TOMO: XCVI **SENTENCIAS**

REGISTRO: 2940

FOLIO: 042/047

PROT. ELEC. A201 127 **S.221.-**

En la ciudad de Caleta Olivia, Provincia de Santa Cruz, a los días doce de abril del año dos mil veintidós, se reúnen los señores miembros de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial para dictar sentencia en los autos: **"GONZALEZ SOFIA JERONIMA C/HEREDEROS Y/O SUCESORES PACITA MARTINEZ DE DEOCARETS S/USUCAPION"**, Expte. N° 17.665/15, que tramitan en el Juzgado de Primera Instancia N° 2 en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería, Secretaría N° 2, de la ciudad de Caleta Olivia, que ingresara en esta instancia bajo el N° 7448. A estos fines se estableció el siguiente orden de estudio: Dr. Juan Pablo Olivera, Dr. Mario A. Albarrán y Dr. Jorge Omar Alonso para responder a las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia recurrida? **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento se debe dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN el Dr. Olivera dijo:

I.- A fs. 1/33vta., los Dres. Héctor Fabián Farías y Eduardo Rubén González, en representación de Jerónima Sofía González, iniciaron demanda por usucapión contra los herederos y/o sucesores de Pacita Martinez de Deocarets, en relación al predio identificado como "SOLAR K2, manzana 13", ahora "circunscripción 2, sección 2, manzana 44, parcela 11" (nueva nomenclatura catastral), con una superficie de 197,6970 metros cuadrados, situado en la localidad de Caleta Olivia, provincia de Santa Cruz, departamento Deseado. Expresaron que la actora adquirió el inmueble mediante boleto de compraventa a Iván

Roque Georgia, celebrado el 11/10/68 (fs. 14/15), instrumento que se adjunta en copia certificada. De ello dan cuenta la Ordenanza, Decreto y Resolución Municipal y el Certificado de la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Caleta Olivia, ejecutándose el plano de mensura y división en el mes de enero de 1967. Del informe de dominio de fecha 30/09/15 (fs. 5/6) y del memorial descriptivo de fs. 12 se desprende la titularidad del inmueble en cuestión a nombre de Pazita Martínez de Deocarets. Que mediante Ordenanza N° 5653/11 en fecha 13/06/11, el Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Caleta Olivia condonó a la actora una deuda por impuesto inmobiliario respecto al inmueble mencionado desde el año 1992 hasta el año 2011. Que desde el año 1968 y hasta la fecha la actora viene ejerciendo la posesión del mismo a título de dueña en forma ostensible, continua y sin interrupción alguna, instalando servicios, pagando impuestos y realizando mejoras, cumpliendo con creces los veinte años para prescribir adquisitivamente. Citaron doctrina y jurisprudencia, detallaron la documentación acompañada, ofrecieron prueba y fundaron en derecho.

II.- Que previa publicación de edictos (fs. 89/94), el Dr. Horacio Fernández a fs. 98 tomó intervención en autos en carácter de defensor de ausentes y en representación de la demandada. Que a fs. 102/103 vta. planteó excepción de falta de legitimación pasiva, la cual fue rechazada (fs. 108 y vta.) y contestó la demanda, negó los hechos invocados y se adhirió a la prueba informativa y testimonial, oponiéndose a la confesional.-

III.- A fs. 125 se celebró audiencia preliminar (art. 338 CPCC) en la cual las partes no arribaron a un acuerdo por lo que se fijó la fecha de la audiencia de prueba. Producida la misma (informativa y testimonial), a fs. 204vta., previa certificación y no quedando pruebas pendientes de producción, se clausuró el período probatorio. Vencido el plazo para alegar

y sin que ninguna de las partes haya hecho uso de su derecho, a fs. 207 pasan los autos a despacho para resolver.

IV.- A fs. 208/212, el Juez de Primera Instancia dictó sentencia y rechazó la demanda incoada por Sofía Jerónima González contra los herederos y/o sucesores de Pacita Martinez de Deocarets, en virtud de lo manifestado en los Considerandos; condenó en costas a la actora por cómo fue resuelta la cuestión (art. 68 CPCC) y reguló de honorarios de los profesionales intervinientes.

V.- A fs. 117 el Dr. González, apoderado de la parte actora interpuso recurso de apelación contra la resolución de fs. 208/212. A fs. 218 se concedió el recurso libremente y con efecto suspensivo.

En su memorial (fs. 252/257) la parte actora se agravia porque el sentenciante desestimó la demanda al no lograr la documentación acompañada y la prueba producida en autos, acreditar la continuidad de la posesión del inmueble en manos de ésta, pese a tener en cuenta el comienzo de la misma a través de la tradición efectuada mediante boleto de compraventa.

Sostiene que jurisprudencia y doctrina han ido receptando favorablemente la acción de usucapión presumiendo la continuidad de la posesión, entendiendo que en el caso de marras la posesión comenzó con el boleto de compraventa en el año 1968 y se mantuvo en el tiempo y hasta la actualidad sin existir una voluntad que se oponga.

En segundo lugar la agravia que la sentencia recurrida no dió solución al caso, afectando así el tráfico jurídico del inmueble.

El tercer y último agravio se centra en que el Magistrado no examinó en su conjunto la totalidad de la prueba arrimada. Entiende que si bien la deuda de impuestos

inmobiliarios fue pagada irregularmente, ésta fue condonada mediante ordenanza Municipal a la actora, reconociéndola como dueña del inmueble, reforzando ello las mejoras realizadas en el bien desde el año 1968 y la conexión de servicios, encontrándose probados los actos posesorios reales y concretos. Cita jurisprudencia y doctrina aplicable al caso y solicita se revoque el fallo atacado y se haga lugar a la acción interpuesta.

VI.- A fs. 259/262, el Dr. Horacio Fernández contestó agravios y sostuvo que la actora no ofreció pruebas que demuestren la realización de mejoras en el inmueble, resultando la simple mención de ello insuficiente a los fines de adquirir el dominio como lo pretende. Que las pruebas acompañadas carecen de aptitud para demostrar la continuidad de la posesión con ánimo de dueño y su verdadero ejercicio por el tiempo legal exigido. Cita jurisprudencia y solicita se rechace el recurso interpuesto por no tener los agravios vertidos relevancia jurídica.-

VII.- Que habiendo pasado vista a los fundamentos de la sentencia y a los agravios que la embaten, entiendo que debe hacerse lugar al recurso.-

La sentencia contiene un error de apreciación de la prueba que la descalifica y la hace caer en arbitrariedad, pues comienza reconociendo el inicio de la posesión animus domini, con la suscripción por parte de la actora, Sra. Jerónima González, de un boleto de compraventa sobre el lote objeto de la usucación veinteañal, para luego realizar una valoración sesgada de la prueba producida.-

Así se consignó que: "*…Ahora bien, entrando a la valoración de la prueba producida tendiente a acreditar la posesión continua en el inmueble, se tiene presente que existe un comienzo de la posesión, el que se produjo mediante la tradición efectuada a través del boleto de compraventa en el*

año 1968. Sin embargo, la documental acompañada como la producida en autos no lobró acreditar la continuidad de la posesión del inmueble en manos de la accionante, toda vez que los recibos de pago acompañados a fs. 21/24 no demuestran que haya sido abonado algún servicio relativo al inmueble en cuestión; por el contrario, evidencian pagos en concepto de patente de un automotor que en nada atañe a estos obrados, pagos de servicio de telefonía y de otros servicios que no son detallados en la demanda, como así tampoco contienen precisión alguna que permita identificar relación con gravámenes vinculados al inmueble…".

Si bien la observación que practica el sentenciante en la parte final citada, es parcialmente correcta, respecto a documental extraña al objeto del proceso, no es menos cierto que la actora ha acompañado otra de carácter público que demuestra una vinculación posesoria, que a mi criterio ha sido valorada con un excesivo rigor ritual, desconociendo el carater equivalente de medios extintivos de obligaciones impositivas municipales.

Digo que ello ha sido así pues parte del erróneo concepto de que la actora ha acompañado un solo recibo de pago de impuestos municipales, cuando del desglose de la totalidad de la prueba producida se verifican otros por periodos distintos al consignado en el expediente administrativo de fs. 132/137.

Y esa es la base del rechazo de la demanda, la de adherirse a una postura doctrinaria (citada en la sentencia) que indica que el pago en una sola oportunidad de todos los impuestos atrasados no demostraría el animus domini por el tiempo anterior. Derivándose de tal razonamiento que si un poseedor dejara de abonar o lo haría tardíamente no demostraría su animus de forma retroactiva (vease fs. 211 vta. 2° párrafo).

Lo cierto es que ese razonamiento puede ser aplicado a

pie juntillas para suspuestos donde ese medio probatorio aparezca de forma individual sin otro que lo sostenga.

Ahora bien no se puede trasladar esa doctrina a un caso donde la actora, a partir de acompañar en copia certificada un boleto de compraventa cuyas firmas se encuentran certificadas por escribano público (fs. 14/15), en el que se demuestra se ha efectuado la tradición posesoria y que la compradora Sra. Jerónima Sofía González de Medina ha adquirido el solar "K", fracción "K2" de la Manzana 13 de la ciudad de Caleta Olivia (cláusula cuarta).

La precedente manifestación posesoria fue pacíficamente reconocida en la sentencia, y de la propia documental surge que ese boleto de compraventa el 11 de octubre de 1.968, fue presentado ante el Municipio de Caleta Olivia y ostenta una anotación cuasi registral de orden municipal, naturalmente con fines impositivos en sentido amplio, que consigna que: "*Declaracion Jurada 2031* Año 1977 Manzana 13 solar K Propietario Jerónima de Medina Fecha 15 Julio 1977". Del propio documento puede deducirse que ese originario título imperfecto de 1.968 por el que se había hecho la tradición posesoria, fue asentado ante el municipio con el objeto de ser reconocido como propietaria y así desde 1977, revestir la condición de sujeto pasivo de la obligaciones tributarias que de aquel derivan. A mi modo de ver tal constancia demuestra que casi diez años después la actora mantenía su animus posesorio, y con tal objeto excitó actos administrativos del municipio que la reconocían como adquirente y poseedora.

Bajo este prisma, si la propia ley 14.159 en su art. 24 inc. "c", estima como principio que se admitirá "*…toda clase de pruebas pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la*

posesión…"; no se entiende cómo el fallo agrega limitaciones probatorias no previstas por la ley especial.

La única restricción probatoria, es la relativa a la testimonial, cuando aparece ésta desprovista de otra que la cobije, es decir que la ley exige pluralidad de medios probatorios de modo que interpretados todos en su conjunto adquieran un sentido de dar crédito a la voluntad y al corpus posesorio por el término veinteañal, para merecer el reconocimiento del derecho de propiedad de una parcela delimitada.

De este modo, observo un nuevo *gaffe* que contiene la sentencia, cuando casi por cuestiones formales, desestima la prueba que indica la cancelación de las obligaciones tributarias municipales por parte de la actora, por el periodo 1992 hasta el 2011, por el solo hecho de que haya sido formalizada en un solo acto y a través de la condonación del pago de los impuestos inmobiliarios.

El juez de la instancia anterior, para restarle valor probatorio a la informativa antes señalada, concluye que: "*…En el caso bajo examen la condonación por parte del Municipio local, no consideró un pago según lo conceptuado por el art. 725 del C.C.. Por el contrario, determinó una liberación por el periódo aludido…".*

Aquí, de forma a-procesal, el juez construye una "*tasa probatoria"* que se convierte a la postre en una suerte de presunción legal en contra de las pretensiones de la actora, al transformar el principio de libertad probatoria que consagra la ley 14.159 en uno más restringido que no admitiría ningún otro medio probatorio "distinto" al pago de los impuestos municipales que gravaren el bien.

Y como ya se señalara líneas arriba, la ley especial solo establece que se tendrá *especial consideración* al pago de los impuestos municipales, pero en modo alguno prohibe que ello

se demuestre por otro modo extintivo de la obligación tributaria administrativa, como es la condonación de la deuda, la que ostenta el mismo efecto liberatorio, y ciertamente consitituye un acto posesorio, pues libera al bien de las cargas impositivas que en ausencia de su pago, tendrían privilegio para ser percibidos al constituir una hipoteca legal preferente sobre el respectivo inmueble.

En definitiva, toda la valoración probatoria del sentenciante anterior, campeó por el error o el desconocimiento de los principios probatorios establecidos en la ley especial.

Se afirmó que "*…A través del boleto de compraventa acompañado a fs. 14/15 demuestra la tradición del inmueble y, consecuentemente, el comienzo de la posesión a partir de octubre del año 1.968. Se debe resaltar en este punto que el instrumento fue acompañado en copia certificada por Escribano Público, el que acredita la autenticidad de la copia, sin embargo, no lo hace respecto de las firmas insertas en el mismo…*".

Puede observarse del instrumento que en copia certificada obra a fs. 14, que el boleto de compraventa tiene asentado al pie de las firmas una constancia actuarial del Escribano Rafael Uzín Marcó que da cuenta que el mismo se suscribió el 11 de octubre de 1.968 por Iván Roque Giorgia y Jerónima Sofía González de Medina. Y de la certificación de fs. 15 se deja constancia que se tuvo a la vista el "original", y no una copia, de allí que haya una manifestación de fe pública registral que se manifiesta por la certificación del Escribano Ignao, y otra la que contiene el documento original conforme la primer certificación, que conforma un fé publica registral derivada o de 2do grado, pero que consta en el intrumento original que tuvo a la vista.

Entonces el intrumento privado con firmas certificadas que se ha acompañado, ostenta fecha cierta de la toma de

posesión del solar K fracción K2 de la manzana 13 en favor de la actora. Que, asimimso, existe un informe de la Agencia Santacruceña de Ingresos Públicos que da cuenta que el plano de mensura de fs, 12/13 es correcto en cuanto a las medidas allí consignadas y que dicho plano fue aprobado por la Municipalidad de Caleta Olivia el 15 de marzo de 1.967, haciéndose una sola objeción en lo relativo a la denominación de los lotes linderos a la fracción K2 del Solar K de la Mz 13.

En definitiva, existen una serie de actos jurídicos y administrativos que concatenados, demuestran que desde la adquisición por título no perfecccionado desde 1.968 la actora ha venido comportándose como poseedora y que sea bajo el régimen del anterior Código Civil o el unificado (arts. 2445, 2454, 4015 C.C. y arts. 1929, 1930, 1924 y 2565 C.C. y C.) los mismos ostentan entidad para considerar a la misma pública y pacífica por el término superior a los veinte años, adunándose los testimonios de Clara Marcela Giorgia y Miriam Teresa Giorgia, en el sentido postitivo a la realización de actos posesorios (conf. doctrina arts. 1.929 y 1.930 del C.C.).

Y tal como resulta de la informativa de fs. 142/148 la Municipalidad de Caleta Olivia, tiene por condonada la deuda impositiva entre el año 1.992 y abril de 2.011, y abonadas entre los años 2.011 y 2.014. Agregándose también que con posterioridad al inicio de la acción la actora continuó abonando el impuesto inmobiliario y la tasa de conservación de la vía pública.

Así las cosas, voto por admitir la totalidad de los agravios revocando la sentencia recurrida que rechazara la demanda de ususcapión entablada por la actora Sra. Sofía Pacita Mrtínez de Deocarets, admitiendo la misma por verificarse, conforme la valoración de la prueba que se realizara, la posesión veinteañal exigida por el art. 4.015 C.C. vigente a la consolidacion del derecho que esta decisión reconoce, sobre la

fracción K2 del lote K de la Manzana 13 de la ciudad de Caleta Olivia, disponniéndose que oportunamente se realice la inscripción ante el Registro de la Propiedad inmueble de la Provincia de Santa Cruz.-

A LA PRIMERA CUESTIÓN el Dr. Mario Albarrán dijo:

VIII.- Comparto las razones expuestas por el preopinante coincido con sus razones y conclusión a la que arriba. Adhiero por ello al voto que antecede.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN el Dr. Olivera dijo:

IX.- Que con base en las razones expuestas al responder la primera cuestión, propongo al Acuerdo dictar el siguiente pronunciamiento: 1°) ADMITIR los agravios de la parte actora revocando en todos sus términos la sentencia de 1° instancia obrante a fs. 201/212, con costas en ambas intancias a la demandada en su condición de vencida. 2°) ADMITIR la demanda de usupación entablada por la Sra. Sofía Jerónima González en contra de los herederos y/o sucersores de las Sra. Sofía Pacita Martínez de Deocarets, sobre el inmueble que según plano de mensura realizado por el Agrimensor Alfredo Palacios (Registro Municipal N°6 del 15-3-1967) diera origen a la fracción K2 del solar K de la Manzana 13 de la ciudad de Caleta Olivia (Nueva Nomenclatura Catastral Circns. 2 - Secc. 2 - Mz 44 - Parcela 11), cuya superficie asciende a 393,015 metros cuadrados. 3°) Firme expídase testimonio y procédase a su inscipción registral por ante el Resgistro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz en los términos de la ley 17.801, mediante la cancelación de la matrícula anterior si correspondiere. 4°) Difiérese la regulación de los honorarios profesiones de los letrados actuantes, hasta tanto se determinen los de la instancia anterior (art. 24 de la ley 3.330. 5°) Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan los autos al Juzgado de origen.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN el Dr. Albarrán dijo:

X.- Por considerar justa y equitativa la propuesta formulada precedentemente adhiero a la misma.

Por ello se dicta la siguiente sentencia:

Caleta Olivia, de 12 abril de dos mil veintidós

Y CONSIDERANDO:

Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcripto precedentemente, resultado de la votación, citas legales y lo dispuesto por el art. 46 de la ley 1 Orgánica del Poder Judicial la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial:

F A L L A:

1°) ADMITIR los agravios de la parte actora revocando en todos sus términos la sentencia de 1° instancia obrante a fs. 201/212, con costas en ambas intancias a la demandada en su condición de vencida.-

2°) ADMITIR la demanda de usupación entablada por la Sra. Sofía Jerónima González en contra de los herederos y/o sucersores de las Sra. Sofía Pacita Martínez de Deocarets, sobre el inmueble que según plano de mensura realizado por el Agrimensor Alfredo Palacios (Registro Municipal N°6 del 15-3-1967) diera origen a la fracción K2 del solar K de la Manzana 13 de la ciudad de Caleta Olivia (Nueva Nomenclatura Catastral Circns. 2 - Secc. 2 - Mz 44 - Parcela 11), cuya superficie asciende a 393,015 metros cuadrados.-

3°) Firme expídase testimonio y procédase a su inscipción registral por ante el Resgistro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz en los términos de la ley 17.801, mediante la cancelación de la matrícula anterior si correspondiere.-

4°) Difiérese la regulación de los honorarios profesiones de los letrados actuantes, hasta tanto se determinen los de la instancia anterior (art. 24 de la ley

3.330.-

5°) Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan los autos al Juzgado de origen. El Dr. Jorge Alonso no firma por no existir disidencia y constituir mayoría los firmantes.

JUAN PABLO OLIVERA
Juez de Cámara Subrogante

MARIO A. ALBARRÁN
Juez de Cámara Subrogante

ANTE MI:

Carolina M. Lima
Secretaria de Cámara