

Usucapion Acervo Sucesorio Condominio Pago De Canon Locativo Rechazo De La Demanda

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Usucapición. Acervo sucesorio. Condominio. Pago de canon locativo. Rechazo de la demanda Se revoca el fallo que hizo lugar a la demanda de usucapición, pues durante el proceso sucesorio la demandada demostró que no perdió la posesión del inmueble en litigio, por el contrario, la defendió en su carácter de condómina y percibió del actor por el uso del bien las sumas depositadas judicialmente. En la ciudad de Corrientes, a los veintidós días del mes de marzo de dos mil diecisiete, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° GXP-8194/10, caratulado: "NOVELLO JOSE FERNANDO C/SUC. DE ALO DE NOVELLO ELENA Y/O QUIENES SE CREAN CON DERECHOS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- 1.- En autos, José Fernando Novello promovió contra la Sucesión de Elena Alo de Novello prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en calle Belgrano de la manzana N° ... de la ciudad de Goya e individualizado en el plano de mensura duplicado N° ... ?...? que adjuntó. Explicó que comenzó la posesión en el año 1978, que fue continua, pública, pacífica e ininterrumpida por más de treinta años; que realizó actos posesorios: desmalezamiento, limpieza permanente del terreno y construcción, abonó impuestos inmobiliarios, retribución de servicios y, acompañó fotocopia del plan de facilidades de pago del impuesto inmobiliario del año 2010 (fs.1/12 vta.). 2.- Norma Graciela Novello resistió la pretensión y expresó que el actor es su hermano conforme surge de los autos caratulados ?Alo de Novello Elena s/ab inestato?, Expte N° C01-67570 -los que ofreció como prueba-, que es hijo de Pascual Novello y nieto de Elena Alo de Novello, en consecuencia no es un tercero en posesión de un inmueble ajeno sino un heredero en posesión conjunta con los demás de un bien que conforma el acervo hereditario; que por ello debe acreditar la interversión de título para convertirse en poseedor con ánimo de dueño. Expuso que su parte, como los demás coherederos, toleró de común acuerdo la ocupación del actor y de otros coherederos del inmueble objeto de litis comprendido dentro de otro en mayor extensión por lo que sólo hubo una concesión de uso pero no la pérdida de la posesión; que a mediados de la década del 90 el actor comenzó, con autorización de los demás coherederos una construcción en el inmueble; que en el año 1978 el demandado habitaba en calle Berón de Astrada al ... con su familia, que luego se trasladó a la provincia de Formosa donde vivió por un lapso aproximado de diez años para luego volver a la ciudad de Goya; que dos años después de iniciada la construcción nunca más fue continuada o mantenida no ejerciendo el actor acto posesorio alguno sobre ella; que las malezas que recubrían el inmueble fueron cortadas recién desde hace tres años, es decir, desde que el actor comenzó a realizar los trámites tendientes a la promoción del presente proceso; que los impuestos fueron abonados alternativamente por los distintos herederos, habiéndolo hecho el actor recién en el año 2010, los correspondientes al período 2005 a 2009. 3.- La sentencia de primera instancia rechazó la demanda de prescripción adquisitiva. 4.- Apelada esa decisión, la Cámara la revocó y, en consecuencia, declaró que José Fernando Novello adquirió por posesión veinteañal el dominio objeto de litis. Para así decidir, dijo que de la presente causa como del proceso sucesorio ?Alo de Novello Elena s/ab inestato?, Expte N° C01-65570/02 surgía que tanto el actor como Norma Graciela Novello son nietos de la titular registral del inmueble en litigio Elena Alo de Novello, abuela paterna de ellos. Explicó que conforme el ordenamiento jurídico los ascendientes, descendientes y cónyuge entran en posesión de la herencia desde el momento mismo de la muerte del causante por lo que el bien objeto de autos pasó a la posesión de los hijos del titular registral independiente de que se hubiera abierto o no el proceso sucesorio, que en el caso se abrió; que la posesión se ejerce de modo indivisible, que constituye la comunidad hereditaria que se rige por los mismos principios del condominio y permanece en ese estado hasta su partición; que el mero transcurso del tiempo no hace cesar la posesión indivisa y, la posesión que sobre un bien ejerza un coheredero aprovecha a todos, salvo que uno de ellos realice actos que exterioricen de modo indudable que comenzó a poseer el bien de modo exclusivo. Ello así, continuó diciendo, el actor debía demostrar en qué momento intervirtió su calidad de heredero a la de poseedor con ánimo de dueño. En tal sentido, advirtió que había concordancia entre las partes respecto a que José Novello es el propietario de la obra existente en el inmueble; que en la declaración de parte Norma Graciela Novello expresó que tomó conocimiento de que el actor

estaba construyendo después del año 90. Entonces concluyó, José Novello es el propietario de la construcción existente en el predio que pretende usucapir, acto posesorio por excelencia, que exterioriza su ánimo de dueño diferenciado de la posesión ejercida por su calidad de heredero. Siguió diciendo que el tema central, entonces, era si la mutación de la causa de la posesión a nombre propio tenía la antigüedad suficiente para admitir la usucapición pretendida. Manifestó que del informe pericial surgía que el material con el que fueron construidos los cimientos más antiguos tienen más de 35 años y, en los otros sectores de menor antigüedad de aproximadamente 20 años, que las paredes de mamposterías de ladrillo comunes de más de 35 años y, la de mamposterías de ladrillos huecos de 20 años aproximadamente. Las paredes más antiguas son de ladrillos comunes; y lo que caracteriza las diferentes etapas constructivas y la antigüedad es el tipo de ladrillos con que fueron construidas. En la ampliación del informe el profesional explicó que las operaciones técnicas y de otro tipo mediante la cual obtuvo la antigüedad aproximada de las construcciones fueron: a) la visita al predio objeto de la /litis; b) la toma de contacto visual y, c) el estudio y análisis en base a su saber de los materiales, las técnicas constructivas, el envejecimiento de los materiales con los cuales se realizaron las construcciones, y la comparación con experiencias anteriores adquiridas de similares estudios. Finalmente, señaló que no obraba en autos otra prueba de similar envergadura que desacreditara las conclusiones del experto, por el contrario se hallaba corroborada por la declaración testimonial de Dovis y, Benigno González quienes coincidieron en que el actor inició la obra en los años 70 y, lo identificaron como quien detentaba el predio. También el testigo Zabala quien dijo haber iniciado la obra, la prosiguió en 1984 y, la retomó en junio/2012, narró que José Novello detentaba el predio desde el 78, agregó que trabajó en presencia de los tíos del actor quienes nunca lo molestaron; que los padres lo contrataron para hacer la casa de José, que se explicaba porque su padre se dedicaba a la construcción y, se comunicaba con él para pasarse los precios, como tenían que cobrar, de allí, dijo, la relación que los unía. Expresó que todo ello corroboraba lo relatado por Novello al demandar creando la firme convicción de que posee el inmueble con ánimo de dueño por más de 20 años (desde el año 1978) y que fue y es ejercida en forma pública, pacífica, sin que el modo de pago del impuesto inmobiliario (una cuota de un plan de pagos efectuada 10 días antes de la fecha de interposición de la demanda) modifique aquella certeza, tampoco la declaración asilada de Viglieca que dijo que la obra la encargó Don Pascual, lo que sabe sólo por el último que se lo contó. Enfatizó que siendo José Novello quien detenta en la actualidad la posesión -reconocimiento de inmueble- y probó haberla ejercido con anterioridad - construcción de la obra- se presume su continuidad que la mantuvo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. II.- Disconforme Norma Graciela Novello interpone el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley sub-examen aduciendo que el pronunciamiento de la Cámara incurre en errónea aplicación de los arts. 1930, 1931 del C.C. y, absurdo (fs. 368/373). Aduce que declara ininterrumpida la posesión exponiendo que el inicio de la construcción data de 1978, se continúa en 1984, durante algunos meses siendo suficiente pues para el año 1998 ya se cumplieron los 20 años exigidos por la norma, más no valora que al año 1998 hubieron transcurrido 14 años de abandono de la construcción, aplicando equívocamente la presunción de continuidad. Alega que no se advirtió que existen dos artículos que obstan a su aplicación lisa y llana y que interpretado armónicamente y a la luz de la sana crítica arrojan conclusiones opuestas a la dispuesta por el fallo en cuestión. Explica, en primer lugar que el art. 1900 vuelve a exigir dos requisitos ya establecidos en el Código anterior, cuando dispone que la posesión para ser exigible debe ser ostensible y continua, es decir que la continuidad por el plazo de 20 años no fue dejado de ser un requisito esencial y excluyente por una mera presunción iuris tantum; que el primer acto posesorio posterior a la construcción de 1984 -confección del plano de mensura 7105- N- exhibe el plazo por el cual se interrumpió la posesión, o al menos no existen pruebas de que su continuidad llega a los 24 años. En otras palabras, se configuró un plazo // mayor al exigido por la ley, de abandono de la ocupación efectiva. En cuanto al art. 1931 los iudex a quo, expresa la recurrente, no advirtieron que la presunción aplicada es iuris tantum y, que en el caso esta desvirtuada por prueba en contrario, en tanto de la confesa estaba por Novello en la provincia de Formosa desde el mes de octubre de 1978 hasta el año 1992, es decir 14 años en los cuales le fue imposible realizar actos posesorios, aunque se pretenda entender que retomó la construcción en 1984, pues el único testigo que refiere a ese año es Adam Zabala que expresamente reconoce que los padres del actor fueron los que lo contrataron para hacer la casa. Añade que la norma es clara, pues afirma, la pérdida de la posesión y por ende la interrupción de su continuidad, sucede, entre otros casos, cuando el sujeto se encuentra en la imposibilidad física perdurable de ejercer la posesión o tenencia e, incluso cuando hace abandono expreso y voluntario de la cosa, situaciones éstas que están probadas en autos con la correspondiente acta de nacimiento de su hija e incluso por los propios dichos del actor. Señala que objetó las explicaciones dadas por el perito respecto del informe pericial porque no explicó cuáles eran las operaciones técnicas, científicas y/u de otro tipo mediante las cuales obtuvo la antigüedad de las construcciones; que el experto motivó su dictamen en los dichos de los testigos y en la documental obrante en autos sin brindar explicación técnica, cierta, confiable de cómo objetó los datos aportados, lo que invalida la pericia practicada. Dice que de la lectura de la declaración testimonial de Zabala no surge que fue quien inició la obra, la prosiguió y retomó en junio de 2012; que esta declaración afianza la de Viglieca -desvirtuado por el juzgador por considerarlo aislado- justamente en el punto en que

coinciden en que la obra la encargó Pascual Novello, padre del actor y suyo y que desvirtúan la posesión exclusiva de José Novello.

En cuanto a los testigos señala que Dovis da cuenta de la posesión 8 años antes de lo afirmado por el actor, cuando aquel contaba con sólo 6 años de edad y además, nada dijo sobre los actos posesorios que ejerció durante el tiempo requerido por la norma como tampoco lo hizo Benigno González quien señaló que los herederos le cedieron el inmueble en el 72, en contradicción a la versión del actor, pues éste afirmó que fue 6 años después.

III.- La vía de gravamen planteada es admisible en tanto fue interpuesta dentro del plazo legal, en contra de una sentencia definitiva, con satisfacción de la carga técnica y económica del depósito. Paso, en consecuencia a pronunciarme acerca de su mérito o demérito.

IV.- Pues bien, de los autos caratulados "Alo de Novello Elena s/ ab Intestado", Expte N° 67570, ofrecidos por la demandada, apreciados por el actor en su alegato (vide fs.291 vta /292) y por la Cámara resulta, además de la calidad de herederos de las partes que:

1. El 18 de marzo de 2013, es decir, con posterioridad de la presente causa -18/03/2010-, se formula denuncia del bien del acervo hereditario, expresando "INMUEBLE constante de dos terrenos ubicados en la Manzana N° ... del Municipio de Goya, Corrientes, anexos el uno al otro, tiene una extensión de frente de 62 mts. 356 milímetros al Este, por 61 mts. y 5 decímetros de fondo en la línea del Sur y 62 mts. 352 milímetros al Norte, lindante en conjunto al Norte con Ireneo Jara y Sofia Avalos de Jara, al Sur con Juan Conti, al Este calle Santiago del Estero (hoy Belgrano) y la Oeste con Juan Colman, Concepción Enríquez y Cecilia Avedaño, registrado bajo el t ..., F° ..., N° ..., V° ..., Año 1912? (fs.66). El inmueble cuya adquisición se pretende, conforme al plano de mensura, duplicado N° 7105?N? presentado por la actora se encuentra en la misma manzana de este proceso -...- de la ciudad de Goya y, si bien se consigna una extensión de frente y fondo inferior, consta que la propietaria es Suc. de Elena Alo de Novello y, con inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble idéntica a la precedentemente señalada (vide fs. 5). En síntesis, la usucapión que se intenta tiene como objeto el inmueble mas sólo en menor extensión al detallado en la denuncia del acervo hereditario, o sea está comprendida en el inmueble de la sucesión.

2. El 15 de mayo de 2014 las herederas declaradas -Norma Graciela, Olga Mirta y, Ángela Beatriz Novello- presentan escrito señalando que "acompañan CD ... del 27/11/2012 por la cual Norma Graciela Novello intimara a José Fernando Novello a cesar en el uso exclusivo de la vivienda ubicada en calle Belgrano N° ..., sobre el inmueble de autos, o en su caso abonara un canon locativo, sin que tuviera resultado alguno. En razón de lo cual y a fin de evitar un conflicto futuro vengo a solicitar se intime por el plazo de 15 días hábiles en estos autos al Sr. José Fernando Novello, para que cese en el uso exclusivo de la vivienda ubicada en calle Belgrano N° ... o en su caso abone un canon locativo por el mismo? (fs. 80 a 83). Por providencia del 3 de junio de 2013 si dispone "Agréguese CD e intímese como se pide? (fs. 84).

3. El 31 de julio de 2013 las herederas solicitan audiencia a fin de que con intervención de la magistrada se intente un acuerdo respecto del uso del inmueble hasta tanto se resuelvan en autos, las correspondientes adjudicaciones (fs.88) y el 9 de agosto de 2013 la juez fija fecha de audiencia el 29 de octubre de 2012 (fs.89).

4. El 20 de septiembre de 2012 Olga Mirta Novello realiza por escritura pública cesión de derechos y acciones hereditarias a favor de Norma Graciela Novello (fs. 98/100) y, el 29 de octubre de 2012 se formaliza la audiencia prevista compareciendo la doctora Perla Santajuliana en representación de las herederas Ángela Beatriz Novello, Norma Graciela Novello, se agrega la citada cesión de Olga Mirta Novello y, la doctora Mónica Beatriz Ferrero en representación de José Fernando Novello en la que se arriba al siguiente acuerdo "el señor José Fernando Novello se compromete a abonar en el presente expediente la suma de pesos un mil quinientos (\$1500) en concepto de canon locativo por el uso del inmueble que ocupa en calle Belgrano N° ... de esta ciudad, pagadero del uno al diez de cada mes en una cuenta judicial que se abrirá al efecto perteneciente a estas actuaciones, oído lo cual los demás herederos prestan expresa conformidad a dicha propuesta quienes manifiestan que no tienen objeción que formular? (fs.102 y vta.). Advierto así, en primer lugar que el inmueble descripto es el que se pretende usucapir en este proceso (vide fs.10, 11) y, que la conducta del actor consistente en pagar alquiler a las herederas importó el reconocimiento de que no es propietario del bien, objeto de litis de este proceso... Es que, conforme al curso normal ordinario de las cosas y, las reglas lógicas-jurídicas / /nadie que aduce ser propietario pagaría un monto para usar el bien que es dueño.

5. Se adjuntan, en concepto de alquileres abonados por José Fernando Novello, boletas de depósito judicial por la suma de \$1500 cada una en las siguientes fechas: 13 de noviembre, 20 de diciembre de 2013, 5 de febrero, 17 marzo, 25 de abril, 26 de mayo de 2014 (vide fs110/111; 114/115; 116/118, 119vta/120, 123/125, 129/129vta.), proveídos el 28 de noviembre de 2013, 28 de febrero, 12 de mayo, 3 de junio de 2014 respectivamente (fs.112.119,126 ,128;130). Es decir, que no sólo se arribó a un acuerdo respecto del bien objeto de la litis sino que además José Fernando Novello cumplió con el acuerdo

Esas declaraciones de voluntad espontáneas, es decir, sin presión o violencia física o moral alguna, libre de todo interés circunstancial importó reconocimiento de la titularidad del dominio de la sucesión de Elena Alo de Novello y, de consiguiente, la inutilización del curso de la prescripción transcurrido. En tal sentido, el Código Civil disponía que la prescripción es interrumpida por el reconocimiento expreso o tácito que el... poseedor hace del derecho de aquél contra quien prescribe? (art. 3989 C.C.) y hoy el art.2545 CCCN, prescribe. "Interrupción por reconocimiento. El curso de la prescripción se interrumpe por el reconocimiento que el deudor o poseedor efectúa del derecho de aquel contra quien prescribe?.

En efecto. El reconocimiento es

un acto jurídico que no necesita del consentimiento de la persona (condóminos) que se benefició que, incluso, surte efectos aún cuando los favorecidos no tuvieran conocimiento que ha sido formulado; que puede ser expreso o tácito. El expreso no requiere de ninguna formalidad especial, es realizado por medio de una declaración de voluntad del sujeto; basta que el reconocimiento sea objetivamente tal, independiente de la intención del autor (conf. SC Mendoza, Sala I, 2001/04/23, LLGran Cuyo, 2001-633; STJ de Ctes en *Vazquez Carcomo Hugo Ernesto c/ Mendez Asunciona Y/O Q.R.O. - O.R. S/ Reivindicación* sentencia N° 13 del 04/03/2015), en otras palabras, lo fundamental es que se desprenda con claridad la confesión por parte del poseedor de reconocer el derecho del propietario, como sucedió en autos. Cabe señalar que el reconocimiento es el más eficaz de los modos de interrupción civil. En efecto, la demanda puede no ser fundada y si se rechaza, el efecto interruptivo se habrá borrado. Por el contrario, el reconocimiento pone fin a toda contestación acerca de la existencia del derecho desde el momento en que la parte interesada en contestarlo cumple dicho acto (conf. LAURENT, F., *Principes de droit civil français*, t. 32, 5ª edición, Bruselas-París, 1892, p. 127, n. 120; C. Nac. Fed., sala 1ª, Cont. Adm., 26/12/1980, ED 93-755). De modo que, una vez interrumpida aquélla quedó como no sucedida la posesión anterior y, la prescripción no podría adquirirse *¿sino en virtud de una nueva posesión?* (conf. art. 3998 C.Civil; CSJN., 27/3/2001, eDial - AA840). El fundamento de este principio estriba en que el reconocimiento importa la renuncia al beneficio de la prescripción. Como así también, la confesión de la subsistencia del derecho de adversario, por lo que no puede darse un hecho más concluyente sobre la aniquilación del curso precedente de la prescripción (conf. CNCiv., Sala D, 1982/11/18, ED, 104-267). Pero hay más, sigamos.

6. Por providencia del 10 de julio de 2014 se fija audiencia *¿a los fines de acordar el uso y nuevo valor de canon locativo del inmueble referenciado?* (Belgrano N° ...) (vide fs. 131 y 132). Formalizada la mencionada audiencia con la asistencia de Angela Beatriz y Norma Graciela Novello, por un lado y por el otro José Fernando Novello concluye de la siguiente forma *¿no se cumple con el objetivo previsto en el auto respecto del uso y del canon... Por lo que (la jueza) ¿resuelve dar por terminado el acto?* (vide fs. 143).

7. Atento el fracaso de la audiencia, las coherederas presentan un escrito en el que expresan *¿siendo que... no tienen en principio intención de desalojar a su hermano, solicitamos a VS:... fije un canon locativo por el uso de la vivienda y local comercial en cuestión?* (fs. 146). Así las cosas, la juez en sus considerandos expresa: a) que en la audiencia llevada a cabo en fecha 03 de octubre de 2014 (fs. 143) el coheredero José Fernando Novello, que es quien en forma exclusiva se encuentra usando y gozando del bien que pertenece a la sucesión, hubo de ofrecer la suma de \$ 200 en concepto de compensación por el uso exclusivo del bien del sucesorio, bajo el argumento de que sólo puede pagar hasta dicho momento...b) A tal fin, y teniendo en cuenta que quien ocupa el bien debe compensar por tal ocupación a quien no lo habita, y que hasta la fecha el coheredero José Fernando Novello ha venido abonando en tal concepto la suma de \$ 1500 mensuales, conforme lo acordado en fecha 29 de octubre de 2013, monto que ha quedado desactualizado atento la inflación, que es de público y notorio... resuelve *¿aumentar la compensación que si fijará por el uso exclusivo del bien común sito en calle Belgrano N° ... de la ciudad de Goya, a cargo del coheredero de \$ 2500 a partir de diciembre de 2014, aclarando que tendrá vigencia por dos años o hasta la partición (si se efectuara antes de dicho plazo) o hasta que el obligado al pago deje de usarlo en forma exclusiva* (fs. 148/148 vta.). En esta oportunidad es la magistrada la que por falta de acuerdo determina el monto del alquiler. En otras palabras intervino la jurisdicción para dirimir ese conflicto en los términos que transcribí atento el fracaso de la audiencia, decisión que no fue recurrida y por lo tanto quedó firme y consentida.

8. Posteriormente, vuelven a adjuntarse boletas de depósitos, en concepto de canon locativo pagado por José Fernando Novello por la suma de \$ 1500 el 3 de noviembre, 2 de diciembre de 2014 (vide fs. 152/153, 159/160) proveídos el 18 de noviembre y 5 de diciembre de 2014 (fs. 154), en este último proveído y, como consecuencia de los escritos presentados por las coherederas, la juez dispone: *¿2) Intímase por cédula al Sr. José Fernando Novello, el pago del canon locativo por los meses adeudados, bajo apercibimiento de autorizar a las herederas a iniciar las acciones legales que correspondan?* (vide fs. 163). Así los hechos, advierto no sólo el pago del alquiler por quien en esta causa pretende usucapir sino además el ejercicio de las coherederas, comportamiento que revela el ejercicio de su derecho de condominio sobre el bien y, la respuesta judicial a favor de éstas.

9. Luego se adjuntan boleta de depósito judicial efectuado por José Fernando Novello por la suma de \$2500 el 19 de diciembre de 2014, 4 de febrero, 10 de abril de 2015 (fs.165/167,168/170, 176/178, 184/184 vta.) proveídos los dos primeros el 6 de febrero, 26 de marzo de 2015 (vide fs. 171, 173,179). El 27 de marzo /de 2015 se adjunta boleta de depósito judicial por la suma de \$ 1500 en concepto de alquiler (fs.181/182). Proveídos los restantes el 16 de abril de 2015. Observo que la conducta de Novello no se modificó, continuó pagando, o sea, continuó reconociendo que no es propietario.

10. Las herederas Norma Graciela Novello y Ángela Beatriz Novello y José Fernando Novello -herederos por subrogación de su padre Pascual Novello hijo de la causante Elena Alo de Novello- y, Amelia Noemí Pacheco, Otilia Elena Pacheco y Rosa Estela Pacheco -herederos por subrogación de su madre Elena Magdalena Novello hija de la causante Elena Alo de Novello -celebran el siguiente acuerdo *¿respecto del uso del inmueble ubicado en calle Belgrano N° ..., ocupado actualmente por la Sra. Rosa Pacheco y su esposo Benigno González, donde además se encuentra el local comercial (Kiosco) de la Sra. Silvia Elena González, hija de estos últimos. Asimismo acuerdan respecto de la*

percepción del canon correspondiente al inmueble ubicado en calle Belgrano N° ..., ocupado exclusivamente por el Sr. José Fernando Novello. Que la Sra. Rosa Pacheco, ...Norma Graciela y Angela Beatriz Novello entienden que el canon locativo que hubieran de percibir respectivamente por los inmuebles ubicados en Belgrano N° ... y Belgrano N° ...son compensables entre sí, por lo que la Sra. Rosa Pacheco se abstendrá de efectuar pago alguno por la ocupación del inmueble ubicado en calle Belgrano ... y cederá a favor exclusivamente de Norma Graciela y Ángela Beatriz Novello el porcentaje que le correspondiera respecto del canon locativo respecto del inmueble ubicado en calle Belgrano N° Que el Sr. José Fernando Novello por su parte, acepta dicha compensación y cede en el porcentaje que le correspondiere sobre el canon locativo del inmueble Belgrano N° ... a favor de Angela Beatriz Novello y Norma Graciela Novello. Que las Sras. Amelia Noemi Pacheco y Otilia Elena Pacheco aceptan la nombrada compensación y ceden el porcentaje que le correspondiere sobre el canon locativo del inmueble de Belgrano N° ... a favor de Angela Beatriz Novello y Norma Graciela Novello. A su vez, renuncia al cobro del canon locativo por la ocupación del inmueble cito en calle Belgrano N° Que en virtud de lo expuesto y el acuerdo arribado todas las partes convienen en que las sumas en concepto de canon locativo depositadas por el Sr. José Fernando Novello continúen siendo percibidas por las Sra. Ángela Beatriz Novello y Norma Graciela Novello?... (fs. 186/186 vta.). Una nueva demostración de que José Fernando Novello no es propietario del bien, ni poseedor, ni menos aún realiza actos que puedan interpretarse como interversión del título, constituyen prueba en contrario que desvirtúan esa presunción. 11. Nuevamente se adjuntan boletas de depósito judicial realizadas por José Fernando Novello por la suma de \$2500 el 4 de mayo, 1 de junio, 27 de julio, 13 de agosto, 16 de septiembre, 15 de octubre, 19 de noviembre, 10 de diciembre de 2015 (fs. 187/187 vta., 194/194 vta., 202/202vta, 204/204 vta, 207/207 vta., 209/209 vta., 211/211vta, 213/213 vta.) proveídos del 11 de mayo. de 2015 que además tuvo presente el acuerdo arribado respecto del uso y percepción del canon locativo respecto de los inmuebles denunciados; del 3 de agosto, 24 de agosto, 24 de septiembre, 28 de octubre, 3 de diciembre, 17 de diciembre de 2015 (vide fs.190, 203, 206, 208, 210, 212, 214) Todos constituyen reconocimiento con posterioridad a la // realización del acto que fue considerado posesorio, que refieren a una construcción pero ese reconocimiento no impide, por otra vía requerir el reintegro de lo invertido en concepto de mejora. 12. José Fernando Novello el 2 de febrero de 2016 comunica que habiendo desocupado la vivienda familiar y el local comercial sito en Belgrano ... hace saber a la coheredera Norma Graciela Novello, quien fuera autorizada a percibir el canon, que se encuentra desocupadas dichas viviendas. Pudiendo sacar un duplicado de las llaves que se encuentran en mi poder, y a su disposición para cuando lo requiera (fs.215), disponiendo la jurisdicción ¿Hágase saber a las partes? (fs. 216). Una vez más la conducta de José Fernando Novello no concuerda con los principios rectores jurídicos, pues no es acomodado a derecho que quien se dice ser propietario entregue voluntariamente el bien adquirido según sus propias palabras por usucapión ni menos aún ponga a disposición de otro el inmueble, la única interpretación que cabe, es su reconocimiento de que no es propietario exclusivo del inmueble. Por su parte y, durante el proceso sucesorio la actora demostró que no perdió la posesión del inmueble en litigio, por el contrario, la defendió en su carácter de condómina (fs. 146) y percibió por el uso del bien las sumas depositadas judicialmente (vide fs. 154, 163, 173,185, 197, 201, 206, 208, 210, 212, 214). V.- Así es como advierto que la Cámara prescindió de dar un tratamiento adecuado a la controversia por no apreciar prueba decisiva e incurrió, en consecuencia, en errónea aplicación de las normas, por lo que su fundamento es sólo aparente. Vicios que la tornan descalificables en los términos del incs. 2 y 3 del art. 278 del C.P.C. y C. VI.- Por todo ello, si este VOTO resultare compartido con la mayoría de mis pares corresponderá hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido a fs. 368/373, para en mérito de ello, dejar sin efecto el pronunciamiento recurrido de la Cámara y confirmar el de primera instancia más por los fundamentos aquí expuestos. Con costas en la instancia ordinaria de apelación y, esta extraordinaria al justiciable vencido y, devolución del depósito económico a la vencedora. Regulando los honorarios devengados en la instancia extraordinaria de la abogada de la parte recurrente, doctora Perla Ercilia Santajuliana, y los de la letrada de la recurrida, doctora Mónica Beatriz Ferrero, ambas en el carácter de monotributistas, en el ...% de los honorarios que se le fije por la labor en primera instancia para el vencedor y vencido respectivamente (art.14 ley 5822).

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 17 1°) Hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido a fs. 368/373, para en mérito de ello, dejar sin efecto el pronunciamiento recurrido de la Cámara y confirmar el de primera instancia más por los fundamentos aquí expuestos. Con costas en la instancia ordinaria de

apelación y, esta extraordinaria al justiciable vencido y, devolución del depósito económico a la vencedora. 2º) Regulando los honorarios devengados en la instancia extraordinaria de la abogada de la parte recurrente, doctora Perla Ercilia Santajuliana, y los de la letrada de la recurrida, doctora Mónica Beatriz Ferrero, ambas en el carácter de Monotributistas, en el ... % de los honorarios que se le fije por la labor en primera instancia para el vencedor y vencido respectivamente (art.14 ley 5822). 3º) Insértese y notifíquese.

Fdo.: Dres. Guillermo Semhan-Fernando Niz-Eduardo Rey Vazquez-Eduardo Gilberto Panseri-Alejandro Chaín

015895E