuido por el artículo 24 inciso c) de la ley 14.159, esto es "especialmente considerado", desde que al efecto debe haberse hecho en modo más o menos regular, y que la presunción que los pagos representan no puede remontarse a una fecha anterior a la de los propios pagos, sí alcanzan para reputarlos como de valor meramente complementario de las restantes probanzas, ya que los comprobantes arrimados comienzan en el año 2007 aproximadamente cuatro años antes del inicio del juicio -ver fs. 61/72-. Finalmente, es del caso



referir que se han cumplido los requisitos previstos en los artículos 679/81 del C.P.C. y 24 de la ley 14.159 para iniciar la demanda y, citados los titulares registrales y quienes se consideraren con derecho al bien, no medió presentación alguna contradiciendo las expresiones contenidas en el libelo inicial, habiendo tomado intervención la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes -ver fs. 101-.

Ello así, debe revocarse el pronunciamiento apelado y acogerse la demanda de prescripción adquisitiva de dominio entablada por el actor, respecto del bien inmueble ubicado en calle Pico 1160 de Pergamino, identificado catastralmente como Circ II, Secc. C. Mza. 157i, Chacra 157, parcela 10, partida inmobiliaria 24262, del partido de Pergamino el cual surge del plano característica 082-0000049/2010 de fs. 10 confeccionado por Alfredo O. Solimando y visado por la Dirección de Geodesia, mide y linda : 400 metros cuadrados -artículos 2351, 2369, 2479, 2480, 2384, 2416, 3984, 4015, 4016 C.C.; 375, 384, 456, 163 inc. 5°), 679/82 del C.P.C.; 24 de la ley 14.159-.

Por las razones dadas, citas legales de referencia y con el alcance indicado,

VOTO POR LA NEGATIVA.

A la misma cuestión la Sra. Jueza Graciela SCARAFFIA por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.-

A la **SEGUNDA CUESTION** el señor Juez, Hugo Alberto Levato



dijo: de conformidad al resultado habido al tratarse la cuestión precedente, estimo que el pronunciamiento que corresponde dictar es:

Acoger el recurso de apelación interpuesto, y en su mérito, revocar el decisorio atacado, haciendo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio entablada por el actor, respecto del bien inmueble ubicado en calle Pico 1160 de Pergamino, identificado catastralmente como Circ II, Secc. C. Mza. 157i, Chacra 157, parcela 10, partida inmobiliaria 24262, del partido de Pergamino el cual surge del plano característica 082-0000049/2010 de fs. 10 confeccionado por Alfredo O. Solimando y visado por la Dirección de Geodesia, mide y linda : 400 metros cuadrados -artículos 2351, 2369, 2479, 2480, 2384, 2416, 3984, 4015, 4016 C.C.; 375, 384, 456, 163 inc. 5°), 679/82 del C.P.C.; 24 de la ley 14.159-. Con costas de ambas instancias a los demandados -art. 68 C.P.C.-.

Difiérese la regulación de honorarios hasta tanto se cumplan las directivas del artículo 27 de la ley 8904.-

ASI LO VOTO.

A la misma cuestión la Sra. Jueza Graciela SCARAFFIA por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.-

Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente;

SENTENCIA:

Acoger el recurso de apelación interpuesto, y en su mérito, revocar el decisorio atacado, haciendo lugar a la demanda de prescripción



adquisitiva de dominio entablada por el actor, respecto del bien inmueble ubicado en calle Pico 1160 de Pergamino, identificado catastralmente como Circ II, Secc. C. Mza. 157i, Chacra 157, parcela 10, partida inmobiliaria 24262, del partido de Pergamino el cual surge del plano característica 082-0000049/2010 de fs. 10 confeccionado por Alfredo O. Solimando y visado por la Dirección de Geodesia, mide y linda : 400 metros cuadrados -artículos 2351, 2369, 2479, 2480, 2384, 2416, 3984, 4015, 4016 C.C.; 375, 384, 456, 163 inc. 5°), 679/82 del C.P.C.; 24 de la ley 14.159-. Con costas de ambas instancias a los demandados -art. 68 C.P.C.-.

Difiérese la regulación de honorarios hasta tanto se cumplan las directivas del artículo 27 de la ley 8904.-

Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.-

Hugo Alberto LEVATO
Juez

Graciela SCARAFFIA
Jueza

Stella Maris ALBANI
Secretaria