



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes



EXP 194935/19

En la ciudad de Corrientes, a los veinte 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 N° EXP - 194935/19, caratulado: "**VALLEJOS JORGE ALBERTO C/ MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE CORRIENTES Y/O QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE S/ ORDINARIO POR AUDIENCIAS (PRESCRIPCION ADQUISITIVA)**".
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:

CUESTION

¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR

EN AUTOS?

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO

DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice:

I.- Jorge Alberto Vallejos inició juicio de prescripción

adquisitiva tendiente a adquirir el dominio del inmueble ubicado en el Barrio Laguna Brava calle Joaquín Madariaga 1875 mz. 19 lote 9 de esta ciudad de Corrientes.

La demanda fue promovida contra la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes, quien se opuso a la pretensión y reconvino por reivindicación.

En primera instancia se rechazó la usucapión y se hizo lugar a la reivindicación, ordenándose la restitución del inmueble (Sentencia N° 222 del 18.09.2023, obrante a fs. 209/213).

II.- La Sala IV de la Cámara de Apelaciones por mayoría revocó la decisión, al hacer lugar al recurso de apelación de la actora e hizo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva, a la par que rechazó la reconvención.

En cuanto aquí interesa, la Dra. Patricia Álvarez Marasco -a cuyo voto adhirió la Sra. Presidente del Tribunal- argumentó que el caso involucra una situación de accesión de posesiones, donde es necesario demostrar: a) la posesión efectiva por cada poseedor durante los veinte años y b) el vínculo jurídico que demuestre la sucesión entre los poseedores.

A su juicio quedó claro que los vínculos jurídicos entre los distintos poseedores fueron debidamente acreditados mediante instrumentos públicos (escritura N°33 de fecha 16/04/2019 otorgada por Cecilia Mburucuyá Genth a favor de Jorge Alberto Vallejos) y privados (cesión de derechos y acciones posesorios otorgada por Jorge Pablo Skromeda y Mónica Susana Ríos a favor de Genth en fecha 03/04/1998).

Asimismo destacó que la posesión tanto de la Sra. Ríos como del Sr. Skromeda están respaldadas por la elaboración de un plano de mensura del año /



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

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-2-

Expte. N° EXP - 194935/19.

1997 con fines de prescripción. Agregó que la Municipalidad de Corrientes reconoció esta posesión a través de actos jurídicos relevantes (como la registración en catastro y la emisión de certificados), por lo que le cabe la doctrina de los actos propios.

Sobre la posesión de Cecilia Mburucuyá Genth, afirmó que la misma se hallaba probada mediante el pago de impuestos, servicios y testimonios de vecinos que confirmaron que ella habitó y construyó en el inmueble durante 15 a 20 años.

Finalmente, concluyó que las pruebas analizadas en conjunto revelan un estado de cosas histórico y actual que coincide con la versión del actor en forma consistente e idónea para la admisión de la demanda, ya que el demandado no ha aportado pruebas que los desvirtúen.

III.- Disconforme, la Municipalidad de la ciudad de Corrientes deduce recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, invocando como causal la violación y errónea aplicación de la ley.

Los agravios, sintéticamente, fueron los siguientes:

Cuestiona que la sentencia considerara el pago de impuestos como un indicio secundario, cuando se trata de un requisito esencial. Afirma que solo se demostró el pago en un corto período (datan del 2013) y no se acreditó una tributación más o menos regular y continua de 20 años, lo que, según la recurrente, contraviene la Ley N° 14.159. Lo mismo sucede con el pago de servicios, situación a su criterio aislada que tampoco importa un acto material posesorio. Concluye que no está

acreditado en forma fehaciente el "inicio de la posesión" con ánimo de dueño en el inmueble y su continuidad.

Luego, expone que la única prueba sobre la antigüedad de la posesión es la testimonial y que ello no es suficiente según la Ley N° 14.159.

Agrega que en fecha 30.6.2022 se constata -a través de un mandamiento- la colocación de un "cartel" y que luego, en fecha 28.2.2023, se practica nuevo mandamiento "de donde claramente **"NO SURGE"** la antigüedad de la posesión necesaria para hacer lugar a la demanda -20 años-" ya que "el actor protagonista del acta refiere expresamente que **adquirió el inmueble hace 3 años** y que realizó mejoras. Pero no surgen elementos que permitan aseverar que las construcciones datan desde hace 20 años."

Finalmente, se queja de la imposición de costas argumentando que si se revoca la sentencia, es la contraria quien deberá hacerse cargo de las mismas en ambas instancias.

IV.- Aprecio que la vía de gravamen fue deducida dentro del plazo, se dirige contra una sentencia definitiva y el recurrente se halla exento de la carga económica del depósito, a la vez que cumple con el rigor técnico exigido respecto del memorial recursivo. Corresponde, por tanto, ingresar al examen de los agravios.

V.- Vallejos alegó haber adquirido la posesión del inmueble el 16 de abril de 2019, fecha en la cual la anterior poseedora, Cecilia Mburucuyá Genth, le cedió los derechos y acciones posesorias a título oneroso. A su vez, Genth había poseído el inmueble desde el 3 de abril de 1998, cuando adquirió los derechos posesorios de Jorge Pablo Skromeda y Mónica Susana Ríos.



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

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-3-

Expte. N° EXP - 194935/19.

Tal como ha sido juzgado en las instancias anteriores, el caso configura un supuesto de accesión de posesiones. Este instituto, admitido en nuestro derecho (art. 2474 Cód. Civil; actual art. 1901 CCCN), permite al poseedor actual unir su posesión a la de su causante a fin de completar el plazo legal de prescripción (Borda, "Derecho Civil-Reales", T. 1, p. 381; Salas-Trigo Represas, "Código Civil Anotado", T. III, p. 331).

En esta hipótesis la prueba que debe rendirse tiene un doble objetivo. Por un lado se debe acreditar el nexo jurídico entre las posesiones y por otro los actos posesorios del actual poseedor, como de quienes lo precedieron en la posesión (STJ, Sent. Civ. N° 88/2024). Ambas cuestiones han sido debidamente analizadas por los Jueces de grado y la controversia que plantea el recurrente en esta instancia surge a partir de los hechos que Vallejos ha probado como actos posesorios, en particular en lo que respecta a la antigüedad de los mismos.

VI.- Así las cosas, cabe una vez más recordar que la función esencial de la casación es la de control jurídico, constituyendo el reexamen de la valoración de las pruebas un supuesto excepcional, reservado para los casos de absurdo (CPCC Ctes. art. 407).

Teoría, la del absurdo, que surgió para evitar que graves y manifiestas anomalías en la apreciación de las pruebas pudieran conducir a una sentencia sin real apoyo en los hechos. Solo el error palmario de sentar conclusiones en abierta contradicción con comprobaciones fehacientes de la causa, o con desvío de las

leyes de la lógica, constituye el absurdo que autoriza la apertura de la casación. En ese sentido, la doctrina del absurdo comporta una solución excepcional en miras de evitar la iniquidad que pudiera contener un pronunciamiento judicial sobre cuestiones de hecho que, por su naturaleza, en principio están excluidas en sede casatoria (STJ Ctes. Sent. Civiles N° 24/2012; 82/2022; entre otras).

VII.- Sentado ello y luego de examinar el fallo recurrido, se observa del voto mayoritario que se ha efectuado un adecuado encuadre jurídico del caso y realizando una correcta valoración de los hechos que fundamentan la pretensión, sin que el recurrente haya logrado demostrar la existencia de una violación de la ley o un supuesto de absurdo en las bases fácticas de la sentencia recurrida.

En efecto. La Cámara expuso la cadena de posesiones que fundamenta y legitima la pretensión de Vallejos (Escritura N° 33 de fecha 16/04/2019 y cesión derechos y acciones de fecha 03/04/1998 con firma certificada), así como los actos posesorios de cada poseedor mediante una interpretación armónica de los distintos elementos probatorios aportados al proceso.

En este contexto, la Cámara ha subrayado la relevancia del plano de mensura acompañado a la demanda, cuyo valor probatorio surge a partir de su antigüedad, pues fue confeccionado 22 años antes del inicio del juicio. Este aspecto ha sido correctamente destacado en el voto mayoritario de la Cámara, cuya parte pertinente transcribo a continuación:

"Si bien el plano de mensuras es, sin dudas, -como se indica en el primer voto- un requisito formal de la demanda establecido en la ley con los requisitos de aprobación y registración-, resulta que también es un acto declarativo con



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-4-

Expte. N° EXP - 194935/19.

valor probatorio porque su confección implica la realización de todo un conjunto de actos: se encomienda a un profesional una mensura para prescripción adquisitiva, se la lleva a cabo con las formalidades legales, se registra el plano, todo ello a instancias de quien manifiesta, así, el ánimo de tener la cosa para sí, como poseedor, sin reconocer en otro el dominio".

"Tanto es así que el art. 2384 del Código Civil mencionaba entre los actos posesorios de inmuebles el "deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastante hacerla en algunas de sus partes" y por eso son actos posesorios la mensura y deslinde aprobado administrativamente. Como tal debe ser ponderada, entonces, la mensura cuando -como en este caso- fue realizada hace muchos años y adquiere así, relevancia probatoria".

"Por eso, considero que se prueba con esta mensura que ya en 1997 los cedentes originarios se atribuían a sí mismos la posesión, sin reconocer en otro la propiedad".

Las consideraciones respecto al plano de mensura siguen la línea trazada por este Tribunal en numerosos precedentes donde se ha destacado que los planos de mensura solo tienen valor probatorio en los casos de usucapión cuando su antigüedad permite descartar que la demanda sea su único fundamento (Sent. Civ. N° 3/2019).

Doctrina reiterada por este Alto Cuerpo y que resulta de

aplicación en el presente caso, dado -insisto- la fecha en que fue confeccionada (1997), es decir 22 años antes del inicio de esta demanda (2019) por quienes fueron los primeros poseedores del inmueble demuestra claramente que ya por esa época los cedentes originarios se atribuían la posesión del inmueble, sin reconocer a otro como propietario.

VIII.- En esta línea de la lectura del fallo surge que la Cámara no ha incurrido en absurdo al atribuir a dicho instrumento un valor corroborante de las demás pruebas aportados por Vallejos, pues contrariamente a lo que afirma la Municipalidad la sentencia posee una sólida fundamentación y no han sido rebatidas argumentalmente las razones por las que tuvo por acreditada la prueba compuesta a los fines de la procedencia de la acción.

Las alegaciones referidas a la apreciación del pago de impuestos y servicios, carecen de entidad. Ello, debido a que para descalificar por absurdo a una sentencia es preciso la constatación de que en el criterio con que el sentenciante apreció la prueba o interpretó los hechos conducentes del caso hubo apartamiento de la sana crítica, esto es, de las reglas de la lógica o del sentido común; lo que en el caso no ha sucedido.

El pago de impuestos durante 20 años no constituye un requisito esencial ni un presupuesto para la acción, como parece interpretar el recurrente. Este pago, al igual que cualquier otra prueba, debe ser valorado en conjunto con el resto del material probatorio. Es precisamente esta interacción de fuentes lo que conforma la prueba compuesta requerida por la ley. En consecuencia, los períodos acreditados, al ser evaluados junto con otros elementos de prueba, refuerzan la versión de la actora sobre la



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-5-

Expte. N° EXP - 194935/19.

antigüedad de la posesión, tal como ha sido determinado por la Alzada.

Resulta oportuno recordar lo que tiene dicho este Tribunal respecto al método que debe presidir el análisis de las pruebas en esta clase de procesos. Admitido el valor de los testimonios, el examen de los demás elementos de juicio o pruebas debe realizarse con un criterio integrativo, y no con el rigor de una metodología que lleva por vía de sumar exclusiones a desestimar la demanda so pretexto de que sólo habría prueba testifical (Sent. Civ. N° 23/22).

IX.- Tampoco encuentro configurado el vicio de violación de la ley o de la doctrina legal, ya que siquiera se menciona cuál es la ley o la doctrina de este Superior Tribunal que considera ha sido transgredida.

Debe recordarse que si se alega como vicio la violación de la doctrina legal es carga demostrar que existe una correspondencia o similitud entre la cuestión debatida en las causas cuya doctrina se reputa como violada y la abordada en la sentencia cuestionada, así como la explicitación de la forma en que el fallo quebranta la doctrina legal, obligación que no ha sido satisfecha en esta instancia casatoria.

Conforme todo lo analizado entiendo que el razonamiento mayoritario de los Jueces de grado no ha incurrido en ninguno de los vicios que autoriza la casación, debiendo confirmarse la sentencia recurrida.

X.- No obstante lo expuesto, en lo atinente a las costas causídicas considero que existen méritos suficientes para apartarme del principio objetivo de la derrota e imponer las costas por su orden en todas las instancias. Explico

por qué.

En efecto, entiendo que la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes tenía fundadas razones para resistir la demanda de prescripción adquisitiva intentada por los accionantes, en base a que al tratarse de un bien de dominio privado del municipio tenía motivos suficientes y valederos para litigar como lo hizo. Además de la obligación legal de recurrir ante el dictado de una sentencia estimatoria de la demanda, que a la postre implicaría una disminución en el patrimonio de los bienes privados de la comuna.

De este modo, es posible reconocer excepciones a la regla de la derrota en las condiciones que se establecen en el inciso b) del art. 335 del Código Procesal, al facultarse a los jueces a eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, por decisión fundada (Fallos: 311:809 y 317:1640, entre otros).

Así advierto que existía por parte de la Municipalidad de la ciudad de Corrientes una razonable convicción para litigar. En este sentido, aplicando la excepción a la regla, ya nos hemos expedido en precedentes anteriores diciendo que se: "ha reconocido que dicha facultad puede ejercerse aun cuando una de las partes haya sido totalmente vencida en el pleito, si aquella actuó sobre la base de una razonable convicción acerca del derecho que defendió...o si la exención se encuentra debidamente justificada en otras particularidades del caso, que dan mérito para ello o se encuentran específicamente previstas en el código procesal". (STJ Ctes. Sent. Civ. 22/2021; 72/2021; entre otras).

XI.- De modo que de ser compartido este voto por la mayoría necesaria de mis pares, corresponderá, hacer lugar parcialmente al recurso extraordina-



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-6-

Expte. N° EXP - 194935/19.

rio de inaplicabilidad de ley modificando únicamente el punto 3° de la parte dispositiva del fallo recurrido y confirmando los demás en todos sus términos. En su mérito, imponer las costas por su orden en todas las instancias. Regular los honorarios profesionales de los doctores Juan Carlos Baldomero Pérez y Diego Tomás Garrido en el 30% de los honorarios que se le regulen por sus respectivas labores en primera instancia, en calidad de monotributistas (art. 14, Ley 5822).

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 N° 56

1°) Hacer lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley modificando únicamente el punto 3° de la parte dispositiva del fallo recurrido y confirmando los demás en todos sus términos. En su mérito, imponer las costas por su orden en todas las instancias. 2°) Regular los honorarios profesionales de los doctores Juan Carlos Baldomero Pérez y Diego Tomás Garrido en el 30% de los honorarios que se le regulen por sus respectivas labores en primera instancia, en calidad de monotributistas (art. 14, Ley 5822). 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



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-7-

Expte. N° EXP - 194935/19.

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

Dr. ALEJANDRO ALBERTO CHAIN
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes