

_____ Salta, 03 de Abril de 2017. _____

_____ Y VISTOS: Estos autos caratulados "RIOS, VALERIANO; ONTIVEROS, MANUELA RITA vs. CAMPERO DE FIGUEROA, HORTENSIA Y/O SUS SUCESORES POR ADQUISICION DEL DOMINIO POR PRESCRIPCION" - Expediente N° 246496/08 del Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil y Comercial 1º Nominación (CAM - 387322/12 de Sala II) y, _____

_____ C O N S I D E R A N D O: _____

_____ **La doctora Verónica Gómez Naar dijo:** _____

_____ I.- Que viene apelada la sentencia de fs. 173/176 en cuanto dispuso rechazar la demanda deducida por los señores Valeriano Ríos y Manuela Rita Ontiveros, a través de la cual aquéllos procuran adquirir por prescripción veinteañal el inmueble ubicado en calle Salta s/n (también conocida como Av. Gral. José María Paz) de la localidad de Santa Victoria Oeste, individualizado con la siguiente nomenclatura catastral: Matrícula 1077 Sección A Parcela 1 Manzana 19, Departamento Santa Victoria, Provincia de Salta. _____

_____ Para así decidir, consideró la señora Jueza de primera instancia que no obstante el allanamiento a la demanda de parte de los herederos de la titular registral y la rebeldía de los restantes, debe analizarse el cumplimiento de los extremos de procedencia de la pretensión atento el orden público comprometido. Estimó que se dio cumplimiento con los requisitos exigidos por el artículo 24 de la Ley 14.159, pero que la prueba documental es la única aportada al proceso y que no tiene eficacia probatoria por los motivos que indica. Refirió que la detentación material - que tampoco aparece probada en autos - no demuestra por sí sola el *animus rem sibi habendi* que caracteriza la posesión. _____

_____ Contra el fallo se alzan los demandantes a través del recurso de apelación interpuesto a fs. 177, el cual es sostenido mediante el escrito de expresión de agravios agregado a fs. 215/219. _____

_____ Se quejan los actores porque entienden que la Jueza *a quo* realiza un análisis parcial y no integral de los elementos de prueba aportados, pero que si

se hubiera valorado todos los elementos en su integridad y relación con el resto de la prueba. Refieren que la posición extremadamente formalista de la a quo no sólo les causa sorpresa sino que hiere sus sentimientos más profundos, esencialmente su sentimiento de pertenencia e identidad a ese pedazo de tierra y a esa humilde propiedad que durante muchos años y esfuerzo han construido junto a toda su familia. Afirman que no se ha valorado el boleto de compraventa de fs. 32-33 en el que consta que el señor Fernando Longarela otorgó la posesión del inmueble a su padre, Leopoldo Ontiveros, y a su fallecimiento la apelante ha continuado con la posesión; boleto que si bien se realizó en el año 1975 tiene su origen en el año 1925, antes de que la Dirección General de Inmuebles asignara al inmueble el nuevo número 1077 (antes N° 50). Refieren que por ello los recibos de pago a nombre de Longarela tienen vinculación directa con el inmueble. _____

_____ En segundo lugar, objetan que no se ha considerado que el domicilio donde se encuentra el inmueble se relaciona con sus documentos que ni siquiera fueron evaluados en los considerandos de la sentencia. Y que tal domicilio consta también en el pago del impuesto a las actividades económicas, que datan de 1987, y es asimismo el que figura en los certificados de vacunación de sus hijos, sumado al certificado policial de fs. 6 y el informe del Juez de Paz agregado a fs. 204, entre otras constancias. _____

_____ En tercer lugar se agravian porque no se ha tenido en consideración el allanamiento de los demandados, pues consideran que implica no solamente el reconocimiento de los hechos relatados en la demanda sino de la autenticidad de los documentos presentados por su parte. Afirman que si bien la usucapión es de interés social y orden público, ha quedado demostrado que el juzgador no hizo una valoración de toda la prueba documental y no ha tenido en cuenta el origen de la matrícula que se pretende prescribir ni el nombre de la calle ni que el inmueble queda a 500 km de ciudad de Salta, en un pueblito que ni aún hoy tiene numeradas sus calles. _____

_____ Corrido traslado del memorial a los sucesores de Hortensia Campero de Figueroa, contestan los señores Elena Aurelia Patrón Uriburu y Ricardo

José Figueroa Patrón, prestando expresa conformidad a la expresión de agravios y reiterando el allanamiento a la demanda oportunamente formulado.

_____ A fojas 233/234 emite dictamen el señor Fiscal de Cámara en donde destaca que la señora Jueza *a quo* omitió correr vista al Fiscal Civil antes de emitir el fallo, lo que habría permitido sanear las omisiones probatorias destacadas en la sentencia recurrida, pero que los actores han demostrado su posesión durante el tiempo requerido por el artículo 4015 del Código Civil por lo que puede revocarse la sentencia de grado. _____

_____ En virtud de la excusación de la señora Vocal N° 2 de esta Sala, se integró el Tribunal a fojas 258. _____

_____ A fs. 277 se dispuso, como medida para mejor proveer, una inspección ocular del inmueble a través del Juez de Paz de la localidad de Santa Victoria Oeste, quien la llevó a cabo el 17 de diciembre de 2016 en los términos que da cuenta el acta agregada a fojas 284/285. _____

_____ A fojas 286 se reanudó el llamamiento de autos ordenado a fojas 276 mediante proveído que se encuentra firme. _____

_____ II.- Que la prescripción adquisitiva o usucapión, definida en el artículo 3948 del Código de Vélez, cumple diversas funciones primordiales en el ámbito de los derechos reales que dan fundamento al instituto y justifican su perdurabilidad a través de los siglos. _____

_____ Así, por una parte, al consolidar la posesión, asegura la estabilidad de la propiedad; por otro lado, atiende el interés social en la producción de los fundos y la creación de riqueza frente al abandono del propietario, y en tercer término, facilita la prueba del derecho de propiedad (cf. Areán, Beatriz, “Curso de derechos reales”, págs. 390 y ss., ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 1986). _____

_____ En este caso, la cuestión central a decidir gira en torno a la eficacia probatoria de la prueba arrimada y producida en relación a los recaudos o presupuestos de la acción intentada. _____

_____ Al respecto, es menester recordar que la posesión del inmueble continuada, pública y pacífica durante el tiempo que la ley exige, que en el

presente caso es de veinte años, constituye un requisito ineludible para prescribir (art. 4015 Cód. Civ.). Asimismo, el rigor con el que deben ser comprobados los extremos exigidos por la ley tiene su razón de ser en el carácter excepcional de la usucapión como medio de adquisición del dominio, existiendo interés público interesado en la cuestión. De allí que la prueba debe ser suficientemente clara y convincente. _____

_____ Siguiendo tales lineamientos, analizada la totalidad de la prueba rendida, las afirmaciones de la parte actora sobre los hechos de la causa y la posición asumida por la demandada, cabe adelantar opinión en el sentido de que asiste razón a los recurrentes y debe revocarse el decisorio en grado, declarando adquirido el bien a favor de los pretensores. _____

_____ En efecto, en el proceso existe prueba que, si es valorada en forma integral de acuerdo a las reglas de la sana crítica racional y la lógica, permite alcanzar acabada convicción de la posesión que detentan los actores sobre el inmueble que intentan usucapir durante un lapso temporal muy superior al exigido por la ley. Conforme se ha señalado reiteradamente, de acuerdo al artículo 386 del C.P.C.C., salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica (v. CApel.CC.Salta, Sala III, año 2003, fº 176). _____

_____ Por un lado, los actores presentaron a fojas 32/33 copia de un documento privado según el cual el 17 de noviembre de 1925 la señora Carmen Barrientos transfiere a Fernando Longarela el inmueble que le corresponde por compraventa que le otorgara Angel María Cardoso con fecha 20 de octubre de 1916. A su vez, el citado Longarela transfiere todos los derechos emergentes del citado boleto el 27 de marzo de 1974 a Leopoldo Ontiveros, padre de la actora según las actas de nacimiento y de matrimonio obrantes a fojas 5 y 14, respectivamente. Ello permite establecer por inferencia lógica que los comprobantes de pago del impuesto inmobiliario a nombre de Fernando Longarela y en poder de los actores corresponden al inmueble que aquéllos pretenden prescribir. _____

_____ Es sabido que las boletas de pago del impuesto inmobiliario exterioriza

el *animus domini* de quien lo ocupa, y aun cuando a partir del decreto –ley 5756/58 no reviste carácter de prueba ineludible, debe ser especialmente considerada por su relevancia. Los actores arriman también diversos documentos donde consta el domicilio propio o el de sus hijos en Av. Gral. José María Paz s/n, esto es, donde se halla ubicado el inmueble objeto de la pretensión entablada ya que con dicho nombre es también se conoce la calle Güemes en dicha localidad, según lo atestigua el señor Juez de Paz de la localidad a fojas 284, que en su intersección con calle Salta forma la esquina donde se ubica el inmueble. _____

_____ Es menester ponderar que tales probanzas han quedado corroboradas con la diligencia de constatación e informe vecinal llevada a cabo por el Juez de Paz de la localidad. Según el acta labrada en fecha 17 de diciembre de 2016, vecinos que fueron interrogados por el Juez de Paz, señores Hortencia Céspedes e Isidoro Castillo Ruiz, declaran que el inmueble sito en calle Güemes conocida también como Av. José María Paz s/n esquina Salta, del pueblo y localidad de Santa Victoria Oeste, es ocupado por la señora Rita Manuela Ontiveros y el señor Valeriano Ríos, que lo hacen en el carácter de dueños. Afirman que la Rita Manuela Ontiveros vive allí desde que nació, posteriormente se casó con el señor Ríos y continuaron por siempre habitando en ese lugar. En cuanto a las características y mejoras de la vivienda, constata el funcionario actuante que se trata de una vivienda construida con paredes de adobe, revoques de mezcla de arena, cal y cemento, techos de chapa de cinc, pisos de hormigón cemento, puertas y ventanas de madera, sanitario de primera, y que el inmueble se encuentra en buenas condiciones de uso y conservación (fs. 284/285). _____

_____ En el caso, a los elementos de convicción ponderados se suma la conducta procesal de los sucesores de la señora Hortensia Campero de Figueroa, titular registral del inmueble, pues ya sea de forma expresa (allanamiento, fs. 78 y 97) o implícita (rebeldía, fs. 157) reconocen los hechos afirmados en la demanda, los cuales sustentan satisfactoriamente la pretensión de prescribir el bien al haber demostrado acabadamente los accionantes que

ostentan la coposición pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble desde su casamiento, celebrado el 22 de abril de 1977, por lo que al promover su demanda se encontraba largamente vencido el plazo legal de veinte años. _____

_____ En razón de lo expresado, los agravios deben ser admitidos y corresponde revocar la sentencia recurrida y hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva, declarando adquirido por prescripción en fecha 22 de abril de 1997 el inmueble sito en calle Salta (también conocida como Av. Gral. José María Paz) s/n, de la localidad de Santa Victoria Oeste, individualizado con la siguiente nomenclatura catastral: Matrícula 1077 Sección A Parcela 1 Manzana 19, Departamento Santa Victoria, Provincia de Salta, con la superficie y límites que constan en el plano de mensura N° 000142 aprobado por la Dirección General de Inmuebles. _____

_____ En cuanto a las costas, estimo que corresponde imponerlas por el orden causado en razón de la posición procesal asumida por los demandados quienes tampoco dieron lugar al planteo recursivo dado que se allanaron oportunamente a la demanda (cf. art. 67 2° párr. C.P.C.C.). _____

_____ Así voto. _____

_____ **La doctora Graciela Carlsen dijo:** _____

_____ Por sus fundamentos y conclusiones, adhiero al voto de la doctora Gómez Naar. _____

_____ Por ello, _____

_____ **LA SALA SEGUNDA DE LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL,** _____

_____ **D) HACE LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y, en su mérito, **REVOCA** la sentencia de fojas 173/176 y **HACE LUGAR** a la demanda, declarando adquirido por prescripción en fecha 22 de abril de 1997, por los señores Valeriano Ríos y Manuela Rita Ontiveros, el inmueble sito en calle Salta (también conocida como Av. Gral. José María Paz) s/n, de la localidad de Santa Victoria Oeste, individualizado con la siguiente nomenclatura catastral: Matrícula 1077 Sección A Parcela 1 Manzana 19, Departamento Santa Victoria, Provincia de Salta, con la

superficie y límites que constan en el plano de mensura N° 000142 aprobado por la Dirección General de Inmuebles. Vuelto el expediente al Juzgado de origen, deberá librarse oficio a la Dirección General de Inmuebles para la debida registración. _____

_____ **II) IMPONE** las costas por el orden causado, en ambas instancias. _____

_____ **III) ORDENA** que se registre, notifique y baje.- _____

Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Provincia de Salta:
Vocales Dras Verónica Gomez Naar – Graciela Carlsen; Secretaria: Dra.
María Luján Genovese; SALA II, T. 1ª Parte, Sentencias Definitivas, año
2017, fº 106/109, 03/04/2017.