

Prescripcion Adquisitiva Interversion Del Titulo

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Intervención del título

Se

confirma la sentencia que rechazó la demanda por prescripción adquisitiva e hizo lugar a la acción de desalojo interpuesta por la administradora provisional de la sucesión, en el entendimiento de que no se tuvo por demostrada la intervención del título.

En la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 17 días de Noviembre de 2015, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. Carlos Enrique Ribera y Hugo O.H. Llobera (artículos 36 y 48 de la ley 5.827), para dictar sentencia en los juicios acumulados: "BALTAR ELSA EDITH C/CALABRO JOSE SEBASTIAN Y OT. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA?" y "RINALDI HAYDEE GENOVEVA S/ SUC. C/ QUINTELA GABRIEL S/ DESALOJO FALTA DE PAGO", y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Ribera y Llobera, resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTIÓN ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACIÓN A la cuestión planteada el Dr. Ribera dijo: I. Vienen los autos "Baltar, Elsa Edith c/ Calabro, José Sebastian y ot. s/ prescripción adquisitiva?", para resolver el recurso de apelación interpuesto por Elsa Edith Baltar en contra de la sentencia única en ambos procesos de fecha 5/10/2014, que rechaza la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Elsa Edith Baltar, respecto del inmueble de la calle Almirante Brown 3.385, de la localidad de Olivos, Partido de Vicente López, que comprende dos lotes designados catastralmente bajo Circunscripción VI, Sección H, Manzana 52, Parcelas 19 y 2, inscriptos al Folio 2264/45 y Folio 3856/50 respectivamente; impone las costas de la demanda a la actora, declara abstracta la reconvencción por reivindicación e impone las costas por el orden causado. En la misma sentencia se hace lugar a la demanda de desalojo interpuesta por la administradora provisional de las sucesiones de Haydee Genoveva Rinaldi y Marta Alicia Calabro contra Elsa Edith Baltar, Gabriel Quintella y/o cualquier otro ocupante, del referido inmueble, impone las costas a la demandada. Los agravios de Baltar obran a fs. 1.583/91, habiendo contestado la administradora de los sucesorios a fs. 1.593/600. En el trámite "Rinaldi, Haydee Genoveva s/suc. c/ Quintella, Gabriel s/ desalojo por falta de pago" (expte. n° 68.587), las partes no interpusieron recurso de apelación. II. Agravios La recurrente se agravia porque dice que: * La sentencia se limita a realizar meras afirmaciones dogmáticas, aniquilando prueba precisa, concordante, certera, que demuestra la posesión de Baltar; * la valoración de la prueba rendida es deficitaria; * no se tuvo en cuenta su carácter de poseedora, asumiendo erradamente la sentenciadora que se trataba de una condición de tenedora con obligación de restituir; * se consideró que al inicio de la ocupación la apelante tenía una voluntad distinta a la de dueña, esto es de tenedora del inmueble; * se consideró que no hubo de su parte animus domini en la posesión inicial, para lo cual hace referencia a la prueba testimonial ofrecida; * se afirma que no probó la posesión pública, pacífica y continua por el termino vicinal, pese a que acompañó partidas de nacimiento, documentación del Registro del Automotor, constancia del Club Centro Galicia, impuestos y testimonial que, dice, demuestran la posesión que exige la ley; * los impuestos fueron pagados con anterioridad a la constitución de la Fundación Eligiendo la Vida que funcionaba en el lugar; * se haya dicho que los pagos de impuestos o servicios habían sido realizados por Haydee Genoveva Rinaldi y por Alberto José Calabro o Marta Alicia Calabro, toda vez que los recibos obran en su poder y fueron acompañados oportunamente; * desde que falleció el titular de dominio en el año 1978 hasta el inicio de la usucapión, no existió hecho alguno de los herederos para recuperar la posesión; * se ha dicho en la sentencia que Alberto José Calabro vivió en la propiedad, cuando se demostró que solo falleció en ella; * la acción iniciada por Haydee Genoveva Rinaldi el 14/11/2002, se realizó una vez operada la prescripción adquisitiva, por lo cual no suspende el plazo que requiere la ley para adquirir el dominio y cita jurisprudencia. La administradora de los procesos sucesorios contesta el memorial y afirma que no es más que una sucesión de párrafos que de modo alguno satisfacen la exigencia ritual, por lo cual sostiene que deben ser rechazados. Luego de transcribir parte de la sentencia dice que: * los hechos y dichos que enuncia Baltar no han sido acreditados válidamente; * el hecho que denuncie en distinto trámite su domicilio real en el inmueble de autos, ello no importa un acto a título de dueño; * la Fundación actuaba en ese lugar porque la familia permitía a Alberto J. Calabro vivir en dicha casa y a su vez éste aceptaba que allí funcionara la mencionada organización; * en el juicio "Rinaldi de Calabro, Haydee Genoveva c. Baltar, Elsa Edith" que tramitaron en el Juzgado Civil y Comercial n° 13 departamental, el oficial notificador informó el 24/12/2002 que la apelante no era conocida por los vecinos; * Alberto José Calabro no le entregó a la recurrente el inmueble y además no tenía derecho para hacerlo, pues tal como quedó probado, era concubino de la actora; * Baltar cambió de domicilio en el año 2012 ante el Ministerio del Interior y Transporte, la Policía informó que durante los años 1997, 2001 y 2007 la actora tenía su domicilio en Capital Federal y no en el inmueble que pretende adquirir por prescripción; * Concluye que no se

acreditó la posesión del bien, ni invocó interversión del título ni la probó. Por todo ello la demandada solicita que se desestime el recurso interpuesto.

III. Prescripción adquisitiva de dominio

i. Normas aplicables De manera inicial voy a referirme a la cuestión relativa a la ley aplicable al caso en materia de prescripción adquisitiva, ante la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, a partir del 1° de agosto del corriente año (texto según Ley 27.077). En casos tales como el de autos, en el que se pretende adquirir el dominio mediante prescripción larga, se impone aplicar la ley vigente al momento que comenzó a ejercerse la posesión del bien, destacando que las leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7 del Código Civil y Comercial -CCyC). Considero entonces que corresponde aplicar en la especie las normas contenidas en el Código Civil.

ii. Principios generales La prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los medios de adquisición de la propiedad enumerados en el art. 2524 inc. 7° del Código Civil. A ella se refiere el artículo 3948 al decir que la "prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley 3". Puede concluirse, entonces, que la usucapión o prescripción adquisitiva es un medio de acceder a la propiedad expresamente enumerado en el art. 2524, en virtud del cual el poseedor adquiere el dominio del bien, sustituyendo al anterior propietario por la posesión continua, con ánimo de tener la cosa para sí, durante el plazo legal. En materia de inmuebles, el artículo 4015 del Código Civil establece que "prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor". Concordantemente, reza el art. 4016 que "Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión". La condición requerida por la ley a tales efectos es que la posesión durante un lapso de veinte años sea a título de dueño, continua, no interrumpida, pública y pacífica, sin importar la mala o buena fe del poseedor (esta Sala 1°, causa 62.503, RSD-252-94, del 25/10/1994). El fundamento de esta institución reside en el interés social que tiene la adquisición del dominio por prescripción; la cual intenta brindar adecuada tutela a quien en el transcurso de largos años se comportó como propietario del fundo, incorporando riqueza a la comunidad, conducta que se contrapone con el desinterés y la incuria del titular de dominio (ver nota al art. 3965 del C.C.; Salvat, Raymundo, Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales, 4°, actualizada, Bs. As. Tea, 1952, t. II, p. 285, n° 978; esta Sala 1°, causa 78.919; CA1°CC La Plata, sala III, causa 211.692, RSD-240-92 del 27/08/1992; ídem. sala II, causa 232.602, RSD-149-99 del 23/09/1999; cc. arts. 2533 y 2535 del CCyC). El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, lo cual se logra cuando las pruebas arrojadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación (esta Sala 1°, causa 62.503, RSD-252-94, del 25/10/1994, entre otras). Desde ya que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo que formen con ella la prueba compuesta. Empero, ello no quita importancia a las declaraciones testimoniales que, analizadas a la luz de la sana crítica, son sumamente relevantes para resolver la cuestión cuando los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios realizados por la accionante. Además, debe tenerse en cuenta que, tal como lo tiene decidido la Suprema Corte de Justicia de nuestra Provincia, "el plazo necesario para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva es el de 20 años, sin que quepa hacer distinción alguna según hayan comenzado antes o después de la reforma del Código Civil por la ley 17.711, o se cumplan antes del 30 de junio de 1970 (conf. Ac. 33.560, sent. del 21 IX 1984 en "D.J.B.A.", 128 218, "Acuerdos y Sentencias", 1984 II 23)".

iii. Antecedentes del caso de prescripción adquisitiva

Manifiesta Elsa Edith Baltar que en el año 1980 comenzó a usucapir el inmueble de la calle Almirante Brown n° 3.385, de Olivos, partido de Vicente López (Circ. VI, Secc. H, Mza. 52, Parc. 19, inscripto al Folio 2264/45), y del lote unificado al anterior ubicado con entrada por la calle Espora s/n (Circ. VI, Secc. H, Mza. 52, Parc. 2, inscripto al Folio 3856/50), ambos lotes se encuentran a nombre de Sebastián José Calabró. Refiere que al fallecer el mencionado titular de dominio (18/12/1978), la propiedad fue abandonada. Según su versión, Alberto José Calabró, hijo del mencionado propietario, la llevó inmueble y le dijo "que me quedara con la casa, que ellos no la querían, ni tenían intención alguna de mantenerla" (fs. 638). A partir de dicho momento afirma que realizó diversos actos posesorios que describe, manifiesta que a comienzos de la década del año 1990 constituyó la Fundación Eligiendo la Vida en su condición de licenciada en psicología, para la recuperación de drogodependientes, que funcionó en el inmueble. Dice que fue la presidente y Alberto José Calabró el secretario. Afirma que durante todo este tiempo éste ni sus herederos le reclamaron nada respecto a la propiedad. Continúa describiendo las construcciones y refacciones que hizo, y hace referencia al pago de impuestos y servicios que efectuó. Por ello afirma que ejerció la posesión a título de dueña, de manera pública, pacífica, inequívoca, continua e ininterrumpida. Al contestar la demanda la administradora provisional del juicio sucesorio de Haydee Genoveva Rinaldi, quien era la viuda del titular de dominio, aclara que Alberto José Calabró también falleció. Niega que la actora sea poseedora y dice que las obras realizadas en el inmueble en cuestión fueron realizadas por la familia

Calabró-Rinaldi. También negó que el pago de servicios e impuestos hayan sido hechos por la actora. Manifiesta que el inmueble fue habitado por Alberto José Calabró quien abonaba los impuestos, conviviendo con la actora en el año 2001, cuando éste falleció, por ello la actora tenía en su poder dichas constancias de pago. Refiere que el 14/11/2002, Haydee Genoveva Calabró promovió acción de desalojo contra la actora ante el del Juzgado Civil y Comercial n° 13 departamental (expte. n° 54.574), pero en el año 2005 falleció. Explica que el verdadero domicilio de la actora es en Olivos (Alte. Brown 3125) y el bien era utilizado por la familia de Sebastián J. Calabró como casa de fin de semana y luego detalla los diferentes integrantes de dicha familia vivieron en el lugar, hasta que en el año 1985 pasó a vivir definitivamente Alberto José Calabró hasta su fallecimiento, tal como surge del certificado de defunción. Solicita que se rechace la demanda y plantea reconvencción por reivindicación, en subsidio de la acción de desalojo. La actora contesta la reconvencción y dice que por motivos de salud de Alberto José Calabró en el año 2001 permitió que se alojara en su casa sede de la Fundación y que quien vive en Alte. Brown 3125 de Olivos es su hijo.

iv. Interversión a. Principios generales

Ya he señalado que la actora plantea la prescripción adquisitiva alegando que ha poseído el inmueble por sí y que Alberto J. Calabró, sucesor del titular de dominio, le habría manifestado que no tenía interés en la propiedad. Entiendo que es necesario extremar el rigor al analizar la situación fáctica del caso, más aún cuando, como analizaré más adelante, Alberto J. Calabró continuó frecuentando la casa hasta su fallecimiento. Por ello interpreto que en el supuesto deberá demostrarse que la actora se ha comportado exteriormente como dueña exclusiva de la cosa, debiendo haber realizando actos de posesión, que deben ser inequívocos de la interversión de hecho del título (Borda, Guillermo, ?Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales?, Bs. As., 1975, t. I, p. 325). Cabe citar el nuevo texto del art. 1915 del Código Civil y Comercial que de manera clara dice: ?Interversión. Nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto.? No basta, entonces, con poseer la cosa durante al menos 20 años, pues la actora reconoce que ingresó a la propiedad por Alberto, hijo del titular de dominio. El acto positivo de voluntad capaz de revelar la interversión del título no puede hallarse conformado por la ocupación del bien, sino que necesariamente debe configurar una exclusión del propietario, en este caso su heredero. Esto implica que la conducta manifiesta que lleve consigo la intención de privar al propietario o su sucesor de disponer de la cosa, no debe aparecer igual en su exteriorización que el propio ejercicio regular de un derecho del que fue autorizado a usar por Alberto J. Calabró. Es necesario que la intención de poseer con exclusión del propietario se manifieste por actos materiales concretos que revelen de manera clara y pública el logro de tal propósito. Es carga de quien pretende privar al titular de la disponibilidad del bien, probar que los actos exteriores realizados con esa intención han tenido entidad suficiente para modificar el título (arg. arts. 2394, 2401, 2455, 2458 y ccs. del Código Civil; 375 del CPCC.; SCBA. Acs. 81413, sent. 2/10/2002; 39746, sent.8/11/1988, LL 1988-A, 279, DJBA 1988-135, 426, AyS 1988-IV, 241; 33628, sent. 5/3/1985, AyS 1985-I-237, JA 1985-IV, LL 1985-D, 11, DJBA 1985-129, 706; 34203, sent. 5/3/1985, AyS 1985-I-245, LL 1985-D, 189, DJBA 1985-129, 707).

b. La prueba aportada

Uno de los agravios principales de la actora es que en la sentencia no se la tuvo como poseedora sino tenedora con obligación de restituir, ello porque se consideró que al comienzo de la ocupación tenía una voluntad distinta a la de dueña. Funda su queja en la prueba testimonial ofrecida. Aclarar en qué condición comenzó a ocupar la Baltar el lugar, si como poseedora o simple ocupante, es un tema que adquiere importancia a los efectos de la acción intentada, pues la actora dijo en su escrito inicial que Alberto José Calabró la llevó inmueble y le dijo que se quedara allí pues ?ellos [la familia Calabró] no la querían, ni tenían intensión (sic) alguna de mantenerla?. Para acreditar tal hecho la demandante ofreció la declaración de la testigo Graciela Rosa Marzan. Dijo conocer a Baltar en su condición de vecina a fines del año 1987 hasta el año 1992 en que se mudó. Refirió que cuando llegó a vivir en el lugar la actora estaba allí desde hacía ?fácil 5 años?, vivía con sus dos hijos menores. También dijo que en el inmueble ?había comenzado a funcionar una institucion que tenia que ver con la recuperacion de adicto? (sic). También dijo que al inmueble ?venia el Sr. Alberto Calabro, que se que venian a hablar que tambien tenia que ver esa fundación.? Manifestó que ?siempre pense que ella era, la dueña de la casa, en ningun momento me dijo voy a pagar un alquiler?(sic). Preguntada acerca de la relación de Alberto Calabró con la actora contestó que ?Yo no se si se denomina socios, estaban en la formacion de esta sociedad o fundacion, no se como se conforman? (sic). En las fotos reconoció a Alberto Calabró (fs. 1.146/7). También declaró Josefina Teresa Salla quien dijo que la actora vive en el inmueble desde año 1991 con sus hijos y que en el lugar tenía una fundación. Describió las construcciones que allí existen. Interrogada acerca de, en qué título vivía Baltar en el lugar contestó ?desconozco?. Exhibida la fotografía de fs. 23 dijo que ?El es un compañero de Elsa que trabajaba en la fundacion que estaba muy enfermo? [Alberto Calabró] y luego falleció (fs. 1.148/9). El testigo Pablo Antonio Mañe declaró que la actora vive con sus hijos en el lugar desde el año 1980 o 1981 aproximadamente. Hace también referencia a la Fundación que funcionaba en el lugar. Describe la casa al ser preguntado si sabía a qué título vivía Baltar allí contestó ?No se contestar eso?. Se le exhibió el anexo 23 y 24 y dijo ?Son Elsa y el es el que estaba en la fundacion Alberto? (sic). En cuanto a la relación que tenían la actora y Alberto

Calabro contestó que ¿por la fundación sería? (sic) y agregó que este último iba al inmueble en la década del 1980 (fs. 1.150/1). La testigo Maria del Pilar Rodriguez Moran dijo conocer a la actora del barrio porque vivían cerca y que la veía pasar desde los años 1984/1985 aproximadamente e hizo referencia a la Fundación. En cuanto a la foto de fs. 23 dijo que ¿al Sr. no lo conoce? (fs. 1.152).

La testigo Dora Gloria Jauregui dijo que conoció a la actora y a Alberto por asistir a la Fundación. Refirió que la demandante vive en el inmueble desde el año 1995 con sus hijos. Para la testigo ¿siempre fue su casa?. Luego hizo referencia a las obras que la actora hizo en la casa. Interrogada acerca del vínculo entre Alberto J. Calabro con Elsa Baltar contestó ¿que ella era la presidenta de la fundacion y el era el que asistia a los enfermos?. Dijo que frecuentaba una o dos veces por semana a la casa con motivo del tratamiento y que no veía familiares, solo los enfermos y sus familiares. Exhibidas las fotografías reconoció solo a algunas de las personas que allí aparecen (fs. 1.336/8). Si la actora hizo referencia en su demanda que Alberto José Calabro la llevó a vivir al inmueble y le dijo que se quedara allí ya que no tenía interés ni deseaba mantener la propiedad, debería haber ofrecido alguna prueba sobre este hecho controvertido, pues un aspecto es que haya sido autorizada a ocupar el lugar y otra es que se comporte como poseedora. Ninguna de las declaraciones ofrecidas aclara tales hechos, solo hacen referencia al tiempo que la actora vive en el lugar. Si bien dos de los testigos dijeron que creía que era la dueña, otros dos manifestaron desconocer a qué título vivía en el lugar. Además estos testigos reconocieron a Alberto J. Calabro en las fotografías, que frecuentaba el lugar como integrante de la Fundación, aunque no como pareja de la actora. Por su parte la demandada ofreció la declaración de Liliana Elena Palladino quien dijo que Alberto J. Calabro vivía en el lugar y que era novio de la actora, esto en el año 1995/96. Manifestó que la casa era utilizada como de fin de semana. Reconoció en el anexo 23 a Alberto y a la actora, quien dijo era su ¿segunda mujer?. Agregó que cuando Alberto apareció ¿con esta novia que toda la familia hablaba de Elsa la novia de el, y un domingo yo habia ido a la casa, el vivia ahi, estaba su ropa su cepillo de dientes, su camisa colgada en el baño el vivia ahi, alli fue donde conoci a elsa dos e hice el comentario de los nombres? (sic), porque era el mismo que el de la primera mujer. Más adelante dijo que eran novios porque en una oportunidad en que se encontraron Alberto y la actora ¿El la agarro y ella le tiro un pico, se dieron un beso en los labios. Que yo sepa si no tenes una relacion no te das un beso en la boca con nadie, estaban juntos todo el tiempo ahi, a parte decia ahi viene mi novia.? Manifestó que Alberto J. Calabro ocupó la casa porque era de sus padres ¿el no tenia plata para alquilarse nada, yo lo escuchaba era el comentario de la familia y lo dijo el en un momento entonces se fue a vivir alli, era una casa familiar, de toda la vida? (sic). También refirió que Alberto constituyó una ¿fundación para ayudar a chicos con problemas de adicciones? (fs. 1.196/7).

La testigo Susana Gloria Aboitiz, al ser preguntada por las generales de la ley dijo que conoce a la actora porque era pareja de Alberto J. Calabro. Dijo conocer a algunos de los integrantes de la familia Calabro como novia de alguno de ellos y que ¿la casa de olivos era un punto de reunion?. Refirió que visitaba a Alberto y a la actora y que compartían alguna comida. Hace mención a que tenían un grupo de autoayuda. En cuanto a la fotografía n° 23 reconoció a ¿Elsa y Alberto Calabro? y más adelante reiteró ¿Elsa es la pareja de Alberto calabro de apellido baltar o baltazar?. Preguntada por la letrada de la actora cómo sabía la testigo que la actora era la pareja de Calabro contestó ¿por que asi me la presente como su pareja y convivían? (sic) y dijo que dispensaban un trato de pareja ¿como maridos, estaban juntos dormian juntos, no los veia adentro de la cama pero tenian un trato de pareja , yo la conoci como pareja de alberto calabro, no estuve en la intimidad yo la conoci asi. Yo me he quedado a dormir en esa casa con ricardo y mis hijas arriba y ellos dormian abajo, en la misma habitacion.? (fs. 1.198/9). El testigo Juan Pedro Oilhaborda hizo referencia a las personas que aparecen en las fotografías, dijo conocer a Baltar desde año 1978 por un grupo de auto ayuda. Luego dijo que Alberto J. Calabro vivía en Villa Urquiza hasta el año 1985/86 que se mudó a la casa objeto del presente juicio y que previo a ella la casa era utilizada como de fin de semana o quinta. Preguntado acerca de quién es la casa de Olivos contestó ¿del padre y madre de Alberto Calabro?. Dijo que visitó muchísimas veces la casa, pasando incluso vacaciones. Hasta el año 1995 solo vivió Alberto que estaba separado y sus hijos los visitaban. Aclaró que ¿alberto y elsa que eran pareja con cama afuera decidieron convivir juntos en olivos, y ahi va elsa con los dos hijo.? (sic). Luego hace una descripción del lugar en que vivía la actora, del alquiler de un departamento que Baltar tenía en Villa Urquiza aproximadamente en el año 1998/99 y de otros antecedentes que ponen de manifiesto el amplio conocimiento y trato que tenía de la familia Calabro y la actora. Dijo que constituyeron la Fundación. Explicó que Alberto como ex alcohólico se encontraba en recuperación desde 1976. Manifestó que Baltar vivió en la casa desde que se terminó de ¿refaccionar para fines de 2000, octubre o noviembre?... ¿En ese momento Alberto estaba muy enfermo y ella tenia que cuidar a alberto y estar con los hijos tambien. Otro de los motivos por los cuales yo practicamente vivia ahi fue por el tema de la enfermedad de Alberto.? (sic) (fs. 1.200/2). El testigo Néstor Hugo Giacobettide dijo conocer a Baltar de algunos cumpleaños pero que no tuvo trato. Exhibidas las fotos identificó a distintos integrantes de la familia (fs. 1.334/5). Este último testigo fue impugnado por la actora a fs. 1.512/4, alegó la falta de idoneidad de este declarante, en los términos del art. 456 del C.P.C.C., porque declaró que se sentía parte de la familia de los demandados. La citada norma contempla la falta de idoneidad subjetiva del testigo, pudiendo alegarse cualquier causa referida a sus condiciones personales que pueda influir en el grado de certeza que los dichos de ese testigo

puedan llevar al juez. No está incluido el ataque a la declaración misma, ya que no existe en nuestro ordenamiento procesal la ?tacha del dicho? que, en su caso, puede ser objeto de investigación en el fuero penal. Ello, obviamente, sin perjuicio de la potestad del juez de apreciar la declaración de conformidad con las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, y juntamente con los restantes elementos de convicción aportados (doc. art. 384 del C.P.C.C.). Por las consideraciones expuestas, entiendo que la recurrente no ha logrado desvirtuar la presunción de idoneidad del testigo que se infiere del art. 456 citado, porque no han alegado y probado circunstancias subjetivas del declarante, que puedan quitar fuerza de convicción a su declaración (arts. 375 y 384 del C.P.C.C.). Por otra parte, creo que el Sr. Giacobettide no ha incurrido en contradicciones severas que resten credibilidad a su testimonio. Si bien es cierto que conoce a la familia de los demandados, de quien dijo que se sentía parte, su relato se limitó a identificar a quienes aparecen en las fotografías, lo cual coincide con lo declarado por el resto de los testigos ofrecidos por la demandada, por lo cual las manifestaciones de Baltar no llegan a desvirtuar la presunción de veracidad de los dichos del declarante (doct. arts. 456 y ccs. C.P.C.C.). Teniendo en cuenta la declaración de los testigos ofrecidos por la demandada, la actora estaba en pareja con Alberto J. Calabró y ambos trabajaban en la Fundación. Así, apreciadas las declaraciones de todos los testigos en forma conjunta (art. 384 del C.P.C.C.), en particular, ante su contradictoria declaración, ello impide tener por acreditado, como afirma la actora que Alberto J. Calabró, hijo del titular de dominio, le dijo que su familia ya no quería la propiedad ni surge que la actora se comportara como única dueña frente a Alberto y a la familia Calabró (art. 375 del C.P.C.C.). Cabe agregar que, el 13/2/2009 Baltar denunció en la Policía que un vecino lindero la había amenazado de muerte luego de mantener una discusión. En dicha oportunidad dijo que ?posee un boleto de compra venta sobre la propiedad [Almte. Brown 3.385, La Lucila] que está inscripta a nombre de Sebastián José Calabró quien falleció y por eso no ha podido escriturar la misma? (fs. 1.384 y 1.376). Tal declaración se contradice manifiestamente con la versión dada en la demanda. v. Conclusiones Coincido con lo decidido en la sentencia en cuanto a que la prueba producida no reúne condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad sobre el supuesto derecho de quien pretende despojar a los demandados del dominio del inmueble de autos. Ninguno de los testigos ofrecidos por la actora hizo referencia al supuesto abandono de la propiedad por parte de uno de los herederos del titular de dominio, Alberto J. Calabró. Por el contrario declararon que éste frecuentaba la propiedad porque allí tenía su actividad la Fundación que integraban con la actora, para la recuperación de adiciones. Por ello, no es posible presumir el desinterés de la familia Calabró respecto del inmueble -o aún la voluntad de despojarse de él-, en primer lugar, porque en materia de derechos reales está comprometido el orden público, pero además, porque al reconocerse a la sentencia efecto retroactivo al momento en que se inició la posesión, podrían verse afectados derechos de terceros (art. 682 del CPCC.; CSJN, 7/9/93, ED, 159-233; SCBA, 9/6/59, JA, 1960-i-28, Reseña jurisprudencial n° 182; esta Sala, 25/10/88, Rep LL, XLIX-1377). Señalo, no obstante, que en mi criterio, los hechos afirmados, analizados juntamente con los que han sido negados, son insuficientes para tener por cierto que Baltar ejerció la posesión de la finca con exclusión de Alberto J. Calabró como heredero del titular de dominio, más aún cuando parte de los testigos declararon que habrían sido pareja y vivían en dicho lugar (art. 679 inc. 1° del C.P.C.C. y 24 inc. c) de la ley 14.159, texto según Decreto-Ley 5.756/58). Por ello, si bien los declarantes han sido contestes al expresar que Baltar vive con su grupo familiar desde hace más de veinte años, entiendo que los términos de las declaraciones y las circunstancias antes expuestas, impiden tener por demostrada la interversión del título; extremo que, en mi criterio, tampoco se infiere de la documentación presentada y la prueba de informes rendida. Si bien el art. 24 inc. c, de la ley 14.519 (t.o. decreto-ley 5756/58) reconoce especial importancia como elemento probatorio al pago de los impuestos, en el presente caso atento que Alberto J. Calabró para algunos testigos frecuentaba la casa y para otros convivía con la actora, la cancelación realizada en forma exclusiva por quien tenía el uso y goce de la cosa, no puede ser interpretado como demostrativo de su intención de excluir al sucesor del propietario de la disponibilidad de la cosa. Por estos fundamentos y la normativa citada, estimo que debe mantenerse el criterio adoptado en Primera Instancia, rechazando la apelación, todo lo que así dejo propuesto. IV. Costas En cuanto a las costas ante esta Alzada, atento la solución formulada, confirmación de la sentencia, deberán ser impuestas a Elsa Edith Baltar en su condición exclusiva de vencida (art. 68 del C.P.C.C.). Por todo lo cual y fundamentos expuestos, voto por la AFIRMATIVA. Por los mismos fundamentos el Dr. Llobera vota también por la AFIRMATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede se confirma la sentencia en todo lo que fuera materia de agravios. Las costas del recurso se imponen a Elsa Edith Baltar. Oportunamente se regularán los honorarios (art. 27 inc. a, D-L 8.904/77). Regístrese, agréguese copia certificada en los autos "Rinaldi Haydee Genoveva s/ suc. C/ Quintela Gabriel S/ Desalojo falta de pago", notifíquese y devuélvase. 007714E