

Dominio Bien Inmueble Usucapion Posesion Del Bien Pruebas

JURISPRUDENCIA

Dominio. Bien inmueble. Usucapión. Posesión del bien. Pruebas

Se revoca el pronunciamiento de grado, haciéndose lugar a la demanda de usucapión, teniéndose por probada la posesión animus domini del bien, por la realización de actos materiales en el mismo, por la fecha de solicitud de servicios públicos y por las declaraciones testimoniales aportadas al caso.

En la Ciudad de Azul, a los 29 días del mes de Mayo de 2015 reunidos en Acuerdo Extraordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Ricardo César Bagú, Esteban Louge Emiliozzi y Lucrecia Inés Comparato, para dictar sentencia en los autos caratulados: "BARRAZA MARIA LUISA C/ IMPULSO TANDIL S.A.A.I.C.I.Y F. Y OTROS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION ", (Causa Nº 1-59883-2015), se procedió a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Doctores LOUGE EMILIOZZI - BAGU - COMPARATO

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs. 414/421 con su aclaratoria de fs. 422? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor Esteban Louge Emiliozzi, dijo: I) El fallo apelado rechazó la demanda de usucapión incoada el día 26.09.2011 (conf. fs. 284/287) por la Sra. María Luisa Barraza contra ?Impulso Tandil Sociedad Anónima, Agropecuaria, Industrial, Comercial, Inmobiliaria y Financiera?, Juan César Gandolfo, Oscar Pérez Porcio y Juan Vicente Martínez, respecto a un inmueble sito en calle Pio XII 1765 de la ciudad de Tandil, identificado catastralmente como Circ. I, Sección D, Chacra 65, Manzana 65-p, Parcela 27-a, inscripción de dominio matrícula 30.882 de Tandil (103). Impuso costas a la actora por resultar vencida y difirió la regulación de honorarios de los letrados intervinientes para la oportunidad en que se acrediten las pautas fijadas en el art. 27 inc. a) del Decreto Ley 8904/77. Los argumentos medulares que llevaron al ?a quo? a sentenciar del modo anticipado -expuestos luego de reseñar pormenorizadamente el objeto de la pretensión y lo actuado en el proceso, como así también los principios generales que campean en esta clase de juicios- pueden resumirse del siguiente modo: a) El documento aportado por la actora -en relación a la cesión de boleto de compraventa de fecha 29.10.90., obrante a fs. 6- resulta ser una mera fotocopia carente de todo valor. No obstante, aún cuando se hubiera adjuntado el original, la jurisprudencia departamental ya ha sentado que las manifestaciones que se hubieren realizado en el contrato no alcanzan para probar la posesión. b) A fs. 28/31 y 32/35 obran croquis de obras e informes técnicos confeccionados por el Maestro Mayor de Obras Juan Carlos Domenighini, ingresados en el Colegio de Técnicos de la Provincia de Buenos Aires para el visado y control de aportes con fecha 01.05.2002. En consecuencia, si bien la construcción o reparación de inmuebles son actos posesorios (art. 2384 del Código Civil), los mismos se remontan a un período menor al de 20 años exigido por la ley para usucapir. c) Si bien de las respuestas de distintas entidades prestadoras de servicios públicos se desprende que los mismos se encuentran a nombre de la actora, la solicitud de prestación de los mismos no implica inequívocamente la realización de actos posesorios, ya que tal prestación también puede ser solicitada por el locatario, por el comodatario, y por toda otra persona que tuviera la mera tenencia del inmueble. d) La inspección ocular llevada a cabo por el propio sentenciante tampoco aporta luz sobre los hechos sujetos a prueba, ya que no pudo tener por ratificados los hechos posesorios invocados en la demanda por cuanto no se ha sido preciso en su determinación. e) Las pruebas testimoniales rendidas en autos tampoco son útiles para acreditar el requisito de la prueba del comienzo de la posesión a título de dueño. Ello es así pues los testigos Hernández y Prieto (fs. 380 y 381, respectivamente) refieren que los actores habitan la vivienda desde el año 1990 o 1990/1991, pero no hacen ninguna referencia a la realización de actos posesorios sobre el mismo, y el mero hecho de habitar un inmueble no puede ser considerado como acto posesorio. Y si bien uno de los testigos (Prieto) manifiesta que el accionante ha realizado mejoras en el predio objeto de autos, no ha ubicado temporalmente las mismas. f) En cuanto al certificado de dominio y plano de mensura acompañados por el actor, son requisitos específicos para iniciar el proceso de usucapión pero no acreditan la posesión animus domini en el tiempo. g) Como corolario de todo lo anterior, no se ha probado el momento de inicio de la posesión con la estrictez necesaria. II) El decisorio reseñado en el apartado anterior fue apelado por la actora a fs. 423, recurso que se le concedió libremente a fs. 424. Recibidos los autos en esta instancia, expresó agravios a fs. 442/444, los que no fueron contestados. Las críticas pueden resumirse del siguiente modo: a) El ?a quo? restó toda validez al contrato de cesión de boleto de compraventa y a los informes de las empresas prestatarias de servicios públicos, alegando que los mismos también pueden ser solicitados por meros tenedores. Sin embargo, no advirtió que en el informe emitido por la Usina Municipal de Tandil, obrante a fs. 371, se indica que el suministro data del 07.10.91., y la copia de solicitud de suministro acompañada a fs. 372 por el ente prestatario da cuenta de que se presentó para la solicitud del suministro un boleto de compraventa de fecha 29.10.90. celebrado entre ?Zabaleta-Baraza?. Estos

datos coinciden con la cesión de boleto acompañada en esta demanda, y también el codemandado Juan Vicente Martínez, en su allanamiento formulado a fs. 328, reconoce la veracidad de la cesión de boleto. El resto de los servicios fueron solicitados en la misma condición de propietaria. b) No fueron valorados los recibos de pago de fs. 37 a 45 de las empresas Sur y Fibrocentro, dedicadas a la construcción de redes de cloacas. No puede pensarse que un mero tenedor o inquilino se haga cargo del pago de la red de cloaca, por lo que el pago de dicha obra es un típico acto posesorio. c) Los testimonios son desinterpretados, ya que se trata de vecinos que consideran a la actora dueña del inmueble y afirman que vive allí desde antes que naciera el primer hijo, lo que acaeció el día 02.09.94. III) A fs. 446 se llamó autos para sentencia y a fs. 448 se practicó el sorteo de ley, por lo que las actuaciones se encuentran en estado de resolver. IV.a) Conforme lo ha dicho la Excma. Suprema Corte Provincial, el objeto de la demanda de usucapión lo constituye el logro de una declaración judicial que reconozca operada a favor del o de los accionantes la prescripción respecto del bien en cuestión como uno de los modos que el Código Civil estatuye para adquirir el dominio (arts. 2524, 3999 y concordantes del Código Civil; Causa C. 98.183, ?Alsa?, del 11.11.2009, con sus citas: Ac. 34.039, sent. del 08.10.1985, AyS 1985-III-75, DJBA, 1986130138; Ac. 56.922, sent. del 14.05.1996, DJBA 15180; esta Sala, causa n° 53.260, ?Foti? del 28.12.09., entre muchas otras). También se señaló en el mismo precedente del cimero tribunal provincial, en un pasaje que fue recogido en precedentes de esta Sala (causas n° 53.260, ?Foti? del 28.12.09.; n° 53.833, ?Pato? del 25.03.10.; n° 56.457, ?Díaz? del 13.07.12., entre otras), que ?...la prueba de la posesión recae sobre el actor, al que le resultan aplicables las reglas generales del onus probandi, en tanto la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño; y mientras no se demuestre de algún modo que el bien es tenido animus rem sibi habendi los jueces deben considerar a quien lo ocupa como mero detentador, pues si así no fuera, todos los ocupantes y aún los tenedores a título precario, estarían en situación jurídica idéntica a la de los verdaderos poseedores (arts. 2352, 2373 y 2384, Cód. Civ.; conf. Ac. 58.280, sent. del 18III1997 en "Acuerdos y Sentencias", 1997I482)?. Y en el párrafo siguiente se añadió: ?...dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente (conf. Ac. 42.383, sent. del 31VII1990 en "Acuerdos y Sentencias", 1990II738; Ac. 61.899, sent. del 28X1997). Es que en los juicios de usucapión debe probarse la posesión animus domini "actual", también la anterior y especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (conf. Ac. 39.825, sent. del 30V1989 en "Acuerdos y Sentencias", 1989II247)?. En sintonía con estos principios, señala Areán que ?el actor deberá relatar en qué circunstancias y en qué época se produjo su ingreso al inmueble, qué actos posesorios ha realizado en el curso de los años, cómo se ha exteriorizado la posesión, si la misma ha sido pacífica. Si ha intervertido el título deberá ser muy preciso en la exposición de los hechos que, a su entender, han tenido virtualidad para mutar la causa possessionis.? (?Juicio de usucapión?, Hammurabi, 5ª edición actualizada y ampliada, reimpresión, pág. 446 y jurisprudencia citada a continuación; esta Sala, causas n° 55.844, ?Morales?, del 25.10.2012, voto del estimado colega Dr. Ricardo C. Bagú y n° 57.863, ?Hansen?, del 22.10.13., primer voto del suscripto, entre otras). b) Aplicando estos principios al caso de autos, y comenzando por las circunstancias y la época en que se produjo el ingreso de la actora al inmueble, ésta explicó con claridad en la demanda que lo adquirió por contrato de cesión de boleto de compraventa de fecha 29 de octubre de 1990, tomando posesión en ese mismo acto por ser así estipulado (conf. cláusula tercera) y encontrarse el bien libre de ocupantes (esp. fs. 285 y vta.). Ahora bien -con la salvedad que luego efectuaré- asiste razón al ?a quo? al señalar que el contrato en cuestión -obrante a fs. 6- resulta ser una mera fotocopia que carece de todo valor. Ello es conteste con el criterio seguido por esta Sala, según el cual las fotocopias ?no tienen otro valor probatorio que una simple copia sin eficacia jurídica (Falcón, ?Tratado de la Prueba?, T. I, pág. 875; Kielmanovich, Jorge ?Teoría de la Prueba y Medios Probatorios?, pág. 423), no siendo idónea como medio de prueba? (esta Sala, causas n° 50.510 ?Irigoyemborde? del 04.07.07.; n° 54.861, ?Bedría? del 09.11.10.; n° 55.625, ?Joubert?, del 20.12.11., entre otras). Va de suyo que estos principios también son aplicables a los juicios de usucapión; en este sentido señala Areán, refiriéndose a la prueba documental, que es absolutamente necesario que el actor presente los originales o, en todo caso, copias certificadas por escribano, ya que las simples fotocopias carecen de todo valor probatorio (ob. cit., pág. 549). Sin embargo, a modo de excepción a ese principio general, también hemos sostenido que si bien las fotocopias carecen de eficacia probatoria con el alcance del art. 1026 del Código Civil, puede meritarse su valor indiciario si otros elementos de prueba corroboran la veracidad de su texto (esta Sala, causa n° 56622, ?Moreu?, del 18.10.12., primer voto de la estimada colega Dra. Lucrecia Comparato). De todos modos, también asiste razón al anterior sentenciante al señalar que aún cuando se hubiera adjuntado el original de dicho contrato el mismo no alcanzaría para probar la posesión que se dice tener en virtud del mismo. Este tema fue objeto de desarrollo en el precedente de esta Sala citado por el ?a quo? (causa n° 57804, ?Zouza?, del 11.06.13., primer voto de la Dra. Lucrecia Comparato, doctrina reiterada luego en causa n° 58.150, ?Guerrero?, del 22.10.13., primer voto de la misma colega), en el cual -y en lo que aquí interesa- se dijo lo siguiente: ?En cuanto al boleto de compraventa obrante a fs. (...) he de decir que, tal instrumento puede resultar como prueba de un negocio jurídico, mas no es conducente por sí solo a efectos de probar la posesión del bien, la que debe constatarse con actos materiales, es decir realizados

físicamente sobre la cosa, como puede ser una construcción, el plantado de árboles, la permanencia física en el bien, etc (conf. Cám. Nac. Civ. Sala E, 14/02/95, citado por Claudio Kiper en "Tratado Jurisprudencial y Doctrinario-Derecho Civil-Reales" T° I, pág. 29, ed. LL). Los actos jurídicos, aún cuando se refieran a la cosa misma, como lo sería un boleto de compraventa o el pago de impuestos, no son actos posesorios, porque no son actos materializados sobre aquélla (conf. Cám. Nac. Civ. Sala H, 6/02/2002, "Casanova...?", cit. por Claudio Kiper, ob.cit. pág. 30). / Conforme lo expuesto se ha dicho: "Asimismo, resultan insuficientes para acreditar la posesión animus domini requerida para la procedencia de la adquisición del dominio de un inmueble por prescripción, las declaraciones efectuadas en el contrato privado de compraventa por la cual el vendedor manifestó que detentaba la posesión y la transmisión al cesionario" (Molina Quiroga, "Qué se necesita para adquirir por usucapión un inmueble?" public. en LL 15/04/2011, 4).? Ahora bien, no obstante lo dicho hasta aquí, asiste razón al recurrente al hacer notar que en la respuesta obrante a fs. 371 la "Usina Popular y Municipal de Tandil S.E.M." informó que de acuerdo a sus registros la titularidad del suministro de energía eléctrica del inmueble sito en calle Pío XII n° 1765 consta a nombre de la Sra. María Luisa Barraza desde el día 07.10.91. Otro tanto -agrego yo oficiosamente y por las razones que a continuación explicaré- ocurre con la respuesta de "Camuzzi Gas Pampeana" obrante a fs. 374, la que da cuenta de que la titular del servicio del inmueble que nos ocupa es la parte actora desde el día 19.08.94., y la respuesta de "Telefónica" (fs. 378), la que informa que la línea telefónica instalada en dicho inmueble está asignada a la actora desde el día 09.01.96. Ciertamente asiste razón al "a quo" cuando a fs. 419vta. afirma que la titularidad de esos servicios a nombre de la demandada no implica necesariamente la realización de actos posesorios, ya que tal prestación también puede ser solicitada por el locatario, por el comodatario, y por toda otra persona que tuviera aún la mera tenencia del inmueble (en el mismo sentido jurisprudencia citada por Areán en págs. 532/533 de la obra citada). Sin embargo, una lectura atenta de la expresión de agravios revela que el recurrente no se alza contra esa conclusión en concreto, sino que solo trae a colación la respuesta de la "Usina Popular y Municipal de Tandil S.E.M.", obrante a fs. 371, para hacer notar que "la copia de solicitud de suministro acompañada a fs. 372 por el ente prestatario, da cuenta que se presentó para la solicitud de suministro un "boleto de compra venta 29-10-90 Zabaleta-Barraza" (textual de fs. 442vta., donde a su vez se recoge de manera textual la frase inserta en la parte final del instrumento de fs. 372). Llegados a este punto, es necesario abrir un paréntesis para observar que la apelante incurre en un error en este pasaje de su pieza recursiva, ya que la documentación de fs. 372 -como así también la de fs. 373- es adjuntada por "Camuzzi Gas Pampeana" a su respuesta de fs. 374, y no por la "Usina Popular y Municipal de Tandil S.E.M." a su respuesta de fs. 371. Sin embargo, entiendo que se trata de un error excusable, ya que en la respuesta de la "Usina Popular y Municipal de Tandil S.E.M." (fs. 371) se hizo constar que se adjuntaba una fotocopia de la solicitud de suministro (trámite 1758), la que por motivos que desconocemos no se adjuntó. No paso por alto que este error puede traer aparejadas otras implicancias, ya que -como antes vimos- la solicitud de suministro eléctrico tendría que ser anterior al 07.10.91. (por ser ésta la fecha en la cual se comenzó a prestar este servicio, conf. fs. 371), mientras que la solicitud de provisión de gas es del 18.08.94. (fs. 372). Sin embargo, y aún cuando pensáramos que esta diferencia temporal entre ambas solicitudes de servicios podría gravitar en contra de la "fecha cierta" del contrato de cesión de boleto de compraventa (art. 1035 del Código Civil aplicado analógicamente), es lo cierto que la jurisprudencia más moderna ha aceptado que a los fines del cómputo del plazo de la prescripción puede contabilizarse el lapso posterior a la demanda, dada la facultad del juez de hacer mérito en la sentencia de los hechos producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente probados aunque no se hubieran invocado oportunamente como hechos nuevos (Areán, ob. cit., pág. 546, y jurisprudencia allí citada; esta Sala, causas n° 29.645, "Barone", del 13.04.88.; n° 56534, "Picone", del 25.09.12.; n° 56622, "Moreu", del 18.10.12.; n° 57745, "Fernández", del 05.09.13., entre otras). Nótese entonces -y sin perjuicio de la valoración de otros medios de prueba sobre los que luego volveré- que la fecha del pedido de suministro de gas se remonta 18.08.94., por lo que al momento de dictarse la sentencia de primera instancia habían transcurrido -por escasos diez días- los veinte años que exige el art. 4015 del Código Civil. Hechas estas aclaraciones, coincido con el recurrente en que esa frase inserta en la solicitud de servicio de fs. 372 es muy importante, pues allí queda evidenciado que ya en el año 1994 la actora requirió el servicio de gas invocando la existencia de un boleto de compraventa (rectius: cesión de boleto de compraventa) de fecha 29.10.90., es decir, de la misma fecha que el que en fotocopia se adjunta a la demanda (fs. 6), y en el que aparecen mencionadas las mismas partes que intervinieron en el acto, lo que lleva a presumir que se trata del mismo documento. Desde luego que esa mención inserta en el pedido de suministro de gas no prueba que la actora haya tomado efectiva posesión del bien el día 29.10.90., aunque así se lo haya hecho constar en la cláusula tercera del instrumento de la cesión. Ello es así pues, como antes lo anticipáramos, son correctas las apreciaciones del "a quo" respecto a que las manifestaciones vertidas en un contrato no alcanzan para probar la posesión que se dice tener en virtud del mismo, tesitura que -como también lo dijimos- fue adoptada por esta Sala en las causas "Zouza" (citada en el fallo apelado) y "Guerrero". Sin embargo -y dejando para más adelante el análisis de la época del inicio de la posesión- esa mención efectuada ante un ente prestatario de un servicio público sí resulta muy útil para tener por acreditado que la actora poseyó el bien con ánimo de

tener la cosa para sí, tal como lo exige el art. 4015 del Código Civil. Ello es así pues, conforme doctrina de nuestro Superior Tribunal, ¿El beneficiario de una promesa de venta que ha recibido la tradición es poseedor "animus domini" porque no reconoce el dominio en otra persona, comportándose como propietario y ejerciendo los derechos que le corresponden (arts. 2.355, 2.513 y ss. C.Civ.)? (SCBA LP Ac 52937 S 27/12/1994 Juez SAN MARTIN (SD), ¿Da Silva, Angel Alberto c/ Cabrera, Miguel A. y otra s/Reivindicación?, AyS 1994 IV, 544; SCBA LP Ac 48455 S 31/08/1993 Juez MERCADER (OP), ¿Benítez, Natividad c/ Chastagnet, María Esther y otras s/Usucapión?, ambos disponibles en base JUBA donde pueden consultarse los textos completos). En idéntica orientación otro tribunal provincial sentó la siguiente doctrina: ¿Quién adquiere mediante boleto de compraventa un inmueble, lo hace con el ánimo de que su dominio le sea transmitido mediante la suscripción de la respectiva escritura pública (arts. 1137, 1184 inc. 1º, 1185 y 1187 y su doct. Cód. Civ.), y la posesión que toma del bien es hecha con "animus domine", dado que si bien reconoce que el dominio está en cabeza del vendedor, lo hace al único fin de que se lo transmita, sin reconocerle un derecho sobre la cosa ni a él ni a ningún tercero. De tal modo tiene el bien bajo su poder con la real intención de someterlo a un derecho de propiedad (art. 2351 Cód. Civ.), comportándose en lo sustancial como dueño pese a faltarle el requisito formal de la escritura y de su inscripción (arts. 1184, inc. 1º, y 2505 Cód. Civ.). Su reconocimiento del dominio en cabeza de otro es meramente formal y atendiendo a su faz registral, tal como lo es el de cualquier otro poseedor "rem sibi habendi", a la par que admitido con la convicción de que en realidad es a él como comprador y no a su vendedor a quien le pertenece. Por tal razón, el adquirente por boleto que tiene la posesión se dice dueño del inmueble así adquirido y se comporta como tal, no siendo otra cosa lo que el ordenamiento reclama para reconocer la calidad de poseedor (art. 2351 Cód. Civ.). (CC0002 SM 49924 RSD-402-1 S 20/11/2001 Juez MARES (SD), ¿Fenoy de Pollini, Zunilda María y otra c/Basso, Enrique Juan y otros s/Prescripción adquisitiva?, base JUBA). Volviendo a la cuestión atinente a la prueba de la época de inicio de la posesión, y aún cuando no podamos tener por cierto -por las razones antes explicadas- que la misma se remonte a la fecha de suscripción de la cesión del boleto de compraventa (29.10.90.), es dable recordar que de las respuestas obrantes 371, 374 y 378 se desprende que la actora es provista en el inmueble que pretende usucapir de los servicios de luz, gas y teléfono desde los días 07.10.91., 19.08.94. y 09.01.96., respectivamente. En cuanto a las declaraciones testimoniales, a fs. 380 obra la prestada por el Sr. Angel Adolfo Hernández, quien es vecino de la actora (encabezamiento del acta y respuesta a la pregunta 8va.), vive allí desde el año 1987 (respuesta a la pregunta 5ta.), y manifiesta que la actora habita el inmueble objeto de autos desde el año 1990 más o menos (respuesta a la pregunta 4ta.). Del mismo modo, a fs. 381 obra la declaración de la testigo María del Carmen Prieto, quien también es vecina de la actora (encabezamiento del acta y respuesta a la pregunta 5ta.), vive en el barrio desde 1988 (respuesta a la pregunta 2da.) y manifiesta que la actora habita en el inmueble que nos ocupa ¿desde aproximadamente el año 1990/1991? (respuesta a la misma pregunta 2da.). Conforme lo ha dicho reiteradamente esta Sala, comúnmente la prueba testimonial será la más importante, aunque claro está no podrá ser la única, ya que el art. 679 inc. 1 del C.P.C.C. establece que el fallo no podrá fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. Sin embargo, dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de testigos que han presenciado su realización cobra un valor trascendente, a tal punto que se ha establecido que si esta prueba es contundente puede aceptarse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de la posesión (causa n° 56534, ¿Picone?, del 25.09.12., entre muchas otras, con cita de Areán, ob. cit., pág. 580 y sig.). También apunta esta autora que normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad, de modo que hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión (ob. cit., pág. 590). En el caso de autos, y como ya vimos, ambos testigos son vecinos de la actora y viven en el mismo barrio desde antes que la Sra. Barraza se mudara allí, lo cual los hace merecedores de una especial valoración (doctr. arts. 384 y 456 2da. parte del C.P.C.C.). A la luz de lo expuesto, concluyo que en autos ha quedado acreditado que la actora comenzó a poseer el inmueble objeto de autos desde el año 1990 o 1991, y lo hizo con ánimo de dueña. Ahora bien, conforme hemos ya visto, en esta clase de procesos la carga de alegación y prueba (arts. 330 inc. 4to. y 375 del C.P.C.C.) no se limita a los hechos vinculados al ingreso en el inmueble, ya que también debe alegarse y probarse -en lo que en este caso interesa- qué actos posesorios se han realizado en el curso de los años, cómo se ha exteriorizado la posesión, y si la misma ha sido pacífica. En este punto, puede observarse que la demanda presenta un marcado déficit, ya que la mención de los hechos es muy escueta. Nótese que la actora explica cómo adquirió el inmueble y por qué no se otorgó la escritura traslativa de dominio (fs. 285), para luego agregar, en sólo dos párrafos, que ejerció la posesión hasta la actualidad en forma continuada, pública, pacífica y notoria, y que el inmueble en cuestión es la sede de su hogar conyugal en el que convive con su esposo y tres hijos (fs. 285vta.). Este déficit en la alegación de los hechos es muy trascendente desde el punto de vista procesal, ya que, como lo explica Areán, al demandado incumbe la carga de reconocerlos o negarlos categóricamente (art. 356 inc. 1º) y, por lo tanto, aquella exigencia resulta de decisiva trascendencia a fin de valorar su silencio o sus respuestas evasivas. Además -prosigue diciendo la prestigiosa autora- los hechos articulados en la demanda, y luego en la contestación del demandado, determinan la pertinencia y admisibilidad de la prueba a

producirse en el proceso, ya que sólo puede versar sobre estos hechos (art. 364 del C.P.C.C.N., equivalente al art. 362 del C.P.C.C. provincial). Por último, la sentencia sólo puede hacer mérito de los hechos alegados por las partes (art. 163 inc. 3ro), con riesgo, en caso contrario, de adolecer de incongruencia (ob. cit., pág. 446). Recordemos que el art. 2384 del Código Civil dispone 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 alguna de sus partes. Rememoremos también que, en sintonía con esa norma, en dos de los precedentes de esta Sala antes citados (causas ?Zouza? y ?Guerrero?), se dijo que las manifestaciones vertidas en un boleto de compraventa no son conducentes a los efectos de probar la posesión del bien, ?... la que debe constatarse con actos materiales, es decir realizados físicamente sobre la cosa, como puede ser una construcción, el plantado de árboles, la permanencia física en el bien, etc? (los destacados me pertenecen). Aplicando estos principios al caso de autos, se verifica una situación muy singular, ya que el escueto relato de los hechos contenido en la demanda lleva a pensar que la Sra. Barraza se limitó a ?ocupar? (en la terminología del art. 2384 del Código Civil) el bien que había adquirido, o, en otros términos -y empleando la terminología de las causas ?Zouza? y ?Guerrero?- a ?permanecer físicamente en el bien?. Hasta aquí la situación no tendría nada de singular, ya que es común en los procesos de usucapión que la actora se haya limitado a habitar desde el comienzo en la vivienda existente en el inmueble objeto del pleito, realizándole -en el mejor de los casos- algunas ampliaciones o mejoras. Sin embargo, de parte de la documentación adjuntada a la demanda y de la declaración de la testigo Prieto (fs. 381) surge que la actora habría hecho construcciones muy importantes en el inmueble, y si bien éstas constituyen actos posesorios muy calificados -sin lugar a dudas más que la mera ocupación o permanencia física en el bien- no fueron mencionadas en la demanda. Y el caso presenta ribetes más extraños aún si tenemos en cuenta que al practicarse la inspección ocular fue la propia actora quien recibió al ?a quo?, y le manifestó que al comprar el terreno había solo unos cimientos que no fueron utilizados sino que se retiraron, de modo que toda la construcción fue realizada por ellos y aún no la han terminado (fs. 402). En este contexto, fue muy aguda la apreciación del anterior sentenciante al afirmar en un pasaje del decisorio que la inspección ocular no fue útil como elemento de prueba, ya que no pudo tener por ratificados hechos posesorios debido a que éstos no habían sido invocados en la demanda con precisión (fs. 419vta., 3er. párrafo). Ello a su vez sirve para dar respuesta al agravio en el que se denuncia que no se valoró la documentación de fs. 37 a 45 relativa al supuesto pago de la conexión de cloacas, ya que tampoco fue un hecho alegado en la demanda. Ahora bien, no obstante estas particularidades, de los elementos probatorios arriba analizados (especialmente informes de empresas prestatarias de servicios públicos y declaraciones testimoniales) surge sin hesitación que la actora y su grupo familiar habitó en el inmueble desde los años 1990 o 1991 hasta el presente, lo que constituye un acto posesorio (art. 2384 del Código Civil). Desde luego que por las vicisitudes antes apuntadas es imposible determinar con certeza cuál fue la fecha exacta en que comenzaron a habitar en la vivienda, ya que ésta -a estar a los dichos de la actora vertidos en la inspección ocular- habría sido construida íntegramente por ellos. Sin embargo -y más allá de que la realización de actos materiales en un terreno ?baldío? también puede erigirse en actos posesorios del mismo- los informes de las empresas prestatarias de servicios públicos dan cuenta de que el servicio de luz se presta desde el 07.10.91. (fs. 371) y el de gas desde el 19.08.94. (fs. 374), lo que junto a las declaraciones testimoniales permite tener por acreditado que para estas fechas ya habitaban en el inmueble. Por todo lo expuesto, doy mi voto por la negativa. Los Señores Jueces Doctores Bagú y Comparato adhirieron por los mismos fundamentos al voto precedente.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Esteban Louge Emiliozzi, dijo: I) Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior corresponde revocar la sentencia de fs. 414/421 y su aclaratoria de fs. 422, haciendo en consecuencia lugar a la demanda promovida por la Sra. María Luisa Barraza contra ?Impulso Tandil Sociedad Anónima, Agropecuaria, Industrial, Comercial, Inmobiliaria y Financiera?, Juan César Gandolfo, Oscar Pérez Porcio y Juan Vicente Martínez, respecto a un inmueble sito en calle Pio XII 1765 de la ciudad de Tandil, identificado catastralmente como Circ. I, Sección D, Chacra 65, Manzana 65-p, Parcela 27-a, inscripción de dominio matrícula 30.882 de Tandil (103). II) Siendo este decisorio revocatorio del de primera instancia, corresponde adecuar las costas allí impuestas (art. 274 del C.P.C.C.) e imponer las correspondientes a la apelación. Respecto a lo primero, hay que distinguir las distintas situaciones que se presentan en autos respecto a los codemandados, ya que Juan Vicente Martínez se allanó a la pretensión (fs. 328), Juan César Gandolfo y Oscar Pérez Porcio fallecieron y al no presentarse sus herederos los representó la Defensora Oficial (fs. 343/346), e ?Impulso Tandil Sociedad Anónima, Agropecuaria, Industrial, Comercial, Inmobiliaria y Financiera? no se presentó a estar a derecho (conf. sentencia de primera instancia, fs. 414vta./415). Con respecto al codemandado que se allanó a la pretensión -Sr. Juan Vicente Martínez- las costas deben ser impuestas por su orden (arts. 68 y 70 del C.P.C.C.; esta Sala, causa n° 53.833, ?Pato?, del 25.03.10., primer voto del estimado ex colega Dr. Guillermo Céspedes). Tal como se explicó en este precedente, ?... el poseedor ?animus domine? que cumplió el plazo legal y quiere regularizar registralmente su título, debe en todos los casos iniciar el proceso de usucapión y producir la prueba que la ley reclama, independientemente de que el juicio se torne contradictorio, haya allanamiento del demandado o éste se encuentre en rebeldía. No es entonces la actitud que asuma el titular del inmueble lo que

lo obliga a litigar, sino una necesidad inherente a este modo de adquisición del dominio que le resulta ineludible. En consecuencia, no es el demandado quien dio lugar al litigio, sino una necesidad propia del usucapiente inherente a su modo de adquisición siendo razonable entonces, que la parte actora afronte las costas generadas por su necesidad legal, pero no así aquellos gastos vinculados con el actuar de la contraria (conf. Cám. Civ. y Com. de San Martín, causa n° 61.266 del 31-3-2009, ?Lisi, Francisco Leonardo y otra c/ The Argentine Northern Land Company Limited s/ Prescripción Adquisitiva?, conforme Gozaíni, ?Costas Procesales?, págs.. 794/795). En relación a los herederos de los codemandados que fueron representados por la Sra. Defensora Oficial, el principio general que impera en los procesos de usucapición es que cuando la representación del demandado es asumida por el Defensor Oficial, y éste se limita a fiscalizar la prueba y reservar su respuesta definitiva para cuando ésta concluya, las costas deben ser soportadas en el orden causado (esta Sala, causa n° 58967, ?Deportivo Arenales Football Club?, del 15.07.14., primer voto de la estimada colega Dra. Lucrecia Comparato, con sus citas). Sin embargo, tal principio no es de aplicación cuando el Defensor Oficial solicita expresamente el rechazo de la demanda en base a argumentos puntuales que lo llevan a sostener que la misma no es procedente, en cuyo caso, y de resultar perdedor, las costas deben ser soportadas por el demandado vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.; esta Sala, causa n° 59360, ?Iglesias?, del 13.11.14.). En el caso de autos, si bien ésta última fue la actitud asumida por la Sra. Defensora Oficial (conf. fs. 343/346), es lo cierto que los motivos que la llevaron a solicitar el rechazo de la demanda vienen dados en buena parte por los defectos de alegación señalados a lo largo de este voto, a lo que se suma que al efectuar su presentación la representante del Ministerio Público no tenía a la vista la contestación de ?Camuzzi Gas Pampeana? de fs. 374, la que ha sido un elemento importante para admitir la demanda. Por lo expuesto, haciendo mérito de estas particularidades, propongo que respecto a los codemandados representados por la Sra. Defensora Oficial las costas también sean impuestas en el orden causado (art. 68 2do. párr. del C.P.C.C.). Por último, respecto a ?Impulso Tandil Sociedad Anónima, Agropecuaria, Industrial, Comercial, Inmobiliaria y Financiera?, quien no se presentó a estar a derecho, también corresponde imponer las costas por su orden, por los mismos fundamentos desarrollados respecto al litisconsorte que se allanó (ídem esta Sala, causa n° 57727, ?Sánchez?, del 13.08.13., primer voto del estimado colega Dr. Ricardo C. Bagú). En lo que hace a las costas de Alzada, también corresponde que sean impuestas por su orden, en atención al modo en que se decide y por no haber mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.). La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904. Así lo voto.- Los Señores Jueces Doctores Bagú y Comparato adhirieron por los mismos fundamentos al voto precedente.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente: -SENTENCIA- POR LO EXPUESTO y demás fundamentos del acuerdo y los prescriptos por los arts. 261, 266 y 267 del CPCC; se resuelve: I) Revocar la sentencia de fs. 414/421 y su aclaratoria de fs. 422, haciendo en consecuencia lugar a la demanda promovida por la Sra. María Luisa Barraza contra ?Impulso Tandil Sociedad Anónima, Agropecuaria, Industrial, Comercial, Inmobiliaria y Financiera?, Juan César Gandolfo, Oscar Pérez Porcio y Juan Vicente Martínez, respecto a un inmueble sito en calle Pio XII 1765 de la ciudad de Tandil, identificado catastralmente como Circ. I, Sección D, Chacra 65, Manzana 65-p, Parcela 27-a, inscripción de dominio matrícula 30.882 de Tandil (103); II) Con costas por su orden en ambas instancias (arts. 68, 70, 274 y conc. del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904. Notifíquese por Secretaría y devuélvase.

008342E