

En la ciudad de Pergamino, el 06 de marzo de 2015, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Pergamino, para dictar sentencia en los autos N° 1802-13 caratulados "CLUB SIRIO LIBANES C/ CIGANDA, HECTOR ANTONIO Y OTRO/A S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION" , Expte. N° 48790 del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 3, encontrándose de licencia extraordinaria el Dr. Hugo Alberto Levato, se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Denise SCAGLIA y Walter GIULIANI, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

#### C U E S T I O N E S:

I) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

II) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la PRIMERA CUESTION la señora Jueza Dra. Denise SCAGLIA dijo:

El magistrado de la anterior instancia rechazó la demanda que por adquisición de dominio por posesión veintañal, promoviera el CLUB SIRIO LIBANES contra HECTOR ANTONIO CIGANDA y ELVIRA ESPOSITO, respecto de los bienes inmuebles identificados catastralmente como: Circ. XIV, Parc. 1803a, Sub. Parc.: 254 y 327, Insc. de Dominio: Legs. Esp. Nos. 170/254 y 170/327, Pdas. Inmobiliarias: 55259 y 55332 del Partido de Pergamino. Impuso las costas a la actora y difirió la regulación de honorarios hasta tanto obre en autos base firme para ello.

Lo decidido provocó el recurso de apelación del accionante concedido libremente (fs. 737/8). Fue fundado por intermedio de la pieza obrante a fs. 752/9 cuyo traslado fue respondido a fs. 764/83-

#### D) Antecedentes de la causa

El Club Sirio Libanés promovió el presente juicio de usucapión contra los herederos de Héctor Armando Ciganda -su hijo Héctor Antonio Ciganda y su cónyuge Elvira Espósito-, quien fuera el titular de dominio de las parcelas 254 y 327 de la "Ciudad Deportiva del Club Sirio Libanés", barrio ubicado en esta ciudad de Pergamino. Alegó que en la década comenzada en 1970 compró un predio de 62 has. con el fin de constituir una Ciudad Deportiva, afectó el terreno al régimen de propiedad horizontal y comenzó a vender las respectivas unidades funcionales destinadas a vivienda, gran cantidad de las mismas a muy bajo precio a fin de publicitar el emprendimiento, y que en tales condiciones en el año 1975 vendió las dos unidades que intenta prescribir al Sr. Héctor Armando Ciganda quien en ese entonces estaba a cargo de la atención del buffet social del Club. Que con el paso de los años y a causa del desarrollo inmobiliario habido, los propietarios de las unidades funcionales debieron comenzar a afrontar los gastos comunes, por lo que se constituyó el Consejo de Administración del Consorcio y se dispuso el cobro de expensas, y que como la situación del Sr. Ciganda no era próspera y no podía afrontar los gastos, al poco tiempo de haber adquirido los lotes, hizo abandono de los mismos, sin haber pagado nunca las expensas ni los impuestos. Que por hallarse interesado el Club en el desarrollo del proyecto de la Ciudad Deportiva, retomó la posesión de dichos lotes, así como de otros abandonados por sus

propietarios originales y, así, durante el fin de la década del setenta y en las de los ochenta y noventa, junto a otros consorcistas, realizó las inversiones necesarias para dotar de infraestructura al predio. Aduce haber abonado los impuestos y las expensas comunes correspondientes a esos lotes, y que de ello deriva que desde hace más de treinta años la actora posee a título de dueño, en forma pública, quieta pacífica e ininterrumpida las unidades motivo de autos.

Afirmó además que los sucesores de Héctor Armando Ciganda, desconocían tales circunstancias y que tomaron conocimiento de la inscripción de los terrenos objeto de autos a nombre del causante a través de un martillero familiar de los mismos, quien al haber advertido la aparición en la lista de despacho del juicio de apremio seguido por la Municipalidad de Pergamino contra el Sr.Ciganda, verificó tal circunstancia a través de informes de dominio y los anotició de la misma. Que luego de ello, los sucesores de Ciganda intentaron -a sabiendas de que no podrían haber entregado su posesión- vender una de las U.F., lo que fue impedido por el rápido accionar de la demandante.

Los demandados en carácter de herederos del Sr. Héctor Armando Ciganda -su cónyuge Elvira Espósito y el hijo de dicha unión, Héctor Antonio Ciganda- niegan los hechos relatados por la parte demandante. Afirman que la misma no alegó la realización de actos posesorios sobre los inmuebles, ni ha precisado la fecha en que habría tomado la posesión. Si bien negaron que nunca su parte haya abonado expensas ordinarias o extraordinarias o impuestos o tasas o contribuciones, afirmaron que "El real acontecer es que si bien nunca estuvo el Club Sirio Libanés en posesión de las parcelas que nos pertenecen, al tomar conocimiento que los herederos de Héctor Armando Ciganda iban a venderlas pergeñaron la idea, atento que habían pagado impuestos, tasas y expensas

correspondientes a nuestras Unidades Funcionales, de que podían argüir que las mismas pertenecían al Club por haberlo adquirido por usucapión"

Ambas partes ofrecieron y produjeron prueba.

## II) El fallo impugnado

El juzgador rechazó la demanda de usucapión. En su fallo destacó que en este proceso la acreditación del corpus -esto es la realización de actos materiales sobre la cosa por el requirente-, así como del animus domini debe ser cabal e indubitable, citando doctrina jurisprudencial sobre el tema. Destacó el a-quo que en el escrito de demanda no se alegaron actos materiales sobre la cosa Y, al abordar el análisis de las pruebas producidas en autos en relación al corpus posesorio (arts. 2351, 2384 del Cód.Civil), consideró que si bien los testigos que declararon en la causa coincidieron en afirmar que las expensas correspondientes a los lotes objeto de autos, fueron abonadas por la parte actora, y que las mismas incluían el mantenimiento, ello difiere notoriamente de la realización de un acto material sobre la cosa, en los términos del Art. 2384 del Cód. Civ. Concluyó así que "Ninguno de los testigos propuestos por la parte demandante mencionó un hecho que pueda calificarse como acto susceptible de configurar el "corpus" posesorio cuya acreditación se requiere a los fines de usucapir. Y, si bien la enumeración de actos posesorios que establece el art. 2384 del Código Civil no es taxativa, por lo que de otras conductas similares a ellas como cercar, mensurar, amojonar, etc. puede presumirse que quien las lleva es poseedor, no lo es menos que el pago de impuestos al consistir en un acto jurídico y no en uno material puede ser revelador del animus domini pero no constituye un acto posesorio.(Cfr. Zannoni -

Kemelmajer de Carlucci, Cód. Civ., Ed. Astrea, T. 10, pág. 290). Entendió que, por fuera de la prueba testimonial, la parte actora no produjo ninguna otra tendiente a acreditar la realización de actos posesorios. Y consideró entonces que si bien por medio de la actividad probatoria desplegada en la causa podría considerarse acreditado el "animus", incluso el abandono del titular y sus herederos, en modo alguno podía juzgar acreditado el "corpus posesorio", a cuyo respecto nada se ha demostrado".

### III) El recurso deducido.

En el escrito por el que funda su recurso sostiene el apelante que es deficitario el análisis de los hechos alegados y la prueba rendida, que no se ha considerado en forma correcta.

Argumenta acerca del análisis de la configuración de los elementos que hacen a la posesión, y las dificultades de tal tarea. Señala que el Código Civil en su art.2351 adhiere a la teoría clásica que requiere corpus y animus.

Que el corpus es la cosa corpórea, la material sobre la que se van a ejercer actos posesorios. Cita doctrina que define la relación de disponibilidad como una relación que existe entre una persona y una cosa en virtud de la cual aquella establece, mantiene o puede establecer o mantener un contacto físico con la cosa. Dice que solo es necesaria la presencia de la cosa y la permanentemente disponibilidad de la misma para el poseedor -que puede darle un destino cualquiera: regalarla, prestarla, disponer de ella-, tenga acceso a ella, pero no es requisito ineludible el contacto directo y permanente extendiéndose en argumentaciones sobre el punto.

Aduce que la institución actora no estaba obligada a construir vivienda, cercar el bien para exhibir su calidad de dueño, pues los lotes se encuentran en un complejo que posee alambrado perimetral y seguridad privada permanente que lo protegen de invasiones y apropiaciones ilegítimas y que el reglamento de copropiedad impide el cercado de los lotes con la finalidad de mantener una identidad paisajística y la belleza del lugar. Que no se puede exigir la cultura o percepción de frutos dada la superficie de los terrenos (450 m<sup>2</sup>).

Argumenta además sobre la deficiente valoración del caudal probatorio.

Critica que el juez haya entendido que no son actos posesorios el pago de expensas ordinarias y extraordinarias e impuesto inmobiliario que pretende prescribir. Asevera que mediante el pago de expensas, el Club aseguró que los lotes en cuestión hayan sido mantenidos en perfecto estado de conservación desde el punto de vista de la limpieza, higiene, ausencia de maleza y conjunción con la imagen paisajística del lugar donde se enclavan los mismos. Además garantizó la seguridad, recolección de residuos, la iluminación y el asfaltado de las calles internas que pasan por el frente de los lotes. Y destaca que si el Club no hubiera afrontado su pago el Consorcio habría ejecutado la deuda. Señala que a fs.237 obra un convenio de regularización de deudas por expensas suscripto con el Consorcio de fecha 3 de marzo del 2000, ratificado por prueba testimonial.

Manifiesta que del informe del Consorcio de Copropietarios obrante a fs. 733/5 emerge que Ciganda nunca fue a la Asamblea y siempre concurrió el Club como dueño de los

lotes. Que figura como tal en los Registros contables del Consorcio y en tal carácter se opuso a la venta de los lotes. Que para el universo de los consorcistas el Club es el dueño y ello constituye suficiente publicidad.

Refiere además a los resultados de la prueba confesional del codemandado Hector Antonio Ciganda, de la prueba pericial contable, el impedimento de venta.

Los demandados, al contestar el traslado conferido, afirman que no ha acreditado el Club actor la realización de actos posesorios, y señala que la documentación aportada no acredita el pago de las expensas por todo el período necesario para usucapir, extendiéndose en argumentaciones. Impetran el rechazo del recurso y la confirmación del decisorio apelado.

III) Ya en tarea de considerar los agravios, primeramente creo oportuno recordar que la Alzada departamental explicó claramente que para ser hábil para prescribir la posesión "debe ser a título de dueño, continua y no interrumpida y también pública y pacífica - arts. 2351, 2369, 2479, 2480, 2384, 2416, 3984, 4015, 4016-. Para que la posesión haya sido a título de dueño, se requiere la conjunción de dos elementos: corpus y animus "rem sibi habendi", so pena de considerarse que quien ocupa el bien como un mero detentador. El primero -corpus- es el conjunto de actos materiales exteriorizados, y el segundo consiste en la voluntad de comportarse respecto de la cosa, como si se tratase del propietario -cfr. Borda, G. "Derechos Reales", Tº I, pág. 312, Banco de Datos del Derecho Civil, Ed. Zeus, T.2, pág.2123, Fenochietto-Bernal Castro-Pigni, "Código Procesal", pág. 666; SCBA. A.y S., 1971-II-493, Highton,Elena. "Posesión", pág. 103/4, Ed.Hammurabi-. Igualmente que, dado que se trata de un modo excepcional de adquirir

la propiedad, la prueba debe ser concluyente, reuniendo condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad, y las pautas para su apreciación estrictas, exigiéndose apoyo formal, serio y convincente, respecto a la posesión *ánimus dómini* y a su antigüedad, y debe tenese en cuenta que en este tipo de proceso, por imperativo legal, el fallo que admita la demanda no puede ser basado exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas -art.24 inc.c. ley 14.159 y 679 inc. 1° CPCC ".

No obstante ser insuficiente esta prueba por sí sola, mantiene todo su valor y por lo general resulta la más apta para acreditar las afirmaciones del demandante, puesto que posibilita la reconstrucción de los hechos a través del lapso posesorio, siendo preciso empero, confrontar los dichos testificales con otras pruebas que reflejen esos mismos hechos. Así se ha dicho en forma suficientemente ilustrativa "De tal modo que la testifical formará el esqueleto o la estructura de la comprobación de la posesión, pero se precisa rellenarla con otros elementos de juicio que acrediten sus referencias" - cfr. Levitán, José: Prescripción adquisitiva de dominio", pág. 157, citando párrafos del voto del Dr. Bravo Almonacid en causa 93.419, sent. del 11-12-59 de la C.1a. L:P:, Sala III-" (CAP CAUSA 1196/93, RSD N° 16 del 29/3/94, en el mismo sentido cfr. CAP, Causa N° 109/09 RSD N° 66/09 del 4/8/09).

Sin embargo, en este caso particular debe reexaminarse tal criterio dado que los inmuebles objeto de la presente usucapión son dos lotes de terreno que constituyen unidades funcionales de la Ciudad Deportiva del Club Sirio Libanés. Precisamente esta última constituye una nueva forma de dominio que hoy se conoce como "club de



campo", cuyas características he de analizar, y he de formular precisiones que han de incidir en la solución a brindar a la cuestión traída a conocimiento de esta Alzada

Al momento de la creación del mencionado club de campo (22/10/73, ver fs. 504 y 533) regía el decreto provincial 2489/63 que reglamentó el régimen de la propiedad horizontal, y en su art. 6º permitió la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción y unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva. Con posterioridad se dictaron la ley 8912 del 1977 de Ordenamiento Territorial y uso del suelo que en su capítulo V contempla específicamente lo concerniente a los clubes de campo o complejos recreativos residenciales, el decreto 9404/86 que posibilitó para los clubes de campo que se constituyan por el sistema de la ley 8912/77 organizarse por el régimen de parcela de dominio independiente constituyendo una unidad jurídica integrada por los titulares de dichas parcelas propietaria de las áreas recreativas y de esparcimiento incluyendo las calles internas de optarse por conservarlas dentro del dominio privado, y la resolución 74/97 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo confiere un marco normativo a los barrios cerrados, luego, los Decretos 27/1998, 947/2004 y 1727/2002, entre otros.

En la materia ha dicho la SCBA que "La existencia de nuevas formas de dominio, propiedad inmobiliaria o propiedades especiales, entre las que cabe incluir a los clubes de campo, resulta una realidad en nuestro país, razón por la cual no es de recibo la argumentación tendiente a "independizar" las partes de un "todo inescindible". La figura del club de campo no sólo tiene implicancias a nivel organizacional, sino que resulta - más allá de las diversas formas que pueden adoptarse para su configuración- una

realidad jurídica y económica" (SCBA LP B 63011 S 10/11/2010 JUBA B97428). Y también que "Los arts. 64 y 65 del decreto-ley 8.912/77 dan cuenta del carácter inescindible de las zonas "comunes" que conforman el club de campo con las zonas "residenciales", más típicamente dedicadas a la construcción y ocupación de viviendas particulares, así como también el carácter constitutivo que da a tales consorcios la existencia de un sector específicamente destinado a actividades deportivas y/o culturales" (SCBA LP B 63011 S 10/11/2010 JUBA B 97428).

Según ha explicado el Club actor -y emerge de los antecedentes de dominio consignados en el título de propiedad glosado a fs. 529/37 por los demandados- el inmueble en el que se encuentran los lotes fue comprado por esa Institución y afectado a propiedad horizontal, habiendo vendido las unidades funcionales destinadas a vivienda. Según consta en el Reglamento de Copropiedad y Administración en copia obrante a fs. 504 las mismas son en total 388 unidades de alrededor de 450 m<sup>2</sup> cada una. Además existe una unidad N° 389 que se ha designado como "PATIO" y posee una superficie, de 362.548,97 m<sup>2</sup>.

Sentado ello, he de referirme las características de las unidades funcionales N° 254 y 327 objeto de estos autos, que emergen de las probanzas obrantes en la causa.

La legislación aplicable en la materia a que he referido, así como las disposiciones contenidas en el Reglamento de Copropiedad y Administración, y el Reglamento interno -glosados por los demandados a fs. 504/24- imponen fuertes restricciones y límites al derecho de uso y disposición de las unidades funcionales que integran la Ciudad deportiva.

Se encuentra fuera de discusión que los dos lotes de terreno que se pretende usucapir son baldíos, pues no existen construcciones, ni tampoco se hallan cercados. De los planos de mensura glosados a fs. 40 y 43, así como de los croquis efectuados por el perito ingeniero designado en autos a fs. 619, y de las fotografías satelitales acompañadas por los demandados a fs.527/8 extraídas de la página <http://carto.arba.gov.ar/sigw.phtml>, surge que dichos lotes son hexagonales, y que de los seis lados del lote N° 254 sólo uno de ellos limita con otra unidad funcional (N° 253), y del lote N° 327 sólo dos de ellos limitan con con otras unidades funcionales (las N° 326 y 328 respectivamente), y en los restantes lados figura consignado "DESCUBIERTO COMUN" en los planos de mensura. Sin embargo tal como surge del reglamento de copropiedad (ver fs. 521/vta. y 522), y de las fotografías satelitales glosadas por los demandados a fs. 527/8, extraídas de la página <http://carto.arba.gov.ar/sigw.phtml>, se puede apreciar claramente que el lado de atrás del lote N° 327 y los tres lados posteriores del lote N° 254 limitan con la parcela N° 389. Considero oportuno recordar que, como he dicho en el punto anterior, se trata de la unidad designada como "PATIO" de una superficie de más de 36 has., circunstancias de las que se colige que esta unidad no está destinada a vivienda, y dado que el club afirmó haber vendido sólo los lotes destinados a ese fin -circunstancia sobre la que no se planteó controversia- así la superficie que la unidad posee, cabe concluir que la misma es de propiedad de club, y que es su campo de deportes, destinado a la realización de las actividades deportivas, lo cual constituye una finalidad de esa Institución, así como de la creación del Club de campo por parte de la misma (art.64 ley 8912).

He de acotar además a todo evento que es un hecho público y notorio en esta ciudad de Pergamino la existencia de la Ciudad Deportiva del Club Sirio Libanés dada la importancia de sus dimensiones en relación a las magnitud de esta ciudad -que al presente posee alrededor de 100.000 habitantes-, y también en rasgos generales son conocidos por los habitantes de Pergamino tanto la evolución del desarrollo inmobiliario de dicho emprendimiento desde sus orígenes hasta el presente, como las características del predio, siendo sabido que en su parte central está afectado a las actividades deportivas, y que se ubican alrededor de ella las viviendas. Es que aún cuando no puedan precisarse detalles exactos, se conoce que al presente existen numerosas casas construídas en ese lugar que constituyen el hogar permanente de gran cantidad de pergaminenses. Y, por relaciones familiares, de amistad, laborales, etc., así como por las actividades deportivas que allí se practican, entre las que se destaca el amplio campo de golf allí enclavado, etc., gran cantidad de visitantes externos ingresan permanentemente a ese barrio, y también se publican en forma frecuente noticias a través de los medios periodísticos locales acerca de las actividades deportivas que allí se realizan.

Las fotos glosadas a fs. 620 y 621 permiten advertir que la superficie de los lotes objeto de estas actuaciones está desmalezada, con el pasto cortado, en perfecta condiciones de higiene y conservación, y que la superficie de los terrenos no se encuentra delimitada, integrándose así en los fondos con una superficie mayor sobre la que tampoco existen construcciones, y que se encuentra en el mismo estado de conservación. Además se observa que no existe ningún cercamiento en los terrenos baldíos o entre las unidades en las que se hallan asentadas edificaciones, las que sólo se hallan rodeadas por vegetación. Ello también se advierte claramente en las fotografías satelitales de fs.527/8, de las

cuales surge además que esa superficie mayor con la que se integran es la parcela 389, de más de 32 has., de propiedad del club, como he dicho.

Al respecto destaco que el inc. B) del Reglamento Interno prohíbe "Obstruir sectores comunes, colocar, depositar, o acumular materiales o mercaderías u objetos de cualquier tipo y naturaleza que afecten la estética general de diferentes secciones de la ciudad deportiva, sus calles de acceso, lugares comunes, arboledas y cuanto conforma a la estructura general de la misma en cuanto a lo estético y a lo higiénico el todo en conjunto o parcialmente". (fs. 523 vta./524) . Por otra parte cualquier cambio debe contar con autorización del Consorcio (ver insc. d, h, y q).

Así, entiendo que las circunstancias expuestas tornan irrelevante que los lotes en cuestión no se encuentren cercados, pues forman parte de un inmueble que los comprende, el club de campo, tal como señala el apelante. Es que aquellos no poseen independencia, por ser partes integrantes del inmueble de mayor superficie en el que están ubicados, sólo este último lo es. Precisamente es de la esencia de esta nueva forma de dominio, la existencia de un cerco perimetral -en este caso el Reglamento interno prevé que el mismo es de propiedad común- que impide el ingreso irrestricto de terceros extraños al inmueble en el que están contenidos, así como la correlativa presencia de puntos de acceso y salida al mismo que son comunes, para posibilitar el control del ingreso al predio de quienes allí concurrieren, consorcistas o terceros que por motivos justificados estén autorizados a ingresar a dicha Ciudad Deportiva. Y por ello necesariamente existen partes comunes que son de propiedad de todos los consorcistas, a saber calles internas, luz, así como las instalaciones allí ubicadas para el cumplimiento de los fines del Consorcio -seguridad, mantenimiento, etc.- a fin de permitir el ingreso a

las distintas unidades funcionales de propiedad exclusiva. He de destacar que en este supuesto particular, el Reglamento de Copropiedad, contempla, entre otras, la existencia de una superficie común de 7.200 m<sup>2</sup>., y enumera en forma ejemplificativa cuáles son las cosas de propiedad común (ver fs. 522, artículo tercero).

De lo dicho se desprende que en aquellas unidades funcionales destinadas a vivienda, de propiedad exclusiva de los consorcistas que permanezcan baldías por ausencia de construcciones, desde sus orígenes en forma regular y periódica han debido y deben continuar realizándose todos los actos materiales necesarios para mantenerlos en perfectas condiciones a fin de que no alteren la armonía paisajística del conjunto que el reglamento obliga respetar, esto es, las tareas de desmalezamiento y corte de césped, y limpieza. Su frecuencia depende del crecimiento del césped y maleza, que varía según las condiciones meteorológicas y estacionales, pudiéndose estimar que como mínimo en el mejor de los casos, es mensual. En consecuencia las mismas quedan aprehendidas en el concepto de actos materiales que revelen en general, la ocupación de los inmuebles, de cualquier modo que se tenga, contemplados en el art. 2384 del CC.

Siendo que el art. NOVENO del Reglamento de Copropiedad y Administración impone la obligación a los consorcistas de atender los gastos de conservación y reparación de las unidades de propiedad exclusiva así como de los comunes en la forma establecida en el art. DECIMO (ver fs. 522 vta./3). y dado el marco fáctico que he descripto, cabe inferir que debió imponerse un mantenimiento centralizado de los lotes baldíos y correlativamente, debió también imponerse la prohibición de realizar tales tareas a los titulares de las parcelas, así como la obligación de pagar el servicio de mantenimiento de su lote baldío a los mismos. Es que resulta impensable, por las graves dificultades de

orden práctico que hubiese implicado que las 388 unidades funcionales destinadas a vivienda hubiesen podido ser mantenidas por sus dueños cuando los mismos no vivían en el lugar, no sólo por lo engorroso que hubiese resultado el permanente ingreso de personal con maquinarias destinadas a tal fin, así como su control, sino los inconvenientes que hubiese representado el incumplimiento de algunos consorcistas o de los encargados de tales trabajos de repetirlos con la misma periodicidad con que deben efectuarse, pues ello hubiera alterado la armonía paisajística del conjunto.

En atención a las circunstancias descritas entiendo que en este caso particular el pago de las expensas a nombre propio y por su cuenta no sólo refleja el *ánimus dómini*, sino también queda comprendido en el concepto de hechos posesorios que emerge del art. 2384 del CC, pues en definitiva en tal concepto se encuentra incluido el rubro correspondiente al pago del servicio de mantenimiento de los lotes de terrenos baldíos que brinda el Consorcio -esto es, desmalezamiento, corte de césped e higiene- (arg. arts. 1493 y ss.cc). Además, mediante el mismo los consorcistas han afrontado y afrontan el pago de todas las mejoras necesarias, útiles o superfluas que se hayan realizado o se realicen sobre la superficie de propiedad común -por ejemplo pavimentación de calles internas, mantenimiento del cerco perimetral, etc.- (art. 591 CC), así como la adquisición de bienes de uso común y su conservación, servicio de seguridad, iluminación de calles internas y sectores de uso común, etc. Todo ello redundando en beneficio de los propietarios de las unidades exclusivas, y valorizan las mismas.

E igual reflexión cabe efectuar en relación a la asistencia a las Asambleas de consorcistas invocando el carácter de propietario de la unidad funcional, desde que en la decisión que se adopte en la misma se plasma la voluntad consorcial sobre el manejo

concreto de la cosa común y funcionamiento del club de campo. Máxime, cuando lo expuesto permite inferir que tales actos son los únicos que puede realizar el titular de una unidad funcional de dicha Ciudad Deportiva cuando la misma se trate de un lote de terreno baldío, dadas las restricciones impuestas en el Reglamento de Copropiedad y Reglamento interno.

Finalmente, he de acotar que dada la naturaleza de esta nueva forma de dominio, necesariamente desde la constitución de la Ciudad Deportiva, se han originado los gastos de mantenimiento de la propiedad común, y surgiendo la obligación de pago de expensas (arg. art. 2685 CC). Precisamente dado su fin, el art. 17 de la ley 13.512 establece el carácter propter rem de dicha obligación y, en este caso, el Reglamento de Copropiedad y Administración dispone que al segundo mes de mora se intime su pago, y en caso de persistir el incumplimiento del deudor, compeler judicialmente al mismo a abonarlas mediante la promoción del juicio y el remate de sus bienes (ARTICULO NOVENO, fs. 522 vta.)

A partir de estas premisas y a la luz de las probanzas de autos he de analizar la cuestión traída a conocimiento de esta Alzada, dejando aclarado que "El principio de adquisición procesal hace posible que cualquiera sea la procedencia de las probanzas que obran en el expediente, su valoración por los jueces de mérito es siempre conducente, cualquiera sea la parte perjudicada o favorecida por ellas" (SCBA LP C 102859 S 18/06/2014, C 99982 S 04/03/2009, C 93093 S 15/10/2008, Ac 88211 S 29/08/2007, Ac 87968 S 16/02/2005 , Ac 84207 S 24/03/2004, entre otros, JUBA B23577) .



En primer lugar, considero que no debe recibirse el cuestionamiento del demandado relativo a la fecha de origen de la posesión invocada, pues existe con certeza una fecha mínima que emerge de las constancias de autos. Es que si bien el club actor invoca que el Sr. Héctor Armando Ciganda habría efectuado el abandono de los inmuebles que alega, sin indicar un momento exacto, señalando sólo que fue al poco tiempo de adquirirlo, lo cierto es que del juicio sucesorio del mencionado, expte. N° 46213 del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 3, agregado como prueba, surge que el causante falleció el 1/6/81, a los 57 años, (fs.3). Así, habiendo indicado el actor que el Sr. Ciganda se desempeñaba como buffetero del Club (circunstancia que surge también de audiencia de absolución de posiciones, posición N° 6 fs. 649/51 vta.), -y por lo tanto cabe presumir que debió el club tomar conocimiento de su fallecimiento-, al haber manifestado que fue el mencionado quien abandonó la posesión al poco tiempo de haberlos adquirido, ha indicado que fue en vida del mismo, por lo tanto corresponde tomar la fecha del deceso del Sr. Ciganda como origen de la posesión invocada. Así, desde ese momento a la fecha de inicio de las presentes actuaciones -29/4/2011-, habían transcurrido casi treinta años .

Los testigos traídos por la parte actora que han depuesto en autos no han sido cuestionados por los demandados en cuanto a su idoneidad. Destaco que los mismos han declarado haber formado parte de las Comisiones Directivas del club actor. Sin embargo tal circunstancia no merece reparos. Es que conforme surge del Estatuto glosado a fs. 698/713, el Club es una asociación civil (ver fs. 5/9, 529/36, y Estatuto glosado a fs. 698/713), que no posee fines económicos (art. 1° de su Estatuto, fs. 699/vta.), y los integrantes de la Comisión Directiva, son elegidos por la Asamblea de Asociados, con un mandato de tres años. Por lo tanto durante el extenso el período

invocado por la actora, han debido acontecer numerosos cambios de autoridades, no cabiendo presumir la parcialidad de quienes históricamente hayan ocupado cargos dentro del club, que se encuentran desvinculados del mismo, y pueden aportar su conocimiento directo de las circunstancias fácticas.

Sentado ello, he de señalar que los testigos Hernández (fs. 690) Salauatti (fs. 671) y Assaf (672) por haber formado parte de las comisiones directivas del club han justificado los hechos en forma directa y personal, además, el último mencionado tiene conocimiento personal por vivir en la Ciudad Deportiva. Coincidieron en señalar la historia de la constitución de la Ciudad Deportiva del Club Sirio Libanés, así como la política del club de fomentar el emprendimiento. El testigo Assaf manifestó que en ese entonces se promocionó la entrega de los lotes a particulares y que el club vendía algunos, otros los entregaba a particulares, se promocionaban en rifas o se regalaban. Assaf y Salauatti fueron contestes en que el Club decidió apropiarse pacíficamente de las unidades abandonadas por su dueño. El testigo Assaf narró que el Club asumió todos los gastos hasta la década del 80 y que luego se empezó a cobrar expensas y que Ciganda nunca pagó las mismas. Los testigos Saluati (fs. 671), y Hernández (fs. 690)- han afirmado que el cobro de las expensas ordinarias y extraordinarias se dedica al mantenimiento de las unidades funcionales de los lotes que no están ocupados.

Así, del contexto de las respectivas declaraciones testimoniales resulta la certeza que el comportamiento del usucapiente, denotando un ánimo de dueño cubrió el término señalado por la ley, circunstancia en la que son contestes los testigos, corresponde entonces continuar con el análisis de la restante prueba producida.

A fin de acreditar el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias al Consorcio de Copropietarios del Club Sirio Libanés, el actor ha traído 102 recibos expedidos a su nombre a partir del año 2000, (ver fs.184/81 y 369/73, 378/413). Tres notas que dirigidas por el consorcio de propietarios al Club Sirio Libanés dan cuenta de compensación de deudas del Consorcio Club (ver 192, 374/7). Agregó también un Convenio de pago de expensas entre el Consorcio de la Ciudad Deportiva del Club Sirio Libanés y el Club mencionado, de fecha marzo del año 2000, en el cual por compensación de créditos y deudas, este último saldó la deuda que poseía por expensas atrasadas referidas entre otros, a los inmuebles objeto de esta causa (fs. 227).

En atención al cuestionamiento relativo a la fecha de la documental traída, he de destacar que del convenio de fs. 227 emerge que por haber pagado el Club, gastos de carácter común con anterioridad a la fecha de su celebración, poseía un crédito a su favor el que compensó con las expensas atrasadas. Precisamente, su contenido permite inferir que a ese momento era habitual el pago de las mismas por parte del Club, dado que por ser éste una institución civil que carece de fines económicos, no cabe presumir la asunción de deudas de terceros por parte de las autoridades que lo representan, que deben llevar contabilidad en forma regular, rendir cuenta de sus actos y justificar los gastos, y no se ha alegado la existencia de alguna causa que lo justificara.

De la pericia contable de fs. 575/vta. y su ampliación de 578/vta. surge el pago de la totalidad de las expensas ordinarias y extraordinarias hasta la actualidad correspondientes a las unidades funcionales objeto de las presentes actuaciones. En el informe pericial ampliatorio el experto aclaró que "el pago de expensas originadas hasta la fecha de inicio de la demanda surgen de la documentación agregada en autos y los

posteriores hasta la actualidad de los comprobantes verificados en la sede social del Club Sirio Libanés. En tal sentido de la compulsión realizada sobre los libros contables de la parte actora (Mayor e Inventarios y Balances) surge que las expensas correspondientes a los períodos anteriores al año 1999 fueron compensados entre el Club Sirio Libanés y el Consorcio de Propietarios Ciudad Deportiva Club Sirio Libanés conforme emana del Convenio de Pago obrante en autos a fs. 59", y además que la actora reviste el carácter de Asociación Civil por lo tanto lleva en legal forma el Libro Mayor e Inventario y Balances, donde se han constatado las registraciones. (fs. 583 vta.).

En igual sentido, obra informe del Consorcio de la Ciudad Deportiva del Club Sirio Libanés, que informa además que en sus registros consta como propietario el Club Sirio Libanés de Pergamino y en observaciones "A nombre de Ciganda Héctor", y que figura además que el Club asistió a Asambleas de Consorcionistas, realizadas a partir del año 2001, sin haberse registrado en algunas de ellas por cuáles Unidades asistía, y sólo existe constancia en forma expresa que asistió también por las unidades objeto de autos en asambleas realizadas en los años 2002, 2003, 2005 y 2010 (fs. 723/5).

Además, si bien los demandados al contestar la demanda manifestaron ".negamos que nunca nuestra parte hayamos abonado expensas ordinarias o extraordinarias o impuestos o tasas o contribuciones", luego también reconocieron el pago de tales rubros por parte del Club al haber afirmado que: "El real acontecer es que si bien nunca estuvo el Club Sirio Libanés en posesión de las parcelas que nos pertenecen, al tomar conocimiento que los herederos de Héctor Armando Ciganda iban a venderlas pergeñaron la idea, atento que habían pagado impuestos, tasas y expensas correspondientes a nuestras

Unidades Funcionales, de que podían argüir que las mismas pertenecían al Club por haberlo adquirido por usucapión". He de destacar que llamativamente, los mismos no han aportado ningún comprobante de pago de expensas ordinarias u extraordinarias por su parte.

Es más, al absolver posiciones, el codemandado Héctor Antonio Ciganda (fs. 651/vta) reconoció que el pago de expensas ordinarias y extraordinarias estuvo siempre a cargo del Club Sirio Libanés. Aún cuando por tratarse de las declaraciones de uno de los codemandados, no pueda darse la validez del reconocimiento siendo la restante codemandada la madre del declarante que a la fecha posee más de ochenta años y el absolvente su único hijo -tal como emerge del certificado de matrimonio obrante a fs. 5/6 y declaratoria de herederos del sucesorio del Sr. Héctor Armando Ciganda, expte. N° 46213 del Juzgado N° 3 agregado por cuerda a la presente- constituye una fuerte presunción de la verdad de los hechos alegados por la actora (arts. 89, 421 y ccs.CPCC). Máxime cuando el mismo en tal acto además reconoció que desconocía el importe actual de las expensas ordinarias y extraordinarias, así como la modalidad de pago de las mismas, porque nunca le informaron al respecto (N° 26/7). He de acotar que también podrían tomarse como presunciones en tal sentido, que el mismo haya admitido en tal acto que la única actividad de su padre era la explotación del buffet de la sede social del club Sirio Libanés (N° 6), que su madre trabajaba de portera en una escuela local (N° 7), que eran una familia media normal de clase trabajadora (N°8), que durante su niñez y adolescencia vivían en un inmueble de propiedad de sus abuelos paternos (N°2).

En relación al pago de tasas e impuestos, el club ha acompañado cuarenta y dos boletas que acreditan el pago del impuesto inmobiliario correspondientes a los años 1980 a

1987 de la partida N° 55332, en las cuales figura como contribuyente el Club Sirio Libanés (fs. 209/226), 37 boletas de pago de cuotas del impuesto inmobiliario entre 1980 a 1987 correspondientes a la partida N° 55259 en las que figura como contribuyente el Club Sirio Libanes (fs. 193/206).

Los demandados por su parte han traído comprobantes de pago de impuestos, tasas y contribuciones. Sin embargo tales comprobantes no sólo resultan irrelevantes a los fines por ellos pretendidos pues datan desde el año 2010 en adelante, sino que además los mismos crean una presunción en su contra pues en las boletas de impuesto inmobiliario que glosaron a fs. 452/469 fueron abonadas en el año 2010 y consta en ellas consignado abajo del nombre del titular: "POSTAL: "Club Sirio Libanés" así como la dirección del Club "Alberti 339 - Pergamino". Máxime cuando el actor ha acreditado con las boletas por él agregadas los pagos de los impuestos y tasas por el período 1980 a 1987 que figuraba entonces como contribuyente dicho Club, como he dicho. Ello permite colegir que los demandados no han abonado con anterioridad dicho impuesto.

Igual presunción cabe extraer de las boletas que acreditan el pago de las tasas municipales glosadas a fs. 470/87 y pagadas en los años 2010 y 2011, en las que directamente figura como contribuyente el Club Sirio Libanés, así como de la constancia obrante a fs. 503 de modificación de titularidad o dominio de fecha 30 de junio de 2010 de la que emerge que en tal oportunidad se cambió el domicilio de envío anterior de calle Alberti 341 (domicilio del Club actor) al de B. Ferrov. tramo 17 0 16 ambos de esta ciudad (domicilio del demandado Hector Antonio Ciganda).

Precisamente la documentación mencionada en los párrafos anteriores, así como el resto de la documental acompañada por los accionados es de fecha posterior a la de inicio del expediente N° 57759 del Juzgado N° 1, caratulado "Municipalidad de Pergamino c/ Ciganda Héctor s/ Apremio" iniciado el 29 de diciembre de 2009, con base en los títulos ejecutivos N° 32248/1, 32250/4, 32251/1 por Alumbrado Público, Limpieza y Conservación de la Vía Pública y Servicios Sanitarios, en los que figura como contribuyente Ciganda, Héctor con domicilio en la Ciudad Deportiva CA 254, lugar donde se diligenció el mandamiento que fue acompañado por el club actor a fs. 29/39 (circunstancia ésta que también constituye presunción contra los demandados). Y pongo de resalto que entre la documental acompañada por los accionados se encuentra el ejemplar del título de propiedad agregado a fs. 529/38, que es un segundo testimonio de la escritura pública originaria, y fue expedido el 14 de junio de 2011.

Llamativamente también con posterioridad al inicio del juicio de apremio referido, se inició el juicio sucesorio ab intestato del titular de dominio de los lotes -Sr. Héctor Armando Ciganda- expte.N° 46213 del Juzgado N° 3, glosado por cuerda al presente-, el que fue incoado el 10/3/2010, después de veintiocho años del fallecimiento del causante acaecido el 1/6/1981, y al declarar la composición del acervo hereditario sólo se incluyeron los lotes de terreno objeto de esta usucapión .

También fue posterior al momento indicado, el intento de los accionados de vender dichos inmuebles, hecho reconocido por los mismos al contestar demanda, y sobre el que dan cuenta las notas y cartas documentos que acreditan el intercambio epistolar habido entre las partes, que datan del año 2010 y 2011, glosadas a fs. 11/24.

Acoto además que, aún cuando el actor manifestó haber vendido los lotes del terreno al Sr. Ciganda, y luego al absolver posiciones su representante legal manifestó que "no fue una venta a Ciganda. Que era una venta con unas características que hacía que volvía el lote al Club", y omitieron los demandados indicar la causa de la adquisición del dominio por el titular de los bienes al contestar la demanda, lo cierto es que surge del título de propiedad traído por estos últimos que el Club Sirio Libanés transfirió al Sr. Ciganda la titularidad de los terrenos el día 30/9/1975 en virtud haberle correspondido al mismo como poseedor de una boleta premiada de una rifa organizada por el mencionado Club. Finalmente, a todo evento he de agregar por una parte, que las circunstancias fácticas invocadas por el Club -que el mismo ha logrado acreditar y a las que me he referido precedentemente-, revelan que dicha institución siempre tuvo posibilidad de acceso a los lotes de terreno objeto de estos autos por ser propietaria de la parcela 389 lindante con los mismos máxime dada la inexistencia de cercamientos entre ellos.

Y por la otra, que además se extrae una presunción en contra del demandado de las constancias obrantes en la causa N° 51053 caratulada "Ciganda Héctor Antonio c/ Club Sirio Libanés s/ Beneficio de litigar sin gastos", agregada por cuerda al presente. Es que al haber solicitado allí el mencionado la concesión de la franquicia para litigar en estas actuaciones declaró ser de clase media baja, hallarse desempleado, hacer changas, ser sólo "titular de la vivienda donde reside compuesta de comedor cocina 2 dormitorios y baño, a la que se puede calificar de construcción estándar." y de un automóvil Gol modelo 2003, hallándose el mantenimiento del rodado a cargo de su hijo Martín Ignacio Ciganda, y no poseer seguros, ni tarjetas de crédito o compra ni cuentas bancarias, y fundamentalmente, en lo que aquí interesa, el Sr. Ciganda adjuntó al escrito de demanda cinco actas de declaraciones de los testigos propuestos por su parte: María Isabel



STRUA, Fernando Antonio MONTARDIT, Héctor Eduardo COVA, Marcela Ofelia SIMON, Pedro Ramón TEJEDOR (fs. 9/13), aún cuando de los cuales sólo se presentaron luego a ratificar sus declaraciones sólo los dos primeros y Marcela Ofelia SIMON (Fs. 25/7). En todas las actas acompañadas los testigos propuestos afirmaron que el Sr.Héctor Antonio Ciganda sólo es propietario del inmueble que habita, declarando que sus características son las indicadas por el propio peticionante, y manifestaron que el mismo "No tiene ningún otro bien". Es que resulta muy sugestivo que quienes conocen personalmente al mismo no hubieren tenido noticias de la existencia en su patrimonio de los lotes de terreno objeto de autos, pese a la importancia económica de estos bienes -que puede inferirse de la nota en copias glosadas a fs. 20 y 23-, en relación al patrimonio declarado por el actor.

El conjunto de circunstancias graves, precisas, convergentes y concordantes que aparecen plenamente demostradas, con ausencia cabal de contraindicios, conducen únicamente a conformar la convicción de que el club tuvo a su cargo por lo menos a partir de la fecha de fallecimiento del titular dominial, que -por lo antes dicho- cabe tomar como origen de la posesión, el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias correspondientes a las unidades objeto de estos autos (art. 163 inc. 5º, 384 y ccs. CPCC).- Es decir que los gastos necesarios para mantener siempre los terrenos de autos en perfecto estado de conservación, como todos aquellos originados por conservación o mejoras de cualquier tipo efectuadas en las partes comunes en la proporción correspondiente a dichos lotes, han sido afrontados por el Club Sirio Libanés.

Ello conlleva necesariamente a concluir que el Club actor ha logrado acreditar la posesión a título de dueño en forma pública, pacífica e ininterrumpida de las unidades

funcionales N° 254 y 327 de la Ciudad Deportiva del Club Sirio Libanés, mediante la verificación del corpus, -poder de hecho sobre el bien- y del animus -intención de mantener la cosa para sí- durante el plazo requerido por ley, mediante la prueba compuesta producida en autos. Estimo en consecuencia que no se ajusta a derecho la valoración practicada por el a-quo respecto de las pruebas rendidas en la presente, por lo que corresponde hacer lugar al recurso traído y en su mérito revocar el fallo cuestionado (arts.375, 384 del CPC. y arts. 2351, 2373, 2384, 4015 y cctes. del Código Civil y su doctrina).

Por último, los recientes pagos de impuestos y tasas y denuncia de los terrenos en el juicio sucesorio, actividad demostrada por los demandados, no implica que hayan concretado actos interruptivos de la posesión -arts. 3984 CC y ccs.- y sí, no obstante que importen no haber abandonado su derecho real de dominio, cuya perpetuidad además es independiente a su ejercicio, se hubo extinguido indirectamente por medio de la prescripción adquisitiva lograda por el tercero poseedor (arts. 2510 "in fine", 2524, inc. 7º y ccs. CC)-

Por los fundamentos expuestos y dado el modo de resolver la cuestión, atendiendo a las particularidades de la causa, corresponde imponer las costas de ambas instancias por su orden (art. 68/9 CPCC).

Por las razones dadas, citas legales de referencia y con el alcance indicado,

**VOTO POR LA NEGATIVA.**

A la misma cuestión el sr. Juez Dr. Walter Giuliani por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.-

A la SEGUNDA CUESTION la señora Jueza Denise SCAGLIA dijo: De conformidad al resultado habido al tratarse la cuestión precedente, estimo que el pronunciamiento que corresponde dictar es:

Hacer lugar al recurso interpuesto y revocar la sentencia apelada. En su mérito hacer lugar a la demanda de adquisición de dominio por posesión veintañal, promovida por el CLUB SIRIO LIBANES contra HECTOR ANTONIO CIGANDA y ELVIRA ESPOSITO, respecto de los bienes inmuebles identificados catastralmente como: Circ. XIV, Parc. 1803a, Sub. Parc.: 254 y 327, Insc. de Dominio: Legs. Esp. Nos.: 170/254 y 170/327, Pdas. Inmobiliarias: 55259 y 55332 del Partido de Pergamino, cuyas medidas superficies y linderos surgen de los planos PH P 82-2-2010 Y PH 82-1-2010 confeccionados por el Ingeniero Antonio A. Batch y aprobados por la Dirección de Geodesia de la Provincia en fechas 15-12-2010 y 02-02-2011.

Las costas de ambas instancias se imponen por su orden (arts.68/9 CPCC).

Diferir la regulación de honorarios hasta tanto obre base firme para ello (arts. 27 y 51 L.H.P.).-

ASI LO VOTO.

A la misma cuestión el Sr. Juez Walter Giuliani por análogos fundamentos votó en el mismo sentido.-

Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente;

**S E N T E N C I A:**

Hacer lugar al recurso interpuesto y revocar la sentencia apelada. En su mérito hacer lugar a la demanda de adquisición de dominio por posesión veintañal, promovida por el CLUB SIRIO LIBANES contra HECTOR ANTONIO CIGANDA y ELVIRA ESPOSITO, respecto de los bienes inmuebles identificados catastralmente como: Circ. XIV, Parc. 1803a, Sub. Parc.: 254 y 327, Insc. de Dominio: Leg. Esp. Nos.: 170/254 y 170/327, Pdas. Inmobiliarias: 55259 y 55332 del Partido de Pergamino, cuyas medidas superficies y linderos surgen de los planos PH P 82-2-2010 Y PH 82-1-2010 confeccionados por el Ingeniero Antonio A. Batch y aprobados por la Dirección de Geodesia de la Provincia en fechas 15-12-2010 y 02-02-2011.

Las costas de ambas instancias se imponen por su orden (arts. 68/9 CPCC).

Diferir la regulación de honorarios hasta tanto obre base firme para ello (arts. 27 y 51 L.H.P.).-

Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

Denise SCAGLIA

Jueza

Walter GIULIANI

Juez

Stella Maris ALBANI

Secretaria