



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes



IXP 5067/17

En la ciudad de Corrientes, a los diez días del mes de febrero 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° IXP - 5067/17, caratulado: "**FERNANDEZ ESTELA MARIS C/ VALLEJOS SAUL Y/O PROPIETARIOS Y/O Q.S.C.C.D. DEL INMUEBLE PARTIDA INMOBILIARIA K1-490-1 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.- En este proceso *Estela Maris Fernández* demandó la prescripción adquisitiva veinteañal del inmueble individualizado según el plano de

mensura N° 3556-Z como manzana 75 parcela 4 ubicado sobre calle Apipé entre Posadas y Misiones en la localidad de Ituzaingó - Corrientes, cuyo titular registral es *Saúl Vallejos* (fallecido).

Compareció el hijo del titular dominial, *Juan Andrés Vallejos*, quien contestó la demanda y solicitó su rechazo, con costas.

El Juez de primera instancia admitió la pretensión, por entender que se habían acreditado los presupuestos legales para tener por adquirido el dominio del inmueble e impuso las costas a la demandada.

II.- La Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Santo Tomé desestimó el recurso deducido por el demandado y, en su mérito, confirmó la decisión, con costas al apelante vencido.

Para así decidir principió reseñando los antecedentes de la causa, el fallo de primera instancia y los agravios. Como aclaración liminar expuso que básicamente el centro del razonamiento judicial impugnado fue considerar que la actora logró intervertir el título y, con ello, demostrar la ocupación por el término de 20 años a los efectos de adquirir el dominio.

En ese marco dijo que las quejas se referían a cuestiones de hechos y prueba razón por la cual, en uso de las facultades que le son propias, haría una revisión general del mérito de la probanzas producidas.

Refirió que en ese sentido *Fernández*, presentó: un plano de Mensura registrado en la Dirección de Catastro en fecha **16/08/2016**; recibos de pago de agua expedido por COVESA a su nombre siendo la de fecha más antigua la del día **18/02/1998** y que fuera abonada el **11/05/1998**; factura de luz pagada el **20/08/1999**; ///



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-2-

Expte. N° IXP - 5067/17.

factura de servicio de teledifusora Ituzaingó con vencimiento en el mes **05, 07, 09, 12 del año 2001 y mes 09 y 11 del año 2002**; fotografías a color; pagos de tasas e impuestos inmobiliarios correspondientes a los años **2008, 2009, 2010, 2014, 2015, 2016**, abonados en los años **2013, 2015 y 2016**.

Señaló que del informe suministrado por la Secretaría Electoral del Juzgado Federal se constató que el titular registral del inmueble - *Saúl Vallejos*- falleció el 14/04/1999 y que a requerimiento de la autoridad prevencional su hijo Juan Vallejos informó que aquel vivía en el domicilio de calle Centenario N° 1836 entre Corrientes y Posadas de la localidad de Ituzaingó.

Mencionó también la existencia en el caso de prueba trasladada, haciendo alusión al expte. Sucesorio N° 7219/99 "*Vallejos Saúl y Oporto Leyva - Oporto Leyva y Oporto Elsa S/ Sucesión Ab-intestato*" (tramitado ante el Juzgado Civil, Comercial y Laboral de Ituzaingó) y su acumulado N° 164604/18 "*Oporto Leyva, Oporto Leiva u Oporto Elsa s/Sucesión Ab-Intestato*" en los cuales entre otros, se declara heredero a *Juan Andrés Vallejos*.

Evaluó que de las declaraciones testimoniales ofrecidas por la actora: **Orlinda Ubeda, Victora Salinas, Gladis Elena Osorio**, dieron cuenta que la primera de ellas conoce y ubica a la actora en el lugar desde el año 91 o 92, en tanto que desde hace más de 20 años la testigo que declaró en segundo lugar. También dijeron que en el inmueble existía una casa precaria. En cuanto a Osorio dijo que esa casa la había construido Fernández hace 15 años y al ser preguntada como había ingresado al

inmueble manifestó *"que el papá de Estela trabajaba con el Sr. Saúl Vallejos, y que el sr. Vallejos le cedió ese lugar y que ya le conoció ahí a ellos unos 35 o 40 años..."*

Asimismo hizo mérito de las declaraciones testimoniales de la demandada y así tuvo presente que **Julio Cesar Gómez**, dijo que la casita existente en el lugar la construyó Juan Fernández porque él era el dueño. Luego **Carmen Luisa López**, puso en conocimiento que Vallejos le prestó ese terreno a Fernández, en el año 83 u 85 aproximadamente. En el momento de declarar **Celestina Tabares** dijo haber escuchado una conversación en la que Fernández le agradecía a Vallejos por el préstamo del terreno en el que estaba viviendo él y su familia, hecho ocurrido más o menos entre los años 1986 y 1989, agregó también que Fernández falleció en el año 1990-1991 y que Estela vivía allí desde que estaba con sus padres. Por último **Ángel Gervasio Ríos** sostuvo que en el terreno vivía el Sr. Fernández con la familia.

Del mismo modo hizo alusión a la prueba de reconocimiento judicial, transcribiendo las descripciones hechas del lugar en el momento de su inspección. Luego indicó que del informe de la **DPEC** la actora es titular del suministro de energía eléctrica desde el 20/01/1999 y del que fuera brindado por **COVESA** el 28/04/2021, haciendo saber que se halla habilitado el servicio desde el 07/03/1991 y que lo fue a requerimiento de Saúl Vallejos y que en la actualidad se presta servicio normalmente es Estela Fernández quien es la titular desde el mes de febrero del año 1998.

De todo ese material probatorio, concluyó que el Juez de grado tuvo por acreditado que el inicio de la posesión por parte de la actora ocurrió el 18/02/1998 cuando intervirtió el título a través del cambio de titularidad del servicio de



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-3-

Expte. N° IXP - 5067/17.

agua a su favor.

Razonó en ese sentido por cuanto había surgido de las testimoniales ofrecidas por el demandado, que el inmueble originariamente había sido dado en préstamo por Vallejos (fallecido) al padre de la actora, en consecuencia esta última estaba obligada a acreditar que de su parte operó la interversión del título, y ello aconteció en la oportunidad antes señalada. Para ello consideró que todos sus testigos la ubicaban en el inmueble desde el año 1991, 1992 o al menos hace 20 años. Que del acta de constatación del reconocimiento judicial surgieron los actos posesorios realizados en el inmueble: construcción de la casa de material, que posee servicio de energía eléctrica, agua potable, de televisión por cable y plantaciones varias como también los pagos de los servicios de luz, de teledifusora Ituzaingó y de tasas e impuestos inmobiliarios.

Aludió que los hechos y actos posesorios no necesariamente debían ser realizados de manera simultánea en los 20 años dado que debían ser analizados y valorados de manera integral, tal como lo instituye la ley 14.159.

Finalizó diciendo que "*...De la hermenéutica conjunta de los testimonios citados, llegó a la conclusión que la Sra. Estela Maris Fernández intervirtió la causal del anterior poseedor e inicia su posesión en el inmueble de autos de modo continuo, pacífico e ininterrumpido desde el 18/02/1998, por lo que habré de darle validez en el marco de la sana crítica racional conforme art. 236 CPCC....*" Y agregó que en cuanto al cumplimiento del plazo legal, atendiendo a que la acción se interpuso el 08/03/2017 el mismo se consolidó durante la tramitación de este juicio, ya que el

demandado al contestar la acción no reconvino por prescripción.

III.- Contra ese pronunciamiento, *Juan Andrés Vallejos*, interpuso vía fórum el presente recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley.

Tilda a la decisión de haber aplicado erróneamente el derecho al haber valorado de manera absurda y arbitraria una prueba decisiva tanto por el Juez de primera instancia como por la Cámara. Se refiere al pedido de cambio de titularidad del servicio de agua potable realizado por la actora, hecho que habría ocurrido el 18/02/1998.

Asegura que esa absurda interpretación los llevó los Jueces a quo a considerar que dicho acto produjo la interversión del título en la causa originaria de la ocupación, esto es: el préstamo que había existido de parte del padre del demandado al padre de la actora respecto del inmueble en cuestión y con ello el inicio del cómputo del plazo de la prescripción a favor de la actora. Refiere que se ha incurrido también en la causa caracterizante del absurdo al tener como actos posesorios el pago de ciertos servicios y mejoras que bien pudieron haber sido realizados por un simple tenedor.

También se agravia que la Cámara endilgue a su parte falta de diligencia en el debido control del pago de servicios que gravan a un inmueble, al hacerle cargo de la falta de diligencia en no haber advertido que los servicios no llegaban a su domicilio (en referencia a las facturas de agua) o que hubo un cambio de titularidad respecto de ello como tampoco el hecho de haber realizado los herederos de Vallejos alguna denuncia ante el ente encargado de proveer el servicio. El yerro aquí dice, fue el no considerar que esas constancias llegan precisamente al inmueble donde se provee el servicio, en el caso, al inmueble que la actora pretende usucapir. Por todas



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

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-4-

Expte. N° IXP - 5067/17.

esas sólidas razones, el verdadero titular del inmueble nunca tuvo conocimiento del cambio de titular de aquel servicio, motivo más que suficiente como para mantenerse en la convicción de que Fernández ejercía la tenencia como continuadora de la ocupación que había sido otorgada en préstamo a su padre y siendo así lo lógico era cargar con el pago de los servicios de los que ella misma se beneficiaba.

Y hay más, expresa que Fernández ocultó en su demanda la posesión que su padre tenía del inmueble, como así también que él mismo se lo había dado en préstamo. Entonces los actos tipificados en el art.1928 del CCCN no pueden ser considerados como los realizados por una persona que posee por otro y en tal caso que por sí logren intervertir el título de la causa originaria de la posesión. Sumado a ello, el acto debió haber sido público con entidad suficiente como para llegar al conocimiento efectivo del titular del bien, circunstancia que como vimos, dice, no ocurrió.

Concluye en que los Jueces han valorado en forma equivocada la prueba arrimada, apartándose de las normas legales que rigen la materia y que, en razón de ello, las sentencias deben ser revocadas y la demanda de prescripción rechazada.

IV.- La referida vía de impugnación resulta formalmente admisible en tanto fue deducida dentro del plazo, contra una sentencia definitiva, habiendo sido satisfecha la carga técnica de la expresión de agravios, como así también la económica del depósito. Paso a abocarme a su mérito o demérito.

V. Para definir el asunto a favor de la actora prescribiente y por

consiguiente en contra del titular registral del inmueble litigioso, la Cámara consideró, como hemos relatado, que medió a su favor la interversión de la causa originaria de la posesión y que ello ocurrió a partir del año 1998, sumado a la acreditación de prueba compuesta que demostró su posesión efectiva por el tiempo que marca la ley.

También destacó que se consideró cumplido el plazo veinteañal más allá del tiempo en que fue interpuesta la demandada -año 2017- ante la falta de reconvencción del demandado.

Y esa conclusión, a mi juicio, padece de un defecto en la interpretación de los hechos a la luz del derecho que paso a explicitar, aun cuando no modifique el sentido de lo resuelto.

Véase que la sentencia recurrida, al igual que la de grado, se han ocupado en demasía de una cuestión introducida por el demandado al contestar la acción que ni siquiera fue acreditada en la causa, más que por testigos: el supuesto préstamo del inmueble llevado a cabo por su padre a favor del padre de la actora, quien habría fallecido en el año 1991 y a partir de allí la continuidad por parte de la actora en el ejercicio de la posesión. A partir de allí ahondaron en la figura de la interversión del título de la causa de la posesión: dijeron que *Estela Fernández debía acreditar que a partir de la muerte de su padre comenzó a poseer para sí*. En ese contexto fue que los Jueces de grado consideraron al informe de COVESA como trascendental: el pedido de cambio de suministro de agua que ella efectuó el 20/01/1999 (Fs. 164/165) dio como fecha de inicio de la posesión que comenzó a ejercer para sí.

Sin embargo, no hay otra prueba al respecto y no ha sido alegado en el escrito de demanda que esa haya sido la causa por la cual *Estela Maris*



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-5-

Expte. N° IXP - 5067/17.

Fernández entró en la ocupación del inmueble. En la exposición de los hechos, su representante legal solo relató "... que el inmueble objeto de esta pretensión mi mandante lo ocupa desde el año 1993, habiéndose cumplido en el año 2013, el elemento temporal exigible por nuestro código civil y comercial para adquirir por usucapión... .. que la familia de mi poderdante siempre ha residido en ese terreno, los hijos de mi instituyente han nacido en el inmueble objeto de la Litis... Que los primeros actos posesorios realizados por la Sra. Fernández consistieron en: demarcar cercando el terreno en todo su perímetro, desmalezarlo, limpiarlo y plantar árboles que inclusive al día de la fecha se conservan..."

Siendo así, le correspondía a dicha justiciable para proceder a adquirir el dominio por prescripción, la carga de la prueba de acreditar la posesión al menos desde el año invocado por ella: **1993**, de modo que para resolver el caso los Jueces de instancia ordinaria debían enfocar especialmente en esa cuestión.

VI.- Como lo adelanté, no existe prueba alguna que haga caer la presunción acerca de la posesión de la actora y de su antigüedad que data del **año 1998**. Esto así, ya que Fernández es titular desde entonces del servicio de agua con el número de usuario 2338 respecto del inmueble objeto de litis, dato brindado por COVESA al proceso (fs.165).

Partiendo de esa premisa básica, el tribunal a quo válidamente analizó en sus consideraciones las siguientes circunstancias concretas y comprobadas de la causa:

Primero, el plano de Mensura N° 3556-Z confeccionado el **23/06/2016** (fs. 3) y registrado el **16/09/2016**, más los comprobantes de pago correspondientes a **COVESA** de los meses 03, 04, 09, 10 11, del año **1998**, meses 04, 05, 06, 08, 09, 11 del año **1999**, meses 01, 02 del **2000**, meses 09, 10, 11 del **2009** y mes 09 del **2016** (fs. 08/12) y a la **DEPC período 2 y 3** del año **1999** (fs. 13 y vta.), como así también facturas del servicio de televisión por cable de los meses 04, 07, 09, 12 del año **2001** como del mes 09 y 11 del año **2002**. También pagos de impuestos inmobiliario efectuados en el año **2013, 2015 y 2016** correspondientes a los años **2008 al 2016** (fs. 18/21 y vta.).

Segundo, obran fotografías color (fs. 16/17) que luego fueron verificadas en el reconocimiento judicial llevado a cabo en el inmueble el 27/04/2021, en el cual se constató la existencia en el bien del litigio de la construcción de una vivienda hacia el fondo del inmueble constante de dos dormitorios, una cocina comedor y un baño instalado. El techo es de tirante de madera y el piso de cerámicos. Existe un patio con árboles frutales y una pequeña huerta. El terreno se encuentra cerrado por muros linderos altos. Posee el medidor de energía eléctrica que se encuentra dentro del inmueble (fs.152/157 y vta.).

Tercero, las declaraciones testimoniales dieron cuenta de específicos actos realizados en el inmueble por la usucapiente. Así Orlinda Epifania Ubeda, expuso que Estela construyó la casa de material al fondo del terreno y en igual sentido declaró Victoria Salinas; Gladis Elena Osorio a esas manifestaciones agregó que la construcción la hizo hace aproximadamente 15 años y que ella allí crió a sus hijos.

Cuarto, la conducta procesal del demandado -titular registral del



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

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-6-

Expte. N° IXP - 5067/17.

inmueble- quien no reconvino por reivindicación a la demanda en su contra, solo respondió a la acción ejerciendo ampliamente su derecho de defensa. Lo centró en: a) el supuesto préstamo del inmueble a título de comodato que su padre hiciera al padre de la actora, b) la resistencia a la pretensión por cuanto no medió la interversión del título ya que la ocupación fue siempre precaria. Al respecto, tras admitir que la actora habita el predio, opuso que era requisito esencial para la prescripción adquisitiva determinar la fecha en que la accionante comenzó a poseer el inmueble pretendido para sí, para lo cual dijo, ella tenía la carga de acompañar documentación. Mas todo ello sin reconvenir por reivindicación (vide fs. 110/112 y vta.).

Lo advierto porque no se trata de un aspecto menor sino decisivo, ya que el cómputo del tiempo posterior a la iniciación del proceso a los fines de la usucapión no hubiera sido posible si el demandado hubiera reconvenido por reivindicación. Ello en razón del efecto interruptivo del curso de la prescripción que provocaría ese acto procesal (art. 3986 hoy 2546 del Código Civil) tal como destaca la opinión autoral (conf. AREÁN, Beatriz, "Derechos Reales, comentario de jurisprudencia", Rev. de Derecho Privado y Comunitario, N° 8, Nulidades, Santa Fe, Ed. Rubinzal, 1995, p. 400). Y también jurisprudencial. Es que en efecto, la mera negación de los hechos y del derecho invocados por una poseedora usucapiante, sin intentar por vía reconventional el ejercicio de acciones dirigidas al reconocimiento de los derechos de dueño registral carece tanto de la finalidad, cuanto del carácter activo y espontáneo que requiere la "demanda" como manifestación de voluntad positiva apta para

interrumpir el curso de la prescripción, por cuanto si no hay acción falta la demanda misma (SCBA, 28/02/89, LL 1989-B-574 y DJ 1989-2-129; STJ Ctes., Sent. 64/2024).

Por esa misma razón, al no reconvenir el demandado y, porque el ordenamiento sustancial prevé que la posesión se retiene y conserva por la sola voluntad de continuar en ella y esa voluntad de conservar se juzga que continúa mientras no se manifieste una voluntad contraria (conf. art. 2445, hoy art. 1929 y 1930 del Código Civil) el tribunal a quo no transgredió normativa alguna al considerar cumplido el plazo veinteañal de la prescripción con el cómputo del tiempo de posesión posterior a la demanda. Antes bien, cumplió con el mandato de la ley, que le impone atender en la sentencia los hechos constitutivos, modificativos o extintivos producidos durante la sustanciación del proceso y debidamente probados.

En definitiva, la sentencia de Cámara se presenta ajustada a derecho y constituye una derivación razonada del derecho vigente conforme a las circunstancias comprobadas de la causa.

VII.- Por las consideraciones precedentes, y si este voto resultare compartido con la mayoría necesaria de mis pares, corresponderá rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto por el demandado, con costas a su cargo y pérdida del depósito económico. Regulando los honorarios del Dr. Luis H. Codazzi por el recurrente y Ricardo Alejandro Giménez por la recurrida en el 30% de los aranceles que respectivamente se les fijen por el trabajo cumplido en primera instancia (art. 14 de la ley 5822) en la calidad de monotributistas.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO

DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice:



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-7-

Expte. N° IXP - 5067/17.

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:

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

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° 9

- 1°) Rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto por el demandado, con costas a su cargo y pérdida del depósito económico.
- 2°) Regular los honorarios del Dr. Luis H. Codazzi por el recurrente y Ricardo Alejandro Giménez por la recurrida en el 30% de los aranceles que respectivamente se

les fijen por el trabajo cumplido en primera instancia (art. 14 de la ley 5822) en la calidad de monotributistas. 3º) 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