



ACUERDO: En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los veintisiete (27) días del mes de julio del año 2016, la Sala II de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada con los señores Vocales, doctores Gabriela B. Calaccio y Dardo W. Troncoso, con la intervención del Secretario de Cámara Subrogante, Dr. Alexis F. Muñoz Medina, dicta sentencia en estos autos caratulados: **"LAGOS DAVID FERNANDO C/ SALGADO CARLOS S/ ACCION REIVINDICATORIA"**, (Expte. Nro.: 29823, Año: 2011), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° DOS de la IV Circunscripción Judicial, con asiento en la ciudad de Junín de los Andes.

De acuerdo al orden de votos sorteado, la **Dra. Gabriela B. Calaccio**, dijo:

I.- Que vienen estos autos en apelación en orden al recurso deducido por la actora contra la sentencia dictada en fecha 1° de diciembre del 2015 y obrante a fs. 690/699 y vta., que desestima la demanda interpuesta por considerar que la actora no logró acreditar los requisitos exigidos por la norma regulatoria, referido a la desposesión del inmueble en cuestión a manos de la demandada que opone la defensa de prescripción adquisitiva. Impone costas y difiere la regulación de honorarios.

II.- Contra tal decisión se alza la actora expresando agravios a fs. 707/716 y vta., que bilateralizados son respondidos por la demandada a fs. 718/720 en los términos que surgen de tal pieza procesal.

III.- Agravios de la actora:

1°.- En primer lugar se agravia en orden a la afirmación contenida en la sentencia referida a la circunstancia que el actor no perdió la posesión del inmueble porque nunca tuvo la misma, haciendo referencia a la detentada



por sus tías, Jacoba y Manuela Lagos, quienes afirma ejercieron la posesión pública, pacífica y continua del inmueble desde, al menos, el año 1960, que se mantuvo hasta la fecha en que le cedieron los derechos al requirente en el año 2009, advirtiendo el Municipio de Junín de los Andes la presencia de éstas al momento de efectuar el relevamiento de la ocupación de los lotes, para regularizar los dominios y en función de esta cadena de posesiones reconoció en el actor su condición de poseedor del mismo.

Refiere sobre el contenido de la escritura traslativa de dominio n° 120 del 13 de agosto de 2010, reconocida por el demandado, y realiza un análisis de ciertas normas dictadas por el Municipio de Junín de los Andes, que constituyen documentos públicos y dan fe del contenido de las mismas, cuya eficacia probatoria nace de lo establecido por el art. 296 del CCyC en su inc a), debiendo redargüirse de falsedad en caso de desconocimiento. Por razones de economía procesal me remito al desarrollo de las mismas formulado por el apelante, concluyendo como corolario de la validez de aquellas que el Municipio a través de sus funcionarios verificó sobre la ocupación de las hermanas Lagos respecto del lote en cuestión, aceptando la cesión que éstas hicieran a favor del actor, que lo habilitó para escriturar.

Seguidamente repasa la testimoniales brindadas en la causa, restando valor probatorio a las mismas, como a la pericia en arquitectura, que confronta con la prueba instrumental a la cual se refiriera, quejándose por la afirmación del "aquo" en orden a que el único antecesor del actor es la Municipalidad de Junín de los Andes.

Refiere sobre un proceso de expropiación seguido por la Municipalidad contra el demandado, que obtuvo sentencia firme y no fue recurrida por éste, considerando que ello se debió a la circunstancia que en ese momento no detentaba la posesión y si lo hacían las hermanas LAGOS.



Cuestiona el argumento referido a la denuncia del inmueble efectuado en el juicio sucesorio del padre del demandado por haber omitido en esa oportunidad acompañar títulos traslativos de dominio.

Se queja porque no se consideraron los recibos de pago de las tasas municipales y contribución por mejoras emitidos por el Municipio de Junín de los Andes, como así el plan de facilidades de pago emitidos por la Dirección Provincial de Rentas, cuestionado la razón por la cual las hermanas Lagos pagaron durante más de 30 años los servicios retributivos o el agua potable, si no eran las poseedoras del inmueble.

Se queja porque a su criterio surge con absoluta claridad que en primer término el actor recibió de su tía Manuela la posesión del inmueble, al aceptar la cesión de derechos y acciones que éstas tenían en relación al lote NCC 13200533951, cuya posesión detentaban, que fue reconocido por el Municipio de Junín de los Andes al momento de realizar el catastro de ocupantes de dicho inmueble, previo juicio de expropiación contra el señor Audillo Salgado y luego suscribió la escritura traslativa de dominio.

2º.- En segundo lugar se queja por la afirmación del juez en torno a las características de la posesión del accionado, y la afirmación del juez en torno a la titularidad registral del padre del demandado, considerando errónea tal afirmación en tanto desconoció la documental aportada por éste, obrando sólo el informe de dominio aportado por la actora.

IV.- Que corresponde seguidamente ingresar en el análisis del escrito de expresión de agravios a fin de evaluar si traspasa el test de admisibilidad prescripto por el art. 265 del CPCC. En ese sentido y ponderado que fuera con criterio amplio, y favorable a la apertura del recurso, conforme precedentes de esta Sala, para armonizar



adecuadamente las exigencias legales y la garantía de la defensa en juicio entiendo que la queja traída alcanza a cubrir los recaudos de aquella norma.

Que como lo he sostenido en numerosos precedentes de esta Sala, los jueces no estamos obligados a seguir puntiliosamente todas las alegaciones de las partes, sino las que guarden estrecha relación con la cuestión discutida, ni ponderar todas las medidas de prueba sino aquellas que sean conducentes y tengan relevancia para decidir la cuestión sometida a juzgamiento, en este sentido "No es necesario que se ponderen todas las cuestiones propuestas por el recurrente, sino sólo aquellas que se estimen decisivas para la solución del litigio" (cfr. "Dos Arroyos SCA vs Dirección Nacional de Vialidad (DNV) s Revocación y nulidad de resoluciones"; Corte Suprema de Justicia de la Nación; 08-08-1989; Base de Datos de Jurisprudencia de la CSJN; RCJ 102597/09)..".

V.- En esa dirección principiaré por analizar cuál será el fundamento jurídico, para resolver este litigio y en su caso, teniendo en cuenta la reciente sanción del CCyC, si resultan aplicables sus normas en virtud del art. 7° del cuerpo normativo, ello dados los lineamientos establecidos por la CSJN: "...es facultad privativa de los magistrados de la causa determinar las normas que deben regir el pleito y su vigencia en el tiempo" (cfr. Acuerdo 17, año 2014 -Cámara de Apelaciones del Interior -Sala II, 13-06-2014) compartiendo con el magistrado la normativa aplicada, en tanto cabe recordar que el artículo 7° del CCyC es similar con el art. 3° del CC, al establecer como regla la aplicación inmediata de la nueva ley que rige no sólo para las situaciones y relaciones nacidas después de su entrada en vigencia, sino también para las consecuencias de las existentes, siempre que se trate de situaciones no agotadas, no teniendo además efectos retroactivos.



En ese marco, siendo la acción reivindicatoria una acción real "...que tiene por objeto hacer declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desposesión de la cosa... y así obtener su restitución..." (cfr. Derechos Reales tomo 2-Ricardo Papaño, Claudio Kipper, pág. 371/372) y por ello tratándose de una situación jurídica constituida bajo la vigencia del CC, artículos 2758, sigs y cc, no siendo la sentencia que se dicte constitutiva sino declarativa de su existencia, la presente sin dudas queda atrapada en su decisión bajo las normas ya citadas que regulaban el instituto. Lo contrario implicaría conferirle a la nueva normativa, que contempla la acción en los arts. 2247, 2248, 2252, sig. y ccs. del Código Civil y Comercial, con algunos matices que no son materia de tratamiento en este caso, un efecto retroactivo expresamente vedado por la ley.

Sin perjuicio de ello las consecuencias no agotadas, como las situaciones o relaciones que se produzcan en el futuro serán regidas por la nueva normativa (del precedente citado en último término) [cfr. voto de la suscripta en autos "ESTEFANO GLORIO C/ VALDEBENITO EDA ESTHER Y OTROS S/ACCION REIVINDICATORIA", (Expte. Nro.: 28490, Año: 2011), sentencia del 11/02/2016, del registro de la Oficina de trámite].

VI.- Análisis de los agravios:

Dicho lo anterior, y, adelantando opinión sobre la suerte de los agravios, debo concluir en su rechazo conforme las argumentaciones que más abajo efectuaré.

Los mismos habrán de ser tratados conjuntamente pues tienen una única dirección, tendiente a lograr la revocación del fallo, alegando la validez de la prueba instrumental y la posesión que habrían detentado, con anterioridad al actor, las hermanas Lagos, restando por su



parte cualquier implicancia probatoria a la prueba testimonial.

En esta dirección comparto con el magistrado la norma legal aplicable -art. 2758, 2789 y 2790 del Código Civil-, dada la calidad de las partes en juicio en relación al inmueble que el actor pretende reivindicar y también que éste no logró acreditar con el margen de certeza necesario que alguna vez hubiere poseído el inmueble y fuera desapoderado por el demandado.

En esos términos y luego de un minucioso análisis de las actuaciones, no encuentro probado el antecedente que cita el agraviado relativo a la posesión anterior a la suya de las hermanas Manuela y Jacoba Lagos, quienes habrían adquirido el inmueble del señor Salgado Audilio en el año 1985 (fs. 384), advirtiendo que a esa fecha el mismo ya había fallecido, conforme surge del expediente sucesorio adjuntado como prueba instrumental.

Más aún, aquellas declaran al momento de efectuar la cesión de derechos y acciones a favor del actor que "...los inmuebles le corresponden por posesión pacífica, pública e ininterrumpida y continua que ejerce desde hace años...", quedando evidenciado además la absoluta carencia de certeza en este antecedente que fuera corroborado plenamente con la prueba testimonial, no compartiendo con el quejoso las apreciaciones que desliza en torno a este medio probatorio.

En efecto, advierto que todos los testigos han sido contestes en señalar al demandado como único poseedor y ocupante del inmueble cuestionado, quien realizó actos posesorios descriptos por los mismos. Así a fs. 461 y vta. el sr. Buganem depone a tenor del pliego de interrogatorio obrante a fs. 459/460, diciendo, en relación a la sexta pregunta referida a las personas que habitan el inmueble, "no en el terreno de calle Nogueira el dicente no vio que viviera nadie allí" refiriendo además que "el demandado estaba allí



(en relación al inmueble) desde que el dicente llegó a Junín de Los Andes hace unos 25 años"; a fs. 462/463, David Lezana dice "...tenía caballos en el terreno de calle Nogueira y unos galpones... Es el señor Salgado porque ha vivido toda la vida allí desde que el dicente tiene conocimiento hace unos cuarenta y cinco años...; a fs. 465/466, José Antonio Rabbia indica que "Sí, lo conoce de los años 1968 el demandado siempre tuvo caballos y animales allí, hasta ovejas que llevaba a pastar por ahí también... siempre lo tuvo cerrado o con unas tranqueras de alambre, ahora se ven unas tranqueras, porque tenía animales, además en el fondo del terreno hay unos galpones para los animales ...cree que eran tres galpones al fondo y uno al costado...siempre ha visto a la familia Salgado...siempre estuvo Salgado..." A fs. 467 y vta., Héctor Huenafil dijo "...refiere que en el terreno donde vive Salgado... siempre estuvo el demandado. Le consta que Salgado ocupa dicho lugar desde hace por lo menos hace más de cuarenta años estuvo allí...". A fs. 469 y vta., Virginio Arrigada dijo "...lo ocupa el señor Salgado dice que hace como cincuenta años que conoce a Salgado y siempre fue él quien vivió en el terreno..."; a fs. 472 y vta., Glorio Estefano indica que "...refiere el dicente que vive a una cuadra aproximadamente de la casa del señor Salgado...es en el fondo de la casa tiene galpones y cuida animales, el padre de Salgado estuvo primero allí, también tenía animales, el dicente lo sabe porque lo conocía ...si el terreno de su casa da al terreno de calle Nogueira donde tiene los galpones ..."; a fs. 475 y vta. Adán Flores indica que "...refiere que Salgado está en dicho inmueble desde que lo conoce, debe estar de antes, pero puede aseverar que desde el año 1962 que está allí. Allí tiene animales, equinos... también hay galpones de madera..."; a fs. 476 y vta. Arnoldo Gonzalez testimonia que "...refiere haber ido al lugar, antes cuando tenía caballos de carrera solían compartir asados con el demandado en dichos terrenos, de esto



hace unos treinta años ... en dicho terreno el demandado tiene además un par de galpones... desde que el dicente tiene conocimiento lo ocupa el señor Salgado..."; a fs. 556 y vta. el señor Fortunato Riffo indica al preguntarle qué otras personas ocupan el predio mencionado, "no, sólo el sr. Salgado" y frente a la sexta relacionada con la fecha de ocupación "...está ahí desde que llegué, en el año 1972 como dije, ellos ya vivían..."; a fs. 557 y vta. Mario Quintulen expresa en relación a la cuarta pregunta "no, yo no ví nunca nadie más" y en relación a la sexta "bueno yo lo conocí desde hace 40 años aproximadamente y desde ese tiempo está allí, o sea ya estaría de antes...".

De la transcripción de los testimonios en lo que interesa en el aspecto que se está tratando, surge claro que ninguno de los testigos supo de la posesión de las hermanas Lagos, y éstos tampoco fueron repreguntados por el apelante o cuestionados en el origen su veracidad.

El quejoso en el extenso memorial pretende otorgar validez a los recibos de impuestos que fueran acompañados oportunamente por su parte. Sin embargo, habiendo analizado la totalidad de los mismos se advierte que la nomenclatura catastral en muchos de ellos no concuerda con la del inmueble litigioso y otros tantos carecen de la misma.

Esta cuestión, unida a la circunstancia que el pago de los impuestos no constituye por sí un acto posesorio y nada prueba con relación al corpus probatorio, restan el valor convictivo que pretende darle. "...El hecho que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos durante todo el lapso de la posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión, pues un simple tenedor, como el locatario, puede abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor..." (El Derecho-Repertorio General -tomo 48, pág 753-21-). Téngase en cuenta que el pago de los tributos puede ser adecuado para



comprobar el "animus" de la posesión del usucapiente, es decir, su no reconocimiento de la propiedad en otro, su comportamiento como dueño, pero poco o nada avanza sobre la realidad del "corpus", o sea sobre el ejercicio del poder sobre ella, en cualquiera de sus modalidades: el contacto material con la cosa, la posibilidad física de establecerlo o el ingreso de ella en la esfera de custodia' (La Ley 2/07/2008-1-Academia nacional de Derecho 01/01/2008, 1-Alterini Jorge Horacio).

En torno a la prueba instrumental a cual dedica varios capítulos, concuerdo con los argumentos sostenidos por el magistrado, agregando que en coincidencia con el "aquo", el actor no ha logrado a lo largo del proceso acreditar una posesión anterior a la del demandado, coincidiendo en este aspecto que el único antecesor resultó la Municipalidad de Junín de los Andes, es que "...como enseña Pedro León Tinti ("El proceso de usucapión" Alveroni Editores pág 48), las gestiones judiciales y administrativas referidas al inmueble no pueden en principio, ser considerados como la consecuencia de actos posesorios, siempre que se agregue la prueba del corpus, lo que no ocurre en este caso, pues la sola posibilidad de obtener la escritura traslativa de dominio a su favor, no significa per se el ejercicio de la posesión, si es que no se ha acreditado el ejercicio efectivo de ese dominio sobre la cosa..." (del voto del Dr. Troncoso al cual adhiriera la suscripta en autos "FERREYRA MARCELA ANDREA C/ ROJAS LUIS ARMANDO S/ PRESCRIPCION", Expte. JJUCI1 Nro.: 24874, Año: 2009, sentencia del 24/05/2016).

Destacándose a mayor abundamiento, y en directa sintonía con lo dicho, que a fs. 658 obra nota elevada por el actor a los fines de requerir la escrituración en donde "declara bajo juramento que es el poseedor de los lotes..." resolviendo en consecuencia con ello el poder ejecutivo municipal.



En derredor a la crítica que formula relacionada con la ausencia de acreditación de la condición de titular registral de Audilio Salgado, padre del demandado y antecedente en la posesión, quedan desvirtuadas por la propia documentación requerida por el apelante y obrante a fs. 568/579 ("el lote 201 y 202 de la manzana 53 a Salgado Audilio por compraventa según escritura 78 de fecha 22/9/1938..."), que concuerda con la documentación adjuntada por el demandado.

Por todo lo dicho no acreditado los extremos de la norma en estudio, no cabe otra solución que confirmar la sentencia en crisis.

Por ello propongo al acuerdo: 1º confirmar la sentencia en todo lo que fuera materia de agravios, 2º costas de alzada al apelante perdidoso (art. 68 del CPCC); 3º diferir la regulación de honorarios hasta el momento procesal oportuno (art. 15 LA).

A su turno, el **Dr. Dardo W. Troncoso**, dijo:

Por compartir íntegramente los fundamentos expuestos por la vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto.

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala II de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:

I.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia definitiva de primera instancia y, en consecuencia, confirmarla en aquello que ha sido materia de agravios para la recurrente.

II.- Imponer las costas de Alzada a la actora perdidosa, difiriendo la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno.



III.- Protocolícese digitalmente, notifíquese y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

**Dra. Gabriela B. Calaccio - Dr. Dardo W. Troncoso
Dr. Alexis F. Muñoz Medina - Secretario Subrogante**