



NEUQUEN, 8 de Noviembre del año 2023

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: "**AKRICH OSCAR HORACIO C/ SUC. DE FAVA JOSE S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**" (**JNQC16 EXP 545086/2021**) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por **Cecilia PAMPHILE** y **Fernando GHISINI**, con la presencia de la Secretaria actuante, **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1.- La parte actora apeló la sentencia dictada, expresando los correspondientes agravios.

Se quejó de la valoración de la prueba realizada por la sentenciante y entendió que se violó el principio de congruencia.

Destacó que esa parte precisó correctamente los lotes que pretendía usucapir, y que el hecho de que algunos testigos no mencionaran en sus declaraciones la calle donde se asienta el inmueble, los lotes o los límites, es propio de las dificultades técnicas y del escaso conocimiento catastral de los mismos, pero no es indicio de que se haya modificado o confundido lo que se pretende en la demanda.

Recordó que esa parte ofreció como prueba el reconocimiento judicial, y no se hizo lugar a esa solicitud.

Destacó el pago de los servicios de electricidad y gas.

En punto a la concreción efectiva de actos posesorios, cuestionó que la jueza no apreció correctamente el caudal de prueba vinculado a la existencia de la vivienda y producción agrícola, la fecha de los instrumentos directamente vinculados a la posesión; que se haya iniciado una acción en igual sentido a la presente por quien le vendió al Sr. Akrich hace más de 13 años; que un testigo que nació en esa tierra y es cedente además reconozca a los poseedores desde esa fecha; que los servicios daten del mismo tiempo y que, además, el agrimensor haya concurrido al inmueble y asevere que tal es la realidad.

Se refirió también a los antecedentes documentales acompañados, y a la sucesión de instrumentos celebrados.

Destacó el valor probatorio de los instrumentos públicos, expresando que la escritura pública acompañada documenta que, al momento de suscribirse, los lotes eran de dominio exclusivo de Luis Franzan, expresándose también cómo los obtuvo.

También dijo que más allá de la figura societaria adoptada, era Luis Franzan quien poseía, trabajaba y producía la tierra, y que así lo identifican los testigos.

Luego analizó las declaraciones testimoniales, destacando que los testigos reconocen a esa parte como dueño.

Como segundo agravio, sostuvo que el análisis de la jueza se encuentra viciado, pues seleccionó la información que defendía su postura, ignorando la información que confirma otra teoría del caso.

Agregó que la prueba no fue analizada de manera integral.

Finalmente, alegó que existió arbitrariedad manifiesta.

**1.1.-** Corrido el pertinente traslado, la contraria guardó silencio.

**2.-** Así estructurado el recurso, he de comenzar por señalar que, el apelante, no controvierte la afirmación inicial de la jueza, en punto a que la pretensión comprende los lotes F y G, quedando fuera el lote I.

Luego, más allá de la división en distintos agravios que hace, las críticas confluyen en la valoración de la prueba realizada en la sentencia.

Desde esta premisa, es forzoso recordar que, conforme reiteradamente se ha señalado, en el juicio de usucapión se encuentra en juego el orden público, por su vinculación con el *derecho de propiedad inmueble y su forma de transmisión*.

Esto impone un particular rigor a la hora de apreciar la prueba. Véase que, incluso, ante supuestos de allanamiento,



se ha destacado que «...no adquiere la virtualidad decisoria que puede tener en otros procesos en los que se discuten derechos privados eminentemente subjetivos y patrimoniales que, por ello, no basta el allanamiento ni la rebeldía para la admisión de la demanda” (CNCiv. Sala F, L.388517, ARNAUDO, Fernando c/ GENARO OLIVA (S/SUC. HERENCIA VACANTE) y otros s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, 10/04/03, Sumario N° 15424 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil - Boletín N° 13/2003).

*Es que, la prescripción adquisitiva incumbe no sólo al interés particular sino, especialmente, al interés social. Dicho fundamento -interés social- no reside en la carencia de actos posesorios por parte de los titulares del dominio, sino en la ejecución de tales actos durante cierto lapso por parte de quien quiere prescribir adquisitivamente a su favor (cfr. Highton Elena, Dominio y usucapión, TII, Ed. Hammurabi, p. 138 y 149).*

*Por estas razones, es que en el juicio de usucapión, lo neurálgico y decisivo resulta ser la prueba de la posesión con sus elementos: corpus y animus domini...» (“Fuentes Claudio Ariel C/ Carro De Abelli Ana Elda S/Prescripción”, JNQC16 EXP 504945/2014).*

Trasladando estas consideraciones al caso, es fácil advertir que las críticas referidas a un excesivo rigorismo o parcialidad de la jueza, con base en la falta de oposición o controversia, carecen de sustento.

**2.1.-** En esta misma dirección, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, ha señalado que «...a los fines de adquirir el dominio del modo pretendido, resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el artículo 2373 del Código Civil y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua **durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio** por el medio previsto en el artículo 2524 inciso 7° de aquel (artículo 4015 código cit.,



*Fallos: 291:139). Es necesario que el pretense poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se 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 (Fallos: 311:2842 y 328:3590).*

*La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Ello así, toda vez que la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (Fallos: 123:285; 284:206; 291:139). 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 que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (Fallos: 326:2048; 337:850).» (CSJN "Patronato de la Infancia c/ Buenos Aires, Provincia de y otro s/ usucapición", 23/05/2023).*

**2.2.-** Bajo estos lineamientos, y yendo a lo neurálgico del proceso, esto es la prueba de la posesión de los inmuebles por el plazo de 20 años, concluyo, al igual que lo hizo la jueza, que el apelante no ha acreditado los presupuestos necesarios.

Vale recordar que, habiendo iniciado la acción en septiembre del año 2021, la parte actora debió acreditar una posesión anterior a septiembre del año 2001.

En este punto, es insoslayable destacar que, cuando se invoca una accesión de posesiones, debe acreditarse la posesión de quienes se afirma que transmitieron esa relación de poder.

Es decir, no basta su mera alegación, sino que deben acreditarse los actos posesorios mediante los que se la ejerció.

Hago esta aclaración porque, conforme seguidamente desarrollaré, entiendo que puede entenderse acreditada la posesión actual de los inmuebles por parte del actor.

Sin embargo, el problema radica en la antigüedad de esa posesión, ya sea a título propio o como continuador.

**3.-** Al deducir la demanda, la parte actora acompañó la prueba documental, ofreció prueba testimonial, informativa y de reconocimiento judicial.

Respecto del reconocimiento judicial, sin dejar de señalar que resulta dudosa su utilidad en el caso, lo concreto es que no se formuló un replanteo de prueba, por lo que la queja se reduce a una mera disconformidad.

**3.1.-** En punto a la prueba informativa, se ofició a Camuzzi Gas del Sur y a la Cooperativa Eléctrica de Plottier.

Ambas contestaciones arrojaron un resultado similar: el servicio actual está registrado a nombre del actor y el anterior a nombre de Franzan Hnos. SRL (hojas 86 y 87).

No se requirieron datos relativos a la antigüedad de la prestación.

Entonces, véase que, incluso antes de ingresar en la discusión sobre si el requerimiento de este tipo de servicios puede ser interpretado como un acto posesorio, se advierte que, en el mejor de los casos, estos informes sólo reflejarían una situación contemporánea a la celebración de los contratos del actor con el Sr. Franzan (2019).

A ello se agrega que no resulta claro si esos servicios son prestados en los lotes que se pretenden usucapir, o en el lote 6 que es de propiedad del actor y lindante a aquellos.

Véase que, conforme el oficio agregado en la hoja 85, se requirió informe respecto del inmueble ubicado en calle Viedma 6160.

Tal como se destacó en la instancia de grado, sobre esa calle sólo se ubica el lote 6 (Viedma y San Julián, hoja 6 vta.), puesto que los lotes F y G lindan con la calle Gaiman.



3.2.- En lo que respecta a la prueba documental, se acompañó la escritura 14, de fecha 21/01/2019, mediante la cual, el aquí actor habría adquirido del Sr. Luis Ángel Franzan, los derechos sobre los inmuebles que pretende usucapir.

Según surge de la escritura en cuestión, los derechos sobre el lote F, le correspondían al Sr. Franzan «por cesión en pago que le efectuara "Franzan Hnos. S.R.L." según escritura n° 13 del día de la fecha y simultánea con la presente, pasada al folio 43 de este mismo registro, y a "Franzan Hnos. S.R.L." por cesión de las mejoras y derechos efectuada por Ramón Muñoz y Ramón Oscar Muñoz **según contrato celebrado el 12 de septiembre del año 2000, que yo el autorizante tengo a la vista y en fotocopia autenticada agrego**» (hoja 7).

Los del lote G, ««por cesión en pago que le efectuara "Franzan Hnos. S.R.L." según escritura n° 13 del día de la fecha y simultánea con la presente, pasada al folio 43 de este mismo registro, y a "Franzan Hnos. S.R.L." por cesión de las mejoras y derechos efectuada por Enrique Muñoz **según contrato celebrado el 5 de diciembre del año 1994, que yo el autorizante tengo a la vista y en fotocopia autenticada agrego**» (hoja 7).

Pese a que de la escritura resulta que, Luis Ángel Franzan, entregó en el mismo acto «los ejemplares de los contratos privados de transferencia de derechos y mejoras relacionados precedentemente...», estos documentos no fueron acompañados por el actor.

No obstante a ello, en el expediente 417260/2010 obran copias de los contratos en cuestión, que pueden ser relacionados en función de las menciones realizadas por el escribano y las declaraciones testimoniales de Ramón Oscar Muñoz y Luis Franzan.

De esta manera, puede tenerse por acreditada una cadena de contratos que vincula la posición del actor con la del Sr. Luis Ángel Franzan, con la de la persona jurídica Franzan Hnos. SRL, y con la de los Sres. Ramón, Ramón Oscar, y Enrique, todos de apellido Muñoz.

3.3.- Ahora bien, aun cuando estos contratos pueden tomarse como un elemento de prueba, por si mismos no constituyen actos posesorios.

Estos contratos podrían dar cuenta del aspecto subjetivo (*animus domini*), más no del aspecto objetivo, que requiere de la prueba de actos materiales que, en lo que aquí interesa, deben tener la antigüedad suficiente.

Las expresiones del escribano relativas a los antecedentes dominiales, no prueban que el cedente tuviera la posesión de los bienes por el plazo que se invoca.

Recuérdese que el artículo 2384 del Código Civil, sin ser taxativo, expresaba que *«Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes»*.

Como actos de este tenor, que concretamente resultan de la prueba, podrían considerarse las mensuras practicadas para usucapir pero, a lo sumo, nos permitirían retrotraernos a abril de 2007, conforme resulta fecha antepuesta a la firma del Agrimensor Pablo Cesar Romaní.

A la luz de la cadena de contratos antes referida, entiendo que la circunstancia de que este acto fuera realizado por la Sociedad Franzan Hermanos SRL no modifica la situación del aquí actor.

Luego, más allá del irregular inicio del expediente 417260/10, por parte de la sociedad Franzan Hnos. SRL y con posterioridad al momento en que le habría cedido los derechos a Luis Franzan, no se deduce de ello que Luis Franzan no tuviera la posesión al momento del contrato con el aquí actor.

Véase que, conforme ya señalé, en 2019, al celebrarse la escritura 14, el escribano dio cuenta de que los lotes le correspondían a Luis Franzan por *«cesión en pago que le*

efectuara "Franzan Hnos. SRL" **según escritura n° 13 del día de la fecha y simultánea con la presente».**

A ello se agrega que el testigo Valdés, afirmó que trabaja para Franzan y que fue él quien le mostró la chacra al actor antes de que la comprara.

No obstante, insisto, esto nos permitiría retrotraernos sólo hasta el 2007, lo que es insuficiente.

**3.4.-** En función de las pruebas ofrecidas, sólo resta analizar la prueba testimonial.

El testigo Pablo Romaní (agrimensor), reconoció los planos de mensura, y que realizó el estudio de títulos y la parte técnica finalmente plasmada en esos planos. Conforme ya mencioné, esta actividad data del año 2007.

Lautaro Pieroni, quien es yerno del actor (se refirió a aquél como papá de su actual pareja), describió la situación actual del inmueble.

Sin mayores precisiones se refirió a que hay plantaciones de cerezas, un galpón, maquinaria para trabajar la chacra, y una pileta.

Alfredo Pichihuinca, declaró que es peón rural y que trabaja para el actor. Describió la actividad desarrollada y las instalaciones.

Dijo que trabajó 7 años para el anterior propietario (Luis Franzan). Es decir que su actividad en los inmuebles podría retrotraerse al año 2012 (2019 adquirió el actor, menos 7 años trabajando con el Sr. Franzan).

Javier Esteban Valdés, quien también señaló que es peón rural, describió las mismas actividades vinculadas a las cerezas, y que él comenzó a trabajar en el 2020.

Omar Fuentes, jubilado al momento de la audiencia, dijo que él fue quien le mostró la chacra al actor antes de que la comprara.

Se refirió a que dentro de la chacra está la vivienda donde él residía, un galpón y las herramientas.

Relató que él vivió en el lugar 8 años aproximadamente, por lo que su estadía podría retrotraerse al año 2011.

Conforme puede observarse, ninguno de los testigos hasta aquí analizados se refirió a la situación de los lotes previa al año 2007. Tampoco se refirieron a la antigüedad de las construcciones, ni dieron precisiones que permitan concluir que éstas se encuentran emplazadas en los lotes que se pretenden usucapir, que son linderos al lote 6, de titularidad del actor.

Sólo restan analizar dos testigos, que comparten una particularidad, y es que intervinieron en la cadena de cesiones de los lotes en cuestión.

Ramón Oscar Muñoz, le cedió a Franzan Hnos. SRL los derechos y acciones sobre uno de los lotes que aquí se pretende prescribir, luego esa empresa se lo cedió a Luis Ángel Franzan.

Este último, es quien celebró el contrato de cesión con el aquí actor, vinculado a los derechos posesorios sobre los dos inmuebles objeto del proceso.

Desde esta premisa, ambos responderían por evicción, para el caso de que el aquí actor fuera turbado en su derecho (arts. 1628 CCyC y 2089 CC Vélez).

Entonces, la fuerza convictiva de su testimonio queda relativizada, puesto que si ese derecho «...se sana por el transcurso del plazo de prescripción adquisitiva, se extingue la responsabilidad por evicción» (artículo 1050 CCyC).

Luego, piénsese que si el actor no puede acreditar la posesión que invoca con sus propios dichos, tampoco pueden hacerlo aquellos que le habrían transmitido esa posesión, respecto de los que éste se posiciona como continuador.

Tampoco es un dato menor que estos testigos, al igual que los anteriores, no se refirieron a actos posesorios concretos, ni su antigüedad, sino que describieron su propia posesión en términos genéricos, dando por sentada la situación.

Más allá de la referencia a la explotación frutícola y las instalaciones, no dieron cuenta de ningún suceso particular

que pueda ser calificado como acto posesorio, que sea anterior a las fechas antes indicadas.

**3.5.-** La Corte Suprema de Justicia, recientemente, en un caso resuelto en su instancia originaria, ha señalado que *«...aun cuando los testigos citados afirmaron que las 77 hectáreas que se pretenden usucapir formaban parte de un lote mayor perteneciente a la estancia "La María" (ver respuestas a la pregunta 11 del interrogatorio de fs. 337), no han individualizado actos posesorios concretos de la naturaleza requerida por el instituto en examen durante el período indicado».*

Precisando luego que *«...el artículo 24, inciso c, de la ley 14.159 (texto según decreto ley 5756/58) establece que la sentencia que declare adquirido el dominio de un inmueble por usucapión no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial, y que ninguna de las restantes probanzas producidas en el proceso se refieren a actos posesorios realizados entre los años 1971 y 1999.*

8°) *Que, asimismo, esta Corte desde antiguo ha observado que no es suficiente por regla general ocupar un campo y explotarlo en su provecho para inducir necesariamente que el que lo hace tenga ánimo de dueño, porque tales actos son comunes a otras causas de ocupación, cultivo, explotación, etc., máxime cuando no se indica un solo hecho tal como una mensura judicial o pago de contribuciones o algo semejante que traduzca el propósito inequívoco de adquirirlo (arg. Fallos: 122:114; 128:239; 131:155 y 132:55).*

*En tal sentido cabe destacar que la parte actora no acreditó el pago de impuestos o tasas que graven a las parcelas que pretende incorporar a su patrimonio -ni probó fehacientemente encontrarse exenta al respecto-, extremo que hubiera coadyuvado a la consecución del propósito perseguido, ya que dichos pagos deben ser especialmente considerados en asuntos*



de esta naturaleza de acuerdo a lo previsto en el citado artículo 24, inciso c, de la ley 14.159.

*Si bien el pago de impuestos no es un acto que demuestre por sí solo que quien lo hizo es poseedor del inmueble a que esos gravámenes se refieren, puede llegar a constituir un elemento apreciable para tener por comprobada la posesión cuando tal acto se encuentra reforzado por otros elementos que corroboren esa (CSJ 3353/2002 (38-M)/CS1 "Mímica, Ricardo Juan y otro c/ Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Provincia de s/ usucapión", sentencia del 3 de junio de 2014)» ("Patronato de la Infancia c/ Buenos Aires, Provincia de y otro s/ usucapión", 23/05/2023).*

4.- Entonces y, conforme lo hasta aquí expuesto, el actor no ha acreditado una posesión por el término de 20 años y, de ahí, que corresponda confirmar lo resuelto en la instancia de grado, con costas a cargo de la apelante perdedora.

**TAL MI VOTO.**

**Fernando GHISINI** dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.

Por ello, esta **Sala I**

**RESUELVE:**

1.- Rechazar el recurso de apelación deducido por la parte actora y, en consecuencia, confirmar la sentencia de hojas 133/139vta. en todo lo que ha sido materia de agravio.

2- Imponer las costas de esta instancia a la parte actora en su condición de vencida (conf. art. 68 CPCyC).

3.- Regular los honorarios por la actuación en esta instancia en el 25% de lo que se regule por la labor en la instancia de grado (art. 15, LA).

4.-Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.



**PODER JUDICIAL  
DE NEUQUÉN**

Dra. Cecilia PAMPHILE JUEZA- Dr. Fernando GHISINI JUEZ

Dr. Estefanía MARTIARENA SECRETARIA