



*inscripto al Tomo 154, Folio 318 y N° 70401 del 13/11/1947 Dpto. Rosario, plano 32028 de 1962, lote A, empadronado en catastro como sección 10, manzana 007, parcela 00034, partida de impuesto inmobiliario N° 16-03-10-303442/0001-8 2, descrito en el plano de mensura N° 5284, del 11/11/15 como "Un lote de terreno con todo lo edificado, clavado y plantado, situado en esta ciudad, a inmediaciones del paraje denominado San Francisquito designado con el N° 55 en el plano levantado por el Agrim. Fernando Lonca en noviembre de 1929 que expresa su título, está ubicado en calle La Paz N° 3262 entre las de Vera Mújica y Crespo a los 34,350 m de la esquina de calle La Paz y Crespo hacia el este y consta de 8,66 m de frente al Sud por 24,225 m de fondo, lindando al sud con calle La Paz al norte con fondo del lote 37 y por el este con lote 54 y por el Oeste con el lote 56. Forma un superficie de 209,7885 m2.".* Firme que quede la presente y previo los trámites de rigor, ofíciase al Registro General de la Propiedad a fin de que proceda inscribir el dominio a favor de la actora, si ello fuera material y registralmente posible. 2.- Imponer las costas a la demandada vencida (art. 251 CPCC)".

En sustento del recurso, los apelantes a través del Sr. Defensor de Oficio expresan los agravios que en prieta síntesis de pasan a reseñar:

1°) Se agravian porque el hecho de haber pagado las tasas e impuestos no necesariamente constituyen actos inequívocos para probar los extremos legales de la prescripción adquisitiva de 20 años sobre inmuebles. Además, señalan que tampoco existe una cadena de pagos pues existen algunos convenios tendientes a abonar los gravámenes todos juntos.

2°) Asimismo se agravian porque consideran que los testigos en que se basa la sentencia, no son suficiente prueba de cómo los actores habrían tomado la posesión del bien ni que lo fuera en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

3°) También se agravian de que no se hayan constatado mejoras ni construcciones en el inmueble. Señala que no se ha probado el valor de ellas



## **Poder Judicial**

3

afirmado y si así hubiera sido, el hecho de que no se ocuparan de informar al API el plano de edificación respectivo, revela la carencia de ánimo de dueño.

4°) Se agravian de que el actor no acompañara el contrato de compraventa y los planos que, según declara en su confesional, le dieron oportunamente.

5°) Se agravian de que no se haya comprobado la fecha de inicio de la posesión y que los datos consignados en la demanda no se corresponden entre sí.

6°) Por último, se quejan de que a fs. 712 y 716 del expediente digital se cambie el objeto de la demanda y los demandados.

Contra dicho pronunciamiento se alzan los demandados, interponiendo el recurso de apelación (fs. 451), el que fue concedido por el A-quo a fs. 453; y, llegados los autos a esta instancia, expresa agravios a fs. 462/463, los que fueron contestados por el actor a fs. 465/466.

Encontrándose consentida la providencia que llamó los autos para dictar sentencia (fs. 470), quedan los presentes en estado definitiva.

Corrido el pertinente traslado a fs. 561, el apoderado de los actores los contesta, solicitando su rechazo y la confirmación de la sentencia alzada, en virtud de los argumentos que esboza en su escrito de fs. 465/466, los cuales se dan por reproducidos aquí en honor a la brevedad.

1.2.- Entrando a considerar los agravios vertidos por los recurrentes, y luego de un detenido examen de los autos, desde ya anticipo que los mismos no pueden prosperar.

En efecto, en cuanto al pago de los impuestos y tasas que gravan al inmueble, si bien algunos períodos los actores los oblabaron mediante convenios, teniendo en cuenta el largo período de ocupación esgrimido, existe una aceptable regularidad y continuidad en su efectivización, además, es

sabido que la autoría de dichos pagos se presume a partir de la tenencia de los recibos correspondientes, aunque no estén a sus nombres (J.A. 22-450; L.L. 138-347; L.L. 23-775; Juris 44-9; G.F. 158-173).

Por otra parte, se ha resuelto que *“Para el progreso de la usucapión, el art. 24 de la ley 14.159 no exige el pago de los impuestos por todo el tiempo de la posesión: de manera que, el sentenciante puede computar el pago de impuestos o tasas durante algunos de los años que duró la posesión para la constitución de la prueba compuesta que duró la posesión”* (Zeus 24, J-71); es decir, la valoración debe ser casuística e integral.

En cuanto a las declaraciones de los testigos Moscatello, Zayar y Almirón -todos antiguos vecinos de los actores- obrantes a fs. 401 vta. Y 402, son categóricas, claras y precisas en cuanto a la antigüedad de la ocupación y su continuidad por parte de los actores, dando convincente razón de sus dichos y conocimiento de ellos.

Respecto de la antigüedad, la Empresa Provincial de la Energía a fs. 44/48 informa que el medidor de luz que posee el inmueble fue solicitado por la aquí actora Cecilia Ángela Benassi en el año 1993, por lo que la A quo acertadamente lo toma con fecha de inicio de la posesión.

Con relación a las mejoras la testigo Nérida Angela Moscatello declara que los actores hicieron arreglos en el inmueble que antes *“era un desastre y ahora es una casa maravillosa”*; por su parte la testigo Teresa Edelmira Zayar dice que *“Ellos, Celia y Luis, le hicieron muchos arreglos. Era una tapera eso y ahora es una casa con todas las comodidades. Siempre le están haciendo algo”* y, por último el testigo Raúl Alberto Almirón dice que a la casa la refaccionaron, la pintaron, levantaron paredes etc.

Es decir, se da en el *sub lite* un supuesto de prueba compuesta, que ha sido definida como aquella *“que resulta de la combinación de pruebas simples, imperfectas, es decir, que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí*



## **Poder Judicial**

5

*solas, pero que, consideradas en conjunto llevan a un pleno convencimiento*" (Peyrano, Jorge W. y Chiappini, Julio O. "Notas sobre Prueba Compuesta", en E.D. 110-886).

Ergo, voto por el rechazo de los agravios vertidos y la confirmación de la sentencia alzada, es decir, por la afirmativa.

A la misma cuestión el doctor Galfré dijo:

De acuerdo a los principios y fundamentos a los que arriba el Vocal preopinante, voto en igual sentido.

A la misma cuestión, el doctor Puccinelli dijo:

He recibido de la Actuaría estas actuaciones y me he impuesto del total de las mismas. Habida cuenta de la concordancia plena existente en los votos que anteceden, me abstengo de votar (art.26 ley 10160).

2.- A la segunda cuestión el doctor Pagnacco dijo:

.. Atento el resultado de la votación a la cuestión precedente, corresponde rechazar el recurso de apelación y, por consiguiente, confirmar la sentencia venida en recurso, con costas a los recurrentes. Propongo que los honorarios de Alzada de los doctores Diego Martín Culasso y Gabriel Gustavo Palatnik -en partes iguales- y Jorge Alberto Ripani (H) se fijen en el cincuenta por ciento del honorario que en definitiva les corresponda a los profesionales de cada parte por su labor desplegada en lo principal en sede inferior, con noticia de la Caja Forense.

Así voto

A la misma cuestión, el doctor Galfré dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el que propicia el doctor Pagnacco.

A la misma cuestión, el doctor Puccinelli dijo:

Reitero mi opción por la posibilidad de no votar (art.26 ley 10160)

expresada en la cuestión anterior.

Por todo ello, la Cámara de Apelación de Circuito, debidamente integrada, **RESUELVE**: 1.- No hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por los demandados por intermedio del Sr. Defensor de Oficio y, consecuentemente con ello confirmar la sentencia N° 1225/22 (fs. 448/450). 2.- Imponer las costas de alzada a la parte recurrente (art. 251 CPCC). 3) Regular los honorarios de Alzada de los doctores Diego Martín Culasso y Gabriel Gustavo Palatnik -en partes iguales- y Jorge Alberto Ripani (H) en el cincuenta por ciento del honorario que en definitiva les corresponda a los profesionales de cada parte por su labor desplegada en lo principal en sede inferior, con noticia a la Caja Forense. Insértese, hágase saber y bajen. (AUTOS: "RODRIGUEZ, LUIS REINALDO Y OTROS C/ SALVIA, ROQUE Y OTROS S/ OTRAS DILIGENCIAS" CUIJ: 21-02918531-7)

PAGNACCO

GALFRÉ

PUCCINELLI

(Art.26 ley 10160)

CROSIO