



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes



EXP 109915/14

En la ciudad de Corrientes, a los veinticuatro 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° EXP - 109915/14, caratulado: "**GONZALEZ MARTA SILVIA C/ PEREZ EDGAR ANTONIO S/ 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:

CUESTION

¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR

EN AUTOS?

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO

DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice:

I.- En estos autos Marta Silvia González promovió juicio de prescripción veinteañal contra Edgar Antonio Pérez y/o quien resulte titular del inmueble ubicado en la calle Pío XII Nro. 1836, afirmando que ocupa el inmueble desde

hace más de 40 años con ánimo de dueña, habiendo realizado mejoras, como ser, estructura, plantación y construcción de una vivienda.

Se presentaron Margarita Petrona Acevedo, Walter Daniel Pérez y Silvia Beatriz Pérez, herederos declarados del demandado, cuyo proceso sucesorio tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial N°2, contestaron demanda y reconvinieron por reivindicación.

El Juez de primera instancia dictó sentencia por la que rechazó la demanda de prescripción adquisitiva, admitió la reconvención por reivindicación, ordenó la restitución del inmueble e impuso las costas a la actora reconvendida vencida.

Disconforme la actora interpuso recurso de apelación.

II.- La Sala IV de la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de esta ciudad, rechazó el recurso y confirmó la decisión impugnada.

Para así decidir principió reseñando los antecedentes de la causa, los fundamentos de la sentencia y los agravios.

Efectuó un análisis exhaustivo de las constancias del proceso y adelantó que confirmaría el decisorio recurrido, por cuanto encontró que el Juez había valorado correctamente las pruebas acompañadas por la parte actora, de las que surgía que no había acreditado con certidumbre la posesión idónea, pública, pacífica y continua durante el tiempo fijado por la ley.

Memoró que para adquirir el dominio por usucapión se debía demostrar la posesión con ánimo de dueño durante el plazo mínimo de 20 años y que la mantuvo en forma continua; además de probar cuáles eran los actos posesorios realizados; carga procesal que recaía sobre el actor, quien para cumplir con la misma //



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

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-2-

Expte. N° EXP - 109915/14.

debía rendir prueba compuesta; limitándose la eficacia de la prueba testimonial al establecerse que la sentencia que se dicte no podía tener apoyo exclusivo en ella.

Explicó que la apelante no se hacía cargo de los fundamentos decisivos por los cuales el Juez consideró que no está probada la detentación material durante veinte años; que las testimoniales y la declaración de parte, no eran conducentes por sí solos para acreditar que la parte actora detentaba el inmueble a prescribir con ánimo de dueña; que recién en el año 2014 con la confección del plano de mensura, se exteriorizaba real y visiblemente esa voluntad de poseer a título de dueño exclusivo, poco antes de promoverse la presente demanda.

Recordó que la sentencia no podía fundarse sólo en la prueba testimonial; sino que debía hallarse corroborada o integrada por evidencias de otro tipo que formen, con ella, prueba compuesta.

Concluyó que la actora no logró complementar la prueba sobre los hechos acercados a juicio, específicamente sobre el plazo veinteañal; que en la apelación no logró realizar una crítica concreta razonada y eficaz de las conclusiones a las que se llegara en la sentencia; menos aún aportar razones que hagan verosímil la acreditación de una prueba compuesta del corpus y animus domini durante el plazo legal requerido.

Estimó correctamente aplicado el apercibimiento previsto en el art 452 del CPCC respecto a la falta de contestación de la reconvenición por reivindicación; como también que debía confirmarse su admisión, por cuanto se había

probado la titularidad del dominio con las escrituras traídas por la actora y el informe del Registro de la Propiedad Inmueble, a nombre de Pérez Edgar Antonio (demandado y padre de las reconvinentes).

III.- Contra esa decisión la parte actora articula recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley, arguyendo que la Cámara había incurrido en el vicio de absurdo en la valoración de la prueba.

Sostiene que se omitió valorar en forma integral la prueba testimonial, con las demás pruebas producidas como la inspección ocular; que no se ha tenido en cuenta los actos posesorios como la realización de mejoras en el inmueble que fueron realizadas con ánimo de dueña; que se ha constatado que la construcción de la vivienda data de 1990; lo que evidencia el error en la valoración de la prueba.

Alega que la sentencia es arbitraria; al no haber tenido en cuenta la prueba de reconocimiento judicial y las testimoniales de las que surge que ostenta la posesión de más de cuarenta años, viviendo allí con su madre y abuela; incurriendo en dogmatismo por ausencia de justificación lógica, razonada y conforme a las normas legales.

IV.- La vía de gravamen se dedujo dentro del plazo, impugna una sentencia definitiva, el depósito económico fue satisfecho y, no obstante que los agravios remiten a cuestiones de hecho y prueba, ello no resulta óbice para la apertura de la instancia extraordinaria, si sus argumentos críticos plantean apartamiento de una disposición normativa aplicable al caso, como también la falta de integración y armonización de las diversas fuentes y argumentos de prueba como sucede en el presente. Con lo cual resulta admisible formalmente y paso a juzgar acerca de su mérito



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

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-3-

Expte. N° EXP - 109915/14.

o demérito.

V.- La actora demandó afirmando que hacía más de cuarenta años vivía en el lugar, donde se crio, que tanto su madre como su abuela vivieron allí; que había realizado mejoras y que su posesión era libre, pacífica, continua e ininterrumpida, por lo que cumplía con los requisitos previstos en el art. 4015 del Código Civil.

Se presentaron los herederos del demandado, solicitaron el rechazo de la demanda por ser la actora una mera tenedora, informaron la existencia de un juicio de desalojo y reconvinieron por reivindicación.

VI.- En este contexto se impone precisar que el proceso de usucapión está sujeto a un régimen que exige severidad probatoria, tal como aparece contemplado en el artículo 24 de la ley 14.159.

En tanto que para la generalidad de los casos litigiosos la ley nada dice sobre el grado de exigencia respecto de la prueba, para otros excepcionales la legislación requiere que los hechos controvertidos y conducentes se fijen en la sentencia mediante prueba en grado de fehaciencia. Precisamente, cuando el legislador requiere prueba fehaciente su ordenamiento restringe las fuentes o argumentos de prueba que puedan ser idóneos, tal lo que ocurre en el caso de la ley 14.159, que excluye entonces que el Juez pueda asumir los hechos con un criterio en mero grado de verosimilitud (art. 24, inc. c). Con otras palabras, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, el legislador exige que mediante una idónea y coherente

prueba compuesta se acredite 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 (STJ Sent. Civ. 82/2023; entre otras).

VII.- Es que tanto la doctrina, como la jurisprudencia son contestes en señalar que en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y solo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados, pues están en juego poderosas razones de orden público, al tratarse de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular, en virtud del principio de exclusividad de ese derecho real sentado por el art. 1943 CCCN. (AREÁN, en BueresHighton, "Código Civil", t. 6-B, Ed. Hammurabi, p. 749 y sus abundantes citas de jurisprudencia en notas 37 a 40).

Corresponde destacar que si bien se acepta cualquier medio de prueba, la decisión que admita la demanda no podrá sostenerse exclusivamente en prueba testimonial, criterio sostenido por este tribunal en otros precedentes como en las Sentencias Civiles N° 58/2020 y 19/2020. Así resulta de lo dispuesto en el art. 24 de la ley 14.159, -texto según decreto ley 5756/58-.

Adelanto que conforme el análisis efectuado de las pruebas en su conjunto, las documentales presentadas que revisten un carácter trascendente en este tipo de juicios, no son lo suficientemente contundentes, esto es, no demuestran con la solidez necesaria que la pretensa usucapiente demostrara de manera fehaciente la posesión durante los 20 años exigidos por la ley, tal como se ha señalado en las instancias anteriores.



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

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-4-

Expte. N° EXP - 109915/14.

VIII.- En este contexto, entiendo que la Cámara no ha prescindido valorar pruebas decisivas para la solución del caso, tampoco ha realizado un análisis parcializado o fragmentario.

En este sentido y conforme la expresión de agravios, estimo que no asiste razón a la recurrente en cuanto alega que con las declaraciones testimoniales prestadas, más el reconocimiento judicial, se ha acreditado la posesión invocada por el plazo de veinte años, con ánimo de dueña.

Es que respecto a las testimoniales, llego a la misma conclusión que la Cámara, esto es que el fallo que hace lugar a la demanda no puede basarse solamente en la prueba testimonial, como pretende la recurrente.

Además reiteradamente hemos señalado que la circunstancia que los testigos narren sobre la ocupación de un inmueble, aunque fuere por largo tiempo, no siempre permite presumir que tal ocupación se haya hecho con la intención de adquirir la propiedad mediante usucapión, si no va acompañada de otras pruebas que las respalden. (STJ de Ctes Sent. Civ. N° 114/2015; 19/2020; entre muchos otros).

Merituadas las razones dadas por la Cámara encuentro que no se ha incurrido en absurdo en la apreciación de la testimonial. Es que no sólo no resultan convincentes, sino que aun cuando nos colocáramos en la posición más favorable a la recurrente, de ninguna manera por sí solas y sin prueba documental corroborante, alcanzan para configurar la prueba compuesta, por cuanto, reitero, la procedencia de la usucapión no puede basarse exclusivamente en la prueba testimonial. En este mismo

sentido nos hemos expedido reiteradamente en Sent. Civ. 32/2020; 58/2020; 84/2020; 74/2021; entre muchas otras.

IX.- Respecto al reconocimiento judicial, tampoco encuentro que esta prueba haya sido valorada en forma absurda. Por cuanto se ha establecido cual es la situación actual del inmueble y sólo acredita la posesión a la fecha de su realización y si bien da cuenta que la construcción donde vive la actora dataría de 1990, no es posible determinar con esa sola prueba que fuera realizada por la actora y con ánimo de dueña.

Coincido con esta valoración, recuérdese que el art. 24, inc. e de la ley 14159 exige prueba compuesta, razón por la cual debe acreditarse con una cooperación de pruebas, la circunstancia de la continuidad de la posesión en distintos años, lo que, repito, en estos obrados no se ha acreditado.

X.- Llegados a este punto cabe agregar lo que hemos dicho en estos casos en cuanto a que, si bien no es necesario demostrar año por año que se ha poseído el inmueble, abarcando en forma exhaustiva todo el plazo de prescripción, resulta lógico requerir que se extiendan por buena parte de ese lapso, lo que implica la realización de actos posesorios en forma sucesiva durante el tiempo requerido por la ley, ya que inexorablemente el ejercicio de un señorío fáctico efectivo ha de dejar vestigios, de allí que resulte llamativo que quien alega ser poseedora por más de 20 años no haya adjuntado documentación alguna que se remonte a esos años, sino que las pocas acompañadas nos permite retrotraernos sólo hasta el año 2014, año en que se confeccionó el plano de mensura.

Esto debido a que el informe de DPEC que da cuenta que regis-/



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-5-

Expte. N° EXP - 109915/14.

tra comprobantes cancelados desde el año 1996, resulta por sí solo insuficiente, ya que no se ha informado quien realizó esos pagos y además de haberlos efectuado la actora ello no implica un acto posesorio, porque son servicios que pueden ser abonados por un mero tenedor.

A esto debemos agregar que no ha presentado constancia alguna de pago de impuestos y si bien tampoco constituyen por sí solo un acto posesorio, puede tomarse como prueba indiciaria si al menos está acompañado de las constancias de pago en forma regular.

XI.- Así las pruebas, no se incurrió en absurdo, tampoco en arbitrariedad, cuando se afirmó que no se había producido prueba compuesta que resultara suficiente para comprobar la posesión a título de dueña por el tiempo legal requerido.

A esta conclusión he arribado luego de efectuar una mirada integral de todo el material probatorio de la causa evaluando la correspondencia entre la versión brindada y el sustento fáctico en la medida que lo corroborara. Claramente en la instancia anterior no se ha incurrido en una conclusión absurda.

XII.- Por todo lo expuesto, si este voto es compartido por la mayoría necesaria de mis pares, corresponderá rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley interpuesto por la actora. Con costas a la vencida y pérdida del depósito económico. Regular los honorarios de la letrada interviniente doctora Caren Estefanía Rodríguez (por la recurrente) en un 30% de los honorarios que se les regulen en primera instancia, en carácter de monotributista (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 Res. Adm. N° 54/25. Adhiero 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° 15

1°) Rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley interpuesto por la actora. Con costas a la vencida y pérdida del depósito económico.

2°) Regular los honorarios de la letrada interviniente doctora Caren Estefanía Rodríguez



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

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-6-

Expte. N° EXP - 109915/14.

(por la recurrente) en un 30% de los honorarios que se les regulen en primera instancia,
en carácter de monotributista (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

Dr. ALEJANDRO ALBERTO CHAIN
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

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