

Expediente: **3436/21**

Carátula: **ALDERETES HECTOR RUBEN C/ HERNANDEZ FELIX BRAULIO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA III**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSO) CON FD**

Fecha Depósito: **16/12/2023 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

27290607219 - **ALDERETES, HECTOR RUBEN-ACTOR/A**

90000000000 - **HERNANDEZ, FELIX BRAULIO-DEMANDADO/A**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala III

ACTUACIONES N°: 3436/21



H102234748300

Expte. n° 3436/21

En la Ciudad de San Miguel de Tucumán, diciembre de 2023, reunidos los Sres. Vocales de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial, Sala IIIa., Dres. Alberto Martín Acosta y Carlos Miguel Ibáñez con el objeto

de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en los autos caratulados "**ALDERETES HECTOR RUBEN c/ HERNANDEZ FELIX BRAULIO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**"; y abierta la vista pública, el Tribunal se plantea la siguiente cuestión: ¿ESTA AJUSTADA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de la votación, el mismo dio el siguiente resultado: Dres. Alberto Martín Acosta y Carlos Miguel Ibáñez.

EL Sr. VOCAL DR. ALBERTO MARTIN ACOSTA, DIJO:

1.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la representación letrada del actor, Héctor Rubén Alderetes, contra la sentencia de fecha 08/05/2023 en virtud de la cual se resolvió rechazar la demanda de prescripción adquisitiva de dominio que promoviera.

El recurso fue deducido en fecha 11/05/2023 y fundado con memorial de agravios del 23/05/2023. Corrido el traslado de ley, la demandada guardó silencio.

Firme el decreto de fecha 28/08/2023 el recurso ha quedado en condiciones de ser resuelto.

2.- El actor, Héctor Rubén Alderetes, promovió demanda de prescripción adquisitiva en contra del titular registral del inmueble objeto de la acción, ubicado en calle 7, n° 663, manzana F, lote 24 del loteo San Ignacio, Villa Mariano Moreno, Las Talitas, Tafi Viejo, Tucumán.

En su escrito inicial manifestó que detenta la posesión del inmueble, con buena fe y justo título, desde hace más de 10 años en forma continua, pública, pacífica, ininterrumpida y con *animus domini*. Por otra parte, sostuvo que ejerció la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por accesión de posesiones desde hace más de 39 años, y en forma personal desde el 24 de enero de 2017 en virtud de un contrato de compraventa con la Sra. Buendia Sara del Rosario. Que la vendedora se encontraba en posesión del Inmueble que adquirió por Cesión de Derechos y Acciones posesorias firmada ante escribano Público el 10 de diciembre de 1981; el cedente fue Braulio Fanlo y Cia, encargada de llevar adelante el anteproyecto del loteo San Ignacio por parte de la Comuna Rural Las Talitas, cuyo titular de dominio era el Sr. Felix Braulio Hernández. Que durante ese plazo no hubo actividad alguna por parte del titular registral.

Manifestó que realizó múltiples actos posesorios (desmalezamiento y limpieza, sembrado, plantación de árboles en el terreno; obras de mantenimiento, cerramiento del lote con levantamiento de paredes de ladrillos con los tres linderos vecinos; cerramiento del frente con pared de ladrillo y portón ciego de chapa galvanizada corredizo; pago de impuestos provincial y municipales).

Sustanciada la demandada con el titular registral Félix Braulio Hernández, este no compareció a estar a derecho.

Ofrecida y producida la prueba en audiencias de fecha 22/06/2022 y 16/09/2022, por sentencia del 08 de mayo de 2023, el juez de primera instancia rechazó la demanda de prescripción adquisitiva.

Para así decidir, a tenor de la pretensión esgrimida por el actor en primer término encuadró la acción en la prescripción adquisitiva breve y expuso respecto de esta que, además de la posesión (*corpus y animus domini*), pública y ostensible, pacífica e ininterrumpida durante el término previsto por la ley, exige como requisitos ineludibles de procedencia el justo título y la buena fe.

Luego de una análisis de las constancias de autos consideró que dichos recaudos no se configuran toda vez que “Tanto el Boleto de compraventa de fecha 10/12/1981, entre la firma Fanlio y Cia, como vendedora, y la Sra. Sara del Rosario Buendia, como compradora; como el Boleto de compraventa de fecha 24/01/2017, entre la Sra. Sara del Rosario Buendia, como vendedora, y el actor, Sr. Héctor Rubén Alderete, como comprador, carecen de los requisitos formales inherentes al justo título; y la registración sobre trámite de regularización dominial consignada en el rubro 7 del folio real acompañado por el actor, obstan a considerar que existió buena fe (en los términos referenciados respecto a bienes inmuebles registrables)”.

Seguidamente encuadró la acción en la figura de la prescripción adquisitiva larga arribando igualmente a la improcedencia de la pretensión bajo la consideración de que la prueba aportada resulta insuficiente para tener por operada la posesión en los términos que exige la ley para declarar la transmisión de dominio de un inmueble.

Hizo hincapié nuevamente en las constancias del folio real “acompañado por el propio actor (03/09/2021 SAE) respecto del inmueble que se pretende prescribir (Matrícula Registral T-34645), del que surge: "rubro 7 (OTROS DERECHOS REALES, GRAVAMENES, RESTRIC) "1) REGULARIZACION DOMINIAL (s/Art.8 Ley Nac./ 24374 y Pcial. 8031) Beneficiarios: LUCENA, Nora del Valle: DNI:n11.762.771; vCUIL:v27-11762771-91varg.viuda. Esc. N°v2478 del 26/11/2008 Reg: de Gob. Entró: 77608 Fecha: 02/12/2008 Insc.:cmb Verif.:mea./ Asiento 2) CESION DE ACCIONES Y DERECHOS As. 1) Rub. 7 A favor de: MANA, Alexa Nicole: DNI:v39.143.221;/ CUIL: 27-39143221-5v.arg.menor de edad; (Repres por Su Madre en ejer de la Patria Potestad) Esc. N°v89 del 28/03/2011 Reg:v27a REG. PROVISIONAL Entro:v18135 Fecha:v 11/04/2011 FS:/ 43709B Inscv.emb Verif, jao 3) INSCRIPCION DEFINITIVA: Asiento N°: 2):1717 Reing. 09/05/2011 Entro: 18135 ...””.

Y consideró que “dicha registración obsta de por sí (en tanto no fuera enervada por prueba en contrario la interrupción de la posesión que se invoca), al progreso de la presente acción”.

Añadió que en el boleto de compraventa del 10/12/1981, entre la firma Fanlio y Cia, como vendedora, y la Sra. Sara del Rosario Buendia, como compradora, se estipuló el pago del precio en cuotas de vencimiento posterior; que se consignó en el mismo instrumento que el incumplimiento en el pago de dos (2) cuotas, provoca la rescisión automática del contrato (cláusula tercera); y en la cláusula quinta, que la posesión "será" otorgada una vez que realicen la apertura de calles y el comprador tenga pagado más del 30% del valor del terreno. No se ha acreditado el regular cumplimiento de las obligaciones a cargo de la compradora y por tanto que haya operado la transmisión de la posesión, al menos a partir de una fecha determinada.

Por fin, valoró que la declaración de los testigos respecto a que el actor vive desde hace aproximadamente 41 años en el domicilio, debe interpretarse conjuntamente con la declaración del propio actor en sus alegatos, donde manifestó: "... yo resido por la misma vereda en el domicilio de mis padres,.... resido junto a mis padres, mi pareja y mi pequeña niña de siete meses...Este terreno fue adquirido (2017), con el ánimo de construir la vivienda familiar. Actualmente utilizo el lote para guardar materiales de construcción que voy comprando...."; que pese a que reconocía en la Sra. Buendía la propiedad del terreno a prescribir él lo mantenía libre de malezas y de eventuales usurpadores; que le advertía esta situación a la Sra. Buendía y que decidió comprarla (2017), levantando tapias de cerramiento con tres linderos, colocando junto a sus vecinos un portón de chapa, etc. Estas manifestaciones -ponderó- no resultan suficientes para tener por acreditada la posesión, en los términos de ley.

3.- Agravia a la apelante la sentencia impugnada por cuanto -aduce- se aparta de principios constitucionales y procesales que rigen nuestros códigos de fondo y forma, atentando asimismo contra el orden público y la situación de hecho real de su parte.

En tal orden de ideas, señala que se ha inobservado el principio de razonabilidad (Art.28 CN) que armonice los efectos de la sentencia con las necesidades funcionales de la realidad. Que el *a quo*, conforme a su discrecionalidad, sólo realizó un análisis parcial, aislado, abstracto, con exceso rigorismo formal de las pruebas aportadas en la causa, soslayando y subestimando las particulares circunstancias fácticas relevantes y trascendentes para la resolución del planteo de prescripción.

Refiere que, debido a su situación económica vulnerable, su mandante realizó actos materiales en su terreno conforme a su situación adquisitiva. Que esto no puede ser omitido en la apreciación de las pruebas aportadas.

Afirma que todos los actos posesorios fueron mencionados y probados de manera fehaciente; sin embargo, todos ellos, según el *a quo*, resultan insuficientes.

Aduce que la resolución no se ajusta a la necesidad de inscribir el inmueble a nombre de su mandate, único poseedor real del mismo, que se apersonó ante la justicia, expresó la verdad de los hechos, ofreció como elementos probatorios documentales, informativos, testimoniales y confesional. Que todos ellos fueron soslayados, dejando una sensación de orfandad ante la justicia, a la cual acudió en busca de que valore en armonía las pruebas ofrecidas a su realidad, ajustando esa realidad especial a principios que van más allá de un riguroso formalismo.

Le agravia la sentencia por cuanto su mandante es el único poseedor que conforme a nuestro código de fondo, demostró el corpus y animus; que la anterior poseedora sólo adquirió el terreno con el único fin de capitalizar su dinero, por el contrario su poderdante cuidó, cercó, administró el inmueble desde el año 1981, con la intención de que sea su hogar familiar.

Insiste en que la señora Buendía, la antecesora, sólo adquirió el terreno, pero el único que lo cuidó, desmalezó, impidió la usurpación de personas extrañas al mismo, cumple con el pago de impuestos

provincial y municipal es su mandante, aún antes de adquirirlo por boleto de compra venta.

Le agravia la afirmación sentencial de que su mandante tampoco acompañó los comprobantes de cancelación de deuda de la Sra. Buendía con el Sr. Hernández, como así también que no se probó la apertura de la calle donde se ubica el terreno, objeto de autos. Señala que estos argumentos esgrimidos por el a quo son total y absolutamente ajenos al objeto de la demanda incoada puesto que, en primer lugar, su mandante perdió todo tipo de contacto con la Sra. Buendía y ella de buena fe le entregó el boleto de compra venta que ella suscribió con su anterior vendedor. Que además su mandante no tuvo ni tiene la obligación de haber leído ni mucho menos entender el contenido del boleto de compra venta que le fue entregado por la Sra. Buendía, ya que carece de conocimientos técnicos-jurídicos para exigirle a la misma que le entregué los comprobantes de cancelación de deudas anteriores. Que ambos actuaron de buena fe como así también el Sr. Hernández, lo que quedó demostrado ante su incomparecencia a este proceso, habiendo sido notificado en reiteradas ocasiones fehacientemente.

Sostiene que, de igual forma, con las declaraciones testimoniales queda acreditado -al ser los testigos vecinos de su mandante que residen en la misma cuadra- que efectivamente se abrió la calle donde se ubica el inmueble, objeto de autos. Por lo que el argumento expuesto en autos apelado, resulta fuera de contexto, carente de sentido común, de lógica racional, vacío y superficial.

Enfatiza que la parte demandada nunca se apersonó a este proceso a estar a derecho, creando la presunción de que la posesión fue pacífica, pública e ininterrumpida.

Le agravia lo resuelto en la sentencia ya que obliga a su mandante a continuar poseyendo de manera marginal, irregular, desamparada y desvalida ante una justicia que menosprecia las pruebas aportadas sin valorar las mismas en armonía a la realidad de hecho que vive mi mandante.

Señala que la sentencia es arbitraria por no ajustarse a derecho, imponiendo una privación de justicia y afectando gravemente garantías constitucionales como el debido proceso legal y el derecho de defensa en juicio, conforme Art.18 de la CN.

Puntualiza, siguiendo esta línea de pensamientos, que el a quo dicta una sentencia, dejando de lado proveer respecto de la prueba confesional ofrecida por su parte, puesto que no aplicó lo establecido por el art. 360 del CCyC, respecto de la confesión ficta ante la ausencia injustificada de la otra parte.

Expresa que el modo de apreciación judicial aplicado acentúa la brecha de distanciamiento alejándose de una real inmediación judicial, desdiciendo y contradiciendo los nuevos enfoques, paradigmas y principios que inspiraron a nuestros legisladores al momento de modificar actualizando nuestros nuevos códigos de fondo y forma.

Por todo lo expuesto, solicita que se revoque la sentencia apelada y se reconozca al Sr. Alderetes como titular del inmueble objeto de este proceso, a fines de poder inscribir su terreno a su nombre y efectuar oportunamente su escritura.

4. Antes de ingresar al análisis de los agravios conviene recordar que la usucapión, que es la denominada prescripción adquisitiva, es un modo de adquirir un derecho de propiedad u otros derechos reales (usufructo, uso, servidumbre) por el transcurso del tiempo. Tiene un fundamento de orden público, pues no ha sido regulado sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social, ya que estimula la producción y el trabajo de quien durante años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, frente a un propietario negligente que ha abandonado sus bienes. El juicio de usucapión ha sido creado para reconocer como propietario de un inmueble a aquella persona que durante un cierto tiempo lo posee con ánimo de dueño. Se trata

de un proceso de carácter contencioso, que debe entenderse contra quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias de catastro, y si no se pudiera establecer con precisión quien figura como titular al tiempo de promover la demanda, se procederá de la forma que determinan las normas del rito para la citación de personas desconocidas (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mercedes, Sala 1, La Ley Online, AR/JUR/20847/2009).

Ahora bien, la usucapión admite “dos variables dentro de la misma especie () estas son, la prescripción denominada larga o veinteñal -y para nosotros ordinaria- y la prescripción breve o decenal -para nosotros extraordinaria-” (PAZ, Roberto; Prescripción Adquisitiva; Bibliotex; San Miguel de Tucumán; 2018; Pág. 203). En este sentido es importante recordar que tanto la prescripción larga como la breve requieren para su procedencia la concurrencia de cuatro requisitos comunes: i) El corpus, es decir, el dominio fáctico o poder de disposición material del inmueble (Cf. CCCC, Sala II; Sentencia N° 598 de fecha 17/12/2019); ii) Animus Dómini, es decir, exhibir públicamente un comportamiento como dueño (Cf. CCCC, Sala II; Sentencia N° 199 de fecha 14/08/2020); iii) Acreditar que la posesión ad usucapionem ha sido ejercida de modo ostensible, continua, pacífica e ininterrumpida (Cf. PAZ, Roberto; Op. Cit.; Págs. 210/211); y iv) el transcurso del tiempo por el termino previsto por la Ley.

Pero además de los requisitos que son inherentes a ambos tipos de prescripciones -posesión y tiempo- a estar al art. 1898 del CCyCN, la prescripción corta requiere la existencia de otros dos elementos que la caracterizan, que justifican el menor lapso necesario para su consumación y que son: el justo título y la buena fe.

El justo título es definido por el art. 1902 del CCyCN como aquel que “tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto.”. Respecto de la buena fe, el mentado artículo refiere que: “La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial”.

Por otro lado, cabe tener presente que el Superior Tribunal local ha sostenido que, “con el fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público” (CSJT, Sentencia N° 980 de fecha 04/12/2020).

De los términos de la pretensión esgrimida por el actor surge que este pretende valerse en primer término de la prescripción adquisitiva breve, invocando en subsidio la configuración de los recaudos de la prescripción adquisitiva larga. De manera que corresponde analizar en primer lugar si en el *sub lite* se encuentran reunidos los requisitos que tornan procedente el primer instituto conforme a las precisiones antes expuestas.

Al respecto, del análisis de los instrumentos invocados por el recurrente (boleto de compraventa de fecha 10/12/1981 celebrado entre la firma Fanlio y Cía, como vendedora, y la Sra. Sara del Rosario Buendía, como compradora y boleto de compraventa de fecha 24/01/2017, entre la Sra. Sara del Rosario Buendía, como vendedora, y el actor, Sr. Héctor Rubén Alderete, como comprador), surge que no reúnen las condiciones precedentemente apuntadas, toda vez que el boleto de compraventa es absolutamente insuficiente para transmitir la propiedad del inmueble.

Al respecto cabe destacar que la ausencia de escritura pública impide considerar el boleto de compraventa como justo título porque le falta la formalidad legal exigida para que pueda operar la transferencia de la propiedad del inmueble (art. 1184 del Código Civil). Augusto Morello, gran defensor del boleto de compraventa, en la segunda edición de su libro: "El boleto de compraventa inmobiliaria" se pregunta si el adquirente con boleto que tiene la posesión legítima de la cosa adquirida, puede invocar la posesión decenal, y responde negativamente porque si bien a su entender el titular del boleto tiene un título suficiente, no se trata del "justo título", conforme a las exigencias legales. Mario A. Morello, El boleto de compraventa inmobiliaria, 2ª ed., Lib. ed. Platense - Abeledo Perrot, La Plata, Buenos Aires, 1975, p. 680 y siguientes. Con mayor razón Gatti y Alterini, que consideran que el instrumento privado no es el contrato de compraventa exigido por el Código civil, afirman que: "No existe proyección alguna de la ley 17.711, pues el boleto no es justo título para usucapir al no estar revestido de la forma de escritura pública, es decir al no constituir un contrato de compraventa.." (Edmundo Gatti y Jorge H. Alterini, "Régimen jurídico del boleto de compraventa", L.L. 143-1170) (Cfr. CCCC, Sala 1, sentencia n° 151 de fecha 28/04/2020).

En mérito de las consideraciones expuestas cabe concluir que el actor no ha logrado acreditar que detenta un justo título sobre el inmueble que pretende usucapir, por lo que, siendo este un requisito esencial para la procedencia de la prescripción breve o decenal, su pretensión no puede prosperar.

En lo que concierne a la prescripción adquisitiva larga, tal como quedara *ut supra* reseñado, el actor manifiesta en su escrito inicial de demanda que ejerció la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por accesión de posesiones desde hace más de 39 años, y en forma personal desde el 24 de enero de 2017 en virtud de un contrato de compraventa con la Sra. Buendía Sara del Rosario. Que la vendedora se encontraba en posesión del inmueble que adquirió por Cesión de Derechos y Acciones posesorias firmada ante escribano Público el 10 de diciembre de 1981.

Ahora bien, quien invoca la accesión de posesiones debe demostrar: a) el nexo jurídico, esto es, es el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios propios; c) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores de modo que quede suficientemente acreditado que estos detentaron la posesión de la cosa.

Consecuentemente, estaba a cargo del actor probar, no solo el vínculo jurídico que unía su posesión con la de su antecesores (extremo que sí se verifica en autos), sino también "los actos posesorios ejecutados por su antecesor en la posesión, como así también, la propia posesión durante el tiempo previsto por la ley. Ello así en tanto, el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a su sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor" (CSJT, sentencia N° 708 de fecha 22/08/2005). En igual sentido, se sostuvo que quien invoca la accesión de posesiones tiene a su cargo "probar tanto el vínculo jurídico que uniría su posesión con las de sus antecesores hasta cubrir el lapso temporal legal, como los actos posesorios -suyos y de aquéllos-, pues esta accesión se funda en que el autor traspasa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión por lo que, el prescribiente, para completar el plazo requerido, debe necesariamente probar la posesión ejercida por sus antecesores" (CSJT, sentencia N° 624 de fecha 08/08/2001).

Sentado lo anterior, la compulsas de autos y la valoración de la prueba producida demuestra que la conclusión a que en definitiva arriba el *a quo* es correcta, toda vez que si bien el demandante acredita el nexo jurídico invocado con el boleto de compraventa celebrado con la Sra. Buendía, no ha demostrado la posesión de la nombrada, ni tampoco la realización de actos posesorios propios por el lapso de tiempo exigido por la ley.

En efecto, el accionante acompañó prueba documental consistente en boletos de compraventa a los que se hizo referencia en el acápite anterior; plano de mensura para prescripción adquisitiva visado por la Dirección General de Catastro el 05/10/2018; comprobantes de pago de impuesto inmobiliario correspondientes a los años 2019 y 2020; fotografías del inmueble en las que se observa que esta tapiado, con un portón metálico en el frente y con ladrillos acopiados en su interior, copia de DNI del actor.

Tales instrumentos sólo son aptos para demostrar el ejercicio de actos posesorios por parte del actor recién a partir del año 2018 pero nada prueban en relación con la alegada posesión de la Sra. Buendía.

En cuanto a la testimonial ofrecida, además de resultar insuficiente por sí sola para probar la realización de actos posesorios, tal como considerara el *a quo*, no puede interpretarse sino en conjunción con las manifestaciones del propio actor en el sentido de que: "... yo resido por la misma vereda en el domicilio de mis padres,... resido junto a mis padres, mi pareja y mi pequeña niña de siete meses...Este terreno fue adquirido (2017), con el ánimo de construir la vivienda familiar. Actualmente utilizo el lote para guardar materiales de construcción que voy comprando...".

En efecto, de la confrontación de los testimonios aludidos con las aseveraciones transcritas es dable extraer que la residencia desde antaño a que aluden los testigos no está referida al concreto inmueble de la litis (toda vez que el propio actor reconoce que no habita en él) sino al inmueble de sus padres.

Con relación al agravio relativo a la falta de aplicación de las consecuencias de la confesión ficta, cabe recordar que en principio no basta la rebeldía del demandado por sí sola para la admisión de la demanda, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público, y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito pese al allanamiento o rebeldía del demandado (CCC, esta Sala, 28/02/2013 Tamer, Ernesto y O. S/ Prescripción Adquisitiva - Expte. N° 1244/02, CNCiv, Sala F 1/09/03, LL On Line). Cuando se trata de derechos reales estructurados legalmente con criterio institucional oponible a erga omnes, incluido el Estado, concretamente la usucapión, la ley exige actos posesorios y no una expresión de voluntad del titular del dominio que se despoja de él mediante la forma de la rebeldía, pues esta podría ser una forma disimulada de transmisión del dominio y no la declaración estatal de otorgamiento del dominio a quien ha ejercido la posesión directa durante el lapso requerido por la ley (Lapalma Bouvier, Néstor D. El Proceso de Usucapión, páginas 152/153; Beatriz Arean: Juicio de Usucapión, 5 edición ampliada página 496; Fenochietto - Arazi: Código Procesal Comentado", tomo III, página 641). Por lo que reiteradamente se ha dicho que en estos juicios la rebeldía o el allanamiento del demandado no exime al actor de la carga de probar sus afirmaciones y al juez dictar su sentencia de acuerdo a los hechos alegados y probados. Ello es así porque el efecto retroactivo de la sentencia declarativa al día en que comenzó a poseerse el bien, puede afectar directamente derechos de terceros, por lo que resulta necesaria la prueba de actos que permitan acreditar la voluntad de adquirir el dominio por el actor, que se extiendan por el periodo exigido por la ley.

Obiter dicta cabe resaltar que las inscripciones observadas en el folio real del inmueble acompañadas por el propio actor ("rubro 7 (OTROS DERECHOS REALES, GRAVAMENES, RESTRIC) ."1) *REGULARIZACION DOMINIAL*) a las que hiciera referencia el *a quo*, obstan a la calificación de pacífica de la posesión toda vez que evidencian la existencia de terceras personas que se arrogan derechos posesorios sobre el inmueble.

En mérito de las consideraciones anteriores concluyo que la prueba aportada no es suficiente para formar convicción acerca de los años de posesión y actos posesorios que efectuara el actor y su antecesora en el inmueble objeto de la litis.

Cabe recordar que la Suprema Corte local ha sentado las siguientes pautas hermenéuticas, que han de regir la materia bajo examen, y en las que ha seguido a la CSJN: “A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir las condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, plena, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público (CSJN, sent. del 07/9/93, Glastra S.A. c/ Estado Nacional y otros”, ED, 159-233: Bueres-Highton, Código Civil Comentado, T. 6 B, pág. 749)...”. A su turno, en Fallos 300:651, puede leerse que, conforme la Excma. CSJN: “Debido al carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7° del Código Civil (art. 4015 del mismo), la realización de los actos comprendidos en su art. 2373 y el constante ejercicio de esa posesión, deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente”. (CSJT - Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal- “s/Reivindicación”, Sentencia n° 863 del 7/7/2022).

Por ello, corresponde rechazar el recurso interpuesto y en consecuencia, confirmar la sentencia apelada, con costas a la actora vencida (arts. 60, 62 CPCCT). Por ello, se

Es mi voto.

EL Sr. VOCAL DR. CARLOS MIGUEL IBÁÑEZ, DIJO:

Que estando de acuerdo con los fundamentos dados por el Sr. Vocal preopinante, se adhiere a los mismos, votando en igual sentido.

Y VISTOS: El resultado de la votación consignada precedentemente, se :

RESUELVE:

I.- RECHAZAR el recurso de apelación deducido por el actor, Héctor Rubén Alderetes, contra la sentencia de fecha 08/05/2023, como se considera.

II.- COSTAS en la forma considerada.

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

ALBERTO MARTIN ACOSTA CARLOS MIGUEL IBÁÑEZ

Ante mí:

FEDRA E. LAGO.

Certificado digital:
CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27206925375

Certificado digital:
CN=ACOSTA Alberto Martín, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20203119470

Certificado digital:
CN=IBÁÑEZ Carlos Miguel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20125970150

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.