



NEUQUEN, 15 de diciembre de 2015.

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: **"TEJADA DALMA ROSA C/ BORDA ALFONSO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"**, (EXPTE. N° 471257/2012), venidos en apelación del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL NRO. 6 a esta **Sala III** integrada por el Dr. Marcelo Juan **MEDORI** y el Dr. Fernando Marcelo **GHISINI**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Audelina **TORREZ** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el **Dr. Ghisini** dijo:

**I.-** La sentencia de primera instancia desestimó la demanda de usucapión promovida por considerar que la prueba rendida no reúne los requisitos de precisión y claridad que exige la ley para acceder a la adquisición del dominio por prescripción. Ello en tanto que, la prueba producida se limita a evidenciar la concreción de actos posesorios por parte de la actora, más no de su antecesora; resultando a tal fin insuficientes las pocas constancias de pagos de impuestos adjuntadas, y el contenido de los Boletos adjuntados a fs. 9 y 10, que en lo que hace a la posesión garantizada y transmitida en la cláusula 5° del Boleto de marco de 1997 (fs. 9 vta.), conforma una simple manifestación que no fue ratificada por prueba alguna.

**II.-** La parte actora interpone recurso de apelación (fs. 238) contra esa sentencia definitiva de fs. 231/235, expresando agravios a fs. 244/247 vta., cuyo traslado no fuera contestado.

Argumenta, que la jueza de grado ha rechazado la demanda de usucapión por considerar que su parte no logró demostrar que la posesión sobre la heredad en cuestión ya era ejercida desde el año 1.993 por quién fuera su anterior propietaria.

Afirma, que esta causa fue promovida con el exclusivo fin de subsanar una irregularidad dominial cuyas casusas le son ajenas, respecto de un inmueble cuyo titular



registral luego de ser buscado sin éxito por el país fue asistido por el defensor de ausentes. Y que, a los fines de acreditar la posesión veintañal adjuntó 83 fojas de documentación, destacándose recibos de pagos por impuestos y servicios que datan del año 1993 y dos contratos de compraventa, concordantes con el relato contenido en la demanda. A todo ello, se agregaron los testimonios incorporados a fs. 210/215, todos enderezados a probar la posesión invocada por su parte.

Menciona, que por oposición, la contraria representada por el Defensor de Ausentes, más allá de las negativas rituales contenidas en la pieza de fs. 176/177, no ensayó ningún tipo de contra argumento sustancial a la pretensión actoral.

Resalta, que a diferencia de lo sostenido por la a quo, su parte si probó actos posesorios durante el período 1993/1997; el problema de base es que dicha magistrada relevó de manera parcial las 83 fojas de documental adjuntadas con la demanda, no percatándose que los recibos de pago por impuestos o servicios no fueron solamente 6, sino 21: 6 relativos a la tasas retributivas municipales -a los que se alude en la sentencia- y 15 correspondientes al impuesto inmobiliario.

Afirma, que la prueba documental acompañada con la demanda fue basta y por demás suficiente para probar de manera acabada no solo los actos posesorios efectuados a partir de 1997, sino también los efectuados por la anterior propietaria del bien.

Sostiene, que incluso si los recibos de pago hubieran sido solo seis, a los que erróneamente se alude en la sentencia, tampoco habría lugar a dudas respecto a la posesión denunciada. Ciertamente lo trascendente a esos fines no es concluir si los recibos son pocos o muchos, sino si efectivamente existen y qué prueban. Y estas "pocas" constancias -todas a nombre de la señora Vidal- consignan la



realización de pagos por tasas retributivas durante un período -1993/1995- en los que su parte aún ningún derecho ostentaba sobre la propiedad en cuestión.

Formula reserva de recurrir en Casación y hace reserva del Caso Federal.

**III.-** Entrando al estudio de la cuestión traída a entendimiento, debo expresar que la prescripción adquisitiva es un medio por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley. Esa posesión necesaria debe revestir los siguientes caracteres: 1º posesión a título de dueño; 2º posesión continua y no interrumpida; y 3º posesión pública y pacífica (p. 225, t.2, Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales, Salvat).

La posesión a título de dueño implica una posesión en el concepto técnico de la palabra o posesión con animus domini, de conformidad a lo estipulado en los antiguos arts. 2.351 (actual 1909) y 4.015 (actual 1899) del Código Civil.

En tal sentido, se ha dicho: "La posesión debe ser la que define el artículo 2351, conservándola sólo en su interés propio, como dice Vélez en la nota, y para que ella sea útil debe ser pública, pacífica y continua, y si ella duró así por todo el tiempo de la prescripción (veinte años) sin interrupción, el usucapiente "no tiene ya cosa alguna que probar" para usar del beneficio de la usucapión...La posesión es pública cuando no es clandestina (ver art. 2369 y nota al art. 2479). El Código pretende que el dueño tenga la posibilidad de conocer la posesión que se ejerce en su contra, dado que tiene derecho a oponerse a ella. La posesión es pacífica cuando no es violenta (ver art. 2365 y nota al art. 2478)" (Aída Kemelmajer de Carlucci- Código Civil Comentado- ed. Rubinzal Culzoni- pág. 531/532).



En lo que respecta a la prueba de la posesión a los fines de usucapir, se dijo: "A fin de acreditar la existencia de los actos posesorios demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quién pretende usucapir debe ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, todo tipo de pruebas, siendo especialmente **considerada la acreditación de pago de impuestos y tasas por parte del poseedor**, aunque los recibos no figuren a su nombre (art. 1, inc. c decreto ley 5756/58 modificadorio del art. 24, ley 14.159). **Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios han quedado correctamente instrumentados**". (Aída Kemelmajer de Carlucci- Código Civil Comentado- ed. Rubinzal Culzoni- Pág. 552). (El remarcado me pertenece).

A los fines de la usucapión, considero que con la prueba aportada por la actora, a la que me referiré seguidamente, se ha logrado probar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida ejercida por la Sra. Dalma Rosa Tejada, DNI ..., sobre el inmueble identificado como: Lote 8- Manzana "J"- Chacra N° 167, NC N° 09-21-079-3876-0000, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén, bajo el T°52, F°111, Fca. 11494.

Así entonces, con el plano de mensura obrante a fs. 86, se ha dado cumplimiento a lo establecido en el art. 24 inc. c) de la Ley N° 14.159.

A través de la certificación de dominio (art. 23 ley 17801), emitida por el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia (fs. 7/8), se ha logrado acreditar que la titularidad del lote a usucapir pertenece al Sr. Alfonso Borda.

Por su parte la posesión, pública, pacífica e ininterrumpida del lote en cuestión por la antecesora de la



demandante, Sra. María del Carmen Vidal y de la Sra. Dalma Tejada, durante mayor plazo que el establecido por el art. 4015 (actual art. 1899) del Código Civil, se encuentra debidamente acreditada a través de la documentación adjuntada por cuerda a estos actuados.

En efecto, de la documentación agregada por cuerda surge que, conforme boleto de compraventa adjuntado a fs. 76, en el mes de marzo de 1997, la actora -Dalma R. Tejada-, adquiere de la Sra. María Del Carmen Vidal, DNI. ..., un inmueble identificado como: Lote 8, Mza. "J", Chacra N° 167, nc: 09-21-079-3876-0000, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. de Neuquén, en el Tomo 52-F°111, de la Finca 11494; y que según boleto de fs. 77 y vta., la vendedora del boleto anterior, en el mes de febrero del año 1993, había adquirido dicha propiedad del Sr. Héctor B. Escobar, LE N° ....

Ahora bien, sin perjuicio del desconocimiento genérico de la documental -por no constarle su autenticidad- que efectúa la Defensora de Ausentes a fs. 176, entiendo que en autos hay prueba concreta referida al pago de impuestos inmobiliarios del lote en cuestión, correspondientes al período: 1993, 1994, 1995, 1996 y principios del año 1997 (ver fs. 23/37 y fs. 72 a 75) por la Sra. María Del Carmen Vidal, antecesora en la posesión de la accionante.

Esta documentación, a mi entender, corrobora - máxime cuando no existe prueba que la controvierta- que la Sra. Vidal, si bien no era titular del inmueble en cuestión, detentó la posesión del mismo durante el período indicado en el boleto de compraventa de fs. 77 y vta.

Por lo tanto, frente a la negativa meramente general de la Defensora de Ausentes, dicha prueba documental no pierde la virtualidad señalada párrafos más arriba, para corroborar junto a los contratos de compraventa adjuntados -y también desconocidos de manera meramente general por la



Defensora- que la Sra. María Del Carmen Vidal ha sido antecesora en la posesión de la actora (durante el período: 1993/1997).

Tal circunstancia guarda debido correlato con el cúmulo de prueba documental que adjunta la demandante, a fs. 1 a 22; 38 a 71 y 78 a 183, que comprueba el pago por parte de ésta del impuesto inmobiliario, rentas, agua y gas durante el período 1997 y siguientes, y con las testimoniales obrantes a fs. 211 y vta.; 212 y vta.; 214 y vta. y 215 y vta., que dan cuenta de la realización de actos posesorios de la actora sobre el inmueble objeto de usucapión desde la fecha indicada en adelante.

Todo ello, amerita, conjuntamente con el boleto de compraventa que luce a fs. 77 y vta., tener por acreditada la posesión anterior de la antecesora de la actora, a los fines de la acreditación del plazo de prescripción adquisitiva, en los términos del art. (anterior 4015 del Código de Vélez) 1899 del Código Civil y Comercial.

Además advierto, que no se ha presentado en autos herederos del titular dominial, Sr. Alfonso Borda y/o terceras personas, a reclamar o controvertir los hechos o el derecho invocado por la accionante, por lo que al no haber mediado oposición por parte de algún interesado, -más allá del desconocimiento meramente general efectuado por la Defensora en su escrito de fs. 176- las pruebas analizadas resultan suficientes para que se revoque el fallo de primera instancia y se haga lugar a la usucapión en los términos expuestos en el párrafo anterior.

**III.-** Por lo expuesto, propongo al Acuerdo que se revoque la sentencia de primera instancia, y se haga lugar a la demanda de prescripción de la fracción del inmueble identificado como lote 8, Manzana "J", Chacra N° 167, Nomenclatura Catastral: 09-21-079-3876-0000- Dpto.



Confluencia, de esta Provincia, interpuesta por la señora Dalma Rosa Tejada contra quién en vida fuera Alfonso Borda.

Atento a no haber mediado oposición de la contraria, considero que en función de como se resuelve, corresponde imponer las costas por su orden, difiriendo la regulación de los honorarios para la oportunidad de contar con pautas suficientes al efecto.

Tal mi voto.

**El Dr. Marcelo J. MEDORI, dijo:**

Por compartir la línea argumental y solución propiciada en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala III**

**RESUELVE:**

**1.-** Revocar la sentencia dictada a fs. 231/235, haciendo lugar a la demanda de prescripción incoada por la Sra. DALMA ROSA TEJADA del inmueble identificado como lote 8, Manzana "J", Chacra N° 167, Nomenclatura Catastral: 09-21-079-3876-0000- Dpto. Confluencia, de esta Provincia, de conformidad a lo explicitado en los considerandos respectivos que integran éste pronunciamiento.

**2.-** Imponer las costas en ambas instancias por su orden (art. 68 2° apartado del C.P.C.C.).

**3.-** Diferir la regulación de honorarios hasta que se cuente con pautas para ello.

**4.-** Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente vuelvan los autos al Juzgado de origen.

**Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori**  
Dra. Audelina Torrez - SECRETARIA