PODER JUDICIAL DE NEUQUÉN

NEUQUEN, 15 de Junio del año 2017

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"VILLEGAS JOSE RAMON C/ FOSATTI CARLOS A. Y OTRO S/ PRESCRIPCION" (JNQCI1 EXP 501017/2013)** venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por los Dres. **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado la Dra. **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1. El actor apela la sentencia recaída en la instancia de origen, en tanto desestima la acción. La Sra. Jueza no tiene por acreditada la existencia de la posesión del inmueble, por el término de 20 años.

Expone que la magistrada yerra al referirse a la posesión anterior –detentada por su padre- en tanto no la invocó para hacer valer su plazo. Dice que no se trata de un supuesto de accesión de posesiones, sino que, por sí mismo, posee el inmueble desde el año 1990.

Luego se queja de que no se haya tenido en cuenta la totalidad de la prueba ofrecida, lo que era necesario, puesto que en los casos de prescripción adquisitiva, estamos frente a un supuesto de prueba compleja, tal como lo ha referido en innumerables oportunidades esta Cámara.

Hace mención a la intimación municipal para el pago de tasas, al plano de mensura, a la constancia de compra de electrodomésticos en los que se consigna como domicilio el del inmueble que se pretende usucapir, la denuncia policial.

Asimismo, hace referencia a los testimonios brindados, en tanto son claros en punto a los actos posesorios y al tiempo del que datan los mismos.

Por último, se queja de que no se haya ponderado el absoluto desinterés de la demandada en el juicio, a punto tal, que en autos se presentó la defensora oficial.

Dice que la defensora efectúa una negativa genérica, sin rechazar categóricamente la documental acompañada, ni los hechos esgrimidos y además, que no se han presentado terceros interesados.

Sustanciados los agravios, no son contestados.

2. Así planteada la cuestión, desde ya debo adelantar que el recurso no habrá de prosperar.

En efecto, en los juicios de usucapión la prueba rendida debe reunir condiciones de exactitud, claridad y precisión, y la magistratura debe analizarla con estrictez, atento los valores involucrados y las consecuencias que se derivan cuando se acoge la demanda.

Tal tesitura concuerda, por otra parte, con el criterio de esta Sala, al señalar: “En los juicios de adquisición del dominio por usucapión deben analizarse 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 Cód. Civil” (cfr. CNAC, Sala H, LL 2007-C, 228 con voto de la Dra. Areán; CNCivil, Sala F, 28-11-80, ED 93-353; íd. Sala D 15-11-77, LA LEY, 1978-A, 520; íd. íd. 4-4-84, Rep. LA LEY, XLIV-1609; íd. íd. 4-5-84, ED 111-540; íd. Sala A 10-3-76, LA LEY, 1976-C, 381; CNFederal Civil y Comercial, Sala I, 30-6-89 LA LEY,

1990-A-58; CApel. CC Moron, Sala II, 26-6-84, ED 114-694; CApel. CC Santa Fe, Sala I, 22-11-79, Juris, 61-132, entre tantos otros. En idéntico sentido, Sala II de esta Cámara, Exptes. 347782/07, 239279/0, entre otros).

2.1. Ahora bien, véase que, en este caso, la prueba documental aportada, en su mayor parte (con excepción del instrumento de cesión que data del año 2011 y el plano), lo ha sido en fotocopia simple.

La denuncia policial y los comprobantes de compra en locales comerciales no acreditan la posesión, sino –y a lo sumo- el domicilio del accionante (que puede estar allí situado a partir de una simple tenencia).

No se han adjuntado comprobantes de pago de impuestos, ni se ha oficiado a los organismos municipales y provinciales para que informen al respecto.

La copia de la intimación efectuada por el Municipio no permite colegir que se hayan pagado los impuestos durante los 20 años requeridos. Esto tiene virtualidad porque, aún cuando el pago de las cargas fiscales no prueba la posesión misma, ciertamente, es una demostración de la intención de adquirir del poseedor. Sin embargo, este extremo está ausente.

Tampoco se ha producido prueba pericial acerca de las mejoras para determinar su antigüedad, ni elementos que permitan acreditar categóricamente que fueron realizados por el accionante.

En este contexto, la prueba con valor convictivo suficiente se reduce a la testimonial; sin embargo, como bien lo señala la magistrada, por sí sola es insuficiente.

3. A esta altura debo señalar que es cierto que en el caso no se ha invocado una accesión de posesiones.

No obstante ello, no advierto que ello haya sido el fundamento central de la decisión; sino que, justamente, el déficit en acreditar la existencia de la posesión anterior ejercida por su padre, conspira en contra de la pretensión.

O dicho, en otros términos y en sentido contrario: De haberse acreditado la posesión anterior, ello hubiera coadyuvado para que, en un análisis integral de la prueba, su posición pudiera haber sido receptada.

4. Por último, las alusiones que efectúa en punto a los términos de la contestación de demanda o el desinterés del demandado y de terceros, tampoco son decisivas.

Es que, “en el juicio de usucapión se ve afectado el orden público como que está en juego el derecho de propiedad inmueble y su forma de transmisión, por lo que el allanamiento 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/ PRESCRIPCION 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).

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, como se viene señalando, lo neurálgico y decisivo resulta ser la prueba de la posesión con sus elementos: corpus y animus domini, aspectos sobre los que, reitero, se observan marcadas deficiencias en esta causa.

Como sostiene la Corte Suprema de la Nación, 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 de aquél), 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 (Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297), lo cual no puede inferirse de pruebas insuficientes (Fallos: 311: 2842). Es decir: no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del demandado, 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 corresponda, los derechos que le han sido desconocidos (Fallos 326:2048).

En resumidas cuentas: si los elementos aportados deben analizarse con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, el déficit probatorio que se observa en el caso, conduce a confirmar la solución brindada.

Propongo al Acuerdo el rechazo del recurso de apelación, confirmándose el pronunciamiento de grado en todo

cuanto fuera motivo de agravio. Las costas generadas por su intervención, estarán a cargo de la recurrente. **MI VOTO.**

El Dr. **Jorge PASCUARELLI** 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 139/142vta. en cuanto fue materia de recurso y agravios.

2.- Las costas generadas por su intervención estarán a cargo de la recurrente (art. 68 del CPCC).

3.- Regular los honorarios de la letrada interviniente en la Alzada en el 30% de la suma que corresponda por la labor en la instancia de grado (art. 15, LA).

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

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA