

## Prescripción Adquisitiva Inmueble Rural Zona Inhospita Prueba De Los Actos Posesorios

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Inmueble rural. Zona inhóspita. Prueba de los actos posesorios Se modifica la sentencia apelada, y se declaran adquiridos por prescripción a favor del accionante el dominio de todos los lotes reclamados al demandar.

En la ciudad de Viedma a los 21 días de abril de 2017, se reúnen en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Primera Circunscripción Judicial, con asiento en esta ciudad, asistidos por su Secretaria, para resolver en los autos caratulados ?LUCERO ORFILIO JACINTO C/ SERRA Y EQUIZA GLORIA NOEMÍ Y OTROS S/ USUCAPIÓN?, en trámite por Expte. N° 7943/2015 del Registro de este Tribunal, puestos a despacho para resolver, y luego de debatir sobre la temática del fallo a dictar, se decide plantear y votar en el orden del sorteo practicado la siguiente cuestión: ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por el actor a fs. 494? Y, en su caso, ¿qué resolución corresponde dictar?

La Dra. Sandra E. Filipuzzi de Vázquez, dijo: 1) Que por sentencia de Ia. Instancia obrante a fs. 481/484 y vta. y en lo que aquí interesa, se resolvió: "I. Hacer lugar parcialmente a la acción interpuesta a fs. 22/24, declarando adquirido por prescripción a favor del Sr. Orfilio Jacinto Lucero, el dominio de los lotes 11, 13, 15, 17 y 19 del inmueble que se mencionara y cuya descripción surge conforme al plano de fs. 22; II. Rechazar la acción en relación a los lotes 2, 4, 6 y 8, toda vez que no se han acreditado debidamente los extremos necesarios; III. Imponer las costas a la actora conforme lo expuesto en el considerando V."

2) Que en fundamento de su decisión la Sra. Magistrada de Grado luego de sostener que de acuerdo al modo en que la litis quedara trabada, la cuestión a decidir consistía en "determinar la procedencia de la declaración de adquisición del dominio por prescripción, por parte del actor, respecto del inmueble designado catastralmente con nomenclatura catastral 16-3-690.280, conforme plano de mensura N° 829/10 obrante a fs. 22", y de definir las características de la presente acción, consideró en base a los elementos probatorios recabados (específicamente, plano de mensura -fs. 22-; Acta Notarial del 16/06/11 -fs. 32/35-; constancias de pago del impuesto inmobiliario correspondiente a los lotes N° 11, 13, 15, 17, y 19 -fs. 77/100-; liquidaciones de deuda del Fondo Compensador Lanero y Ganadero -fs. 43/48-; documentación de traslado de animales a nombre de Don Lucero que dan cuenta de la actividad desplegada por la familia del actor desde 1999 -fs. 49/51-; declaraciones testimoniales -conf. acta de fs. 458-; e inspección ocular -fs. 457-) y teniendo presente la situación socio-cultural de los pobladores del lugar y que las condiciones inhóspitas del mismo impiden exigir especificaciones en cuanto a su mensura y divisiones, dimensiones, mejoras respecto del predio que se pretende usucapir así como si la ocupación del accionante lo ha sido en carácter de dueño o simple tenedor (ver considerando III), finalmente concluyó "que la parte actora ha acreditado haber poseído en forma continúa, pública, pacífica e ininterrumpidamente los lotes 11, 13, 15, 17 y 19 del inmueble que se mencionara y cuya descripción surge conforme al plano de fs. 22, habiendo la misma sido ejercida en igual forma por los anteriores poseedores -los progenitores del actor- con los cuales se ha acreditado la existencia de nexo jurídico que habilita la accesión de posesiones, por un plazo mayor al exigido por los arts. 4015 y conc. del Código Civil; por todo lo cual y de conformidad con lo establecido en los arts. 789 y sgtes. del CPCC, debe admitirse parcialmente la demanda promovida y reconocer el derecho pedido en favor del Sr. Orfilio Jacinto Lucero en relación a los referidos lotes" (fs. 484, 4to. párrafo). Asimismo, expresó que "...No correrá la misma suerte la pretensión respecto de los lotes 2, 4, 6 y 8, toda vez que no se logró, aún con el amplio criterio precedentemente descripto, acreditar mínimamente los extremos necesarios. Ello así, toda vez que ni de las constancias de pago del impuesto inmobiliario, ni de las declaraciones testimoniales, ni de la extensa recorrida realizada por la suscripta en ocasión de la inspección ocular realizada, ni de otro tipo de documentación se ha podido hilvanar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por parte del actor y/o sus progenitores, correspondiendo en consecuencia, el rechazo de la demanda en relación a la referida fracción del inmueble." (ver considerando IV, fs. 484, in fine). Además determinó que "las costas se imponen a la parte actora, sin perjuicio de los allanamientos formulados en autos, toda vez que la actividad por ésta desplegada ha operado en su favor sin que exista oposición fundada por parte del demandado. Tal temperamento resulta aplicable cuando se trata de una prescripción adquisitiva, por la que el actor obtiene nada menos que el dominio de un inmueble a expensas de sus titulares de dominio, máxime cuando, en parte, se encuentran ausentes y están representados por el Defensor Oficial." (ver considerando V, fs. 484 vlt.).

3) Que contra el reseñado pronunciamiento, se alza el actor e interpone recurso de apelación a fs. 494, el que es concedido libremente y con efecto suspensivo a fs. 495. Y, en sustento de dicho remedio recursivo, expresa agravios a fs. 507/525. Inicialmente, aclara que su queja se dirige y se basa en dos puntuales plataformas de crítica, la primera, en cuanto la sentencia no hace lugar a la demanda respecto de los lotes 2, 4, 6 y 8 y, la segunda, en que se imponen las costas a su parte. Afirma,

sustancialmente, que la prueba ha sido valorada absurdamente por la instancia de Grado, resultando en un pronunciamiento violatorio del principio de logicidad y congruencia. De tal manera, objeta ante todo (con apoyo en citas doctrinarias) que la sentenciante excluya los lotes mencionados por no contar con comprobantes de pago del impuesto inmobiliario a su respecto, ya que entiende no debe considerarse como un acto posesorio el pago de éste o de contribuciones. Posteriormente, realiza un detalle de las declaraciones testimoniales, afirmando que ha existido una errónea valoración de las mismas, teniendo en cuenta -dice- las características y expresiones propias de la gente de campo. Y luego de transcribirlas parcialmente, concluye alegando que claramente los testigos expresaron que el actor es continuador de la posesión pacífica, pública e ininterrumpida de su padre Pedro Lucero, la que iniciara hace más de 80 años, y que cuando se refieren al inmueble lo hacen como una unidad que se encuentra alambrada en su totalidad, sin advertir divisiones, donde los lotes 2, 4, 6 y 8 están comprendidos. Estima que se trata de una prueba testimonial que "marca una inequívoca precisión acerca de la antigüedad de la posesión y el ánimo de poseer de toda una familia que vive allí desde hace más de 80 años (...)? y que ?...esperar de ambos testigos (aludiendo a los Sres. Callufman y Calfiman) expresiones como que Lucero se comporta como un verdadero dueño, resulta ser una utopía en el lenguaje de nuestros paisanos (...)? (ver fs. 513, in fine). Sigue su queja en lo atinente a las conclusiones que la Sra. Juez extrajo de la inspección ocular realizada, pues apunta que "la propia sentenciante, admite que se realiza la inspección ocular en particular, a los lotes 11 y 13, es decir sólo dos de los 9 lotes que componen la totalidad del predio a usucapir. Sin embargo sostiene que no se logró determinar mejoras en los lotes 2, 4, 6 y 8 (...)" (ver fs. 515, 3er párrafo). Por el contrario, reseña lo que a su entender puede desprenderse del video filmado en oportunidad de efectuar la referida medida probatoria, pudiendo inferirse que se trata de un sólo inmueble, sin divisiones, que existen animales pastando en el campo, que todo se encuentra alambrado, que hay plantaciones varias y que hay un cartel en la entrada indicador del nombre de todo el predio. Todo lo que confirmaría la unidad del inmueble y los actos posesorios desplegados por la familia de Lucero. En último lugar, ante la afirmación de la sentencia apelada sobre la inexistencia de "otro tipo de documental" que pudiera hilvanar la pretendida posesión pública, pacífica e ininterrumpida en relación a la fracción por la que se rechaza la acción, sostiene que no resulta necesaria, pues ello cede ante la contundencia de la prueba apuntada (testimoniales e inspección ocular) y la conducta de la parte contraria en el proceso (allanamientos y rebeldía), así como la falta de oposición formal a aquélla ejercida por su familia durante más de 80 años. Luego, procede a fundar la crítica en cuanto -dice- arbitraria imposición de costas a su parte, toda vez que la demanda ha sido receptada parcialmente en mayor proporción a lo que fuera rechazado (siendo los lotes 2, 4, 6 y 8 el 28% de la totalidad del inmueble), resultando erróneo el argumento de que el allanamiento y la rebeldía de los propietarios de los lotes rechazados no surtan efectos en cuanto a las mismas, pues se violenta el principio del art. 68 del CPCC donde aquéllas deben ser soportadas por el vencido, como así también que el actor obtiene el dominio del inmueble a expensas de los titulares dominiales, máxime cuando su parte acreditó los recaudos de ley y considerando la postura procesal de los demandados (allanamientos, rebeldía, y ausentes representados por el Defensor Oficial), por lo que, en todo caso, "ad eventum" admite que deberían ser impuestas en el orden causado y en proporción al resultado obtenido (ver 1er. párrafo de fs. 519). Recuerda también, con citas jurisprudenciales en su apoyo, que las costas solamente deben ser impuestas al actor cuando la demanda ha sido innecesaria o superflua, lo que aquí no habría acontecido. Realiza conclusiones finales que resumen su postura, y destaca que la sentencia de Grado ha colocado en el Sr. Lucero más cargas de las absolutamente necesarias en cuanto a la prueba de su posesión sobre los lotes rechazados. Finalmente, expone su petitorio en términos breves y concisos. 4) Que corrido el pertinente traslado a los co-demandados de los agravios de esa manera formulados (fs. 528), procede a contestarlo a fs. 529/530 la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes N° 6 conjuntamente con la Sra. Defensora Adjunta, quienes lo hacen en representación de los accionados declarados ausentes, solicitando, sustancialmente, que se rechace el recurso de la contraparte por entender a sus agravios como una mera disconformidad con lo resuelto en la Ia. Instancia, careciendo la naturaleza de crítica concreta y razonada. Expresan que la adquisición de dominio a través del instituto de la prescripción es de carácter restrictivo, por lo que la prueba para demostrar la posesión debe ser contundente, sin dejar lugar a dudas, lo que entienden no ha ocurrido en el caso, siendo que respecto de los lotes cuya pretensión de usucapir rechazada se crítica por medio del presente recurso, ha existido una absoluta orfandad probatoria lo que así se manifiesta acertadamente por la a quo. Concretan su petición resumidamente. 5) Que en ese estado del proceso, y luego de que la Actuaría certificara el vencimiento del término para contestar agravios por parte de los restantes co-demandados sin que se presentara escrito alguno, se decidió dar por decaído el derecho dejado de usar y llamar a autos para resolver a fs. 534. No obstante lo cual, a fs. 537/538, teniendo en cuenta que la pretensión recursiva radica en el cuestionamiento realizado por el actor en cuanto aprecia que "...se ha incurrido en graves errores al valorarse el complejo probatorio desplegado en la causa al desconocer actos y hechos posesorios a su respecto?, considerando que en este tipo de procesos la valoración probatoria debe ser efectuada en forma estricta y rigurosa, y advirtiendo asimismo que ?pese a la relevancia otorgada por la Sra. Magistrada al sentenciar, no surge de la inspección ocular realizada en el lugar (de la que da cuenta el acta de fs. 457), con la claridad necesaria, el resultado de la misma

en cuanto a la existencia y constatación de actos posesorios que se observaran, a los fines de traer a la luz acerca del ejercicio de la posesión que, dice, haber ejercido el actor -la que debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente- (...)?, se resolvió hacer ejercicio de las facultades ordenatorias e instructorias que brinda a los jueces el art. 36 inc. 2° del CPCyC en orden a esclarecer la verdad de los hechos controvertidos en la búsqueda de la verdad objetiva y disponer como medida de mejor proveer la inspección ocular por parte del Tribunal del bien en cuestión, y ordenar, asimismo, librar oficios a la Dirección de Tierras del Ministerio de Gobierno de la Provincia y a la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la misma, a fines de que informen si existe alguna restricción al dominio que pese sobre éste, suspendiéndose, en su mérito, la puesta de los autos para resolver (ver fs. 537/538). En consideración a ello, se llevó a cabo la mentada inspección ocular, de lo que da cuenta el acta obrante a fs. 546 y vta., y se produjeron los informes requeridos a la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable (fs. 551/553) y al Registro de la Propiedad Inmueble ante la respuesta emitida por la Dirección de Tierras del Ministerio de Gobierno de la Provincia a fs. 549 (fs. 566), por lo que, constatándose el cumplimiento de las medidas para mejor proveer oportunamente dispuestas, a fs. 568 se reanudaron los plazos suspendidos a fs. 537/538, procediéndose al cálculo del plazo para fallar por Secretaría. 6) Que reseñadas de tal manera las actuaciones, encontrándose las mismas en condiciones de resolver, y toda vez que el actor al apelar en tiempo oportuno para ello (conf. informe de Secretaría de fs. 496 y vta.), endilga errores a la decisión recaída en cuanto entiende ha existido una deficiencia en la interpretación de las medidas de prueba producidas que llevara a la sentenciante a rechazar el reclamo de usucapión respecto de los lotes 2, 4, 6 y 8 del inmueble traído a juicio, como asimismo incorrecta aplicación del principio objetivo de la derrota al imponer las costas al peticionante, es dable entender que se encuentra, al menos en forma liminar, superado el examen de admisibilidad formal que al respecto manda efectuar el art. 265 del CPCyC y que habilita la apertura de esta instancia revisora, enmarcado ello en el criterio de amplitud y flexibilidad que viene sosteniendo reiteradamente y en la mayoría de los casos este Tribunal en el cumplimiento de los recaudos y requisitos legales establecidos en la norma citada, en orden al respeto del principio constitucional de la defensa en juicio de los derechos y con la finalidad de brindar acabada satisfacción al recurrente, permitiendo la apreciación de las razones alegadas para la modificación de la sentencia (conf. Exptes. N° 7674/2013; 7569/2012, entre muchos otros, en consonancia con lo resuelto desde antaño por la CNAp.Civ., sala G, 3/08/81, LL, 1983-B, 768; íd. 10/02/87, LL 1987-B, 288). En base a ello queda descartado, entonces, lo manifestado por la representación de los ausentes (Defensoría de Pobres y Ausentes N° 6) en cuanto atribuye a los agravios cierta insuficiencia para tener por satisfecha la exigencia contenida en el art. 265 del CPCC (ver fs. 529/530). Y es que un repaso por los términos del escrito glosado a fs. 507/525 permite concluir que éste -más allá de la recepción favorable o no que merezcan los distintos ítems que lo conforman-, cumplimenta suficientemente esa exigencia, al señalar, como precedentemente se apuntase, precisos yerros que le endilgan a la decisión en crisis. 7) Que así despejada la cuestión del examen preliminar de admisibilidad formal del recurso planteado por el actor, es dable recordar -como lo vengo aseverando repetidamente- que los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas y cada una de las argumentaciones que pongan a consideración del Tribunal, ni a valorar la totalidad de las pruebas aportadas, sino a considerar tan sólo aquéllas invocaciones y probanzas que sean conducentes y relevantes para decidir el caso y que basten para dar sustento a un pronunciamiento válido (cfr. CSJN Fallos 258:308; 262:222; 265:301; 272:225; 278:271; 291:390; 297:140; 301:970; entre muchos otros). De tal modo, en cada caso que llega a un estrado judicial, el magistrado interviniente debe realizar una verdadera reconstrucción histórica con el objeto de determinar si los hechos propuestos por las partes son ciertos o no, y para ello, ha de examinar detenidamente las postulaciones y argumentos expuestos por los involucrados así como los medios probatorios rendidos, apreciarlos con criterio lógico jurídico y, finalmente, asignarles su valor de acuerdo con las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, constituyendo tales circunstancias un límite especial a la fundamentación de sus argumentaciones. 8) Que sentado lo dicho, posible es seguidamente avocarme al estudio de la materia recursiva propuesta, vale decir, si de los elementos probatorios recabados en autos puede concluirse que el Sr. Orfilio Jacinto Lucero ha adquirido por prescripción el dominio de los lotes 2, 4, 6 y 8 del inmueble reclamado al demandar, o si, por el contrario, ha de confirmarse la sentencia de grado denegatoria a su respecto; y luego observar, de corresponder, lo atinente a la -se dice- arbitraria y errónea imposición de costas en el modo decidido en atención a la naturaleza de la acción, resultado obtenido, y postura procesal de las partes. Adelanto que considero que el recurso intentado debe prosperar en todos sus términos. Doy razones. Primeramente, cabe aclarar que se comparte el criterio expuesto por la Sra. Juez de Grado en cuanto a que si bien en atención a la naturaleza de la acción exige que el juzgador examine con celo, prudencia, y de una manera estricta y rigurosa los elementos probatorios que lo lleven a la convicción de la decisión a tomar, lo cierto es también que no puede imponerse una prueba severa e inflexible de la posesión en casos como el presente, donde debe necesariamente evaluarse la ubicación del inmueble en cuestión, tratándose de una zona inhóspita para la vida humana, donde los actos posesorios más comunes pueden resultar difíciles de ejecutar (pienso, por ejemplo, en todo tipo de simples edificaciones y demás obras; pagos de servicios en un paraje de la línea sur rionegrina donde prácticamente no existen, etc.). Ahora bien, del análisis de la sentencia

recurrida, así como del conjunto de pruebas recabadas -relevantemente y en particular prueba testimonial e inspecciones oculares realizadas tanto en primera instancia como en esta sede-, se advierte que no existe un correlato entre el mentado criterio de flexibilidad y la resolución a la que arribara la Sra. Juez en cuanto a los lotes cuya pretensión fuera denegada, por cuanto aprecio que es posible llegar a la convicción de que el Sr. Lucero posee todo el inmueble reclamado con los requisitos exigidos por la norma, sin necesidad de forzar interpretaciones ni hechos, ya que las medidas probatorias producidas resultan, a mi criterio, aptas para así tenerlo por comprobado. De tal forma, los testigos, como bien apunta el recurrente, pueden no haber sido contundentes en sus expresiones sobre la posesión acaecida, pero ello no debe evaluarse desde el discurso jurídico técnico, sino justipreciarse en el contexto de vida de las personas llamadas a declarar. Así, se ha dicho que "...es muy importante la crítica de la narración hecha por el testigo, en su doble aspecto: en cuanto a la capacidad del testigo para narrar (su cultura, su inteligencia, su vivacidad, su soltura para hablar, su léxico) y en cuanto al significado que en su medio social se les dé a las palabras que utilice y que él mismo haya querido darles. La deficiente capacidad narrativa del testigo puede explicar las vacilaciones que tenga al declarar y las contradicciones secundarias que aparezcan del tenor literal de su exposición, a pesar de su sinceridad y veracidad, que en un testigo con facilidad de expresión pueden parecer sospechosas." (conf. CAp., sala A, de Trelew, Chubut, "Cruz, Damiana vs. Gallardo, José y/o quién resulte ocupante s. Desalojo", se del 12/03/2012, Rubinzal Online, Cita: RC J 1603/12). Y, en mérito a ello, de las declaraciones de los Sres. Callufman y Calfiman, se extrae que ambos fueron coincidentes en expresar que el actor (Orfilio Héctor Lucero) y su familia vivieron desde siempre en el inmueble (al que reconocen como una unidad, un todo, sin divisiones, desconociendo sus dimensiones), que se dedican a la ganadería, que la casa donde está "Orfilio" ya estaba hecha, que luego de la muerte de "Pedro Lucero" siguieron ellos, que "Orfilio" la pintó y está todo alambrado, y que lo dicho lo saben porque los declarantes conocen al actor desde que eran chicos (nótese que uno de los testigos dice tener casi 80 años), por ser vecinos, no así a los demandados. (conf. declaraciones testimoniales registradas por medio audiovisual n° CLIP\_20140519-121824 y CLIP\_2014519-122805, reservados en Secretaría y que he tenido a la vista). En cuanto a las inspecciones oculares, me centro en la que se llevara a cabo en esta instancia conforme acta de fs. 546 y vta., no solo porque la realizada en la 1a. Instancia se advirtió insuficiente o al menos poco clara (lo que motivara la medida de mejor proveer dispuesta), sino porque ha conformado la convicción judicial a partir del resultado de la valoración de los hechos y demás pruebas acumuladas, confrontado ello con los preceptos legales pertinentes que se entienden aplicables al caso (arts. 4015, 2351, 2384, todos del CC). Es que de la misma surge y se constata (conforme da fe la Actuaría), que al recorrer los lotes reclamados por el apelante (2, 4, 6, y 8), nos encontramos -partiendo desde las edificaciones del establecimiento "Santana", por camino consolidado sito dentro de los lotes usucapidos por la sentencia en crisis, y luego por una senda abierta "cortando monte" o como se denomina comúnmente "picada", transitable que corre a la vera de uno de los alambrados perimetrales de los lotes referidos a los que se ingresa atravesando una primera tranquera- con "...una segunda tranquera construida de alambres y varillas, contigua a un corral, que a simple vista aparece como de antigua data, construido dentro de dichos lotes. Se comprueba que éstos no se encuentran demarcados internamente en "lotes" o "cuadros", sino como una sola unidad se hayan delimitados por un alambrado perimetral en todo su continente, que los divide de los inmuebles de otros, como el caso del establecimiento que...pertenece a la familia "Callufman", y que "en el recorrido por estos lotes 2, 4, 6, y 8 se confirma que la picada se encuentra transitable, construida con mucha dificultad en terrenos en donde prevalece la piedra, y la vegetación típica de la meseta rionegrina (jarillas de varias especies, alpataco, neneo, arbustos bajos, etc) notándose huellas de tractor y cascos de animales, como caballos. Además en la zona se ven ovejas, con sus crías...", también que "...Igualmente se constata, a un costado de la senda, ya entrados en los citados lotes, trabajos de excavación, de reciente realización, en un pozo señalizado con la finalidad de obtener agua dulce para las ovejas, los que según se manifiesta, han resultado infructuosos. Se sigue circulando por la misma "picada" hasta donde es posible con vehículo automotor, verificándose que los cerros pedregosos que se encuentran hacia el sur-este impiden la continuidad de la apertura de la misma, lo que así resulta del alcance de la vista..." (ver fs. 546vta.). Todo lo observado debe ser entendido como prueba de la posesión, en tanto el art. 2384 del CC establece 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" (determinación que en forma similar, aunque más amplia, prescribe el actual art. 1928 del CCyC). Y, en tal sentido, se ha dicho que "...de acuerdo con lo dispuesto por el art. 2384 del Código Civil, la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en el inmueble, constituyen actos posesorios. De esta manera, un alambrado importa el más inequívoco acto posesorio, e igual alcance se le otorga al levantamiento de una casilla de madera." (conf. CNAp..en lo Civil, sala H., Fuente: Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la CNCiv., "Preposito, Ángel vs. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA) s. Posesión vicenal", se del 10/11/1998, Cita Online: RC J 9107/07). Del mismo modo, en el fallo del Tribunal chubutense previamente citado, se sostiene que "...tanto la cultura de la tierra mediante la plantación de árboles, como la construcción y reparación de edificios constituyen actos posesorios expresamente

previstos en el art. 2384, Código Civil, mientras que el alambrado del terreno ha de ser igualmente considerado tal tratándose de un inmueble rústico, porque para esta especie de fincas cabe tener a ese respecto un criterio más amplio y flexible que en relación a la urbanas, dado que la naturaleza misma de la cosa poseída importa una restricción de carácter natural al ejercicio de actos posesorios.?, en clara consonancia con aquella premisa que fuera señalada de flexibilidad en la interpretación probatoria en este tipo de casos. Entonces, posible es concluir que la prueba recabada apoya la postura del Sr. Lucero, no sólo porque se comprueba la existencia de actos posesorios que adquieren mayor relevancia por la ruralidad del inmueble y la zona geográfica que ocupa, sino también, porque no resulta factible entender al mismo de otro modo que no sea como una unidad de explotación económica que no admite divisiones rentables. Es que las propias características del terreno -meseta patagónica-, no puede hacer pensar en la posibilidad de explotación de solo una parte del mismo sino del conjunto del terreno o fundo, en tanto una unidad económica de producción agrícola (de las particularidades de la presente) comprende el ganado contenido en ella y toda la tierra dedicada total o parcialmente a la misma. Ello, más allá de constar de uno o más lotes o áreas separadas, o una o más divisiones territoriales o administrativas, por cuanto forman parte de una misma unidad económica o de explotación todas las parcelas que comparten los mismos medios de producción, mano de obra, edificios o construcciones rústicas, o eventuales maquinarias o animales de tiro. En consecuencia, debe hacer lugar a la queja a su respecto, reconociendo que el actor ha adquirido por usucapión la totalidad del inmueble que reclamara al demandar, esto es, incluyendo los lotes 2, 4, 6 y 8, sin perjuicio de advertir y hacer saber al Sr. Lucero que deberá respetar las limitaciones que sobre su dominio estatuyen las normas locales de protección a la denominada "Meseta de Somuncura", área natural protegida en la que se encuentra el inmueble afectado, el que debe ser explotado conforme a dichas preceptivas, tal como fuera informado por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia de Río Negro a fs. 551/553.

9) Que en la tarea de valorar el agravio dirigido a poner en crisis el modo en que fueran impuestas las costas del proceso (a su parte), y más allá de tener en cuenta el resultado al que se arribara respecto del agravio analizado anteriormente, retomo la postura que sustentara en autos "COLOMBIL, DOMINGA C/MORA CASTILLO SERGIO ALFREDO S/ USUCAPIÓN" (Expte. N° 7948/2015, se. N° 2/2016 del 03/02/16), donde fuera motivo de crítica, precisamente, la decisión de imponer las costas a la actora en un proceso de prescripción adquisitiva y en el cual la contraparte se encontraba representada por la Defensoría de Pobres y Ausentes, tal como sucede en los presentes autos (a más de los allanamientos efectuados por parte de los codemandados, ver fs. 363/364, 383, y 384/385; y de no haber habérsele presentado a hacer valer sus derechos, pese a estar debidamente notificados, los restantes accionados, ver fs. 371/372, 389/390 y 394).

En tal sentido, y en virtud de lo allí expuesto, promuevo acudir al texto de dicha sentencia cuyos fundamentos doy aquí por reproducidos por razones de brevedad (*brevitatis causae*), no obstante recuerdo, sintéticamente, que en esa oportunidad se dijo que la temática en debate no resulta una cuestión que deba apoyarse solamente en el resultado del pleito, sino que debe necesariamente apreciarse las circunstancias del caso como así también las posturas procesales que asumieron los litigantes. De ahí que no se puede soslayar que por desconocimiento de los hechos alegados, en materia de procesos de usucapión, la Defensora Oficial en representación de los demandados ausentes y por vía legal, forzosamente debe negar las afirmaciones del actor y reservar su respuesta definitiva para una vez que se produzca la prueba, en una postura objetiva y expectante en referencia a la procedencia de la acción que se ejercitara y, por ende, no pudiendo sostenerse que exista una verdadera parte vencida habida cuenta el rol y especial función que le cupo a la funcionaria actuante en defensa de los intereses de la persona ausente, no resultando de aplicación el enunciado del primer párrafo del art. 68 del C.Pr., en cuanto al criterio de derrota, en tanto ejecutar una obligación legal no puede ni debe merecer la imposición de costas, máxime, cuando incluso de haber mediado la conformidad de aquél, debía necesariamente iniciarse la presente acción y producir los medios probatorios que justificaren la usucapión.

También en el precedente señalado se afirmó que si bien el principio rector en materia de costas encuentra su razón de ser en el hecho objetivo de la derrota, no es menos cierto que posible es encontrar excepciones a tal regla en las condiciones que la misma norma establece, facultando a los jueces a eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido por decisión fundada.

Por tanto, aun cuando la resolución adoptada por la sentenciante se advierte con válida motivación (aunque no se determina la norma en que se sustenta), en base a las consideraciones efectuadas, características de la presente causa, naturaleza de la cuestión de fondo -adquisición del dominio de un inmueble por el transcurso del tiempo- y posturas procesales ejercidas por las partes (codemandados que no se presentaron a ejercer sus derechos, o que se allanaron o ausentes representados por la Defensora de Pobres y Ausentes), considero que no resulta justa la atribución de la carga de las costas del proceso al accionante -tal la decisión de la instancia de grado-, ni tampoco a la parte demandada por cuanto no aparece conveniente la aplicación rígida del principio procesal genérico de la derrota o vencimiento ni la disposición del art. 70 del C.Pr. (en lo pertinente), pues surge, en el caso, como el criterio más razonable y prudente que la imposición de costas del juicio sean impuestas por su orden, a partir de las particularidades propias del proceso de usucapión y contingencias procesales exhibidas.

Y arribo a esa decisión en tanto asumo -como en aquél precedente citado- que el juicio de prescripción adquisitiva es un trámite obligado que debe llevar adelante quien pretende usucapir,

preste o no conformidad quien resulta titular dominial, resultando, por ende, razonable que el que promueve la acción en su beneficio también soporte cuanto menos los gastos de su reclamo, mas no la totalidad de los mismos, por cuanto necesariamente se vio obligado a iniciarlo. Es por dichos motivos que propicio hacer lugar al agravio correspondiente a la imposición de costas en el modo decidido, debiendo determinarse las mismas en el orden causado (art. 68 2da. parte CPCyC), lo que así decido. 10) Que en definitiva, y a modo conclusivo de lo hasta aquí dicho, toda vez que la sentencia que se dicte tiene una consecuencia jurídica que trasciende no solo el plano judicial sino también el social, de ahí la complejidad de acercarla lo más fielmente posible a la realidad y a la verdad objetiva, y habida cuenta que la convicción judicial es el resultado de la valoración de los hechos y de las pruebas, confrontadas con los preceptos legales pertinentes que se entienden aplicables al caso, es que propongo a quienes me siguen en orden de votación: I) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el Sr. Orfilio Jacinto Lucero a fs. 494 y, en consecuencia, revocar los puntos II y III de la sentencia de fs. 481/484vta., debiendo también declararse adquirido por prescripción a favor de aquél el dominio de los lotes 2, 4, 6 y 8 del inmueble reclamado al demandar y cuya descripción surge conforme plano de mensura N° 829/10 (fs. 22), con costas en el orden causado (art. 68 2da. parte CPCyC), conforme argumentos dados en el considerando respectivo, pauta o temperamento que además propicio en relación a las generadas ante esta instancia, en razón de los mismos fundamentos (art. 68 2da. parte CPCyC); II) Regular los honorarios profesionales del letrado interviniente por la parte actora, Dr. Edgardo Corvalán, en consonancia con lo decidido, y atendiendo al mérito de la labor desplegada en esta sede, apreciada por la calidad, eficacia, extensión, y resultado obtenido en el 35% a aplicar sobre el monto de honorarios que se determinen a la letrada que interviniera por dicha parte en la Instancia de origen (6, 7, 15 y cc. L.A.), no correspondiendo regulación de estipendios a la Sras. Defensora de Pobres y Ausentes N° 6 y Adjunta en atención al carácter de la representación ejercida por dicho Ministerio Público de la Defensa y modo como se imponen las costas (art. 68, 2do párrafo del CPr. y arts. 22 inc. a) y 39 Ley K 4199); III) Hacer saber a la instancia de grado que al momento de regular los honorarios respectivos, conforme diferimiento dispuesto en el pto. IV. del resolutorio de fs. 484 vta., se deberá tener presente a dichos fines el resultado aquí arribado; IV) Hacer saber al Sr. Orfilio Jacinto Lucero que deberá respetar las limitaciones que sobre el dominio del inmueble objeto de la presente acción, estatuyen las normas locales de protección a la denominada "Meseta de Somuncura", área natural protegida en la que se encuentra el predio afectado, el que debe ser explotado conforme a dichas preceptivas (conf. informe de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia de Río Negro obrante a fs. 551/553). MI VOTO. A la misma cuestión, la Dra. María Luján Ignazi, dijo: Adhiero a la solución propuesta por la Sra. Juez preopinante por compartir los fundamentos expuestos por ella, sufragando en igual sentido. A la misma cuestión, el Dr. Ariel Gallinger dijo: Atento a la coincidencia de criterios de las Sras. Magistradas que me preceden en orden de votación, me abstengo de sufragar. Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, el TRIBUNAL RESUELVE: -I. Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el Sr. Orfilio Jacinto Lucero a fs. 494 y, en consecuencia, revocar los puntos II y III de la sentencia de fs. 481/484vta., debiendo también declararse adquirido por prescripción a favor de aquél el dominio de los lotes 2, 4, 6 y 8 del inmueble reclamado al demandar y cuya descripción surge conforme plano de mensura N° 829/10 (fs. 22), con costas en el orden causado (art. 68 2da. parte CPCyC), conforme argumentos dados en el considerando respectivo. -II. Imponer las costas de Alzada por su orden (art. 68 2do. párrafo CPCyC), conforme fundamentos del considerando respectivo. -III. Regular los honorarios profesionales del letrado interviniente por la parte actora, Dr. Edgardo Corvalán, en consonancia con lo decidido, y atendiendo al mérito de la labor desplegada en esta sede, apreciada por la calidad, eficacia, extensión, y resultado obtenido en el 35% a aplicar sobre el monto de honorarios que se determinen a la letrada que interviniera por dicha parte en la Instancia de origen (6, 7, 15 y cc. L.A.), no correspondiendo regulación de estipendios a la Sras. Defensora de Pobres y Ausentes N° 6 y Adjunta en atención al carácter de la representación ejercida por dicho Ministerio Público de la Defensa y modo como se imponen las costas (art. 68, 2do párrafo del CPr. y arts. 22 inc. a) y 39 Ley K 4199). -IV. Hacer saber a la instancia de grado que al momento de regular los honorarios respectivos, conforme diferimiento dispuesto en el pto. IV. del resolutorio de fs. 484 vta., se deberá tener presente a dichos fines el resultado aquí arribado. -V. Hacer saber al Sr. Orfilio Jacinto Lucero que deberá respetar las limitaciones que sobre el dominio del inmueble objeto de la presente acción, estatuyen las normas locales de protección a la denominada "Meseta de Somuncura", área natural protegida en la que se encuentra el predio afectado, el que debe ser explotado conforme a dichas preceptivas (conf. informe de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia de Río Negro obrante a fs. 551/553). Regístrese, protocolícese, notifíquese y oportunamente bajen los autos al juzgado de origen.

MARIA LUJAN IGNAZI-PRESIDENTE, ARIEL GALLINGER-JUEZ, SANDRA E. FILIPUZZI DE VAZQUEZ-JUEZ. ANTE MI: ANA VICTORIA ROWE-SECRETARIA 019103E