

estrictez atento a que la acción de usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio y debido a que el corpus no hace presumir "el animus". La prueba producida debe ser clara y convincente para llevar al ánimo del juzgador la convicción cabal de que la posesión material durante veinte años se ha producido de modo efectivo en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de dueño. (Conf.10.491/94 - 10.738/95, "Avena Osvaldo A. c/ Oscar R. De Bortoli y/o demás ocupantes s/ ordinario" Expte. N° 10.715/95) En concordancia con la Jurisprudencia nacional también se afirmó que las normas que regulan los juicios de usucapión tienen por finalidad evitar en lo posible que, mediante la invocación de posesiones falsas, se obtenga un título judicial de reconocimiento de dominio. (Conf. LL 131 - 1173). (Cnf. EXPTE. N° 14.004 - T°49 - F°159- N°47-AÑO 2005 (S)). Así dice la jurisprudencia: "la posesión debe ser, no sólo una posesión ejercida a título de dueño, sino también en carácter de exclusivo propietario de la cosa. Si, por el contrario la posesión se ejerce en carácter de condómino o coheredero, por lo mismo que se reconoce en otros un derecho de condominio o de comunidad hereditaria, la posesión no podrá servir de base para la prescripción contra éstos últimos"(Cám.Apel.Civ. y Com. Santiago del Estero, Sala II, 23-03-98, el Dial-AZ1646). El caso. Bajo esos presupuestos se revisaran las evidencias acercadas a la causa y la sentencia venida en impugnación. Se advierte que la cuestión es verificar si el actor, Aldo Rubén Cuevas, demostró, como lo invoca al demandar, poseer el inmueble con ánimo de dueño, por mas de 20 años y en forma pública, pacífica e ininterrumpida que autorice la admisión de su pretensión y así se declare adquirido el dominio por prescripción adquisitiva, como lo hizo el Juez a quo. A tal fin trajo las declaraciones testimoniales de Ricardo Alberto Correa (fs. 340/341); Julián Ramón Urquijo (fs. 344), Roque Luis Escobar (fs. 366/367); Elena Alicia Aquino (fs. 370/371) y Martín Eustaquio Franco (fs. 386 y vta.) quienes declararon hacer más de veinte años que lo conocen a Quintana. Describen actos posesorios puntuales haber realizado el actor en el lugar. En tal sentido RICARDO ALBERTO CORREA, dice que conoce a Quintana desde que habita ese terreno, que nunca vio otra persona, que cuando construyeron, le daba el agua, y guardaban las cosas ahí, maquinas, baldes. Que hace muchos años, no puede dar una fecha exactamente pero es el que hacer la limpieza, construyó en ese terreno e hizo lo que hizo. Nunca vio que tuviera problemas. Quería hacer un corralón para vender ladrillos, después los vendió y sacó. Hicieron todo el alambrado, pieza de depósito en el fondo. Siempre estuvo el Dr. Quintana al mando de las obras, tiene agua y luz. De su lote les separa la calle, y con el del lado sur con Valentilud, con alambrado. Está hecho una pared de 60 cm y arriba tejido perimetral. Sabe por ser vecino y son gente nueva los de los alrededores, poco van a saber. Que Quintana entró en posesión del inmueble hace unos treinta años, no tiene fecha exacta y sobre la fecha de las mejoras, dice que se hicieron hace mucho pero no puede precisar si 5, 10 o 15, se que fue hace muchos años. JULIAN RAMON URQUIJO, quien conoce solamente al Dr. Quintana y supone que conoce la zona porque tuvo varios lotes de terrenos que ya los vendió. Que hizo una permuta con el Dr. Quintana, se hicieron los títulos, supone que el actual dueño de esos lotes que me exhibieron es el Dr. Quintana. Aclara que el propietario anterior de los lotes de esa zona era un señor llamado Gilberto Gutiérrez, que era de la zona pero vivía en Rosario, y cada vez que había que firmar las escrituras por los lotes que se terminaron de pagar, el exigía que se le pague el pasaje de colectivo para venir e ir , así venía y firmaba. Incluso me parece que ese loteo vendía una firma local que ya desapareció que se llamaba Roberto e Hilarion Romero SRL. Por supuesto que estoy hablando de 30, 35 años atrás. Supone que el Dr. Quintana habrá comprado en la misma época en que yo compré esos lotes, y por lo que dije en la respuesta anterior habrá sido hace 30 o 35 años atrás. Y todo el mundo sabía que era el dueño de esos lotes y nadie le hizo problema. Son lotes que dan a la Circunvalación zona Norte. Teniendo su contrafrente y un costado sobre calle pública que no sabe el nombre, el resto está en el plano que le exhibieron, las dimensiones también están en el plano. Generalmente solían ser lotes de mas o menos diez por treinta o nueve por veintisiete, mas o menos esa medida eran los lotes. ROQUE LUIS ESCOBAR quien dice conocer al Dr. Quintana y el lote en cuestión, que está sobre la ruta, en el costado hay una calle y atrás hay un barrio. Que Quintana lo posee hace muchos años, hará como treinta y pico de años, cuando me mostró era todo monte, no había los galpones ni barrios de ahora. Actualmente tiene , hace tiempo atrás, cerró todo, tiene una casilla, tiene dos portones, uno al frente y otro al costado. Y tenía como depósito, no se actualmente. La primera vez que vio el terreno tenía alambrado con palo y alambre, y después cuando fue tenía con paredes y tejido con pilotines y esas cosas. Y está la casita que hizo ahí para guardar herramientas. Tiene luz. Todo el terreno está con pared abajo, pilotines y tejido todo a la vuelta. Sabe porque fue cuando compró el terreno y después cuando estaba haciendo las mejoras me fui con él a mirar. Que el terreno está delimitado con postes y alambres desde hace treinta años más o menos. Que no conoció a Gómez. Que el predio siempre vio con los portones cerrados. Luego, cuenta que conoció a Quintana por intermedio del Sr. Avila, cuando venía de esquina tumbó con un auto que le había vendido Miguel Avila. Un dodge 1500 y le arregló aquel auto y conoció a Oggero porque yo le arreglaba el auto a Hilario Romero. Un hombre que vendía terrenos acá en Goya. Y le llevó el auto para que le arregle don Oggero, era chevrolet 400. Dice que el terreno se encuentra cuando toma la circunvalación para Lavalle está a la mano izquierda. El declarante vive por Beron de Astrada y 9 de julio. Conozco ese terreno como la palma de la mano, tengo problemas de presión alta y unas cositas mas y el Dr. me hace caminar, entonces los domingos y sábados cruzo por ahí. Voy por el camino viejo que era de la colonia y salgo por la

antena de LT6 y vuelvo a mi casa, a veces hago el camino al revés. Que conoció al señor Oggero como anterior propietario y conoce el inmueble hace treinta y pico de años. ELENA ALICIA AQUINO conoce sólo al Dr. Quintana no al señor Gómez, señala que aproximadamente en el año 82 compró el doctor, y él es el dueño, único dueño. Que en ningún momento nadie le molestó, él entra y sale en la hora que quiere, tiene la llave. Que lo usa para guardar, tiene una casilla, guardaba las herramientas cuando compró, él mantiene limpio y lleva gente para que le mantengan el lugar. Nadie vive ahí. Siempre hace limpieza, mantenimiento. Levantó una casilla; tiene agua y luz. El doctor Quintana es el dueño. Cuando compró Quintana eso era monte, no había nada era todo aromito, ni garita nada había; está delimitado, atrás hay un barrio, creo que se llama Santa Rita. Levanto pilotines, un muro, tejido. Antes eso estaba con alambres y postes. Le robaron, y entonces levanto muro con tejido. Tiene dos portones con candado. Sabe porque cuando compró los lotes, lo acompañó y él trabajaba a la par de la gente, hasta desmontó el monte. No se, si otros saben, pero él es conocido en el lugar. Lo ven ir siempre. Las mejoras hizo al poco tiempo que le robaron, cuando compró que le sacaron alambres y postes, iba mejorando hasta el presente. MARTIN EUSTAQUIO FRANCO conoce al Dr. Quintana, por trabajos de pintura y jardinería; quien es el dueño del predio. Cuenta que fue para allá en el 82, quería que le limpie, como había muchos aromitos, malezas, yo le mandé un hombre que hacía esa limpieza con hacha y pico, se ve que le limpió. Después no lo he visto mas ni al que limpió ni al doctor. Nadie lo molesta, después que desmalezaron corté el pasto un poco con maquina. En ese tiempo puso alambre con poste, y ahí tenía arena, ladrillo, piedra, parece que le cortaron el muro con albañil, de 50 o 60 cm y le puso tejido e hizo una piecita creo. Para eso y guardar la herramienta. Hizo una piecita de material para guardar la herramienta. Tiene agua y luz nomás. Hizo todo de ladrillo y poste de cemento y después le puso tejido, con dos portones, uno que era para el frente y otro por la calle donde esta la maderera y con candado tenía para que no le entren. Sabe porque fue ahí porque le citó para hacerle la limpieza de esos terrenos, le dijo que era jardinero y no sabía desmontar, pero pudo mandarle a alguien, después con el tiempo pasé, iba a Lavalle a predicar en la Serenísima y el puente hacia arriba, conozco esa ruta, yo vivo en el Barrio Belgrano y por el Aeroclub agarraba esa ruta. Los vecinos, los del barrio, los que bajan en la garita deben saber. Que las mejoras cree que fueron en el 2004 aproximadamente. El inmueble está de la circunvalación unos quinientos metros hacia Lavalle, está delante del Barrio Santa Lucia, del lado sur no hay calle, del otro lado está la maderera, del lado norte, calle Yofre y Cabildo están alrededor del terreno. Y el demandado, Ramón Horacio Gómez trajo a Sergio Rubén Degregorio (fs. 431/432) quien dice conocer de vista a ambas partes e identificar al lote en cuestión, que el cerramiento perimetral fue realizado hace cuatro o cinco años y ahora se ve que está todo cercado con muritos. Si bien dice que tenía conocimiento que el propietario era este muchacho Ramon, no aporta precisiones sobre la ocupación de Gómez, no sabe si era él quien realizaba las tareas en el predio como tampoco cuando fue la última vez que lo vio en el lugar; mas allá de haberlo visto cuando era mas chico, juntando leña y después se entero que era el dueño o que había heredado. Confrontado este relato con el aportado por Correa, Urquijo, Escobar, Aquino Franco, carece de total relevancia probatoria. Corresponde aclarar, igualmente que en este tipo de juicios, debe primar una necesaria rigurosidad en el examen de los testimonios. Los testigos deben comentar con puntualidad la realización de actos posesorios, señalando en qué consistieron ellos ya que "ser tenidos por propietarios es sólo fama y no hecho posesorio" (Conf. J.A.1953-I-373) criterio de esta Excma. Cámara en autos "BUEZZELATO JUAN DE LA CRUZ C/ ISAAC MARIA ESCOBAR S/ MEDIDAS PREVIAS (HOY ORDINARIO), Expte. N° 11960/99. En autos existieron testigos que dieron una única versión en cuanto al hecho principal en discusión: la posesión ?animus domini? del actor, Sr. Quintana y demostrada, que lo sea por 20 años: lo vieron ocupar el terreno como dueño por mas de 20 años, circunstancia que no fue negada por el único testigo traído por la adversaria, quien sólo manifestó saber que el dueño era Gómez. Luego de la transcripción y confrontados, surge con nitidez que el primer grupo de testigos resulta de mayor valor convictivo que Degregorio. Son circunstanciados y proporcionan una explicación fehaciente de sus dichos. Describen hechos posesorios llevados a cabo por Quintana, en el inmueble, vinculándolos con hitos de sus vidas personales que les permiten dar precisiones y detalles. Y por otro lado se ha expuesto ya respecto de la testimonial que es imprescindible para acreditar la posesión en las condiciones y por el término de ley, pero que no puede ser la única prueba. Dice la Dra. BEATRIZ AREAN en su obra "Juicio de Usucapión", pág. 314: "Comúnmente la prueba testimonial será la prueba mas importante, aunque claro está no podrá ser la única pues como ya vimos tanto la Ley 14.159 como el Dto. Ley 5756/58 establecen expresamente que el fallo no podrá fundarse solo en la prueba testimonial ... de todos modos y superado en la actualidad el problema generado por el carácter voluntario del juicio o dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de testigos que han presenciado su realización, cobra un valor trascendente." "La prueba de testigos en los juicios sobre adquisición del dominio por prescripción veinteañal no ha perdido su valor. El Dto. Ley 5756/58 establece que se admitirá toda clase de antecedentes. Lo único que veda es que el fallo se base exclusivamente en la prueba testimonial". (LL 122-925). (Cfr. EXPTE. N° 13.035/02, reg. al T°46 - F°179 - n° 57 - año 2002 (S), entre otros) Tanto la doctrina como la jurisprudencia asignan a la prueba testimonial la importancia fundamental referida en los procesos de usucapión, aunque debe haber prueba compuesta. (ver EXPTE. N° 14.128, T°49 - F°248- N°74- AÑO 2005(S)). Los testigos no pueden ser la única

prueba y se anticipa, valorados los elementos probatorios regularmente incorporados a la causa se los puede componer e integrar. Pero eso no es todo. Es que también acercó, a fin de adosar a las testimoniales descriptas, las que resultan hábiles a tal fin: a) El plano de Mensura N° 6681 ?N°, inscripto en la Dirección General de Catastro el 26/06/2017 (fs. 12) y los recibos de pago de impuesto inmobiliario y tasas por servicios, abonados entre 2006, 2008 y 2010. b) Las constancias del acta de inspección ocular, revelan que efectivamente el Sr. Aldo Ruben Quintana tiene absoluto señorío sobre el lugar y constatan las circunstancias invocadas por el actor y descripta por los testigos: ?... de frente al predio, cuyas dimensiones figuran en el plano de Mensura agregados en autos, poseyendo dos accesos, uno por el lado del este y el otro por el norte, ambos cerradas por puertas constituida de dos hojas de caños y tejido metálico, de vieja data. El lote se encuentra rodeado de una pared perimetral de unos 70 cm., aproximadamente, constituidas, también, de columnas de cemento a una distancia de 4 metros, aproximadamente, cada una completada por tejidos de alambres entre cada columna, de 1,30, aproximadamente, construido hace, aproximadamente, unos 7 años. En el interior del predio se observa que está limpio, cortado el pasto, por medio de quema de pasto y sobre el ángulo oeste hacia el sur, se observa una casilla de material revocado, techo de cinc y contrapiso, con puerta y ventana de rejas de metal. También posee conexión de agua potable, pilar de luz eléctrica y cloaca. Se aclara que los dos accesos al terreno poseen candados y fueron abiertos por el Sr. ALDO RUBEN QUINTANA, quien nos recibió. También se aclara que en la piccita mencionada en su interior se observa herramientas y muebles pertenecientes al actor, como ser sillas, colchón, etc.? La relevancia de esta medida probatoria es innegable; fue realizada por el secretario del juzgado actuante, quien es recibido por Quintana; y aporta una clara descripción del estado del predio, que corrobora rotundamente los dichos de los testigos y lo invocado por el actor en su escrito postulatorio. Por otro lado el instrumento de fs. 66/67, su reconocimiento de fs. 313 constituyen un indicio cierto de la posesión; y aún el informe de la DPEC. Recordemos que el Superior Tribunal de Justicia ha señalado que ? ... para la existencia de una prueba compuesta no es preciso que cada manifestación de los testigos sea comprobada con otra prueba, porque ello significaría prueba corroborante. Basta para la configuración de la prueba compuesta que la co-operación de pruebas refleje las circunstancias de la iniciación y de la continuidad de la posesión por más de veinte años ...? (Seent. N° 40 del 29/05/2014 del STJ en la causa N° GXP - 10814/10, "Mareco Martina Jacinta c/Bertello Gerardo Manuel y/o quienes se crean con derechos s/Prescripcion Adquisitiva"). En definitiva, un análisis armónico de las evidencias acercadas, demuestran categóricamente que Aldo Rubén Quintana detenta el fundo, por el término de 20 años, con ánimo de dueño, en la forma pública, pacífica e ininterrumpida. Es evidente que la decisión será confirmada. VI) Según lo expuesto se rechazará el Recurso de Apelación deducido confirmando la Sentencia N°31, en lo que ha sido materia del mismo. Con costas al vencido. Así Votó.- A LA SEGUNDA CUESTION EL DR. MUNIAGURRIA DIJO: Que se adhiere al voto del colega preopinante. Así Votó.- Con lo que se da por terminado el acto, firmado por ante mí, Secretaria, que certifico.-

FIRMADO: Dres. JORGE A. MUNIAGURRIA - GERTRUDIS L. MARQUEZ - Dra. María Mercedes Palma - Secretaria-

CONCUERDA: Con su original de fs. 392/398... del Libro de Sentencias del corriente año. Para ser agregado expido el presente a los31..... del mes de agosto del año dos mil diecisiete. DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA

SECRETARIA Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Goya, 31 de agosto de 2017 SENTENCIA Y VISTOS: Los fundamentos del Acuerdo que antecede;;; SE RESUELVE: 1°) Rechazar el Recurso de Apelación deducido confirmando la Sentencia N° 31, en lo que ha sido materia del mismo. 2°) Con costas. 3°) Reservar la regulación de honorarios para cuando los profesionales lo soliciten, previo cumplimiento del art. 9 de la Ley 5822. 4°) Regístrese. Notifíquese y bajen los autos al juzgado de origen. DRA. GERTRUDIS MARQUEZ Vocal Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.)

DR. JORGE MUNIAGURRIA Vocal Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA SECRETARIA Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.)

021154E