

Datos del Expediente

Carátula: ESCRICHE MARIA MERCEDES C/ BIELEK S.A. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA

Fecha inicio: 13/03/2019

N° de

Receptoría: MP - 26109 - 2016

N° de

Expediente: 167485

Estado: Fuera del Organismo - En Juz.

Origen

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 694

Sentencia - Nro. de Registro: 136

28/05/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRO N° 136-S FOLIO N° 694/701

EXPEDIENTE N° 167485 JUZGADO N° 8

En la ciudad de Mar del Plata, a los 28 días del mes de Mayo de 2019, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados **"ESCRICHE MARIA MERCEDES C/ BIELEK S.A. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA"**, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Roberto J. Loustaunau y Ricardo D. Monterisi.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

C U E S T I O N E S

1ra.) ¿Es justa la sentencia de fs. 419/422?

2da.) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

I. En la sentencia apelada, el Sr. Juez rechazó la demanda de usucapión promovida por la Sra. María Mercedes Escriche contra Bielek SA por la cual pretendió adquirir el dominio de un inmueble sito la calle Chacabuco n°5041 de esta ciudad (Circ.6, Secc C, Mza.196-d, parc.5, UF 4).

Para decidir de ese modo, el Sr. Juez entendió que desde la fecha invocada por la propia actora como comienzo de la posesión (15-01-1998) a la fecha de promoción de la demanda (4.10.2016), no se había cumplido el plazo de veinte años exigido por la ley para que pudiera adquirirse el dominio de ese modo.

Señaló que aun cuando de algunos de los testimonios recogidos en la audiencia de fecha 22/5/2018 -en especial, Trentin, Etcheverry, Pietrasanta, Spoltore y Chiaramonte-, podría inferirse que la

actora -y su entonces esposo- ocupaban el local motivo de autos a mediados de la década del '90, lo cierto es que ninguno de los testigos expresó conocer las circunstancias en virtud de las cuales habrían comenzado la aludida ocupación, ni el carácter que ella revestía (como inquilinos, comodatarios, compradores, etc.).

Advirtió que la fotocopia simple agregada a fs. 310 -presuntamente correspondiente a un certificado de habilitación municipal- no fue corroborada con el medio probatorio idóneo para dotarla de autenticidad (informe de Inspección General de la comuna local) y su data del año 1992 aparece inexplicada en su confronte con el relato contenido en la demanda, en virtud del cual habría tomado posesión del bien el 15-01-1998 de manos de un sujeto cuyo vínculo con la titular registral, además, aparece desprovisto de todo sustento.

En cuanto al pago de los impuestos y tasas que fueron acreditados, destacó que remontan, el de más antigua data, al año 2003 (MGP tasa ABL, por períodos 1993/2002, según convenio de fs. 117 de fecha 4/7/2003; y OSSE, por períodos 1991/2006, según convenio de pago de fs. 48 de fecha 22/1/2007), de modo que abarcan un lapso que lejos está de cubrir el plazo legal para usucapir. Incluso sostuvo que la temporalidad de los aludidos pagos y su irregularidad, perjudican al usucapiente en su postulación.

Interpretó con el mismo alcance los sucesivos arrendamientos del inmueble supuestamente concertados por la actora, a partir del año 2007, al menos sobre la base de lo documentado.

II. Apeló la letrada apoderada de la actora. El recurso fue fundado con el escrito presentado el 21/03/2018 y respondido con el de fecha 03/0/2018.

La recurrente persigue la revocación de la sentencia y sostiene que:

1. El juez ha suplido la inacción de la demandada, valorando la prueba en forma equivocada.

En particular, la cuestión de las expensas no ha sido analizada en la sentencia, pues nada se dijo sobre la nota de fs. 135 emitida por quien era administrador del consorcio en la que se reclamaba el pago de expensas correspondiente al año 1998, ya que la constructora le había informado que la unidad fue entregada el 15/01/1998.

Tampoco se analizó el convenio de pago de fs. 136, ni que a partir del 2010 se acompañaron las liquidaciones de expensas y recibos pago emitidos por la administración de la Dra. Alicia Conti quien, a su vez, contestó a fs. 84 que la unidad era del marido de la actora y que al fallecer éste, la titularidad quedó registrada a nombre de ella.

2. Con las pruebas producidas, analizadas en su conjunto, está acreditado a juicio de la apelante que la Sra. Escriche tiene la posesión del local por lo menos desde enero de 1998 hasta la fecha (21 años y tres meses), o 20 años y 11 meses al 27 de diciembre de 2018, fecha en que se dictó la sentencia.

3. La cuestión temporal - que es el fundamento del rechazo de la pretensión- debió ser planteado por el defensor al contestar la demanda mediante una excepción de "falta de acción", de modo que no habiéndolo hecho, aquella quedó firme entre las partes.

4. La realidad es que la actora sigue en la posesión del bien, con el mismo ánimo de dueño que al inicio y viene abonando todos los impuestos y servicios vinculados a él, concurre a las asambleas del

consorcio en carácter de propietaria y nunca nadie interrumpió su posesión, que siempre fue pública y pacífica de manera continua hasta a la fecha.

5. Carece de sentido común la decisión que la obliga a iniciar el mismo juicio de nuevo, porque ya se cumplió el plazo por demás, en el que la única prueba serán estas actuaciones.

6. Es también cuestionable la apreciación de la prueba testimonial pues el juez entendió que los testigos no dieron una fecha exacta del inicio de la posesión y dijo que podía afirmarse que la actora ocupaba el local desde mediados de los años 90, pero sin poder precisarse el carácter.

Debe destacarse que los testigos son verdaderos, que nadie los instruyó y que concurrieron a la audiencia y declararon lo que recordaban de los hechos alegados por la Sra. Escriche.

Algunos eran los niños del barrio que concurrían a la depensa (hoy son hombres) y otros son copropietarios del mismo edificio.

7. Están agregados distintos instrumentos que avalan la pretensión: informe de dominio a fs.37 y plano de mensura y deslinde a fs.39/40 a los fines de lo previsto por el art.679 inc 3º del CPC; convenio con el Municipio por el que regularizó deuda tributaria desde el año 1993 (fs.112); boleto de compraventa con fecha de timbrado el 04/02/1998 por el cual el Sr. Antonio Salva le vendió el local comercial el 15/01/1998 (fs.35); recibos de pago de las cuotas del pago de precio y los pagarés "levantados" en virtud del mismo instrumento (fs. 11/36)

Con estos elementos y la demás prueba rendida se acredita siempre la misma fecha como de inicio de la posesión: el 15 de enero de 1998, sin perjuicio de que la actora abonó deuda anterior desde el año 1992 y que existe un certificado de habilitación municipal del rubro "almacén" de ese año, corroborado por las testimoniales de Spoltore y Chiaramonti.

Se suman a lo expuesto, los recibos de OSSE relativos a la cuenta 42489/004 del local, que tienen como domicilio postal el de la Sra. Escriche.

8. Si el juez tuvo por probado el ánimo de dueño y los actos posesorios y no quiso tener por acreditado el inicio de la posesión con el certificado de habilitación de fs. 310 del año 1992, tranquilamente pudo tomar como inicio el día 15 de enero de 1998 y concluir que, a la fecha del dictado de la sentencia, el plazo de 20 años se encontraba perfectamente cumplido.

Si al incoar la demanda el plazo no estaba cumplido, ahora ya lo está.

Lo expuesto guarda relación con lo dispuesto por el art. 163 inc 6º del CPC por cuanto dicha manda faculta al juez a considerar hechos sobrevinientes a la demanda que, sin variar en las pretensiones deducidas, han consolidado, modificado o extinguido el derecho aplicable.

El principio de economía procesal y el imperativo de evitar la reiteración innecesaria de un litigio de igual característica impide, al resolver un juicio, aplicar de manera rigurosa el principio de que la ley actúa como si fuere al momento de la demanda (sic)

III. La demandada no se presentó en autos y su defensa fue asumida por la Defensoría Oficial (fs.359) que, en la respuesta del recurso del 03/04/2019, persigue el sostenimiento de la decisión.

La Sra. Defensora destacó que no fueron acreditados adecuadamente los extremos de la pretensión recordando que corresponde aplicar un criterio riguroso y estricto de modo a esta materia, por lo que el plexo probatorio debe ser concluyente y los actos invocados, inequívocos. Así, sostuvo que resulta imprescindible la prueba de la fecha que da inicio a la posesión.

Coincidió con el Juez de Primera Instancia en cuanto a que el rechazo de la acción obedecía a que, a la fecha de interposición de la demanda, no se encontraba cumplido el plazo de 20 años exigido por ley para juzgar operada la prescripción.

IV. El recurso no prospera.

1. Para adquirir el dominio del inmueble por prescripción el actor, además de probar el *corpus* y el *animus* (SCBA, AyS, 1956-IV-385; doctrina del art. 2351 del Código Civil; Alterini Jorge H., en Llambías-Alterini, "Código Civil Anotado", Ed. Abeledo Perrot, 1981, Tomo IV-A, pág. 70; Laquis, Manuel, "Derechos Reales", Ed. Depalma, 1983, Tomo I, págs. 196-197 y Tomo III, pág. 42 y sgtes., Kiper Claudio, en Zannoni- Kemelmajer de Carlucci, "Código Civil y leyes complementarias", Ed. Astrea, Bs. As. 2005, Tomo 10, pág. 191), **debe también acreditar que realizó actos posesorios en forma pública en la finca, durante el plazo que establece la ley.**

En la prescripción adquisitiva, una persona posee una cosa y ejercita sobre ella las facultades que corresponderían a determinado derecho real –aunque en verdad no sea titular de ese derecho-, de manera que se pueden señalar dos elementos: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); y, 2) **transcurso del tiempo fijado por la ley** (Moisset de Espanés Luis, "Prescripción", Ed. Advocatus, Córdoba 2006, pág. 94).

"Se trata de un modo excepcional de adquirir la propiedad, debiendo la prueba ser concluyente y debiendo reunir la misma condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad y **las pautas que deben guiar al juzgador para su apreciación corresponde que sean estrictas**, exigiéndose apoyo formal, serio y convincente respecto a la posesión *animis domini* y a su antigüedad, y debe tenerse en cuenta que por imperativo legal el fallo que admita la demanda no puede basarse exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas» (Cám.Civ.Com. de Quilmes, Sala Segunda, en autos "*Macovoz Leonor y otro c/ Jacobo Macovoz S.a.c.i.f.i.m. y Otros s/ Prescripción Adquisitiva/usucapión*", Expte. 16551-174/2015, del 03/12/2015; en idéntico sentido, véase Cám.Civ.Com. de Trenque Lauquen, in re "*Magni, Harold Omar y otro c/Bordieu de Salazar, M. y otros s/Posesión veinteañal*", Expte. 8351, RSD-16-16 del 07/04/1987; "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Anotado y Comentado", Colombo-Kiper, La Ley, p.647, BsAs 2007).

Es necesario además que la prueba sea de tipo compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, pero como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que solo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas y no una ponderada en forma aislada (Kiper, C. - Otero, M. *Juicio de usucapión*, Buenos Aires, La Ley, 2010, pág. 282; en sentido similar, Areán, B. *Juicio de Usucapión*. Buenos Aires: Hammurabi, 2009, pág. 503 y ss.).

2. El bien que se pretende adquirir es un local comercial que integra un consorcio de propiedad horizontal ("edificio Papirry 15") ubicado en la calle Chacabuco nº5041 (esquina con Av. Jara) de esta ciudad de Mar del Plata, cuyo titular de dominio es Bielek S.A, conforme da cuenta el informe de fs. 37/38.

Con la prueba rendida la actora ha logrado demostrar que ejerce sobre el bien actos materiales con ánimo de dueño. El déficit de su pretensión consiste en que a la fecha en que promovió la demanda, el plazo de 20 años exigido por la ley no estaba cumplido (arts. 4015 Cód. Civ. y 1899 del Cód. Civ. y Com)

Aunque invocó y probó que posee el inmueble desde la suscripción del boleto de compraventa que adjuntó a fs. 35/36 con fecha 15/01/1998, al 04/10/2016 en que se interpuso la demanda, habían transcurrido poco menos de 18 años y 9 meses.

Explicó que tras haberse transformado el comercio en el almacén del barrio, junto a su marido - el Sr. Raúl Blas Barnech, fallecido- le compraron el local al Sr. Antonio Salva , habiéndoles pagado la suma de u\$s.8000.- a la firma del boleto y el saldo en 12 cuotas mensuales y consecutivas de u\$s 805.- cada una, que fueron canceladas íntegramente. Las cuotas se instrumentaron en pagarés que el vendedor les fue devolviendo a medida que se abonaba cada cuota.

Como prueba de este extremo y de la posesión desde ese momento, acompañó los originales de dichos títulos junto a los correspondientes recibos de pago (fs.11/34).

En función de estas circunstancias, ratificadas con la prueba restante, el Sr. Juez tomó la fecha indicada en el boleto como el puntapié del plazo prescriptivo y en este aspecto , la decisión no fue cuestionada por la recurrente (art 260 del CPC)

El análisis de las distintas constancias de la causa abonan la conclusión contenida en la sentencia. Veamos:

a) En cuanto al boleto, pese a carecer de fecha cierta y haber sido celebrado por una persona distinta del titular registral, la versión de la actora de haber creído que habían "comprado" el inmueble se presenta como verosímil pues el Sr. Antonio Salva figuraba como socio y Vicepresidente de la sociedad Bielek S.A. al constituirse dos años más tarde de la celebración del boleto.

Puede verse en el Boletín Oficial (sección sociedades) que Bielek S.A. se constituyó el 23/12/00, que Antonio Salva era uno de sus accionista y que revestía el cargo de Vicepresidente, con facultades de representación en caso de vacancia, impedimento o ausencia del Presidente (<http://www.gob.gba.gov.ar/html/gobierno/diebo/boletin/24587/sociedades.htm>)

Esta circunstancia, unida a una apreciación global de las pruebas producidas, me convence acerca de la veracidad del relato que efectúa en este punto la Sra. Escriche, en términos al menos de haber contratado con quien - en apariencia- estaba legitimado (arts.367 CCyC; 163 inc 5º, 354 y 384 del CPC)

b) También obran agregados diferentes instrumentos para acreditar el pago de las expensas (recibos de pagos fs 141/205; resúmenes de cuenta a su nombre o de su marido, de fs.206/281)

En particular, a los fines del cómputo del plazo prescriptivo, debe considerarse la misiva que adjuntó y se agregó a fs. 135 mediante la cual el administrador del consorcio le reclamaba al Sr. Barnech el pago de las expensas comunes correspondientes a todo el año 1998 y que- según lo que le informara la empresa constructora del edificio-, el local les había sido entregado en enero de ese año.

c) Por su parte, los testimonios rendidos en la audiencia videograbada del día 22 de mayo de 2018 (constancia fs. 415, DVD reservado en secretaría) son demostrativos de la versión de la Sra. Escriche pues en general señalaron que ésta junto su esposo ocuparon del local desde mediados de la década los años noventa.

La Sra. María Inés Etcheverry dijo conocer a la actora desde hace 27 años aproximadamente, pues sus hijas eran compañeras del jardín de infantes y expuso que ocupaban el local comercial desde el año 1997 o 1998 aproximadamente.

María Teresa Pietrasanta, vecina del edificio donde está ubicado el local, dijo que la Sra. Escriche comenzó con la despensa hace más de 20 años. También manifestó que concurre regularmente a las asambleas del consorcio como propietaria y paga las expensas.

Jorge Trentin dijo también conocer a la actora desde hace 20 o 25 años, de cuando tenían la despensa y panadería y que concurre a las asambleas como propietaria. Este testigo señaló, además, que él va a las asambleas en representación del propietario del local que ocupa, el Sr. Salva, que vive actualmente en España.

Emanuel Roberto Luis Scoltore declaró haber conocido a la actora el año 1994 o 1995 porque el vivía por entonces en el barrio, a dos cuadras de la despensa que tenía en la calle Chacabuco entre Jara y 1ero de Mayo, al lado de un local de videojuegos al que él concurría cuando era chico, además de ir allí para hacer las compras. Dijo también ser amigo del hijo de la Sra. Escriche.

Nelson Chiaramonti, efectuó un relato similar al del testigo Scoltore en cuanto a que de chico era vecino del barrio y que conoce a la actora por ser amigo de sus hijos desde el año 1996, aunque ya desde el año 1993 o 1994 sabía que estaba en el local motivo de este pleito, porque allí funcionaba la despensa al lado de un local de videojuegos.

Cabe destacar que si bien el fallo no puede basarse exclusivamente en la prueba testimonial para admitir la demanda (art. 679 inc 1 del CPC), no corresponde desestimar este medio cuando se observa concordancia en el relato de varias personas y nada hace dudar de la veracidad de sus dichos y está confirmada por otros elementos, como ocurre en el caso.

Señalan Kiper y Otero que la prueba testimonial es, por lo común, la más importante y convincente porque se trata de acreditar hechos materiales, como ser la efectivización de actos posesorios; pero la ley, con justificada desconfianza, ha querido que los testimonios sean complementados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes. Se ha pensado, de tal manera, que a lo largo del lapso legal al prescribiente le habrá sido posible conservar algún documento o prueba de convicción equivalente, que sirva para demostrar su posesión, o algún elemento de ella, que en ese dilatado lapso deben haber quedado rastros de la posesión en algo más que en la memoria de los testigos. En esa inteligencia, los dichos de los testigos podrían válidamente ser corroborados por facturas de compras de materiales utilizados para las reparaciones o remodelaciones de la vivienda, o por fotos extraídas en distintos momentos y en las que pudieran advertirse las mejoras o modificaciones, o como indica el inc. c) del art. 24 del citado cuerpo legal, la consideración especial del pago de impuestos o tasas que gravan el inmueble (Kiper-Otero, ob. cit. pág. 285, con cit. De Cám.2da.Civ.Com. de La Plata, Sala II, ED, 25-721).

En este aspecto, Beatriz Areán señala que “Normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión” (“Juicio de usucapión” 5ta edición actualizada y ampliada. Reimpresión. Ed. Hammurabi p.590).

d) Obra agregado a fs. 40 el plano de mensura para posesión requerido para promover la acción, conforme lo establece el art. 679 inc.3º del CPCC.

En torno a la utilidad del plano para prescribir, como prueba de la posesión *animus domini* se ha dicho que “La confección de un plano y la consecuente subdivisión del lote original, exteriorizan un supuesto de interversión de título -en el caso de un condómino- mudando la causa de su posesión, y revelador de su “*animus domini*” exclusivo y excluyente” (SCBA, Ac 42383 S 31-7-1990).

Beatriz Areán por su parte (ob. cit., pág. 552), lo ubica entre la prueba documental destinada a acreditar la posesión, y Manuel Laquis (“) trae a colación alguna jurisprudencia conforme a la Derechos Reales”, Ed. Depalma, Bs. As. 1983, Tomo III, pág. 331 cual “El plano prescriptivo aprobado por Geodesia, como elemento competente de prueba instrumental, tiene un valor propio per se en su condición de instrumento público (arts. 979, 986, 993, 994 y 995 del Código Civil)...” (CACC Lomas de Zamora, Rep. LL XXXIX, 1979-JZ, pág. 1610 nº 144)”.

e) En último lugar, cabe señalar que con las cartas documentos de fs 128/134, los comprobantes de pago de los impuestos (fs. 43/116) y los contratos de locación suscriptos por la Sra. Escriche como locadora (fs.118/127) se ha logrado demostrar la continuidad de su *animus domini* a lo largo de los años, aunque no sean de utilidad respecto de todo el período legal.

Se trata –como afirma Taruffo- de una *prueba por muestreo*, dado que la posesión no se prueba integralmente de forma directa: se prueba por extrapolación, en la medida en que los «segmentos de tiempo» directamente probados permitan defender la duración continuada y completa de la posesión” (“La prueba de los hechos, Madrid: Editorial Trotta, 2011, pág. 147; argto art. 375 del CPC).

Sobre el pago de impuestos, cabe señalar que los comprobantes se presumen auténticos mientras no se pruebe lo contrario- (Hutchinson Tomás, su voto en CNCont.Adm.Fed., Sala IV, 5-4-1986 en LL-1987-B-596; ídem Sala III, 10-5-1988 en LL-1988-E-284, citado en nota 26 por Rivera Julio César, “Instituciones de derecho civil. Parte general”, Ed. Perrot, Tomo II, pág. 640; Fiorini Bartolomé, “Acto administrativo e instrumento público”, en LL-146-1027; Cassagne Juan C., “Sobre la condición de instrumentos públicos de las actuaciones administrativas y su valor probatorio”, en ED-63-899), y aun admitiendo que tal pago puede resultar un acto equívoco, pues pueden pagar los terceros (arts.881 y sgtes del CCyC), entiendo que no es habitual el pago de impuestos y tasas municipales por más de veinte años si se carece del ánimo de dueño, pues no se trata de un acto aislado, sino de una conducta habitual y regular, que es útil para probar el animus al haber sido complementado con otras pruebas (Kiper Claudio, en Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, “Código Civil Comentado”, ob. cit., pág. 291; esta Sala, exped. nº 146.239 “Schiuma de Alonso Liliana Elisa c. Fortunato de la Plaza y Sucesores s. Prescripción adquisitiva (usucapión)”, sent. del 14-7-2011, R116SFº624/31).

Tampoco se requiere que ese pago abarque todo el tiempo de la posesión (SCBA, 5-2-1980, en DJBA-118-106 citado por Arean Beatriz, “Juicio de usucapión”, Ed. Hammurabi, Bs. As. 2009, pág. 561), pero Moisset de Espanés (ob. cit., pág. 475), indica que si se hace en una sola oportunidad y en fecha muy cercana a la demanda, inclina al juez a valorar

desfavorablemente esa actitud (en igual sentido, Arean Beatriz, ob. cit., pág. 130-131 Arean Beatriz, "Juicio de usucapión", Ed. Hammurabi, pág. 566, esta Sala, exped. n°140.418, "Gianettino Pablo Ariel c. Suen de Moya Ana s. Prescripción adquisitiva", sent. del 8-9-2009, R758 (S) F°4078/86).

En cuanto a las cartas documento, también debe decirse que gozan de una presunción de autenticidad que no puede ser desvirtuada por la sola negativa. El mero desconocimiento de la autenticidad cuando está confeccionada en formularios correspondientes a la empresa de correos e intervenidas por personal de la referida firma, con los sellos pertinentes y estampilla vinculante, así como de su envío y recepción, resulta ineficaz para enervar los efectos probatorios de la misma, aún ante la ausencia de prueba supletoria acreditante de su autenticidad. Es que estamos en presencia de una actividad regulada por el Estado Nacional, llevada a cabo por una empresa a cuyo favor se ha concesionado parte del servicio público de correos, que cumple sus funciones bajo los controles propios de la Comisión Nacional de Comunicaciones y en base a una normativa que regula la actividad y concretamente el servicio de correspondencia. En ese marco, los rasgos de verosimilitud generan una inversión de la carga de la prueba, siendo quien niega su legitimidad a quien incumbe acreditar que ha existido una falsificación (conf. esta Sala en la causa n° 166.913, "Laberne, Horacio Ricardo y ot, c. Consorcio de Corp. Edificio Noeli I s. daños y perjuicios", RSD 76 -404/13 del 01/04/2019; CC Sala 1 SN causa 6319 RSD-338-4 S 4-11-2004, ídem causa 8935 RSD-108-8 S 3-7-2008, citados por la Sala 3 de este Tribunal en el expte. 154.933 "Provincia de Buenos Aires c/ Giuliani Jorge Adrian s/ cobro sumario de sumas de dinero", S. 11-12-2013 Reg. 234-S; en el mismo sentido Sala 1, expte. 154.373 S. 27-12-2013 Reg. 370-S; entre otros)

Y en lo tocante a los contratos de locación, tratándose de instrumentos privados sin fecha cierta, considero que el único que tiene eficacia probatoria es el de fs. 118/119, en tanto fue reconocido por el testigo Gonzalo García, en la audiencia ya indicada.

3. Pero aunque pueden tenerse por demostrados los actos materiales y el *animus domini*, tal como ya lo señalé, no es posible acceder a la adquisición del dominio sin que haya transcurrido el plazo legal al momento de interponerse la demanda.

Y a mi modo ver la decisión es correcta.

El caso de autos es similar a otros que fueron resueltos con anterioridad por este Tribunal en el mismo sentido que lo ha hecho el Sr. Juez, que en lo sustancial voy a seguir (causas 153.868, sentencia del 12/12/2013, R.320-S, F. 1413/21 y 161.014, sentencia del 31/05/2016, R130-S F.668/74)

En esos precedentes, se explicó que la Suprema Corte Provincial ha dicho que en materia de prueba de la prescripción adquisitiva debe usarse un criterio muy estricto y riguroso (SCBA, Ac. 75.946, "Naveira Alfonso c. Michel Pablo s. Reivindicación", sent. del 15-11-2000; en igual sentido, CSJN, sent. del 7-9-1993 en ED-159-233, donde se indica que los actos posesorios deben efectuarse "de manera insospechable, clara y convincente") **y que el plazo de ley debe estar cumplido al momento de iniciar la demanda.**

Claro que la recurrente ha traído la opinión contraria de parte de la doctrina que se inclina por admitir la posibilidad de que el plazo de veinte años se cumpla durante la tramitación del proceso antes del dictado de la sentencia, por aplicación del art. 163 inc. 6 segunda parte del CPCC (Kiper Claudio, Otero Mariano, "Prescripción adquisitiva", Ed. La Ley, Bs. As. 2010, pág. 228; cita un fallo de la SCMendoza, Sala I, "Gutiérrez Manuel c. Anaya Luis y otros", sent. del 5-8-1998, en LL-1998-F-675, en el que sin embargo, la Dra. Kemelmajer de Carlucci sólo hizo referencia a esta postura en el considerando V: "EL CUMPLIMIENTO DEL PLAZO EN EL JUICIO DE USUCAPIÓN: AL MOMENTO DE INTERPONERSE LA DEMANDA O AL DICTARSE LA SENTENCIA", mencionando el fallo favorable de la SC Tucumán, "López Rouges Manuel", sent. del 6-5-1994, en LL-1994-E-205, pero concluyó que "El relato de los

hechos de la jurisprudencia publicada es insuficiente para establecer si el tema fue o no objeto de debate o si fue invocado de oficio por el tribunal", por lo que no lo trató; sí se pronuncia favorablemente la CCC de Mercedes, Sala I, en autos "Ferrari Juan Angel c. Municipalidad de Mercedes", sent. del 8-2-2005) posición que no comparto (en este sentido ver Arean, ob. cit., pág. 546).

Aunque el dominio no se adquiere por la sentencia sino con la posesión durante el plazo legal, no puedo obviar que si el plazo aún no se ha cumplido, es siempre susceptible de ser interrumpido o suspendido, y puede ocurrir también que el propietario notificado de la demanda reconvenga por reivindicación, frustrando de esta manera la expectativa del actor.

La Suprema Corte Provincial ha establecido hace tiempo que:

"De tal manera, a la fecha de interposición de la demanda.... según surge del cargo de receptoría inserto a fs. 401, no habían transcurrido los 20 años que prescribe el art. 4015 del Código Civil para la adquisición por prescripción. Lo expuesto hace innecesario el análisis del material probatorio acerca de la eventual existencia de actos posesorios sobre el bien, en tanto no se ha cumplido con uno de los requisitos imprescindibles para la procedencia de la pretensión, lo que conduce a su desestimación sin necesidad de adentrarse al resto de las cuestiones cuya prueba resultaría también necesaria para su acogimiento" (SCBA, causa C. 98.183, "Alsua o Alsua y Grisetti Celina Juana y otros c. Municipalidad de Laprida s. Usucapión. Nulidad de título", sent. del 11-11-2009, el resaltado me pertenece).

4. Finalmente, propongo efectuar un llamado de atención a la Dra. Karina Claudia Hoz por la utilización ante este Tribunal de expresiones absolutamente injustificadas hacia el Sr. Juez de primera instancia, y por el empleo de un lenguaje impropio.

Los jueces nos equivocamos como todos, incluso como aquel letrado que promueve la demanda omitiendo el requisito exigido por la ley y ratificado por la doctrina legal de la SCBA, pero aun la más apasionada defensa de los intereses de su cliente no la autoriza a incurrir en excesos, ni la habilita a deslizar en el recurso un innecesario relato de circunstancias banales de dudoso gusto.

El art. 35 del Código Adjetivo confieren a los jueces facultades disciplinarias, destinadas a asegurar el adecuado desarrollo del servicio de justicia y a resguardar la investidura de las personas llamadas a prestarlo (del voto del Dr Monterisi en la sentencia dictada en la causa nro 137.835 del 17/05/11 reg. 60 S fº 372/5).

Por estos motivos, con el objeto de mantener el buen orden y decoro del proceso, se insta a la letrada a abstenerse de efectuar este tipo de manifestaciones en lo sucesivo, bajo apercibimiento de aplicar las correspondientes sanciones, remitiendo los antecedentes al Colegio de Abogados departamental, a sus efectos (art 35 inc 3 del CPC).

Por las razones y citas legales expuestas a la primera cuestión voto por la AFRIMATIVA

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

Corresponde rechazar el recurso interpuesto por la actora contra la sentencia dictada a fs. 419/422, con costas en su calidad de vencida (art 68 del CPC), y efectuar un llamado de atención a la letrada de la actora en los términos arriba enunciados.

Así lo voto.

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: **I)** Rechazar el recurso de apelación concedido a fs. 423, confirmando la sentencia dictada a fs. 419/422; **II)** Imponer las costas a la recurrente en su calidad de vencida (art 68 del CPC); **III)** efectuar un llamado de atención a la Dra. Karina Claudia Hoz, en los términos y bajo el apercibimiento enunciados en el considerando IV.1.. **IV)** Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 14967). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE** (art. 135 del C.P.C.). **DEVUÉLVASE**

ROBERTO LOUSTAUNAU RICARDO D. MONTERISI

Alexis A. Ferrairone

Secretario

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^