



**PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN**

NEUQUÉN, 17 de febrero del año 2021.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**FONSECA EDGARDO Y OTRO C/ FERRECCIO JORGE LUIS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**", (JNQC12 EXP N° 525495/2019), venidos a esta **Sala II** integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y José I. **NOACCO**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, la **Dra. Patricia CLERICI** dijo:

I.- Contra la sentencia dictada el día 20 de agosto de 2020 (a fs. 161/164 vta.), que hace lugar a la demanda declarando la adquisición del dominio por prescripción desde el 10/08/2007 a favor de Edgardo Fonseca y Roberto Diorio Gabino, del inmueble identificado como Lote 6 -Sección I-, NC 09-27-047-8839-0000, matrícula 28.368- Confluencia, provincia del Neuquén (Expediente catastral N° 8224-EXPM 2020/18), el demandado interpone recurso de apelación - presentación web del 09/10/2020- a fs. 174/176, cuyo traslado es ordenado a fs. 177 y contestado por los actores a fs. 178/180.

II.a).- El único agravio del demandado apunta a la imposición de costas alegando que la a quo ha ignorado su allanamiento, reprochándole que hizo caso omiso al requerimiento de suscripción de la escritura traslativa de dominio y que no brindó razones para justificar el incumplimiento de la obligación que le imponía el boleto, cuando su parte expuso mediante carta documento de fecha 14 de marzo de 2018 que en razón de estar vigente el boleto de fecha 17 de julio de 1987 mediante el cual fuera vendido el inmueble

al Sr. José Orestes Gándara Dartigolles, la cláusula octava de dicho convenio prohíbe la transferencia del presente boleto sin el concurso y la firma del vendedor ante el escribano público y que para ello debían abonar el monto proporcional de los gastos para la confección del plano de subdivisión, pago que los actores no acreditaron ni ofrecieron abonar.

Invoca que la facultad de eximir de costas al vencido es excepcional y de interpretación restringida y que es motivo de agravios que se imponga las costas de la acción al demandado por expresa omisión por parte de la a quo de considerar como fue planteado el reclamo.

Manifiesta que la actora acciona directamente contra el demandado quien figuraba como titular del dominio sin embargo la obligación del hoy condenado en costas surge de un boleto de compraventa suscripto entre el demandado y el comprador sr. Orestes Gándara, tal cual surge del boleto de compra venta adjuntado por el propio actor.

Solicita sean impuestas -las costas- al accionante.

Se agravia además de que no se tenga presente que recién se allana en forma real incondicionada, total y efectiva cuando llega a su poder la documentación del actor con el traslado de demanda; es en ese momento que advierte que el accionante había ocupado pacíficamente el inmueble durante 20 años y a los efectos de no ocasionar un dispendio jurisdiccional innecesario decide allanarse en beneficio de la propia actora.

Invoca que es motivo de agravios que la a quo no haya advertido que la única forma de obtener el derecho que reclama era mediante la acción interpuesta.

También introduce como agravio que al tratarse de una acción de prescripción veinteñal debió producirse la totalidad de la prueba, aplicándose en forma parcial el principio de la "sana crítica" porque el actor debió producir la totalidad de la prueba, teniendo en cuenta que para la obtención del título de propiedad por prescripción veinteañal debe probarse en forma minuciosa y pormenorizada, es decir que el allanamiento del demandado sin la producción de la prueba producida hubiera producido su rechazo, y por ende no correspondía que se carguen las costas a su parte.

Manifiesta que nunca se notificó o se exhibió al demandado Sr. Ferreccio documentación que acreditara que el actor Sr. Fonseca había adquirido el lote 6 debiendo regularizar la situación dominial del inmueble mediante escritura simultánea, siendo que según surgen de constancias de la Dirección Provincial de Catastro que existen 6 adquirentes por boleto, llamando la atención que no se encuentren citados a estar a derecho en la presente causa.

II.b).- Al contestar el traslado el actor sostiene que el demandado se queja por la imposición de costas, manifestando que se siente agraviado porque se consideró que hizo caso omiso cuando se le intimó a la suscripción de la escritura traslativa de dominio, y hace mención a una carta documento que nunca ofreció como prueba en el expediente, aduciendo que la intimación se encuentra mal dirigida y que no se acreditó haber puesto a su disposición el monto proporcional de los gastos para el plano de subdivisión, que debió abonar por requerimiento judicial lo adeudado por impuesto inmobiliario.

Expresa que habiéndosele corrido traslado de la demanda, surge de fs. 37 que se presentó, constituyó domicilio procesal y formuló allanamiento a las pretensiones de esta

parte, haciendo expresa mención que desde el 17 de julio de 1987 no detenta la posesión del inmueble objeto de autos.

Sostiene que de las constancias obrantes surge que antes de córresele traslado de la demanda jamás tuvo la intención o buena fe a que hace mención, de otorgar la escritura traslativa de dominio a favor de los actores sobre el inmueble y que bien podría haberlo hecho al recepcionar la carta documento n° 865276960 del 01/03/18, siendo el único remedio posible ante la inacción y negativa del demandado la interposición de la acción de prescripción adquisitiva.

Respecto al allanamiento como causal de exoneración de las costas, manifiesta que debe ser efectivo, real, incondicionado y solo circunstancias excepcionales autorizan -en principio- a dispensar de las costas al demandado que reconoce legítimas las pretensiones de su contraria, y que en autos se encuentra debidamente acreditado que su allanamiento se produjo al momento de contestar la demanda y no antes; por ello que el mismo no es oportuno si hubo necesidad del presente litigio, por lo que su conducta dio lugar a la reclamación aquí deducida, habiendo soportado los suscriptos desde julio de 1.987 un tiempo mas que prudencial que excede la normal tolerancia, por lo que no se exhibe que el allanamiento sea real, incondicionado, oportuno total y efectivo para eximirlo de costas.

III.- Entrando al estudio del agravio, en primer lugar, y en cuanto a la imposición de costas en caso de allanamiento en un juicio de prescripción adquisitiva, explica Loutayf Ranea que: *"...en los procesos de usucapión, quizá puedan presentarse muchas veces situaciones que aconsejen la exención de costas al vencido, por las particularidades propias del caso. Así porque se trata de una instancia judicial abierta en beneficio exclusivo del actor, quien, para*

obtener el reconocimiento de su derecho, debe demostrar principalmente la existencia de hechos propios; que muchas veces el demandado se encuentra justificadamente en situación de ignorar la posesión alegada por el accionante; que por existir un interés público comprometido en esta forma de adquisición del dominio, la sola voluntad del titular -su allanamiento- no vincula al juzgador, sino que es necesario acreditar la posesión de conformidad con los requerimientos legales para que se declare operada tal adquisición. También deberá tenerse en cuenta, entre otras cosas, la conducta desplegada por la demandada en el juicio...Lógicamente, todo dependerá de las circunstancias particulares de cada caso, que el juzgador deberá valorar para eximir o no de costas al vencido y que deberá expresar en su pronunciamiento bajo pena de nulidad (art.68, párr. 2°, CPCyC)."(en "Condena en costas en el proceso civil", p.492).

Esta Sala, en la causa "Domínguez" (exp.n° 468.060/2012, del 29/09/2016), donde también se introdujo dentro del proceso de posesión veinteañal la suscripción del boleto de compra venta del inmueble, sostuvo que:

"Al respecto, considero que deben ser soportadas en el orden causado, ya que la actora como lo sostienen ambos demandados, bien pudo en diez años desde la suscripción del boleto de compraventa, realizar las gestiones para lograr la escrituración del inmueble (conf. cláusula 3 del contrato que luce a fs. 5/6, es decir a partir de diciembre de 1980), no habiendo acreditado en autos, imposibilidad alguna no siendo suficiente la intimación efectuada en el año 1980 (telegramas obrantes en copia a fs. 18/21), y no surgiendo de la prueba producida en esta causa, la existencia de deuda sobre el inmueble que les reclamara a los vendedores en el mencionado telegrama, como condicionantes para la escrituración".

Llevados estos conceptos al caso que nos ocupa, advierto que los actores no acompañaron documento alguno que acredite que adquirieron el inmueble al sr. José Orestes Gándara Dartigolles y conforme la cláusula octava del boleto suscrito por éste y el demandado, se prohibía la transferencia del contrato sin la conformidad del vendedor, resultando por demás de insuficiente para probar la instrumentalidad de la cesión invocada, su denuncia en ya referida carta documento; y como consecuencia de ello, el demandado no tenía la obligación de escriturar a favor de los actores y de hecho, éstos promovieron demanda por prescripción adquisitiva y no juicio de escrituración.

En función de lo expuesto, es que considero que las costas deben imponerse en el orden causado, de conformidad a lo dispuesto art. 68 -segundo párrafo- del CPCyC.

IV.- Por las razones expuestas, propongo al Acuerdo se haga lugar al recurso del demandado en la medida de lo considerado y consecuentemente se modifique la sentencia dictada el día 20 de agosto de 2020 (a fs. 161/164 vta), sólo en lo que respecta a la condena en costas, las que serán impuestas en el orden causado (conf. art. 68, 2do. Párrafo, CPCyC). Costas de Alzada en el orden causado (art. 71, CPCyC). Regulo los honorarios de los profesionales intervinientes en esta instancia en el 30% de los importes fijados en la instancia de grado por la labor desarrollada, conforme lo dispuesto el art. 15 de la ley 1594. Así lo voto.

El Dr. José I. NOACCO dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala II**

RESUELVE:

I.- Modificar la sentencia dictada el día 20 de agosto de 2020 (a fs. 161/164 vta.), sólo en lo que respecta a la condena en costas, las que serán impuestas en el orden causado (conf. art. 68, 2do. Párrafo, CPCyC).

II.- Imponer las costas de Alzada en el orden causado (art. 71 CPCyC).

III.- Regular los honorarios de los profesionales intervinientes en esta instancia en el 30% de los importes fijados en la instancia de grado por la labor desarrollada (art. 15 de la ley 1594).

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

Dra. PATRICIA CLERICI - Dr. JOSÉ I. NOACCO

Dra. MICAELA ROSALES - Secretaria