

INTERPONGO RECURSO DE CASACION.-

EXCMA. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN. SALA I

JUICIO: "PICIUCCHI, ANA MARIA CECILIA C/ EMPRESA GRAZIO – AGUSTIN GRAZIO Y COMPAÑÍA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" Expte. 3362/09.-

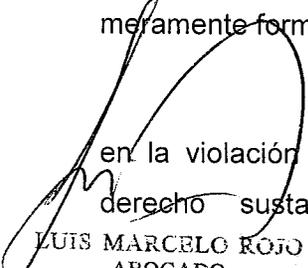
LUIS MARCELO ROJO, por la representación que ejerzo en autos, a V.E. respetuosamente digo:-

I.- Que en legal tiempo y forma, conforme lo disponen los artículos 748 y siguientes del C.P.C.C.T. de la Provincia, deduzco Recurso de Casación, contra la sentencia de fecha 13 de diciembre de 2.019, dictada por la Excma. Cámara Civil y Comercial Común. Sala I°, la cual de manera indebida, arbitraria y sin fundamento jurídico alguno que la respalde, revoca la sentencia de 1ª instancia y rechaza la demanda por Prescripción Adquisitiva promovida por la actora ANA MARIA CECILIA PICIUCCHI, en contra de EMPRESA GRAZIO –AGUSTIN GRAZIO Y COMPAÑÍA, sobre el inmueble ubicado en calle 24 de Septiembre N° 1074/76 de esta ciudad, solicitando que la Excelentísima Cámara acoja este recurso y declare admisible el recurso intentado y ordene la elevación de estos actuados a la Excma. Suprema Corte de Justicia a fin de que la misma oportunamente dicte sentencia y casando el pronunciamiento recurrido dicte la sentencia sustitutiva en lo que resulta materia del presente recurso, por las razones que se exponen infra:

II.- REQUISITOS FORMALES DE ADMISIBILIDAD.-

A)- El Recurso de Casación tiene por objeto la recta aplicación del derecho ante la infracción de las mismas, sean de carácter sustancial, o meramente formal.-

El Recurso de Casación, no se funda en cuestiones de hecho sino en la violación o incorrecta aplicación del Tribunal A-quo a las siguientes normas de derecho sustancial: el art. 2.353, 2.355, 2.377 del Código Civil; arts. 17º, 19º y


LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

concordantes de la Constitución Nacional, art. 24 ley 14159 y concordantes; encontrado sustento en la Doctrina y Jurisprudencia que a nuestro criterio es la acertada para el caso concreto. Propone también la doctrina legal aplicable al caso.-

En este caso en particular, podemos expresar que la infracción a la normativa vigente en que incurre el Tribunal A-quo al sentenciar es de carácter sustancial y formal, haciendo lugar a la apelación en base a fundamentos totalmente desajustados a derecho y condenando a mi mandante sobre la base de una interpretación totalmente arbitraria y discordantes de las normas sustanciales, como así también a la incorrecta interpretación de las pruebas rendidas en la presente Litis, violando el principio de la sana crítica.

Excma. Corte, LA SENTENCIA HA VIOLADO NORMAS PROCESALES Y SUSTANCIALES en una evidente interpretación forzada que ha favorecido ilegítimamente la postura de la demandada, y para ello ha merituado de manera parcializada las pruebas efectivamente producidas, ha inferido conclusiones en forma totalmente contraria a preceptos de derecho y ha omitido toda consideración de prueba relevante en autos, lesionando así el principio de la sana crítica, contrariando el fallo de Primera Instancia, el que se tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la V Nom., el que acoge favorablemente las pretensiones esgrimidas por la actora, en la correcta interpretación del derecho y lo acreditado sobradamente por esta parte como se verá.

El ataque a la decisión judicial cuestionada, en conclusión, es por su MANIFIESTA ARBITRARIEDAD y POR LA ERRONEA APLICACIÓN DEL DERECHO en que incurre.

b) Afianzamiento: Atento a lo normado por el art. 752 del C.P.C.T. y a los fines de su cumplimiento, acompaño constancia de depósito judicial a la orden de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia.

Pido se tenga presente.

c)-Notificación: La sentencia recurrida ha sido notificada mediante cédula digital en fecha 24 de febrero de 2010, por lo que el término exigido por el art. 751 del C.P.C.C. de la Provincia comienza a correr a partir del día 27 de febrero de 2010, con lo que con la presentación efectuada en fecha acredito de manera fehaciente la interposición del recurso dentro de los cinco días previstos por la normativa de forma.-

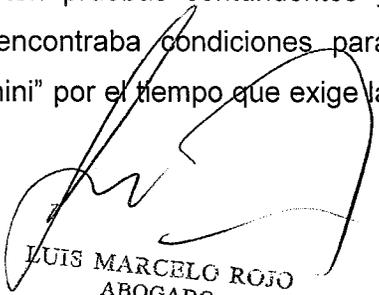
d).- Definitividad de la Sentencia en Recurso: a sentencia mencionada es definitiva en el sentido que le asigna el art. 748 del C.P.C.C. de la Provincia. En efecto, ha sido dictada por la Excma. Cámara Civil (Sala I), y por lo resuelto, si quedara firme la misma, hace imposible su continuación, concluyendo así indefectiblemente el pleito, sin dejar - la sentencia - abierta ninguna vía de reparación por procedimiento ordinario o sumario o cualquier otro, lo que autoriza a tener por cumplido éste recaudo de manera íntegra.-

III.- AGRAVIOS: SENTENCIA ARBITRARIA Y CONTRADICTORIA CON LAS PROBANZAS DE AUTOS.-

En primer lugar debemos dejar bien en claro que los agravios que ocasiona la sentencia recurrida a mi representado son de naturaleza sustantiva y adjetiva, por lo cual el presente recurso intentado se basta a sí mismo desde todo punto de vista, puesto que la resolución cuestionada constituye claramente una errónea aplicación del derecho y una arbitraria interpretación del mismo en abierta violación del orden jurídico establecido y un claro apartamiento de lo realmente acontecido.

Por ello, mi mandante se ha visto gravemente lesionado, pues el Tribunal Sentenciante al momento de emitir su insostenible pronunciamiento, aplicó disposiciones legales incorrectamente, violentando las mismas, tanto en su normativa como en su espíritu, concluyó en base a los agravios de la demandada, sin considerar los 5 cuerpos que tiene la causa y que arribaron a la sentencia favorable a la actora en 1ra. Instancia, de donde surge que no existen actuaciones básicas para demostrar que la demandada tiene razón.

Asimismo es necesario destacar que la Cámara actuante, sin contar con respaldo jurídico valedero, y partiendo de conclusiones arribadas por una interpretación forzada, hace lugar a la apelación y rechaza la demanda por Prescripción Adquisitiva, sin valorar el hecho fáctico de que no existen pruebas contundentes y valederas para desacreditar que mi mandante no se encontraba en condiciones para prescribir por no haber acreditado la posesión "animus domini" por el tiempo que exige la materia que nos ocupa.


LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

Considerando que la sentencia basa la condena de mi poderdante prácticamente en una interpretación arbitraria de la Cámara, claramente podemos observar de nuestra demanda que mi mandante ya ha fijado posición en lo que respecta a la real fecha de toma de posesión, lo que no fue desvirtuado ni por la demandada, ni por el Defensor Oficial.

Y por las razones que seguidamente se verán, rechazamos todos y cada uno de los argumentos seguidos por el Tribunal Sentenciante, entendiéndolo que de ese modo la sentencia dictada incurre en una ARBITRARIEDAD MANIFIESTA, y por el desconocimiento de la posesión y del pago de todos los impuestos y servicios por más de 40 años, incurriendo dicho decisorio en una GRAVEDAD INSTITUCIONAL evidente, solicitando que el más Alto Tribunal de la Provincia acoja el recurso deducido atento a las razones anteriormente esgrimidas.

Ahora bien, si bien es cierto que la valoración de las pruebas producidas es materia ajena al presente Recurso Extraordinario, la jurisprudencia ya se ha expedido in extenso, acerca del carácter arbitrario de un pronunciamiento, cuando se ***“... acredite violación de la reglas de la sana crítica o manifiesta arbitrariedad que implique un liso y llano apartamiento de la perspectiva adjetiva y de fondo que dominan la cuestión sometida a juzgamiento...”***.

La correcta consideración de las pruebas de autos y la improcedencia de los fundamentos esgrimidos en los considerandos de la resolución ahora atacada, solo nos lleva a concluir que el Tribunal Sentenciante no solo se apartó por completo de lo establecido en la Normativa Vigente, sino también adoptó una actitud contraria con lo realmente acaecido y demostrado en autos, en franca contradicción con las pruebas y llegando a conclusiones arbitrarias, en abierta violación de los Arts. 32, 33 y 34 del C.P.C.T.

La parte demandada bajo ningún punto de vista logró demostrar y probar que mi mandante no haya estado en posesión del inmueble por el tiempo aludido, situación que pone en evidencia la viabilidad del presente recurso.

Como un breve sumario en forma previa a la expresión de agravios, no podemos dejar de expresar el verdadero sobresalto que ha provocado en mi instituyente la sentencia dictada en autos, ya que en nuestro pensamiento, hemos agotado, con nuestros cuatro cuadernos de pruebas, todas producidas, con sobreabundante pruebas documentales, con inspecciones oculares, testimoniales, informativas, absolutamente todas receptadas por el Juez de grado de Primera Instancia, que acogió las pretensiones de la actora en cuanto

a la posesión “animus domini” y por mucho más del tiempo legal que establece la ley.

1.- PRIMER AGRAVIO

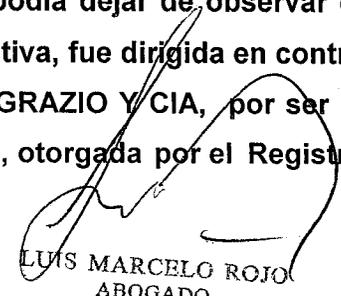
Lesiona a mi representada en cuanto expresa en el punto N° 3 de los considerandos que: “... *Ingresando al tratamiento del recurso de Apelación interpuesto por la demandada se advierte que la cuestión central, expuesta en los agravios, y que resulta dirimente a los efectos de resolver el caso, gira en torno a si la actora efectivamente ejerció la posesión animus domini del inmueble que pretende prescribir*”.

De lo expuesto se advierte que el boleto de compraventa obrante a fs. 2/3, con el que la actora intenta probar el inicio de su posesión, si bien puede valorarse como prueba de un negocio jurídico y aún como exteriorización del animus domini, no es conducente por si solo a los efectos de probar la posesión del bien por el tiempo que la ley determina, la que debe constatar con actos materiales, es decir realizados físicamente sobre la cosa.

La Excma. Cámara en su fundamentación equivocada, interpreta que el boleto de compraventa, adjuntado por la actora y por medio del cual adquiere por boleto la propiedad a la Empresa demandada sería el único elemento con el que mi poderdante pretende acreditar los extremos para prescribir. Nada más erróneo. **Es solo un instrumento más para demostrar la posesión por el tiempo que exige la ley y que la misma además es de buena fe;** y que sumado a los cuantiosos elementos probatorios, en sus respectivos cuadernos de pruebas todos producidos, pago del impuesto inmobiliario, tasas municipales y pago de todos los servicios durante más de 40 años, forman lo que denomina en prescripción adquisitiva como “prueba compuesta”.

Ahora bien, si estos no son suficiente elementos probatorios, no se entiende que más falta para acreditar. Visto de otro modo, ¿por qué mi mandante se va a hacer cargo de todo lo referido durante tantos años si no es por que vela por sus propios intereses?

Como un punto de vista inicial, no podía dejar de observar el Tribunal A-quo, que la demanda por Prescripción Adquisitiva, fue dirigida en contra de una persona jurídica EMPRESA GRAZIO – AGUSTIN GRAZIO Y CIA, por ser la titular dominial, conforme surge de la plantilla registral, otorgada por el Registro Inmobiliario y agregada en autos.


LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

Tampoco podía desconocerse, que además de todas las pruebas aportadas y producidas, entre la instrumental, agrega el Boleto de Compra venta, debidamente intervenido por la D.G.R. fechado 14 de mayo de 1975, mediante el cual mi mandante le compra a la Sociedad demanda el inmueble objeto de la presente Litis a la EMPRESA GRAZIO – AGUSTIN GRAZIO Y CIA, surgiendo de su Cláusula Sexta: La posesión real, material y efectiva del inmueble, es otorgada en este acto por la Vendedora a la compradora libre de todo ocupantes u ocupación, en buen estado de conservación, por haberla revisado y constarle su estado. (sic)

No se trata de un instrumento traído al azar, sino que encuentra el respaldo, en los contratos sociales de constitución de la EMPRESA GRAZIO – AGUSTIN GRAZIO Y CIA, el que se agrega al presente fechado 9 de junio de 1965, cuando se incorpora a la Sra. ALBA GRAZIO DE PICIUCCHI como socia, conforme surge del ARTICULO 1º, punto N° b) Aceptar la incorporación como socia nueva a la Señora ALBA GRAZIO DE PICIUCCHI, cuyas relaciones contractuales se regirán bajo las bases y consideraciones siguientes:... (sic)

Si bien es cierto que la Sra. ALBA GRAZIO DE PICIUCCHI es la madre de mi instituyente, no es menos cierto que al momento de efectuar la venta a mi mandante, NO LA HIZO EN EL CARÁCTER DE MADRE, sino como SOCIA y representante de la SOCIEDAD COMERCIAL EMPRESA GRAZIO – AGUSTIN GRAZIO Y CIA, y de acuerdo a los estatutos sociales que se encuentran agregados, no existía limitación o impedimento alguno, para poder vender a cualquier personal y este caso a su hija, tanto la parte que le correspondía al socio AGUSTIN GRAZIO como la su madre como SOCIA también. Adviértase que en ningún momento en este proceso se ha discutido la representación que ejercía la Sra- Alba Grazio de Piciucchi de la sociedad comercial titular de dominio del inmueble-

Mediante escritura 1354, fechada 04 de Noviembre de 1964, pasada por ante el Escribano Público JUAN AUGUSTO FERNANDEZ, a fs. 4 de dicho instrumento, dice textualmente: "... **Que confiere PODER GENERAL AMPLIO a favor de la Señora ALBA GRAZIO de PICIUCCHI, con cédula de identidad N° 73.870** surgiendo de fs. 4 vta. que en razón de su importancia reproduzco textualmente: ... **"Para que administre todos los bienes que posee o adquiera en adelante pudiendo venderlos y/o adquirir otros por cualquier causa, razón o título, ya sean ellos raíces, muebles o inmuebles..."**

Con los instrumentos referidos se quiere resaltar, que las facultades de la Sra. ALBA GRAZIO de Piciucchi, eran amplias y por lo tanto, en representación de la sociedad, podía disponer de cualquier bien, sin limitación alguna de compradores. Se trataba - el bien objeto del litigio - de un bien perteneciente a la sociedad y no a la Sra. ALBA GRAZIO en particular. **Por lo tanto no correspondía que entre en ningún sucesorio, porque fue dispuesto en vida de la Sra. ALBA GRAZIO, como integrante de la Sociedad demandada.-**

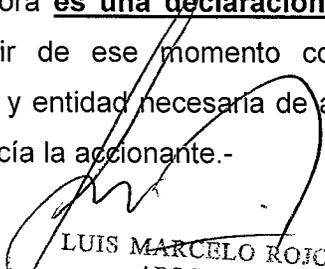
La sentencia en crisis viola flagrantemente lo establecido en forma expresa por la ley de fondo en cuanto al alcance y los efectos jurídicos de la adquisición de la posesión mediante boleto de compraventa. El art. 2.355 del Código Civil, aplicable al caso, dispone expresamente:

“Art. 2.355. La posesión será legítima, cuando sea el ejercicio de un derecho real, constituido en conformidad a las disposiciones de este código. Ilegítima, cuando se tenga sin título, o por un título nulo, o fuere adquirida por un modo insuficiente para adquirir derechos reales, o cuando se adquiera del que no tenía derecho a poseer la cosa, o no lo tenía para transmitirla.

Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa. (Párrafo incorporado por art. 1° de la Ley N° 17.711 B.O. 26/4/1968. Vigencia: a partir del 1° de julio de 1968.)”

El Tribunal A-quo transgrede así una disposición expresa de la ley de fondo que ordena considerar legítima la adquisición de la posesión mediante un boleto de compraventa. En autos está probado que el enajenante, en dicho boleto de compraventa era el legítimo representante de la sociedad titular del dominio del inmueble. **En consecuencia, ninguna consideración o presunción es admisible cuando existe un boleto de compraventa: siendo válido este contrato, la posesión adquirida se considera legítima.-**

La estipulación contenida en el boleto de compraventa, referida a la entrega de la posesión a la actora **es una declaración de voluntad suficiente y eficaz** para considerarla a partir de ese momento como poseedora *animus domini* y dar a ese contrato la virtualidad y entidad necesaria de acto jurídico de interversión de la posesión que hasta ese día ejercía la accionante.-


LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 386

Así lo consideró la sentencia de 1ª instancia en forma clara y consecuente con las probanzas de autos. Sin embargo la sentencia recurrida luego se aparta de ese criterio y afirma dogmáticamente una solución contraria.-

La errada interpretación del Tribunal A-quo se advierte aún más cuando, en el párrafo siguiente cita jurisprudencia propia diciendo: *“Incluso, ni siquiera resultaría útil a los fines de invocar la posesión decenal ya que la ausencia de escritura pública impide considerar al boleto como justo título ,,,”* Pero ese no es el caso de autos.-

El boleto de compraventa de autos prueba cabalmente la existencia de un negocio jurídico válido, la adquisición de la posesión *animus domini* por mi representada, la legitimidad de esa posesión y, fundamentalmente, **la interversión del carácter de la posesión a partir de la fecha de su celebración: 14/05/1975.-**

Así pido se resuelva.-

2.- SEGUNDO AGRAVIO:

La Excma. Cámara, en su fallo arbitrario y contradictorio en sí mismo, no puede decir que se ocultó la existencia del Juicio Sucesorio, y también la existencia de eventuales herederos, por cuanto expresa en el punto número 1 de los considerandos: **“1.- ... Vienen estos autos a conocimiento y decisión del Tribunal por el recurso de apelación interpuesto a fs. 716 por María Carolina Piciucchi, en el carácter de administradora del sucesorio de Agustín Grazio, contra la sentencia de fecha 01/08/2017 (fs. 707/711) que admitió la demanda...”**

En efecto, consideramos esta postura absolutamente arbitraria y contraria a las pruebas efectivamente producidas en autos en cuanto sostiene que la demandada no tuvo conocimiento del presente juicio, o se ocultó la existencia del juicio sucesorio de AGUSTIN GRAZIO, toda vez que se apersona en autos de manera espontánea, cuando la correcta lectura es que se apersona como ADMINISTRADORA DE LA SUCESION de AGUSTIN GRAZIO, Y MARIO PICIUCCHI, socios de la sociedad comercial colectiva demandada, EMPRESA GRAZIO – AGUSTIN GRAZIO Y COMPAÑIA, desconociendo la publicación de edictos y la intervención del Defensor de Oficial de Ausentes, conforme lo reconoce expresamente la Excma. Cámara en el punto Nº 1, de la sentencia atacada, y citada en el párrafo precedente.

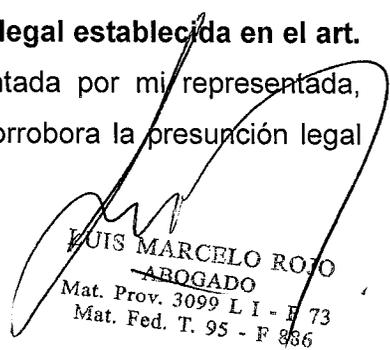
Agravia el Fallo de Cámara, cuando expresa: "A su vez, la actora Ana Maria Cecilia Piciucchi, es hija de Alba Grazio y Mario Piciucchi, y nieta de Agustin Grazio, todos ellos socios de la sociedad que es titular registral del inmueble en cuestión, conforme fuera manifestado por la actora en su escrito de demanda (fs. 106) y surge del informe remitido por el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IIIª Nom. (fs. 395) en relación a los autos "Grazio, Agustin s/ Sucesión" Expte. 459631/69. De dicho informe surge asimismo, que los tres socios fallecieron, al igual que otro hijo del matrimonio Grazio - Piciucchi, Agustín Armando Piciucchi, hermano de la actora. Siendo que la actora sostuvo habitar el inmueble junto con sus padres, se debe verificar si logró demostrar la interversión del título desde el año 1975, en el que alega, se convirtió en propietaria en virtud del boleto de compraventa referido, y por el término legal previsto para adquirir el dominio por prescripción; ya que según sus dichos, hasta entonces era el inmueble que habitaba con sus padres "

El art. 2.353 del Código Civil ordena:

"Art. 2.353. Nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario."

A partir del boleto de compraventa, mi representada comenzó a poseer *animus domini* el inmueble y **continuó poseyendo en tal carácter y condición**. No podrá entonces considerarse que su posesión posterior al boleto es distinta si no se prueba lo contrario. Y no hay en el proceso ninguna prueba que permita ir contra de la presunción de que quien posee a título de dueño comienza a poseer por otro título si no se prueba lo contrario.-

El tribunal A-quo viola la presunción legal establecida en el art. 2.353 de fondo sin ningún sustento. La posesión ostentada por mi representada, probada con abundante prueba testimonial y documental, corrobora la presunción legal referida y da sustento a la pretensión de la demanda.-


LUIS MARCELO ROJO
-ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 386

Peticiono entonces, por esta vía recursiva casatoria que el Tribunal A-quem aplicando al caso la presunción legal ordenada por el art. 2.353 del Código Civil concluya que, no habiéndose producido en autos prueba alguna en contra, se tenga a la parte actora por poseedora *animus domini* a partir de la adquisición de la posesión por boleto de compraventa.-

3.- TERCER AGRAVIO

La sentencia cuestionada expresa: "A ello se suman las circunstancias particulares en las que se llevó adelante el proceso. Es que la actora al iniciar la presente demanda no denunció el fallecimiento de los socios de la empresa titular registral del inmueble objeto del litigio, que no podía desconocer por tratarse de su abuelo y progenitores. Tampoco fue diligente en pos de la debida integración de la litis con la sociedad y/o los herederos de los socios integrantes de dicha sociedad, quienes podrían haber tenido interés en defender sus derechos; tratándose de sus sobrinos, hijos de su único hermano, también fallecido. Al contrario, de las constancias del expediente, se observa que omitiendo brindar dicha información, insistió reiteradamente en correr traslado de la demanda a una empresa **ya inexistente** por muerte de sus tres únicos socios. Incluso en un primer momento se corre traslado de la demanda en el domicilio que se pretendía prescribir y en el que la actora manifestaba residir (fs. 202), contestando demanda su hijo, quien se presenta como heredero de uno de los socios (fs. 206/207). Ello condujo a declarar la nulidad de todo lo actuado, al advertir el juez de grado dicha irregularidad (fs. 336) después de concluir el período probatorio y presentados los alegatos. Otros herederos de los socios de la empresa demandada se apersonaron en autos **de manera espontánea** a fs. 424, cuando ya había precluido la posibilidad de contestar demanda y de adjuntar prueba documental".

Contrariamente a lo expuesto por la Cámara, de que no se denunció el fallecimiento de los socios, **con la demanda se agregó** y se puso en conocimiento la existencia del Juicio Sucesorio, AGUSTIN GRAZIO s/Sucesión. Expte. 459631/69 que se tramitó por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III Nom. en el cual la Sra. ALBA GRAZIO, (socia de la empresa demandada) es instituida Administradora del sucesorio citado y facultándose a suscribir toda la documentación necesaria para la buena marcha de la Sociedad, **conforme se encuentra acreditado** con el respectivo Testimonio de Designación, fechado 21 de febrero 1969, y la sentencia de designación de dicho cargo, instrumentos originales reservados en Caja Fuerte del Juzgado. POR LO TANTO LA EXCMA CAMARA MAL PUEDE DECIR QUE NO SE

DENUNCIO EL FALLECIAMIENTO DE LOS SOCIOS. Con respecto a MARIA CAROLINA PICIUCCHI, NIETA Y BISNIETA DE LOS SOCIOS, no es verdad que se presentan espontáneamente, ya que fueron citados mediante Edictos Boletín Oficial y se apersonaron en autos en el carácter de Administradores de la Sucesión extemporáneamente y no como sostiene el tribunal de grado que la oportunidad de contestar demanda se encontraba precluida.

No se ocultó absolutamente nada, se encuentra reservada en Caja Fuerte del Juzgado, la declaratoria de Herederos por la cual se instituye a la Sra. ALBA GRAZIO como heredera de AGUSTIN GRAZIO. No se entiende donde está el error de esta parte señalado por la Excma. Cámara. Tampoco se entiende la interpretación de que se conculcaron derecho de MARIA CAROLINA PICIUCCHI, cuando ella intervino en el sucesorio de AGUSTIN GRAZIO, denunciando el fallecimiento de su padre, y presentándose en el juicio de prescripción adquisitiva. Ahora si lo hizo de manera tardía, no es responsabilidad de mi mandante. Nadie puede alegar su propia torpeza.

Resulta poco serio creer que la demandada MARIA CAROLINA PICIUCCHI no conocía la existencia de la propiedad. Por lo que entendemos que el fallo atacado es incongruente como se verá seguidamente, ya que no existe ningún fundamento de hecho ni derecho.-

La demanda fue interpuesta contra el titular dominial del inmueble, tal como exige la normativa procesal y de fondo en la matría. Se informó la existencia del sucesorio de los socios de la sociedad titular de dominio, ¿cuál es el ocultamiento? Cuál es el fundamento jurídico fuente de la obligación jurídica que pretende crear la sentencia en crisis que obligue a la actora a demandar a quienes no son titulares de dominio? No existe tal obligación.-

4.- CUARTO AGRAVIO

Por el presente y como parte integrante del presente recurso, como 4to. agravio, nos lesiona la sentencia bajo ataque cuando el tribunal Sentenciante dice: ***“Anticipo que el examen del cuadro probatorio de autos advierte la insuficiencia de elementos que permitan verificar la posesión exclusiva del inmueble por parte de la actora, carga que a ella le***

LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

incumbía, por tratarse del hecho fundante y decisivo para adquirir el dominio por usucapión.

Es que, de la lectura de las actas de las audiencias testimoniales (fs. 520, 521, 527, 535 y 536) valoradas extensamente por el juez de grado -más allá de las tachas efectuadas por la apelante que fueran desestimadas en la sentencia recurrida-, lo relevante para la resolución del caso es que las declaraciones expuestas por los cinco testigos propuestos por la actora, únicamente aportan elementos respecto a actos ejercidos por la actora en el inmueble que podría haber realizado cualquiera de los integrantes de la familia, pero que no revelan su posesión excluyente. De hecho la mayoría de los testigos expresa que la actora vivía allí con sus padres (fs. 520/21, 535/36), sin haber logrado acreditar que estos dejaron de poseer para sí. Se ignora además las fechas de su fallecimiento. Asimismo, respecto a las mejoras u obras realizadas en el inmueble, los testigos no manifiestan de manera expresa que las hubiera efectuado la propia actora. A mayor abundamiento es sabido que la demanda por prescripción no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial”.

La sentencia recurrida ha obviado la aplicación al caso de lo ordenado por el Código Civil en sus art. 2.377:

Art. 2.377. La posesión se adquiere también por la tradición de las cosas. Habrá tradición, cuando una de las partes entregare voluntariamente una cosa, y la otra voluntariamente la recibiese.

A lo largo de las pruebas producidas por esta parte actora en el proceso de usucapión ha quedado claramente probado que la enajenante en el boleto de compraventa, la representante legal de la sociedad, **hizo tradición del inmueble a la hoy actora quien lo recibió de conformidad. Todos los actos posesorios posteriores realizados por mi representada son una ratificación de ese acto primigenio de interversión del título por boleto de compraventa.-**

La existencia de la tradición está probada por la celebración del boleto de compraventa en el cual la *tradens* prestó el consentimiento de abandonar la posesión en favor de la *accipens* y esta manifestó su voluntad de recibirla.-

Lo considerado por el fallo atacado es absolutamente arbitrario y contrario a las pruebas efectivamente producidas en autos, receptando incorrectamente la apelación, valorando arbitrariamente los testimonios de los testigos (que, valga la aclaración, fueron tachados por la demandada y desestimados por

el Juez de grado). Es decir basa todo el argumento en una interpretación totalmente arbitraria y parcializada, cuando expresa, "... **sin haber logrado acreditar que estos dejaron de poseer para sí**", o "**Asimismo, respecto a las mejoras u obras realizadas en el inmueble, los testigos no manifiestan de manera expresa que la hubiera efectuado la propia actora**". Lo absurdo y poco serio de la sentencia atacada, es que los testigos declaran lo que aprecian por sus sentidos, pretendiendo la Excma. Cámara que los testigos acrediten que los padres de la actora dejaron de poseer para si o acrediten expresamente que las mejoras hubieran sido realizadas por la actora. O que las mejoras podrían haber sido realizadas por cualquier familiar, pero no consta que las realizara MARIA CAROLINA PICIUCCHI.

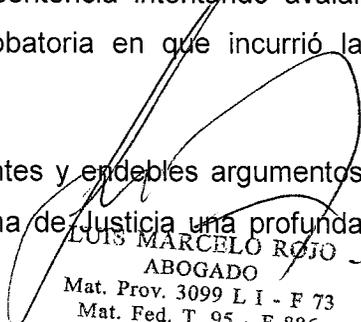
Dicha observación tendría que haberla realizado la parte demandada al deducir la TACHA DE TESTIGO y haber ofrecido la pertinente PRUEBA DE TACHA. No le corresponde al Tribunal sentenciante colocarse en el lugar de parte, violando en consecuencia el principio de congruencia.

Es de suma importancia resaltar, que los testigos propuestos por esta parte, declararon de manera clara y contundente, y no fueron solo vecinos o empleados de comercios vecinos, sino otros que claramente indicaban que la actora mantenía un comportamiento inequívoco como dueño. Han declarado que la Sra. ALBA GRAZIO, madre de la actora vivía en el inmueble objeto de la presente Litis, ignorando ellos por cierto, que la actora haya comprado la propiedad a la Empresa demandada. Constituye un absurdo pretender que la actora vaya a todos y lados con el boleto de compraventa exhibiéndolo a todos para justificar las pretensiones de la Excma. Cámara. Tampoco existe un impedimento legal de que, como en este caso, la madre no pueda vivir con su hija en el inmueble que le vendió la sociedad demandada, lo que no altera la situación jurídica planteada.-

Excma. Corte, reiterando lo manifestado; la demandada tuvo la oportunidad procesal, mediante el procedimiento legal de prueba de tacha, y no utilizaron tal recurso, por lo que sus declaraciones se encuentran firmes. No se le conculcó el derecho de defensa en juicio, solamente que no lo utilizaron.-

Ahora bien, en base a lo expuesto anteriormente no quedan dudas de lo endeble que resultan los argumentos de la sentencia intentando avalar sus improcedentes argumentos en base a la orfandad probatoria en que incurrió la demandada.-

A diferencia de los intrascendentes y endebles argumentos esgrimidos por el A-quo, solicito a la Excma. Corte Suprema de Justicia una profunda


LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

valoración de los testimonios de la declaración de los testigos que dejan en claro, y como una prueba más la procedencia de la demanda por Prescripción Adquisitiva.-

Así lo pido.-

La jurisprudencia en lo que respecta a los argumentos de sentencia es pacífica al expresar:

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Corte

S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Nro. Sent: 378 Fecha Sentencia 27/03/2017

PRESCRIPCION ADQUISITIVA: PROCEDENCIA. TESTIMONIALES CORROBORADAS CON OTRAS PRUEBAS.

Los dichos de los testigos dan cuenta de la ocupación a título de dueño por la parte actora; de que se efectuaron actos posesorios consistentes en construcciones, correspondiendo destacar el carácter de concordantes, categóricas, precisas y plurales de las testimoniales ofrecidas. Es de destacar que si bien la Ley N° 14.159 prescribe que la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no significa que la prueba testimonial carezca de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido. En el sublite, esa prueba testimonial es trascendente ya que la misma encuentra apoyo fundamental en las boletas de pago de impuestos comunal y provincial, en la inspección ocular, en el dictamen pericial y en los informes de prestatario del servicio de agua. Conforme a lo considerado, todo el conjunto de probanzas referidas logra, en el conjunto probatorio, acreditar el animus rem sibi habendi invocado por la actora en su demanda, por lo que cabe concluir en el suficiente mérito probatorio de las constancias de autos a favor de la usucapión petitionada en tanto revelan, en su conjunto, de modo eficiente, la existencia del corpus y del ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal. Por tanto, los resultados de las probanzas vertidas crean la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio en tanto, más allá de su validez probatoria en forma aislada, también en conjunto concuerdan y convergen entre sí en torno a la hipótesis que conforma la pretensión contenida en el libelo de inicio, determinando claramente su procedencia.- DRES.: GANDUR - GOANE - ESTOFAN - SBDAR - POSSE.

Registro: 00047941-02

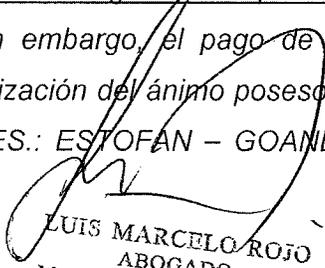
O bien,

2) CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Corte

S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Nro. Sent: 764 Fecha Sentencia 13/10/2010 PRESCRIPCION ADQUISITIVA: HECHOS Y PRUEBAS. VALORACION

La Corte Suprema de la Nación declaró "que en el juicio de prescripción adquisitiva de dominio las pruebas y los hechos deben ser valorados sobre la base del carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio del inmueble por el medio previsto por el art. 2524, inc. 7º, del Cód. Civil (en vinculación con el art. 4015 del mismo texto legal), por lo cual la realización de los actos comprendidos en el art. 2353 del Cód. Civil y el constante ejercicio de esa posesión deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente con cabal demostración de los actos posesorios cumplidos, con 'animus domini', en el tiempo exigido por la ley" (Corte de la Nación, causa "Glastra S. A." del 7/10/93, Fallos 316 t. III 2297, en J.A., 1993-II-550 y remisiones a Fallos: 300:651, causa "B. Álvarez c. Provincia de Córdoba; Fallos: 308:1699, causa "Santos Solá c. Fadul de Sobrino" y sus referencias igualmente en Fallos: 183:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206 -La Ley, 150-720-; en relación a la realización de los actos posesorios y su duración temporal). De conformidad con el inc. c) del artículo 24 de la ley 14.159, en los juicios de información posesoria "se admitirá toda clase de prueba, 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". Es preciso que quien pretende usucapir se coloque en actitud de dueño y obre como si no tuviera ya que acatar los derechos ajenos. La simple declaración de poseer no es suficiente, ya que para la ley, sin actos exteriores no hay actos incompatibles con la primitiva "causa possessionis". La legislación vigente en materia de prescripción de inmuebles supone que durante el tiempo necesario para usucapir deben haber quedado huellas de la posesión en algo más que la memoria de los testigos, esto es en elementos de juicio independientes y objetivos, que el usucapiente, si es realmente tal, podrá acudir para confirmar la prueba testimonial. Dentro del proceso de usucapión, una de las formas de acreditar el animus domini es el pago más o menos regular de los gravámenes que afectan el inmueble, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad. Sin embargo, el pago de los impuestos, si bien puede ser considerado como una exteriorización del ánimo posesorio, no resulta idóneo para acreditar los actos posesorios. DRES.: ESTOFAN – GOANE – BRITO – GANDUR – SBDAR. **Registro: 00028112-02**


LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

O bien,

CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1

S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA (SALA-IA.)

Nro. Sent: 141 Fecha Sentencia 28/05/1993

**PRESCRIPCION ADQUISITIVA: PRUEBA TESTIMONIAL. VALIDEZ.
CORROBORACION CON OTRAS PRUEBAS.**

En el juicio de prescripción adquisitiva, las testimoniales son importantes porque debe tenerse presente que las mismas son atendibles al integrarse con otros medios probatorios allegados a la litis, como sucede en la especie. No se advierte la razón de disminuir la eficacia de los testimonios cuando los testigos han dado referencia clara, concreta y circunstanciada de los hechos que dijeron conocer, proporcionando los motivos y razones que posibilitan el juicio convictivo. Son coincidentes en señalar una antigua posesión con actos posesorios ostentados a título de dueño y sus declaraciones se muestran veraces porque están corroboradas con prueba documental seria, a lo que se añade el pago de los impuestos comunales y provinciales. Es decir, en este caso, las testimoniales poseen valor y eficacia probatoria porque existen pruebas serias que las corroboran.- DRES. BRITO - FRIAS DE SASSI COLOMBRES.-
Registro: 00003364-00

Esta parte disiente con los argumentos del sentenciante por entender que arriba a un resultado sin elementos suficientes que lo justifiquen.

Por lo expuesto, no quedan dudas de que el presente agravio debe ser valorado al momento de resolver, teniendo estos argumento como aplicables, válidos y reproducidos en toda esta presentación.

5.- QUINTO AGRAVO.

Como quinto agravio. Debe V.E. observar que la Cámara actuante no solo realizó una interpretación arbitraria de los hechos, sino que además no explica con argumentos contundentes cual es la razón para desconocer que en este tipo de procesos, juicio sobre Prescripción Adquisitiva, para acreditar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, no basta considerar un solo elemento probatorio, ya que debe entender que se trata de una PRUEBA COMPUESTA, en que se deben considerar todos los elementos traídos a análisis.

Reiterando que esta parte probó absolutamente todo, no se entiende el criterio seguido por la Excma. Cámara, de no receptor todos los elementos aportados por mi representado, más allá que esta parte entiende perfectamente las facultades del sentenciante al momento de valorar las pruebas, cuando la realidad y más aún en estos juicios de prescripción, es cuando se debe analizar todos las pruebas aportadas por las partes y lo efectivamente acreditado, como por ejemplo la Inspección Ocular, inclusive las propias pruebas del demandado cuando solicitaron inspección por intermedio de la Municipalidad y se constató que mi mandante efectivamente ocupaba el inmueble.

De allí que es descalificable la sentencia que omite valorar, sin dar razón para ello, las pruebas incorporadas al expediente (CSJN, 2-4-98, "Bruland Walter E." J.A. 1999-III-63).

Así lo entiende la jurisprudencia:

CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3

S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Nro. Sent: 144 Fecha Sentencia 16/06/2011

PRESCRIPCION ADQUISITIVA: REQUISITO DE LA PRUEBA COMPUESTA. CONCEPTO.

En este sentido se ha expresado que "La prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los medios de adquisición de la propiedad enumerados por el art. 2524 inc. 7 del Cód. Civil. La condición requerida para ello es que la posesión durante un lapso de veinte años, sea a título de dueño, continua, no interrumpida, pública y pacífica. El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, ello se logra cuando, como en el caso, las pruebas

LUIS MARCELO RUJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

arrimadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta. El reconocimiento judicial efectuado confirma lo expuesto por los testigos en cuanto a las características del terreno. En otro orden de cosas, el actor... pagó los impuestos que gravan el inmueble, y que no adeuda suma alguna por tal concepto...". DRES.: IBAÑEZ – AVILA.

Registro: 00029769-01

El fallo atacado expresa: **Por otro lado, acerca de la inspección ocular realizada en el inmueble en cuestión, en primer término cabe decir que la misma simplemente es útil a los fines de constatar su actual ocupación, más no basta para demostrar la posesión animus domini ni su antigüedad. Del acta que rola a fs. 576 del cuaderno probatorio A4, el oficial de justicia informa que la construcción mas reciente data de hace 35 años, lo que revela la contradicción con las declaraciones testimoniales que reiteradamente insistían en la cantidad de mejoras efectuadas en el inmueble objeto de la litis, que vale agregar, no fueron reforzadas con ninguna otra prueba; ni siquiera la propia actora alegó en su escrito de demanda haberlas realizado. Asimismo, y como alega la apelante, y a excepción de los testimonios ofrecidos, la actora en ningún momento demuestra la posesión continua del inmueble que pretende prescribir. El pago de servicios e impuestos que gravan el inmueble no es exigido por ley como prueba excluyente, ni su falta de pago impide declarar la prescripción. Se destaca que ninguno de los impuestos o servicios esta empadronado a nombre de la actora. En efecto, ninguna de las boletas de servicios e impuestos adjuntadas como prueba documental se encuentra a nombre de la actora sino de la empresa demandada, de su abuelo Agustín Grazio o de su padre Mario Piciucchi (conf. fs. 35/99)".**

Es así que analizando los argumentos expuestos, disentimos absolutamente con la falta de criterio y fundamentación con el que la Excm. Càmara entiende que la Inspección Ocular, "...es útil a los fines de constatar su actual ocupación, más no basta para demostrar la posesión animus domini ni

su antigüedad". Si bien es cierto lo que expresa, es erróneo entender que SOLO prueba un estado de ocupación actual.

En base a los argumentos vertidos en el acta de Inspección Ocular, el Oficial de Justicia, constató lo que pudo apreciar dentro de sus facultades. El oficial de justicia carece de la formación académica que le permita actuar con la precisión que entiende la Cámara que debió hacerla. Dicho de otro modo, la Inspección Ocular debiera practicarse por un cuerpo formado por Ingenieros, Arquitectos y Tasadores que pudieran con precisión técnica demostrar si se trató de construcciones o mejoras nuevas, o que antigüedad pudieron tener, que tipo de materiales se usaron, para determinar el tiempo, perdiéndose de esta manera el espíritu de la Inspección Ocular.

Y como se viene sosteniendo; en materia de Prescripción Adquisitiva, se debe estar a la prueba compuesta, siendo cierto que no basta un solo instrumento.

Consideramos que el tribunal actuó con total arbitrariedad en perjuicio de mi mandante, toda vez que la demandada no pudo ni trató de desvirtuar en la etapa probatoria, lo que ahora la Excm. Cámara colocándose en el lugar del demandado, suple esa deficiencia probatoria, bastando con practicar una lectura de las pruebas producidas por la demandada. Observe V.E. que ni siquiera cuestionó las pruebas ofrecidas por esta parte y lo que es de relevancia, hasta las pruebas ofrecidas y producidas por ellos, PRUEBA INFORMATIVA, confirmó lo sostenido por la actora, la que corre agregada en autos.

La sentencia atacada, en base a los argumentos allí expresados, carece de asidero tanto fáctico como jurídico por lo que la misma debe ser desestimada y casada por la Excm. Corte Suprema de Justicia de la Provincia por ser totalmente arbitraria.

"Para que pueda reverse en Casación la apreciación de la prueba el recurrente debe demostrar cabalmente que los juicios elaborados en las instancias ordinarias son absurdos, entendiendo por tal el razonamiento viciado de modo que lleve a conclusiones contradictorias o incongruentes..."- SCBA, Ac 39436 S 21-6-88, Juez LABORDE (SD) Fernández, Juan s/ Daños y Perjuicios.- AyS 1988/11472.- MAG. VOTANTES: Laborde – Mercader – Cavagna Martínez – Negri – San Martín.- SCBA, Ac 47215 S 14-7-92, Juez MERCADER (SD).- Roca, Sifrido Enzo c/Rollí, Daniel

LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

**Claudio y/u Otra s/ Daños y Perjuicios.- AyS 1992 II, 606.- MAG. VOTANTES:
Mercader – Vivaco – Laborde – Negri – Pisano.-**

FALLO C.J.N. *La sentencia que efectúa un análisis parcial y aislado de los elementos de juicio obrantes en la causa pero no lo integra y armoniza debidamente en su conjunto desvirtúa las reglas de la sana crítica (Fallos: 311:948 y la jurisprudencia allí citada; 231:1909, 2131 y 3423)*

JURISPRUDENCIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Corte

S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Nro. Sent: 378 Fecha Sentencia 27/03/2017

**PRESCRIPCION ADQUISITIVA: PROCEDENCIA. TESTIMONIALES CORROBORADAS
CON OTRAS PRUEBAS.**

Los dichos de los testigos dan cuenta de la ocupación a título de dueño por la parte actora; de que se efectuaron actos posesorios consistentes en construcciones, correspondiendo destacar el carácter de concordantes, categóricas, precisas y plurales de las testimoniales ofrecidas. Es de destacar que si bien la Ley Nº 14.159 prescribe que la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no significa que la prueba testimonial carezca de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido. En el sublite, esa prueba testimonial es trascendente ya que la misma encuentra apoyo fundamental en las boletas de pago de impuestos comunal y provincial, en la inspección ocular, en el dictamen pericial y en los informes de prestatario del servicio de agua. Conforme a lo considerado, todo el conjunto de probanzas referidas logra, en el conjunto probatorio, acreditar el animus rem sibi habendi invocado por la actora en su demanda, por lo que cabe concluir en el suficiente mérito probatorio de las constancias de autos a favor de la usucapión petitionada en tanto revelan, en su conjunto, de modo eficiente, la existencia del corpus y del ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal. Por tanto, los resultados de las probanzas vertidas crean la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio en tanto, más allá de su validez probatoria en forma aislada, también en conjunto concuerdan y convergen entre sí en torno a la hipótesis que conforma la pretensión

contenida en el libelo de inicio, determinando claramente su procedencia.- DRES.:
GANDUR - GOANE - ESTOFAN - SBDAR - POSSE.

Registro: 00047941-02

6.- SEXTO AGRAVIO

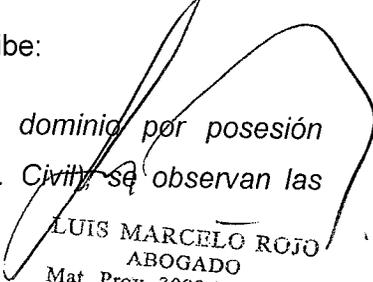
Agravia también a mi representada la sentencia recurrida en cuanto expresa: *"Asimismo, y como alega el apelante, y a excepción de los testimonios ofrecidos, la actora en ningún momento demuestra la posesión continua del inmueble que pretende prescribir. El pago de servicios e impuestos que gravan el inmueble no es exigido como prueba excluyente, ni su falta de pago impide declarar la prescripción. Se destaca que ninguno de los impuestos o servicios están empadronados a nombre de la actora. En efecto, ninguna de las boletas de servicios e impuesto adjuntadas como prueba documental se encuentra a nombre de la actora sino de la empresa demandada, de su abuelo AGUSTIN GRAZIO o de su padre MARIO PICIUCCHI (conf. Fs. 35/39)".* *"Los informes remitidos por los organismos fiscales y proveedores de servicios, a pedido de la propia actora, tampoco lograron probar que ella fuera titular, contribuyente o cliente de los mismos. Así, del cuaderno probatorio A2 surge que Gasnor, informa que registra como cliente a GRAZIO AGUSTIN, (fs. 484), y EDET señala que primero se encontraba a nombre de la empresa demandada y que en 2001 hubo un cambio a nombre de MARIO PICIUCCHI, padre de la actora, (fs. 479/480). Los informes de la DGR y la Municipalidad de esta ciudad tampoco la registran como contribuyente (fs. 489 y 493)".*

Cabe poner en evidencia la arbitrariedad del fallo dictado por la Excm. Cámara en tanto entiende que para la procedencia de acciones por prescripción adquisitiva es requisito que los pagos de servicios, impuestos y contribuciones estén a nombre de la actora, *(Se destaca que ninguno de los impuestos o servicios están empadronados a nombre de la actora) sic.* Lo que constituye un absurdo como lo viene sosteniendo la pacífica jurisprudencia.

El fallo cuestionado ha violado de manera drástica e irracional normas sustanciales y específicas con relación al tema que nos ocupa tal como:

Ley 14159, en su art. 24 que prescribe:

"En el juicio de adquisición del dominio por posesión continuada de los mismos (art. 4015 y concordantes del Cod. Civil) se observan las siguientes reglas:


LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá bastarse 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 invoque la posesión.-

Si bien es cierto, que los impuestos, tasas y contribuciones, como así también todos los servicios, están a nombre de la Empresa demandada o de uno de los socios, no es menos cierto que desde la fecha de adquisición del inmueble a la firma comercial demanda celebrado en el año 1975, hasta el presente, todos se encuentran pagados por mi mandante, inclusive a través de moratorias, regímenes de Facilidades de pago, que hasta el presente se siguen abonando, siendo de público conocimiento que para acogerse a estas facilidades se debe garantizar a través de la firma de convenio de pagos y pagares, responsabilizándose el firmante, en este caso mi mandante con su propio patrimonio del incumplimiento.

Todos los comprobantes de pago se encuentran adjuntados al expediente, y sus originales reservados en Caja Fuerte del Juzgado. Resulta absurdo, increíble y poco serio, creer que una persona va a abonar durante 45 años un inmueble de manera prácticamente ininterrumpida, si es que no se considera titular de dominio.

Al solo efecto de aclarar; para que mi mandante pudiera cambiar el nombre de los titulares de los servicios, de los impuestos, tasas municipales, etc. de la empresa como sujeto obligado, se requiere documentación que acredite cual es la razón y con qué instrumentos se cuenta para realizar el cambio de titularidad, tanto en las empresas prestatarias de los servicios, como en los organismos fiscales. Va de suyo, que mi mandante se encontraba imposibilitada, restándole únicamente continuar abonado de la manera que lo venía haciendo.

La Excma. Cámara solo se limita a decir que de las pruebas aportadas por esta parte mediante oficios a la DGR, MUNICIPALIDAD, EDET, GASNORT, SAT, ningunas de ellas mencionó que estaba a nombre de mi mandante, situación conocida y que motivó el presente juicio, de lo contrario y de estar todo a nombre de mi conferente, carecería de sentido la iniciación de estas acciones. NADA DICE QUE SE ENCUENTRA AL DIA, NI SE EXPIDIO CON RESPECTO A QUIEN ABONO, en tal caso.

CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3

S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA.Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia 18/12/2014

PRESCRIPCION ADQUISITIVA: PRUEBA. RECIBOS DE PAGO DE IMPUESTOS Y SERVICIO. NO ES NECESARIO QUE ESTEN A NOMBRE DEL ACTOR.

No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales – de la prescripción adquisitiva –, exteriorizando con ello el animus domini.- DRES.: ACOSTA - IBAÑEZ. Registro: 00040127-02

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Corte

S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Nro. Sent: 986 Fecha Sentencia 03/11/2008

PRESCRIPCION ADQUISITIVA: PRUEBA. PAGO DE SERVICIOS Y DE TRIBUTOS. VALORACION.

En el caso, el cumplimiento de las obligaciones tributarias y el pago de los servicios puede entenderse como una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando un elemento probatorio concurrente o complementario; que se integra a las otras probanzas arrojadas por el actor respecto de la posesión invocada (cfr. Gómez, Manuel J., "El régimen procesal de la prescripción adquisitiva", LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., "El proceso de usucapión", pág. 165/166). DRES.: GANDURGOANE-BRITO-SBDAR. Registro: 00024952-02

CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3

S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Nro. Sent: 57 Fecha Sentencia 27/02/2015

PRESCRIPCION ADQUISITIVA: PRUEBA. DISCONTINUIDAD EN EL PAGO DE IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. NO ES DETERMINANTE.

Debe destacarse que la falta de continuidad en el pago de los impuestos, tasas y contribuciones que pesan sobre la propiedad no es factor determinante para descartar el animus dominis requerido para el progreso de la prescripción adquisitiva. En un período tan largo como el que se requiere de posesión, es lógica la dificultad de acumular recibos, por lo cual no siempre se pueden acompañar todas las constancias que acreditan el pago.

LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

efectivo de los gravámenes que pesan sobre la propiedad. Por ello, esta circunstancia no puede restar virtualidad a la exteriorización de la voluntad de aprehensión del dominio que significan los pagos que fueron comprobados, ya que es dable presumir que éstos sólo se efectúan por quien actúa como poseedor a título de dueño (CNCiv. Sala M, 8/03/93; C. 119367).- DRES.: IBAÑEZ - ACOSTA. Registro: 00040448-01

CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3

S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Nro. Sent: 144 Fecha Sentencia 16/06/2011

PRESCRIPCION ADQUISITIVA: REQUISITO DE LA PRUEBA COMPUESTA. CONCEPTO.

En este sentido se ha expresado que "La prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los medios de adquisición de la propiedad enumerados por el art.2524 inc.7 del Cód.Civil. La condición requerida para ello es que la posesión durante un lapso de veinte años, sea a título de dueño, continua, no interrumpida, pública y pacífica. El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, ello se logra cuando, como en el caso, las pruebas arrojadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta. El reconocimiento judicial efectuado confirma lo expuesto por los testigos en cuanto a las características del terreno. En otro orden de cosas, el actor... pagó los impuestos que gravan el inmueble, y que no adeuda suma alguna por tal concepto...". DRES.: IBAÑEZ - AVILA. Registro: 00029769-01

☐ CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3

S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA.(SALAIIIA.)

Nro. Sent: 35 Fecha Sentencia 28/02/1994

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: PRUEBA. PAGO DE IMPUESTO. VALOR.

En el juicio de prescripción adquisitiva de inmueble, el pago de los impuestos no constituye por sí mismo acto posesorio, sino más bien un hecho complementario de la posesión, careciendo entonces de entidad suficiente para valorarlo y descalificar por sí solo este elemento de convicción, cuando existen otros que analizados en conjunto - por el principio de la prueba compuesta - demuestran actos posesorios continuos a través del tiempo o de un largo período, superior a la exigencia de la normativa legal. DRES: GALLO CAINZO - NORES COLOMBRES. Registro: 00003590-01

7.- SEPTIMO AGRAVIO

Agravia la sentencia recurrida en cuanto expresa: *“Como bien advierte el recurrente, la actora tampoco adjuntó copia de su D.N.I., ni de su propia familia (esposo e hijos), como tampoco otra documentación personal que permitiera verificar que efectivamente residía en el inmueble objeto de la Litis, lo que debería haber generado un llamado de atención desde el inicio de la presente demanda, ya que si como la accionante alega, vivió prácticamente desde su nacimiento (fs. 576), tal domicilio debería figurar en dichos documentos, o quedarán registros del mismo a los largo de los años, que puedan valorarse como huella de la posesión invocada ”*

La Excma. Cámara ha incurrido en un error, al entender que para la procedencia del juicio por Prescripción Adquisitiva, mi mandante debe tener su residencia habitual y vivienda diaria, en el inmueble objeto de la presente Litis, en suma vivir allí. Lo que constituye un absurdo, por cuanto la ley se refiere a comprobar el “animus domini”, no la residencia familiar. Caso contrario y para su entender, no se podría prescribir un terreno sin edificación ni un predio rural, sin condiciones de habitabilidad, obligándolo al accionante a residir si o si en el inmueble, aún cuando no tuviere condiciones mínimas de habitabilidad.-

En el caso que nos ocupa, distintas circunstancias de índole familiar que no vienen al caso por estar vinculada a su fuero íntimo y personal, la llevaron a vivir en ambos domicilio.-

La Excma. Cámara, como se viene sosteniendo a lo largo de esta presentación y constituyen materia de agravio, se ha apartado con el fallo cuestionado del **principio de legalidad**, que significa decidir con fundamento en una apreciación racional y verdadera de los hechos. **Porque de una conclusión errada sobre los**

LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

hechos litigiosos lógicamente derivará, sin más, una errónea aplicación del derecho.

*Si bien es cierto que las cuestiones de pruebas son materia de los jueces de la causa y no susceptibles, EN PRINCIPIO, de revisión en la instancia extraordinaria local, no es menos cierto que la instancia casatoria se abre ante supuestos de omisiones o desaciertos de gravedad extrema en el tratamiento de pruebas que puedan hacer variar el resultado del litigio. La valoración de las pruebas constituye facultad propia de los tribunales de alzada y, como tal, exenta de censura en casación, **salvo absurdo**. (SCJBA, 20-9-94, E.D. 161-49; 1-10-96, "Iparraguiere, María L. y otro c/Caiola, Atilio R.", J.A. 1999-III, síntesis; "Bessone de Morales, María E. c/Fernández, Leandro", J. A. 1999-III, síntesis; 20-11-96, "Albornoz, Claudio D. c/Canale S.A.", J.A. 1999- III, síntesis)*

... puede ser revocada en la instancia extraordinaria si se ponen en evidencia que la conclusión es el resultado de un razonamiento absurdo, entendido por tal el error grave y ostensible al analizar o valorar pruebas; situación extrema que no se configura cuando el fallo exhibe un razonamiento coherente, aunque adverso a los derechos de los recurrentes.

DOCTRINA LEGAL CORRECTA

Por nuestra parte entendemos que la aplicación correcta de las normas que nuestra parte considera han sido agraviadas por la resolución recurrida, es la que surge de una adecuada lectura e interpretación de su contenido, y el tal sentido sostenemos que:

"Es contraria a derecho la sentencia que soslayando la existencia de un boleto de compraventa válido entre el titular dominial y el adquirente por usucapión, desobedece la disposición normativa expresa del Código Civil en el párrafo final del art. 2.355 que considera legítima la posesión adquirida mediante boleto de compraventa."

“Debe ser revocada por Casación la sentencia que, luego de admitir la existencia de un boleto de compraventa válido entre la empresa titular de dominio del inmueble y la demandante por prescripción adquisitiva, así como aceptando el carácter animus domini de la posesión adquirida por tal negocio jurídico, omite aplicar al caso la presunción legal establecida en el art. 2.353 del Código Civil que quien ha comenzado a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo en tal carácter mientras no se pruebe lo contrario” .-

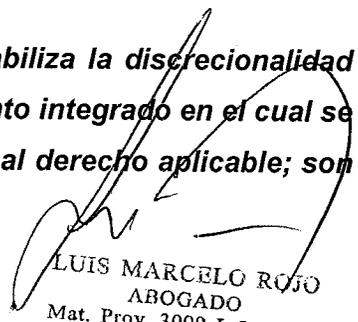
“Es jurídicamente descalificable, y por ende nula, la sentencia que al momento examinar la posesión del demandante de adquisición de inmueble por prescripción adquisitiva, omite considerar a la adquisición de la posesión por boleto de compraventa como acto probado de interversión de título y prueba del “animus domini” del poseedor.”

“Es jurídicamente descalificable y por ende nula, la sentencia que, violando las reglas de la sana crítica manifieste un grado tal de arbitrariedad que implique un liso y llano apartamiento de la perspectiva adjetiva y de fondo que dominan la cuestión sometida a juzgamiento.”

“...El pronunciamiento judicial válido requiere ineludiblemente su sostenimiento sobre bases debidamente acreditadas en autos, apreciadas con rigor científico y de conformidad al criterio de la sana crítica...”

“El objeto de la actividad probatoria desarrollada consiste en arrimar elementos que permitan al juzgador formar convicción acerca de la posibilidad del peticionario. Por ello, la peculiar naturaleza del extremo a demostrar impone que la valoración de las pruebas sea realizada conforme a las reglas de la sana crítica”.-

“La sana crítica no se cierra en límites abstractos ni viabiliza la discrecionalidad absoluta del juzgador. Es consecuencia de un ordenamiento integrado en el cual se conectan los hechos y las pruebas aportadas para llegar al derecho aplicable; son normas de lógica insertas en el cauce jurídico”.-


LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

“Para lograr invalidar una sentencia por defecto de la valoración de la prueba el vicio debe revestir tal magnitud de manera de tornar al fallo en una proposición ilógica, donde se hace decir a las pruebas lo que de ellas no surge, o ignorar en forma absoluta una prueba esencial, en el sentido de que su sola consideración bastaría por sí misma para variar el resultado del litigio”.-

VII.- VIOLACION AL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA

Consideramos, que al presentar el pronunciamiento errores graves en su conformación por la notoria violación del principio de congruencia, al no haber efectuado una adecuada valoración de las pruebas de conformidad a las reglas de la sana crítica, la sentencia carece de los recaudos necesarios para decidir la justicia del caso planteado en estos actuados, por lo que la misma no puede ser confirmada y debe ser casada en toda su extensión.-

Finalmente entendemos que la **doctrina legal correcta** en cuanto a violación del principio de congruencia, es la que dispone el Art. 34 del C.P.C. de Tuc. que manda que todo pronunciamiento debe estar liderado y guiado por el principio de congruencia que indica que las resoluciones deben tener la coherencia necesaria entre las pruebas ofrecidas y producidas, y los decisorios deben dictarse en mérito a tales pruebas, ligando sus considerandos con la parte resolutive.-

En tal sentido se ha expedido la doctrina al expresar:

“... La sentencia debe contener la decisión expresa, positiva y precisa, de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio...”

“... la congruencia es la necesaria conformidad que debe existir entre la sentencia y las pretensiones deducidas en juicio, Y SOBRE TODO POR LAS PRUEBAS PRODUCIDAS, en virtud de que más que un principio jurídico, debemos considerarla como un postulado de la lógica formal que debe imperar en todo orden de razonamiento...”

“... La sentencia incongruente o alejada de las pruebas efectivamente producidas en autos, es una sentencia viciada y de la gravedad de su falta de adecuación a las peticiones de las partes corresponderá dejarla sin efecto...”

“... por aplicación de tal postulado (Principio de Incongruencia), toda sentencia debe versar sobre las cuestiones planteadas por los justiciables, debe sustentarse en todos los extremos acreditados, y recaer sobre el objeto reclamado y pronunciarse en función de la causa invocada...”

También constituye doctrina legal correcta la adecuada merituación de la prueba de conformidad a las reglas de la sana crítica (art. 40 C.P.C.T.), y que no es otra cosa, que la valoración conjunta de todas las pruebas del presente juicio según el criterio del sentido común y prudente.-

En tal sentido ha dicho la jurisprudencia que:

“... El recurrente ataca la sentencia recurrida manifestando que ha habido arbitrariedad. La regla según la cual la apreciación de la prueba queda normalmente retraída al ámbito de la casación cede cuando hay arbitrariedad o absurdo. En este sentido puede configurarse arbitrariedad cuando existe apartamiento inequívoco de la solución normativa prevista en la ley cuando se advierte una absoluta falta de fundamentación en el fallo si la operación intelectual desarrollada en la sentencia carece de bases aceptables con arreglo a los preceptos legales que gobiernan la valoración de las pruebas o cuando se prescinde de prueba esencial (Hitters. Técnica de los Recursos Humanos y La Casación pag.362/303 y fallos de la S.C.B.A. referidos por el autor)”.-DRES. VEIGA – PONSATI – GOANE.- EXCMA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Sentencia 348 17/06/94 “NAVARRO ENRIQUE CARLOS vs. BANCO EMPRESARIO DE TUCUMAN COOP. LTDO. S/COBRO DE PESOS POR DAÑOS Y PERJUICIOS (CASACION).-

O bien,

“... Se advierte que el recurrente centra la argumentación sustentatoria del recurso, en que la sentencia impugnada ha incurrido en vicios de carácter formal atinente al proceso formativo de la sentencia en orden a la debida motivación del fallo y la omnicompreensiva valoración integral de las pruebas, imputándole una posible infracción formal a la luz de los arts. 798, 3er. Parrafo, 280, 273 inc. 4 y 4, art. 272, 34, 40, 308, 28 de la Constitución Provincial y disposiciones concordantes de la Constitución Nacional. Asimismo se debate una presunta infracción a la norma

LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

sustancial atribuyéndole omisión en la aplicación del art. 2.353 del Código Civil para solucionar el litigio. En ese contexto la recurrente alega que el fallo impugnado incurre en el vicio de arbitrariedad puntualizando que se aparta de las constancias de autos, contiene expresiones que carecen de argumentación suficiente derivando en meras razones intrínsecas y subjetivas del sentenciante y prescinde de pruebas aportadas. Habida cuenta de las limitaciones del examen que se efectúa, impuestas por los alcances asignados por la ley procesal a la queja, se advierte que la presentación recursiva sin que ello implique emitir pronunciamiento respecto de la concurrencia del vicio invocado ni sobre la procedencia de la vía intentada contiene un planteo impugnativo que se pretenden infringidas lo que a su turno autoriza encontrándose cumplimentados los restantes recaudos de admisibilidad de la casación a abrir el recurso de queja articulado”.- DRES. VEIGA – BRITO – PONSATI- EXCMA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Sentencia 132 22/04/94 “SUCESION DE GRAMAJO JUAN JOSE Y OTROS vs. FERNANDEZ YOLANDA VICTORIA S/ACCION POSESORIA DE RESTITUCION (REC. QUEJA P/CASAC. DENEGADA).-

Pido se tenga presente.-

V.- RESERVA DEL CASO FEDERAL: DEJO RESERVADO EL DERECHO DE INTERPONER EL RECURSO EXTRAORDINARIO DEL ART. 14 DE LEY 48, por entender que la sentencia en cuestión ha incurrido en afectaciones de derechos y garantías constitucionales graves en perjuicio de mi cliente.

Pido se tenga presente.-

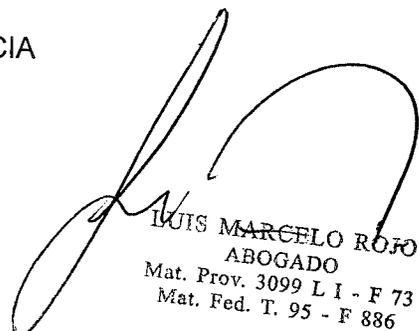
PETITORIO:-

Por todo lo expuesto a V.E. pido:

- 1.- Tenga por interpuesto en tiempo y forma el Recurso de Casación en contra de la sentencia de fecha 13 de Diciembre de 2.019.-
- 2.- Tenga por cumplidos los recaudos legales exigidos, declare admisible el Recurso de Casación elevando los autos a la Excma. Corte Suprema de Justicia de la nuestra Provincia, a los fines del tratamiento sustancial del recurso intentado.-
- 3.- Tenga presente la Reserva del Caso Federal.-

4.- Oportunamente, El Más Alto Tribunal, deje sin efecto la resolución recurrida, casando la misma en base a los argumentos, doctrina y jurisprudencia que se propone, todo con expresa imposición de costas.-

SERA JUSTICIA



LUIS MARCELO ROJO
ABOGADO
Mat. Prov. 3099 L I - F 73
Mat. Fed. T. 95 - F 886

