



represente en la causa a los herederos de Alejandro Mateo Franciscovich. A fs. 100/vta. se presenta dicha funcionaria efectuando la reserva que dispone el art. 354 inc. 1º párr. 2 del CPC. A fs. 111/vta. se abre la causa a prueba proveyéndose la ofrecida por el actor.

Producida la misma a f. 153 y en virtud de la reserva oportunamente formulada evacua la vista la Señora Defensora Oficial limitándose a señalar, como resultado de diligencias tendientes a ubicar a los herederos que representa, que se halló telefónicamente al señor Luis Alberto Franciscovich quien manifestó ser nieto de quien fuera originariamente demandado, solicitando se ordene notificar la demanda y todo lo actuado al mismo. Solicitando asimismo que ínterin se suspendan los términos procesales. A ello se hace lugar mediante el proveído obrante a f. 154. Más allá de la regularidad del trámite impreso y nuevamente a pedido de la Señora Defensora Oficial se tiene por no contestada la demanda respecto del citado, llamándose autos para sentencia la que es dictada a fs. 170/173vta. A f. 204 se tiene por acreditada la calidad de heredero y en consecuencia por parte al Señor Oscar Alejandro Franciscovich y se ordena el cese de la intervención de la Señora Defensora Oficial dándosele al efecto vista (f. 205). Llegados los autos a esta instancia a f. 217 se ordena expresar agravios al actor recurrente obrando su fundamentación a fs. 231/235 y en lo que interesa disponiéndose el traslado de la misma en el punto 5 de la resolución de fs. 239/241. Habiéndose llamado autos para sentencia a fs. 243/244vta. se suspende el llamamiento de autos a los fines de disponer la anotación de litis en orden a lo dispuesto en el artículo 1905 del CC y C. Remitidos los autos a la Defensoría Oficial la misma se pronuncia en los términos obrantes a f. 245, quedando notificada de todo lo actuado hasta entonces (art. 135 últ. párr. del CPC). Sentado lo anterior y conforme he propiciado en fallos anteriores (conf. expte. 9954, reg. int. 28 (S) del 17/04/15 y expte. 9466, reg. int. 13 (S) del 06/03/15) y como sostiene Borda *?*el fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho, estimulado en su trabajo. Esta solución, es tanto más justa si se piensa que frente a él está un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes y quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal. Estos fundamentos de la usucapión tienen hoy mayor vigor que nunca. Las sociedades modernas no conciben ya la propiedad como un derecho absoluto; ser dueño supone crecientes responsabilidades, no sólo derechos. *?* y continúa, *?*la usucapión es también un modo de resolver un problema que de otra manera no tendría solución. *?* (Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, tº I, pág. 309). Como señalara entonces, se ha expresado (Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala I, Lomas de Zamora, 20/06/2006; RSD-154-6; Tonani, Atilio Jorge *c*/Capria, Pedro *s*/Usucapión) que los extremos requeridos para viabilizar la acción que se intenta en estos actuados, consagrados tanto en la doctrina como en la jurisprudencia de nuestros tribunales, están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, de señorío sobre la cosa; del animus, intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública, y pacífica. Otro principio que aparece como de ineludible aplicación es el de que la prueba debe ser evaluada en su totalidad, tratando de vincular armónicamente los distintos elementos de acreditación cumplidos en la causa, de acuerdo con las reglas del art. 384 del C.P.C.C. Es obligatorio para el juzgador tomar el proceso en su desarrollo total, merituando las pruebas unas con otras y todas entre sí. Sin dejar de reconocer la facultad que tiene el juez de inclinarse por alguno de esos elementos, no puede descomponerlos, disgregándolos para su análisis en forma separada (SCBA, Ac. 35900, del 27-II-86; Ac. 38332 del 6-X-87). Los extremos acreditatorios deben concurrir a demostrar -en forma palmariamente convincente- que se han ejercido actos posesorios con ánimo de dueño, eficaces, con precisas referencias a la época y naturaleza de los mismos. Que la prueba testifical debe ser precisa, respecto de los tiempos de los actos posesorios y de la naturaleza de los mismos. La apreciación de la prueba es el acto mediante el cual el órgano judicial, en oportunidad de dictar sentencia definitiva, se pronuncia acerca de la eficacia o atendibilidad de aquella para formar su convicción sobre la existencia o inexistencia de los hechos controvertidos en el proceso. Dicho de otro modo, las normas de la sana crítica a que alude la ley adjetiva y que en ninguna ley escrita se definen, constituyen en definitiva, simples directivas, indicaciones o consejos dirigidos al sentenciante. Son normas de lógica, que corresponden al criterio individual de los jueces y respecto de las cuales éstos son soberanos en su interpretación y aplicación, que solo pueden tenerse por infringidas cuando resulte que se ha hecho una apreciación manifiestamente absurda de las pruebas (SCBA, La Ley, v. 134, p. 1108, 20.510-S; v. 136, p. 384). El material probatorio debe ser analizado en su conjunto, desde que, probanzas que aisladamente consideradas pueden ser objeto de reparos, débiles o imprecisas, en muchos casos se complementan entre sí, de tal manera que unidas llevan al ánimo del juez la convicción suficiente para tener por acreditado el hecho y la carga de la responsabilidad. El dominio de los hechos es más importante para el juez que el dominio de la ley. La base de todo litigio son los hechos y no el derecho, pues en la mayoría de los casos se discute lo que ha ocurrido, siendo los hechos cuando son respetados a través de la tarea de interpretación y cardinalmente de evaluación de la prueba los que en verdad gobiernan la solución jurídica. Del voto de la Dra. Kemelmajer de Carlucci (Sup. Corte Justicia de Mendoza, 15-2-85, J.A. 1986-I-Síntesis). Las reglas de la sana crítica se integran con los principios de la lógica y las máximas de experiencia (también la vital del juez), que son principios extraídos de la observación del corriente comportamiento

humano y científico verificables; unos y otras actúan como fundamentos de posibilidad y realidad (SCBA, Ac. 45.723,24-III92). Sentado lo que antecede tengo para mí que el requisito de la prueba compuesta exigida por la ley 14.159 (art. 24 inc c.) se encuentra cumplido en autos, como asimismo el inicio de su posesión desde el año 1991 y su continuación por el plazo legal en forma pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño (SCBA, causa ac. 42.383, ?Ordoqui Jorge Raúl c. Bravi, Luis y/o quien o quienes resulten herederos. Usucapición?, del 31/07/94). En efecto, como se señalara ha de tenerse por acreditado que el actor ejerce actos posesorios en forma pública, pacífica y con ánimo de dueño al menos desde el año 1991. Así, depone el testigo D'anunzio (fs. 142/vta.) que por entonces (ver respuesta a la tercera pregunta) la actora vive allí efectuando desde esa época actos posesorios (ver respuesta cuarta, quinta, séptima, octava y novena pregunta). Ello queda corroborado con el testimonio del Sr. Gentili obrante a f. 144 quien le vendiera en el año 1995 el 50% del inmueble lindero (fs. 50/54) y en el año 2000 el restante 50% (fs. 55/59). Con las fotografías obrantes a fs. 60/64 ha de tenerse por acreditado también la realización de actos posesorios sobre el inmueble en cuestión, observándose fechada el día 28/12/96 (fs. 59/vta.). Asimismo dicho lapso posesorio debe inferirse del plano de mensura, que si bien fue visado el 14 de noviembre del año 2000, hace suponer que para entonces ya hacía tiempo que venía poseyendo, pues la experiencia indica que el mismo se confecciona mediando ya un tiempo razonable desde el inicio de los primeros actos posesorios con ánimo de dueño. Por último ha de computarse también que el pago de impuestos y tasas desde febrero del año 2000 (ver fs. 8/49) y que se erigen como otra forma de acreditar la intención de usucapir, pero no la única, reconociéndosele sólo un valor complementario que hace a la verosimilitud del derecho invocado (SCBA. Ac. 33.599 del 18-XII-84; ídem, Ac. 32.512 del 12-VI-86). En resumen, el pago regular de los tributos tiene un valor complementario, e inclusive la falta de tal circunstancia, no empece la viabilidad de la acción. En cuanto a la titularidad en los recibos de pago de impuestos y tasas, la ley 14.159, en el artículo 24, inciso c) establece: ?..., Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión?. Asimismo, interpreto que la temporalidad de los pagos que observo en autos, aunados a su regularidad y la no cercanía al tiempo de entablar la acción, favorecen a los actores en su pretensión (SCBA, Ac. 23.793, del 30-VIII-77). Entonces, examinados los medios de prueba obrantes en autos -arts. 354 inc. 1), 384, 456 y concs. del CPC- resulta fehacientemente demostrada la existencia sobre el inmueble que se pretende usucapir, de una posesión exclusiva, pública y pacífica (corpus posesorio), mantenida con ?animus rem sibi habendi? por un lapso de más de veinte años, que se remonta al año 1991. Bastando, como se sostiene en el fallo ya citado (Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala I, Lomas de Zamora, 20/06/2006; RSD-154-6; Tonani, Atilio Jorge c/Capria, Pedro s/Usucapición) que: ?No es necesario que las evidencias presentadas en el juicio de usucapición abarquen todo el plazo de prescripción adquisitiva, pues basta que exterioricen la existencia de la posesión durante una buena parte del lapso, al igual que en materia del pago de impuestos.? (íd. CC0203 LP 96493 RSD-196-1 S 20/11/2001 Juez FIORI (SD) Carátula: González de Algeri, Marta Lucía c/Chammah, Gabriel José y otros s/Posesión veinteañal; CC0203 LP 94701 RSD-70-1 S 22/05/2001 Juez FIORI (SD) Carátula: Altaparro, Daniel Alberto y otro c/Buono, Juan José s/Usucapición Magistrados Votantes: Fiori-Billordo Magistrados Votantes: Fiori-Billordo; CC0102 LP 227498 RSD-131-97 S 08/07/1997 Juez VASQUEZ (SD) Carátula: OSBEL c/Pelaez de Dameno, Lira s/Daños y perjuicios Magistrados Votantes: Vásquez-Rezzónico, J. C. CC0003 SM 64820 D-108/12 S 29/08/2012 Juez Gallego (SD) Carátula: Sucesores de Cavalli Ricardo y ot. c/ Falcón Wahington y sucesores de Mirta Margarita Gómez s/ acciones posesorias magistrados votantes: Gallego-Pérez. Tribunal Origen: CC0003SM, CC0003 SM 66994 d-145/13 S 14/11/2013 Juez Perez (SD) Carátula: Gaujan, Beatriz Susana y otra c/Rios, Vicente y otros s/ Reivindicacion Magistrados Votantes: Perez-Gallego Tribunal Origen: CC0003SM. Por último cabe agregar que en autos, amén de la defensa oficial, se ha tenido por parte a dos herederos durante el trámite del proceso, que en modo alguno han cuestionado la procedencia de la acción, ni el trámite, ni la realización de los actos enunciados en la demanda, ni tampoco la documentación aportada por éste. Todo lo cual hace a mi propuesta de revocar la sentencia y hacer lugar a la acción deducida, teniéndose por operada la prescripción adquisitiva del inmueble el día primero de enero del año 2011 (Ley 14.159, ref. Dto. 5756/58; arts. 4015, 4016 del Código Civil; arts. 7, 2565, 1897, 1899 y 1905 Código Civil y Comercial; arts. 375, 456, 384, 474, 679, 680, 681 y 682 del CPC). Atento las peculiaridades de la presente causa a lo que se suma que como se ha sostenido: En el proceso de usucapición, el objeto de la pretensión es la obtención de una sentencia declarativa de adquisición del dominio, donde la naturaleza del derecho material en juego y el interés público comprometido inciden de tal modo que la voluntad concurrente de los particulares no puede evitar la promoción del proceso y la recepción de determinadas categorías probatorias previstas en la ley (conf. SCBA, causa "Perugini, Gustavo Javier c/ Municipalidad de Berisso s/ Prescripción Adquisitiva Bicenal del Dominio de Inmuebles", CC0201, LP 118329 RSD 57/15 S, del 05/05/2015), y que no ha mediado formal oposición a su progreso, las costas de ambas instancias han de imponerse en el orden causado (art. 68 2do. párr del CPC). Propicio asimismo que la presente sentencia, sin perjuicio de lo actuado en orden a quienes se ha tenido como partes demandadas en autos, sea notificada a la Defensa Oficial en orden a la eventual existencia de otros herederos concurrentes y más allá de lo que señalara ésta a f. 245. Por las consideraciones

expuestas a la cuestión planteada voto por la NEGATIVA. A LA MISMA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO: No puedo acompañar a mi distinguido colega en su propuesta al Acuerdo. Entiendo que la prueba colectada en autos no alcanza el mínimo de convicción necesaria para permitir adquirir el dominio del bien en cuestión, y ello básicamente por no reunirse los extremos legales que exigen la acreditación de una posesión pública pacífica continua e ininterrumpida durante al menos veinte años respecto de una cosa cierta y determinada (arts. 4015 y 4016 del CC; 24 de la ley 14.159; 679 CPCC). Es que si la prueba debe ser concluyente y los actos invocados inequívocos (conf. SCA, AyS 1985-I-237) en el presente proceso ninguno de esos recaudos luce, en mi óptica, cumplido. Vale recordar que el proceso exige rigurosidad probatoria, la que se basa en el carácter de compuesta de la misma, conforme lo indica la normativa positiva (art. 24 ley 14.159 y 679 inc. 1 del CPCC). Ello es refrendado por la doctrina legal emanada de la SCBA en cuanto al rigor al examinar las pruebas que debe primar en este tipo de procesos; de donde se concluye que los elementos probatorios deben ser examinados en conjunto y con estrictez, exigiéndose comprobación tanto del corpus como del animus por el período de ley (expte. 6173, reg. int. 57 (S) del 06/05/04 de la disuelta Cámara departamental, donde el subrayado me pertenece). Destaco ese aspecto de rigor que debe primar en este tipo de procesos, pues al ser la usucapión un modo excepcional de adquirir el dominio requiere de una prueba plena e indubitable (v. Koper, Claudio "Derechos Reales y prueba" en AAVV "Derechos Reales. Principios, elementos y tendencias" de Reina Tartière, Gabriel (coordinador), Ed. Heliasta, 2008, p. 217 y la jurisprudencia que allí se cita). Recuerdo también que he sostenido como integrante de esta Cámara -y lo entiendo aplicable al presente- que "En relación a las constancias de pago de gravámenes, el mismo resulta un indicio a meritar pero en modo alguno resulta concluyente; al respecto se ha dicho, que el pago de impuestos, en el proceso de adquisición de la prescripción, debe ser especialmente considerado por el juez (art. 24 inc. C ley 14159) pero tiene un valor complementario (SCBA, Ac. 38.447 del 26/4/88 y Ac. 39743 del 13/9/88); cuyos alcances deben determinarse en cada caso en particular y resultan limitados de no acreditarse el efectivo pago (esta Cám. reg. int. 34 (S) del 19/04/05 "Aramburu c/Statins/Usucapión"). Dicho elemento, no acredita por sí la continuación en la posesión denunciada". (expte. 7248 "Jensen, Juan Carlos c/Urreta, Juan s/Usucapión" reg. int. 22(S) del 20/03/07). Y agrego, no sólo no acredita la continuación en la posesión sino que no es -el pago de impuestos- un acto posesorio (arts. 2351; 2352; 2378 y 2384 del C.C.; Picado, Leandro, su comentario al art. 2384 en "Código Civil Comentado. Doctrina - Jurisprudencia - Bibliografía. Derechos Reales" Claudio Kiper (Director), T. 1, Rubinzal Culzoni, 2004, p. 252) pues no importa el ejercicio de un poder físico de hecho sobre la cosa objeto de la relación real (arts. Citados supra). (mi voto en "Miller c. Lazovich" reg. int. 5 (S) del 23/2/2012). La doctrina legal indica 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 30 V 1989 en "Acuerdos y Sentencias", 1989 II 247, donde el subrayado me pertenece; doctrina reiterada en nuestros días, v. Ac. 98.183) aspecto este último que autos sólo cuenta con respaldo testimonial, según veremos infra. En ese contexto la prueba es escasa. Los testimonios reunidos (dos) luego de informar que la actora vive sobre calle 48 esquina 145 hacen referencia, a partir de una confusa formulación de las preguntas, a un terreno sobre calle 48 individualizado por la altura de la calle, sin otros datos que permitan identificarlo. Ambos testigos concluyen afirmando que en ese terreno edificó la actora una casa de dos pisos, lo que contradice lo afirmado en demanda ("desde el año 1996 me encuentro viviendo en la propiedad que construí sobre los lotes que pude comprar en la zona" fs. 65vta.). En síntesis, no se sabe a ciencia cierta respecto de qué terrenos deponen los testigos. Tampoco las fotos acompañadas permiten colegir que se refieran al inmueble que se pretende adquirido. Solo la alegación de la actora conecta esos documentos con el objeto de esta litis. Ni los testigos -que no fueron interrogados teniendo a la vista tales constancias- ni ningún otro elemento de prueba corrobora o permiten concluir que esas fotos se comparezcan con el inmueble de marras. Es que como se ha dicho "Las fotografías no son aptas para demostrar la evolución de una construcción porque no se acredita la fecha en que fueron sacadas como tampoco se justifica que se refieran a la obra en cuestión." (CC0101 LP 211429 RSD-42-92 S 26/03/1992 Carátula: Tulez, Viviana s/Inc. de determinación de los bienes que deben integrar el acervo suc. en autos Tulez V. s/Suc.). La prueba documental (plano de mensura y pago de impuestos) se remonta al año 2000, lo que impide concluir que la posesión tenga la antigüedad que exige la ley, menos aún con la rigurosidad que este especial tipo de proceso exige. En síntesis en mi análisis de los elementos probatorios colectados no surge, con la nitidez y rigurosidad que se exige en casos como el presente, acreditado el presupuesto esencial para admitir el progreso de la demanda como procura la recurrente. Consecuentemente las costas deben imponerse a la parte actora vencida. A la cuestión planteada voto por la AFIRMATIVA. A la misma cuestión planteada la Señora Jueza Doctora Almeida votó en igual sentido que el Doctor Capalbo por análogos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR CAPALBO DIJO: Corresponde revocar por mayoría la sentencia de fs. 170/173vta. y en consecuencia declarar adquirido por prescripción adquisitiva en favor de la parte actora, Sra. Angélica Luján Baglivo con fecha primero de enero de 2011 el inmueble ubicado en la localidad de Necochea, cuya designación

según plano es Circ. ..., Sección ..., manzana ..., parcela ..., inscripto en el dominio en el folio 1718/61, siendo sus medidas 15 mts. de frente al N.O. por 20 mts. de fondo, lindando por su frente al N.O. con calle 8, al N.E. con lote ..., al S.O. con lote ... y al S.E. con parte del lote ...; todo lo que encierra una superficie de 300 mts. cds. Disponiéndose la cancelación de la inscripción que sobre el inmueble en cuestión existe a nombre de Alejandro Mateo Franciscovich (Ley 14.159, ref. Dto. 5756/58; arts. 4015, 4016 del Código Civil; arts. 7, 2565, 1897, 1899 y 1905 Código Civil y Comercial; arts. 375, 456, 384, 474, 679, 680, 681 y 682 del CPC), e imponiéndose las costas en el orden causado en ambas instancias (art. 68 2do. párr. C.P.C.). Las regulaciones de honorarios se realizarán una vez acreditado el monto del juicio (art. 31, dec. ley 8904), debiendo notificarse en su despacho a la Defensoría Oficial. ASI LO VOTO. A la misma cuestión planteada el señor Juez doctor Loiza votó en igual sentido por los mismos fundamentos. A la misma cuestión planteada la señora Jueza doctora Almeida votó en igual sentido por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Necochea, ... de mayo de 2016.- VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se revoca por mayoría la sentencia de fs. 170/173vta. y en consecuencia se declara adquirido por prescripción adquisitiva en favor de la parte actora, Sra. Angélica Luján Baglivo con fecha primero de enero de 2011 el inmueble ubicado en la localidad de Necochea, cuya designación según plano es Circ. ..., Sección ..., manzana ..., parcela ..., inscripto en el dominio en el folio 1718/61, siendo sus medidas 15 mts. de frente al N.O. por 20 mts. de fondo, lindando por su frente al N.O. con calle 8, al N.E. con lote ..., al S.O. con lote ... y al S.E. con parte del lote ...; todo lo que encierra una superficie de 300 mts. cds. Se dispone la cancelación de la inscripción que sobre el inmueble en cuestión existe a nombre de Alejandro Mateo Franciscovich (Ley 14.159, ref. Dto. 5756/58; arts. 4015, 4016 del Código Civil; arts. 7, 2565, 1897, 1899 y 1905 Código Civil y Comercial; arts. 375, 456, 384, 474, 679, 680, 681 y 682 del CPC), y se imponen las costas en el orden causado en ambas instancias (art. 68 2do. párr. C.P.C.). Las regulaciones de honorarios se realizarán una vez acreditado el monto del juicio (art. 31, dec. ley 8904). Notifíquese en su despacho a la Defensoría Oficial. Notifíquese personalmente o por cédula a la actora y al codemandado Oscar Alejandro Franciscovich (art. 135 CPC) y al Sr. Luis Alberto Franciscovich conforme lo dispuesto en los arts. 41 y 133 del CPC. (arts. 47/8 ley 5827). Devuélvase. 008100E