EXP 152579/17

En la ciudad de Corrientes, a los veintisiete días del mes de marzo de dos mil veinticinco, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Guillermo Horacio Semhan, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Luis Eduardo Rey Vázquez, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente Nº EXP - 152579/17, caratulado: **"JORGE ESTEFANIA MARIA ESTER C/ ETCHETO CARMEN NELIDA Y/O Q.R.R. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA O USUCAPION (ORDINARIO POR AUDIENCIAS)"**. Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín.

EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

SE PLANTEA LA SIGUIENTE:

C U E S T I O N

¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS?

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice**:**

I.- María Antonia Ramírez promovió demanda de prescripción adquisitiva con el objeto de adquirir el dominio del inmueble ubicado en Avenida

Independencia Nº 4601 del Barrio San José de esta ciudad de Corrientes e inscripto ante el registro de la Propiedad a nombre de la Sra. Carmen Nélida Etcheto.

Alegó ser poseedora del inmueble desde hace más de 20 años, por compra que realizó mediante boleto de compraventa.

Por su parte, la demandada Carmen Nélida Etcheto se opuso a la pretensión diciendo que la actora ingresó al inmueble como inquilina, en virtud de un contrato de locación que fue celebrado por medio de la inmobiliaria "Corrientes Propiedades" en el año 2002. Que no abonó los alquileres pactados e incluso fue denunciada penalmente por usurpación.

El Juez de primera instancia rechazó la demanda con costas a cargo de la actora.

II.- La Sala IV de la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de esta ciudad, confirmó esa decisión.

Para hacerlo consideró, básicamente, que el título de la ocupación alegado por María Antonia Ramírez (boleto de compraventa) no fue acreditado y sí el contrato de locación con la Sra. Carmen Nélida Etcheto, suscripto en 2002 y finalizado en 2005, cuya validez y eficacia procesal tuvo por acreditado.

En consecuencia, el tribunal consideró a la actora como mera tenedora del inmueble. Por ello, entendió que debía acreditar la interversión del título, es decir, demostrar que ocupó el inmueble como propietaria, con el conocimiento de la Sra. Etcheto, durante un período de 20 años, lo que a juicio de la Alzada no sucedió.

III.- Disconforme la actora -representada por el Dr. José María González- interpone recurso extraordinario de inaplicabilidad delatando error en la ///

aplicación de la ley.

Afirma que la sentencia denota un claro apartamiento de los mandatos legales sobre: certificación de copias (art. 7 de la Resolución del Colegio de escribanos), de las condiciones de intervención de sujetos en situación de vulnerabilidad (art. 46 y stes. del CPCyC), de las facultades de los Jueces (art. 56 inc. b), c), h), k), r); 57 inc. b) y de las reglas de la sana crítica racional (art. 236 del CPCC).

Acerca de las copias certificadas del contrato de locación señala que las mismas fueron incorporadas tardía e incorrectamente con elementos adulterados (la dirección del inmueble).

Insiste en que se trata de una documental introducida irregularmente porque cuando Etcheto contestó la demanda manifestó tener la documental en su poder pero, por alguna razón, no la acompañó y prefirió que las aporte el Sr. Yancovich en su carácter de agente inmobiliario. Sin embargo, Yancovich tampoco presentó, ya que se limitó a acompañar copias certificadas que, según afirma, carecen de validez.

En este sentido afirma que las copias certificadas no cumplen con los requisitos establecidos por la reglamentación notarial. Debido a ello considera que la certificación realizada es errónea y no puede ser considerada como un documento auténtico como lo ha hecho la Alzada.

Luego, destaca las particularidades que vuelven a la actora sujeto vulnerable, tal como su condición de mujer, adulta mayor y analfabeta. Advierte

que al momento de la promoción de la demanda, los sujetos en situación de vulnerabilidad no contaban con ningún tipo de protección procesal especial, como actualmente lo tienen. Por tanto, considera que se debió tener en cuenta las particulares circunstancias de la actora tales como su inmersión en el mundo de la prostitución, incluso haber resultado privada de la libertad por esas actividades, su propia naturaleza de mujer y su condición de analfabeta.

Por otra parte, afirma que se han vulnerado las reglas de la sana crítica por cuanto: se omitió valorar adecuadamente los elementos probatorios, no se consideró la situación de vulnerabilidad de la actora, se confirió validez a las copias certificadas del supuesto contrato de locación, se consideró la notificación de la demanda como el acto de interversión del título y se ignoró la posible comisión de delitos (estafa y falsificación de documentos).

IV.- Aprecio que la vía de gravamen fue deducida dentro del plazo, se dirige contra una sentencia definitiva y con satisfacción de las cargas tanto económica del depósito, como la técnica de la expresión de agravios.

Ahora bien, en cuanto al aspecto sustancial de las cuestiones plantadas, anticipo que los agravios no son suficientes para mudar la solución a la que arribaron los jueces de las instancias de grado. Explico.

V.- El Superior Tribunal tiene declarado, en una extensa e ininterrumpida línea jurisprudencial, que en los juicios de prescripción adquisitiva se debe acreditar en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas, que realmente se ha tenido la posesión del bien en forma quieta, pública e ininterrumpida por un lapso de al menos veinte años (conf. STJ, Sent. N° 93/2011, N° 25/2024, entre otros).

En el caso, ello no sucedió. Tan pronto se analizan las constancias de la causa, surge que la versión que expuso María Antonia Ramírez en la demanda no solo que carece de respaldo, sino que además se contradice con el relato que luego brindó en su declaración de parte.

Repárese que Ramírez narró que inició su posesión "a mediados del año 1996, más precisamente en el mes de junio". Aclaró que "anteriormente vivía en un inmueble ubicado en el Barrio Dr. Montaña, con cuya venta produjo los ingresos necesarios para poder adquirir el inmueble que pretende usucapir". "Lo hizo a través de un boleto que nunca llegó a escriturar dada la imposibilidad de la propietaria de hacerlo."

Dicha versión, como advirtió la Alzada, fue luego desvirtuada por la propia actora en su declaración de parte. Allí afirmó que adquirió la propiedad como parte de pago de la venta de un inmueble ubicado en Santa Ana, del cual era propietario su marido y que ya, para esa época, se encontraba en posesión del inmueble.

Esta circunstancia no es menor. El Superior Tribunal ha subrayado en reiteradas ocasiones la relevancia del relato de quien alega la posesión, especialmente en cuanto a las circunstancias que rodearon su ingreso al inmueble. (véase, por ejemplo, Sent. Civ. N° 295/24; N° 141/24, entre otras).

En este caso, no está claro si Ramírez ingresó al inmueble tal como lo relató en la demanda o bajo las condiciones mencionadas en su declaración posterior. Y si bien la discrepancia apuntada no resulta decisiva por sí sola, afecta sin

embargo la credibilidad de la pretensión deducida. Ello así porque es imperativo que quien alega la posesión presente una exposición clara, precisa y coherente de los hechos, la cual debe estar debidamente respaldada por pruebas fehacientes. No puede exigírsele al juez la tarea de reconstruir los elementos fácticos a partir de versiones ambiguas o contradictorias.

VI.- Sentado lo anterior, lo que sí resulta trascendente para la solución de este caso es que el boleto de compraventa invocado por la actora como título de la posesión nunca fue acreditado mientras que, en cambio, se ha demostrado la existencia del contrato de locación alegado por la demandada.

Este instrumento, contrato de locación celebrado el 18.04.2002 por un lapso de 36 meses, ha sido incorporado en copia certificada por medio de la "Inmobiliaria Corrientes" a fs. 303/312. Se trata de una prueba claramente decisiva que ha sido, y continúa siendo, objeto de impugnación por parte de la actora recurrente. En consecuencia, cabe la siguiente consideración.

El contrato fue admitido como prueba documental en poder de un tercero durante la audiencia preliminar (fs. 268/270). A pesar de que esa decisión quedó firme, la actora articuló sucesivos planteos con el fin de impedir la incorporación de dicha prueba. Así lo hizo mediante una aclaratoria (fs. 293 y vta.), luego con la petición de desglose de la documental (fs. 366/367) y, finalmente, al interponer un recurso de reposición con apelación en subsidio (fs. 377/379). Todos estos planteos fueron sistemáticamente desestimados por el Juez de grado (fs. 359 y vta., fs. 373, fs. 384/385 vta.) basándose en el efecto preclusivo de aquella primera decisión.

En este contexto, asiste razón a la Cámara cuando -al abordar el/

mismo planteo- señaló que la forma de incorporación de la copia certificada del contrato no supone ningún vicio procedimental que justifique su revisión y mucho menos puede ser objeto de contralor en esta instancia, dado que el recurso extraordinario no tiene por objeto revisar en una suerte de tercera instancia las decisiones de los Jueces de la causa en el ejercicio de facultades propias salvo absurdo (STJ Sent. Civ. 60/2011; entre otras); lo que claramente no se configura en el caso.

VII.- Similar conclusión merece las críticas que formula respecto a la autenticidad de las copias. Ha dicho la Alzada que "*La circunstancia de que en autos se haya acompañado copia autenticada del mismo por escribano público no le resta valor probatorio, ni imposibilita su impugnación. El contrato referido fue implementado mediante instrumento privado, con certificación de firmas realizado por escribano público. Si bien la certificación de firmas no transforma el instrumento en público, le da el mismo valor entre quienes lo han suscripto, dado que importa el reconocimiento del cuerpo del instrumento. La autenticidad de las firmas sólo podría destruirse mediante la redargución de falsedad, lo que no sucedió en autos, por lo que el contrato de locación con firmas certificadas agregado en copia certificada es plenamente oponible a la Sra. María Antonia Ramírez*".

Estos fundamentos son correctos y, pese al esfuerzo argumental del recurrente, no existe error ni tampoco absurdo. En efecto, se trata de una copia certificada de un instrumento privado con firma también certificada, que, si bien no confiere calidad de instrumento público al documento a los cuales acceden las

certificaciones (contrato de locación) sí reviste ese carácter el acto que el notario dice cumplido en su presencia (art. 979, inc. 2° del CC, hoy 289 inc. b CCC). En el caso que el día 18 de abril de 2002 María Antonia Ramírez suscribió el contrato de locación del inmueble ubicado en Avenida Independencia n° 4601 de esta ciudad.

Entonces, si la recurrente pretendía desconocer la autoría de esa firma debía impugnarlo mediante la correspondiente acción de redargución (art. 245 del CPCC) y, como no lo hizo, ese acto es oponible a la actora, tal como lo señaló la Alzada.

En relación con las irregularidades que se le atribuyen a la certificación notarial de fs. 311, si bien es cierto que algunas de ellas son verificables (como la omisión de la primera parte de la palabra "CERTIFICO" -CER- en la última foja y la ausencia de la raya cruzada que inutiliza los anversos de las fojas), la reglamentación notarial (Res. N° 68/2015) no prevé una sanción que afecte la validez del instrumento debido a tales deficiencias, a diferencia de lo que establece el art. 9° en caso de omisión del sellado.

Por lo tanto, la certificación notarial incorporada en la pieza glosada a fs. 311, como acto cumplido por el escribano interviniente en el ámbito de su competencia goza de plena fe en cuanto a la existencia material de los hechos que el fedatario público ha declarado como ocurridos en su presencia o cumplidos por él mismo, salvo, claro está, que se acredite falsedad. Esto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que puedan derivarse conforme a la Ley N° 1482.

VIII.- Entonces, corresponde concluir que Ramírez fue inquilina de Etcheto. Razón por la cual era exigible, como acertadamente concluyó la Alzada, ///

demostrar la interversión del título.

Al respecto, debo señalar que es doctrina de este Cuerpo que para producir la variación de la causa originaria de la relación real, es necesario que la voluntad de cambio se manifieste exteriormente por actos inequívocos de alzamiento o rebelión (en este sentido Sent. Civ. N° 28/2012, N° 122/23); y ello no ha ocurrido.

No escapa a este análisis que desde el vencimiento del contrato de locación (junio de 2005) hasta la interposición de la denuncia penal que formuló la demandada por usurpación (2017), transcurrió un período significativo de 12 años sin que Etcheto intentara recuperar la propiedad, permitiendo que Ramírez continuara explotando el inmueble haciéndose cargo de los servicios e impuestos que gravan la propiedad (como sucedió con el impuesto inmobiliario que abonó por todo ese período) y que ese hecho no podía ser desconocido por la titular del inmueble, ya que claramente se trata de una obligación impositiva inherente al dominio. No obstante, si por hipótesis admitiéramos que ello significó la interversión del título y comenzara a computarse el plazo de prescripción desde el año 2005, la pretensión igualmente habría de ser desestimada dado el efecto interruptivo de la denuncia penal (art.3986 CC, actual 2546 CCC).

IX.- En cuanto a la situación de vulnerabilidad denunciada por la recurrente, considero que no se presentan elementos suficientes que justifiquen la necesidad de conferir un tratamiento especial o diferenciado en este caso. La recurrente ha mencionado su condición de mujer, adulta mayor y analfabeta como causas

predisponentes de vulnerabilidad.

Sin embargo, no encuentro que estos elementos hayan tenido un impacto negativo en sus relaciones extrajudiciales ni en el desarrollo de este proceso. Por el contrario, la recurrente ha demostrado ser plenamente capaz de llevar a cabo sus actividades comerciales y celebrar contratos de manera efectiva, lo que evidencia su idoneidad y competencia para gestionar sus negocios y actuar en el ámbito legal, a pesar de las circunstancias personales mencionadas. A lo largo del tiempo, ha mantenido una actividad económica activa, explotando comercialmente el inmueble durante varios años, lo cual pone de manifiesto su capacidad para tomar decisiones en este ámbito.

En cuanto a su condición de analfabeta, no parece haber representado un obstáculo para la realización de actos comerciales o notariales. La recurrente ha celebrado actos significativos, como la cesión de derechos a favor de María Ester Jorge mediante la Escritura N° 322, otorgada el 17 de diciembre de 2021 ante la Escribana Fabiana María Argañaraz. Asimismo, formalizó el contrato de comodato con la misma persona el 15 de mayo de 2017 ante la Escribana Sara Soledad Gómez. En ninguno de estos actos se dejó constancia de su condición de analfabeta, lo que sugiere que, a pesar de esta limitación, pudo gestionar sus intereses y celebrar dichos actos sin dificultades aparentes.

En suma, no considero que las características personales de la recurrente, tales como ser mujer, adulta mayor y analfabeta, constituyan una situación de vulnerabilidad que merezcan un trato diferenciado en el caso.

Conforme todo lo analizado entiendo que el razonamiento de los Jueces de grado no ha incurrido en ninguno de los vicios que autoriza la casación, de-//

biendo confirmarse la sentencia recurrida.

X.- De modo que, de ser este voto compartido por la mayoría necesaria de mis pares, corresponderá rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido por la actora, con pérdida del depósito económico y costas a su cargo. Regular los honorarios profesionales de los Dres. José María González y Luisa Guillerma Canteros en el 30% de los honorarios que se le regulen por sus respectivas labores en primera instancia (arts. 4, Ley 5822), ambos como monotributistas.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice**:**

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice**:**

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice**:**

No comparto el orden de votación con fundamento en la Resolución Administrativa N° 54/25. Comparto la relatoría de la causa y concluyo con la misma solución propuesta.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice**:**

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente:

SENTENCIA Nº 57

1°) Rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido por la actora, con pérdida del depósito económico y costas a su cargo. 2°) Regular los honorarios profesionales de los Dres. José María González y Luisa Guillerma Canteros en el 30% de los honorarios que se le regulen por sus respectivas labores en primera instancia (arts. 4, Ley 5822), ambos como monotributistas. 3°) Insértese y notifíquese.

Dr. LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ
Presidente
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. ALEJANDRO ALBERTO CHAIN
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes