

Usucapión: prescripción adquisitiva. Boleto de compraventa previo. Tenencia precaria vs. posesión ininterrumpida. Interpretación *

Doctrina:

- 1) *Si bien el boleto de compraventa, cuya existencia no se discute, ha otorgado al adquirente la tenencia precaria del inmueble, tal término no puede ser interpretado en su sentido técnico jurídico, toda vez que del examen integral del contrato surge que tal vocablo es utilizado promiscuamente.*
- 2) *Las cláusulas del contrato de compraventa deben ser interpretadas in totum, teniendo como norte desentrañar la real voluntad de los contratantes, la cual en la especie ha sido –a no dudarlo– la entrega de la posesión en el momento de la suscripción del contrato de referencia.*
- 3) *Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe, conforme lo normado en el artículo 1198 del Código Civil.*
- 4) *Del plexo del contrato surge claramente la posesión del inmueble en cuestión, lo que por otra parte ha ocurrido en los hechos, no pudiendo soslayarse que “los hechos de los contrayentes, subsiguientes al contrato, que tengan relación con lo que se discute, serán la mejor explicación de la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato”.*
- 5) *Desde la sanción de la reforma de la ley 17711 existe en nuestro derecho un nuevo tipo de dominio imperfecto en cabeza de quien de buena fe ha adquirido la posesión de un inmueble, ya que mediando boleto de compraventa, el comprador es poseedor legítimo (art.*

*Fallo inédito.

N. de R.: la doctrina de este fallo ha sido elaborada por el doctor Gustavo Romano Duffau.

2355) que tiene derecho a exigir la escritura (art. 1185 bis, si –tal como acontece en el sub lite– se trata de un inmueble destinado a vivienda), puede repeler las acciones reales que contra él intente el enajenante y por consiguiente las que intentasen terceros a favor de quienes aquél haya firmado boleto de compraventa o escriturado el dominio, entre otros derechos.

- 6) Quien ha adquirido el dominio por boleto de compraventa y de buena fe, recibiendo la posesión del mismo, posee una posición jurídica muy fuerte, con las características propias de un verdadero derecho real de dominio, sólo limitado por la falta de escrituración y –en consecuencia– registro, lo cual le impide –en principio– oponer su derecho a terceros, pero que cobra íntegramente el vigor del dominio en la relación inter partes.
- 7) Más aún, cuando como en el caso de autos, la actora ha poseído el inmueble de referencia durante un lapso que cómodamente excede el plazo de 20 años exigido por ley –ver artículo 4015 del Código de Vélez–, acreditado la realización de actos ostensibles y manifiestos que, objetivamente son incompatibles con quien es el propietario de la cosa.
- 8) Deben considerarse actos posesorios aquellos que denotan la ocupación del inmueble a título de dueño como las construcciones o reparaciones que se llevan a cabo en un fundo urbano, los que han sido acreditados por la actora,

más cuando quien pretende prescribir un inmueble ha establecido en él su hogar y en más de 20 años no ha mediado reclamo alguno de la propietaria ni disconformidad en el origen de la ocupación de ella, lo cual robustece la idea de que la misma ocupó el inmueble con ánimo de propietario.

- 9) La demostración del pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble, realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción, demostrando esta circunstancia la exteriorización de la voluntad de aprehensión del dominio que significan dichos pagos comprobados, ya que es dable presumir que éstos sólo se efectúan por quien actúa como poseedor a título de dueño.
- 10) Por último, también se trató de una posesión pacífica, toda vez que ningún elemento de juicio tendiente a acreditar que la misma haya sido violenta en su origen o haya sido conservada por medios violentos fue arrimado al sub examine, y además, pública, en tanto se requiere que el poseedor haga un uso normal de la cosa, sin ocultamiento ni tapujos, de manera que quienes tratan con él puedan apreciar que la trata como si fuera suya.

Autos: “Newman, Elsa Dolores c/ Panizzo y CÍA. SACIFC s/ prescripción adquisitiva”. Expte. libre n° 92.378/2002 (104-u).

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 15 días del mes de marzo de dos mil cinco, reunidos en Acuerdo los Sres. Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala D, para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados “Newman, Elsa Dolores c/ Panizzo y CÍA. SACIFC s/prescripción adquisitiva”, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver.

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Sres. Jueces de Cámara Dres. *Martínez Álvarez — Mercante — Ubiedo*.

A la cuestión planteada el Dr. *Eduardo M. Martínez Álvarez* dijo:

I. Antecedentes de hecho

La sentencia de primera instancia, obrante a fs. 720/725 rechazó la demanda de usucapión del inmueble sito en la calle Constitución 1734, piso 4º, u. f. n° 18 de esta Capital interpuesta por Elsa Dolores Newman contra “Panizzo SACIFC”.

En consecuencia, al fallar de la manera señalada condenó a la accionante al pago de las costas causídicas.

Contra el referido pronunciamiento se alzó la perdidosa, quien expresó agravios a fs. 735/744, sin merecer réplica de la contraria.

Comienza su crítica calificando al fallo en crisis como sorprendente y peligroso para la aplicación de la institución de la usucapión, toda vez que —a su criterio— existiría una errónea aplicación del derecho, así como también un incorrecto análisis del material probatorio, del cual surgiría su posesión durante el plazo que prescribe la ley para adquirir el dominio por este modo.

A más de ello, destaca que al tratarse de una posesión veintañal o larga, la ley ni siquiera exige título, así como tampoco buena fe, motivo por el cual califica de jurídicamente estrecha la solución adoptada por el señor juez de grado.

A más de ello, también pone de resalto la rebeldía y confesión ficta de la demandada, lo que daría aún mayor sustento a su pretensión.

Finaliza su crítica sosteniendo a mayor abundamiento que el sentenciante de grado también habría valorado incorrectamente la documental acompañada, de la que surgiría de manera inequívoca su carácter de poseedora (vgr. boleto de compraventa).

II. Fundamentos de derecho

2.1. En primer término, cabe resaltar que nuestro más Alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, etc). En su mérito, no habré de seguir a los recurrentes en todas y cada una de sus argumentaciones sino tan sólo en aquellas que sean conducentes para decidir este conflicto.

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611), por lo tanto, me inclinaré por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa. En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragonese Alonso llama “jurídicamente relevantes” (su ob., *Proceso y Derecho Procesal*, Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971, párrafo 1527), o “singularmente trascendentes”, como los denomina Calamandrei (su trab., “La génesis lógica de la sentencia civil”, en *Estudios sobre el proceso civil*, págs. 369 y ss.).

2.2. Sentado lo expuesto, cabe destacar –en primer término y tal como lo vengo señalando hace tiempo (ver mi voto en “Mata, Ramón c/ Rial Pensado, María s/ prescripción adquisitiva”, expte. n° 6563/00)– en los juicios de usucapión es el orden público el que se ve afectado al estar en juego el derecho de propiedad (en el *sub examine*, inmueble) y su forma de transmisión.

Esta institución que –como anticipara– encuentra su fundamento en el orden público, persigue dar estabilidad a las relaciones jurídicas, siendo la seguridad un valor de importancia esencial en la búsqueda de la justicia y, para lograrla, la ley –en este caso– presta atención a la exteriorización del derecho y sobre esta base nos dice si existe o no existe la relación jurídica (cfr. Moisset de Espanés, Luis, *La prescripción adquisitiva o usucapión*, Lexis Nexis Argentina *on line*).

Y aunque se ha criticado la definición contenida en el art. 3948 del Código Civil en cuanto dice que la prescripción es un derecho, cuando en rigor es una institución y particularmente para el dominio es un modo de adquisición, lo cierto es que la misma responde al concepto romano de usucapión, que sólo computa dos elementos esenciales para configurar la adquisición del dominio: la posesión y el tiempo fijado por la ley. De ahí que la prescripción es el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa (dominio, usufructo, uso, habitación, servidumbre, etc.), por la posesión continuada por todo el tiempo exigido por la ley (cfr. Papaño, Kiper, Dillon, Causse, *Derechos Reales*; t. III, págs. 41/42).

Es que al grupo social le interesa que los bienes sean utilizados de manera provechosa, porque las ventajas que de ellos se sacan no sólo benefician a quien los utiliza, sino que incrementan globalmente la riqueza de la colectividad. Entonces cuando un poseedor, aunque no sea propietario, se comporta durante largo tiempo como si lo fuese, y hace que los bienes rindan utilidad, la ley premia su actividad, por medio de la prescripción adquisitiva, y termina concediéndole la titularidad del derecho sobre ese bien. En definitiva, el orden jurídico protege a quienes con su actividad logran que los bienes cumplan con su función social de productividad a que están destinados, porque ello no sólo redundará en provecho individual, sino también en beneficio de la sociedad, y por esa razón les brinda la seguridad de que –transcurridos los plazos legales– no serán molestados en el ejercicio de esas facultades, porque habrán consolidado su situación, adquiriendo definitivamente el derecho correspondiente.

2.3. Ello sentado, corresponde ahora abocarse al análisis y decisión de la

queja vertida en la especie, anticipando desde ya que propiciaré la revocación del decisorio de grado, por las consideraciones que *infra* expondré.

Veamos.

A fs. 6/10 se presenta Elsa Dolores Newman por derecho propio, entablado demanda por prescripción adquisitiva veinteñal contra Panizzo SACIFC con relación al inmueble sito en la calle Constitución 1734, piso 4º, u. f. n° 18 de esta Capital, argumentando que desde el día 1º de julio de 1969 es poseedora en forma continua, ininterrumpida, pacífica, pública y de buena fe.

Argumenta, al respecto, que recibió la posesión de tal inmueble de la firma “A. Bianchi y Cía S. A.”, en virtud del contrato de compraventa suscripto en tal oportunidad, el cual contó con la conformidad expresa de la demandada. Aclara que desde tal fecha lo poseyó junto a su ex esposo, Arnaldo Edelman Savino, de quien posteriormente se divorciara, y hasta el año 1986, toda vez que en tal fecha el señor Savino le efectuó la cesión mediante instrumento notarial respectivo, glosado al proceso de divorcio vincular, de todos los derechos emergentes de tal contrato, por lo cual a la fecha de promoción de la demanda que motiva el presente a ella correspondía el 100% de tales derechos.

Corrido el traslado de ley, incomparece la demandada, lo cual motiva que sea declarada rebelde a fs. 474.

A fs. 477 se recibe la causa a prueba, cuya clausura se decreta a fs. 515, llamándose autos a sentencia a fs. 719.

A fs. 720/725 luce el decisorio en crisis, el cual rechaza la acción por considerar que la señora Newman si bien detentó materialmente el inmueble desde la fecha indicada, no lo hizo a título de poseedora, sino que –de acuerdo con los términos del boleto de compraventa– lo hizo en carácter de tenedora precaria. En virtud de ello y de que –a criterio del juez de la anterior instancia– la accionante nunca intervirtió su título es que rechaza la demanda oportunamente intentada.

2.4. Como anticipara, no coincido con las conclusiones a las que arribara el señor juez de grado.

En efecto. Si bien es cierto que de la letra del boleto de compraventa de fecha 1º de julio de 1969 surge que al adquirente se le otorgará la tenencia precaria del inmueble (cfr. art. 3º de fs. 1176 vta. de los autos “Savino c/ Newman s/ divorcio”, expte. n° 19397/74 venidos *ad effectum videndi et probandi*), no lo es menos que no puede interpretarse tal término en su sentido técnico-jurídico, toda vez que del examen integral del contrato surge que tal vocablo es utilizado promiscuamente, así en el art. 4º inc. e) dispone que “... por el acto de la posesión el vendedor entregará la tenencia precaria del departamento...”, lo cual no conduce sino a concluir el sentido lato que se le ha otorgado a estos términos, única manera de comprender que en una misma cláusula se utilicen dos instituciones jurídicas que se excluyen entre sí. Es por ello que no resulta decisivo el carácter que a la señora Newman se le haya otorgado en el boleto, toda vez que el contrato debe ser interpretado *in totum*, teniendo como norte desentrañar la real voluntad de los contratantes, la cual en la especie ha sido

—a no dudar— la entrega de la posesión en el momento de la suscripción del contrato de referencia.

Al respecto, corresponde recordar que —como acertadamente sostiene Vattier Fuenzalida— la interpretación del contrato tiene lugar una vez que se han establecido los hechos que constituyen el material fáctico objeto de la misma y que consisten en palabras, declaraciones escritas y comportamientos de los contratantes, tanto los anteriores como los coetáneos y los posteriores al contrato (cfr. aut. cit., “Las reglas de interpretación de los contratos”, *LL* del 15/11/02, pág. 19, y sus citas). En la especie no existe controversia (toda vez que la demandada jamás ha comparecido a juicio) alguna sobre la facticidad sustento de la relación jurídica que vincula a las partes, y de allí que corresponda solamente entrar en la hermenéutica del convenio.

La norma epicéntrica en la materia, el art. 1198 del Código Civil, prescribe en su primera parte que “los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe”. De esta manera se incorporó este importante valor de manera expresa y también con el máximo de amplitud, tiñéndose consecuentemente de una fuerte dosis de contenido axiológico buena parte del Derecho Privado. Se trata, por lo tanto, de un verdadero principio rector que debe presidir la conducta de las partes, tanto en el proceso formativo del contrato como durante su vigencia y posterior extensión.

En esta inteligencia, interpretar un contrato es observar las manifestaciones negociales, las cláusulas o estipulaciones, para determinar su sentido y alcance, tarea por cierto compleja ya que debe comprenderse la expresión literal (filológica) sin desmerecer el contexto en el que el mismo se ha celebrado y la interpretación subjetiva o intención común de los contratantes (cfr. Mosset Iturraspe, *Contratos*. Edición actualizada, editorial Rubinzal-Culzoni, Santa Fe-Buenos Aires, 1998, págs. 307 y ss.).

Así las cosas, entiendo que del plexo del contrato surge claramente la posesión del inmueble en cuestión por la señora Newman, lo que por otra parte ha ocurrido en los hechos, no pudiendo soslayarse que “los hechos de los contratantes, subsiguientes al contrato, que tengan relación con lo que se discute, serán la mejor explicación de la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato” (cfr. art. 218, inc. 4º Cód. de Com.). Esa regla, extensiva a todos los contratos y que coincide con el art. 1198 del Código Civil —en cuanto preceptúa que los contratos deben ser interpretados “de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión”— confiere virtualidad interpretativa a lo que en última instancia aconteció en los hechos (ver Alterini, A. A., Ameal, Oscar J., López Cabana, Roberto M., *Derecho de Obligaciones Civiles y Comerciales*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1998, pág. 128).

Por lo demás, y tal como acertadamente señala Borda (vid. *Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales I*, págs. 241 y ss), ya desde la sanción de la reforma de la ley 17711, existe en nuestro derecho un nuevo tipo de dominio imperfecto en cabeza de quien de buena fe ha adquirido la posesión de un inmue-

ble, mediando boleto de compraventa, estribando tal conclusión en la amplias facultades derivadas de tal situación.

En efecto, en estos casos el comprador es poseedor legítimo (art. 2355) que tiene derecho a exigir la escritura (art. 1185 bis, si –tal como acontece en el *sub lite*– se trata de un inmueble destinado a vivienda), puede repeler las acciones reales que contra él intente el enajenante y, por consiguiente, las que intentasen terceros a favor de quienes aquél haya firmado boleto de compraventa o escriturado el dominio; también se le ha reconocido el derecho a interponer tercería de mejor dominio en la ejecución hipotecaria seguida por el acreedor contra el enajenante que tenía inscripto el bien a su nombre (cfr. S. C. Bs. As. 12/3/1974, ED-54, fallo 24518), siendo ésta una acción que sólo puede surgir del dominio. A más de ello, el vendedor puede ejecutar el bien cuya posesión ha transmitido y siendo inconcebible que alguien ejecute un bien propio, no queda sino reconocer el dominio en cabeza de quien ostenta la posesión legítima. Por último, también el ordenamiento penal protege a este poseedor para el caso de que el titular transmitente hipoteque el bien (art. 173).

Por ello, no cabe sino concluir en que quien ha adquirido el dominio por boleto de compraventa y de buena fe, recibiendo la posesión del mismo, detenta una posición jurídica muy fuerte, con las características propias de un verdadero derecho real de dominio, sólo limitado por la falta de escrituración y –en consecuencia– registro, lo cual le impide –en principio– oponer su derecho a terceros, pero que cobra íntegramente el vigor del dominio en la relación *inter partes*.

Sólo a mayor abundamiento –y para el errado supuesto de que se la considerase tenedora– lo cierto es que ésta también habría intervertido su título, toda vez que, tal como señalaré más abajo, la señora Newman ha acreditado la realización de actos ostensibles y manifiestos que, objetivamente son incompatibles con quien es el propietario de la cosa (cfr. CNCiv., Sala K *in re* “Páez c/ Basso s/ prescripción adquisitiva”, del 28/6/1996).

En efecto. Ha quedado debidamente probado que la actora ha poseído el inmueble de referencia durante un lapso que cómodamente excede el plazo de 20 años exigido por el art. 4015 del Código de Vélez (al respecto ver fs. 1, 2 vta., 35 y 96 de los autos venidos *ad effectum videndi et probandi* a los que hiciera referencia más arriba y que para este acto tengo a la vista).

En tal orden de ideas, debe destacarse que los actos posesorios, de acuerdo con el art. 2384 del Código Civil, son aquellos que denotan la ocupación del inmueble a título de dueño como las construcciones o reparaciones que se llevan a cabo en un fundo urbano (cfr. CNCiv., Sala G, “Torres de Fernández c/ Iturte s/ posesión vicenal” del 18/8/93, su arg.), los que han sido acreditados por la señora Newman (en tal sentido cfr. fs. 187/188, fs. 208/209, fs. 524/536 y fs. 1014 del expediente de divorcio y fs. 208/9, 507 y vta. y 508 y vta. de estos actuados). Por lo demás, si quien pretende prescribir un inmueble ha establecido en él –tal como acontece en la especie (ver fs. 1/3 del divorcio)– su hogar, es posible presumir la realización de actos que implican comportarse como dueño. Y si en más de 20 años no ha mediado reclamo alguno –tal el caso que

nos ocupa— de la propietaria ni disconformidad en el origen de la ocupación de ella, lo cual robustece la idea de que la misma ocupó el inmueble con ánimo de propietario (ver LL 1991-E-383).

También la actora ha cumplido con el resto de los recaudos exigidos por la norma aplicable al caso (vgr. art. 4015 del C. C.), toda vez que también se probó que tal posesión fue continua, pública y pacífica.

Así, es copiosa la documental glosada por la accionante que lleva a concluir no sólo que se trató de una posesión continua, dada la fecha de los mismos y entendida esta característica como aquella que permite al poseedor tener a su disposición la cosa cuando lo desee (ver Moisset de Espanés, ob. cit.), sino también resulta reveladora del *animus domini* con que la actora llevó adelante su ocupación. En efecto, a fs. 155, 247/248, 398, 905/908, 920/923 y 949 del divorcio y fs. 573/644 y 681/717 de los presentes, lucen distintos recibos de contribución por Alumbrado, Barrido y Limpieza pagados a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y más recientemente al Gobierno de esta Ciudad.

En tal sentido, este Tribunal ha resuelto antes de ahora que la demostración del pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble, que dispone el art. 24, inc. c) de la ley 14159, reformada por decreto ley 5786/68, se justifica porque tal pago constituye una exteriorización del *animus* del poseedor (cfr. esta Sala *in re* “Rodríguez, Alberto B. c/ Prop. Lavallol 3775 s/ posesión vicenal”, del 5/4/89). Es que tal pago, realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción (ED 56-627), demostrando esta circunstancia la exteriorización de la voluntad de aprehensión del dominio que significan los pagos que fueron comprobados, ya que es dable presumir que éstos sólo se efectúan por quien actúa como poseedor a título de dueño (cfr. LL 1993-D-383).

Más aún, ya no se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del usucapiente ni tampoco que demuestre el pago durante todo el lapso de posesión (vid Aréan, Beatriz, su comentario a los arts. 4015 y ss. en *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, Bueres, Alberto J. (dir); Highton de Nolasco, Elena (coord.), Hammurabi, Buenos Aires, t. 6 B, págs. 740 y ss.).

Por lo demás, y más allá de que la citada ley sólo otorga tal efecto a los impuestos y no al pago de servicios ni al pago de las expensas comunes derivadas del régimen de la ley 13512, lo cierto es que éstas tampoco serán pagadas —a contrario de lo que acontece en la especie y cuyos comprobantes se encuentran glosados a fs. 155/159, fs. 190/195, fs. 202/207 y fs. 221/246 del divorcio y fs. 533/572 y 645/680 de los presentes y fs. 154/159, 190/195, 202/207, fs. 221/246, fs. 348, fs. 386, 497/523 y 567/568 del proceso de divorcio, respectivamente— por quien no actúe con ánimo de poseer para sí.

Asimismo, también se trató de una posesión pública. La exigencia de publicidad, como bien lo expresa Vélez en la nota al art. 2479, no equivale al conocimiento efectivo por parte del propietario contra quien se produce la prescripción, sino a la posibilidad que ha tenido de conocer la existencia de esa posesión, en el caso de autos, la misma queda patentizada según las constancias

de fs. 491 y 492, según las cuales surge que la señora Newman asistía a los actos consorciales en carácter de propietaria de la unidad funcional que pretende usucapir, así como también que la demandada era propietaria de otras unidades del edificio de la calle Constitución 1734 y que tenía conocimiento de tal carácter según la lista de consorcistas de fs. 491 "... la cual es de conocimiento de todos los propietarios..." (sic) (ver pto. 3 de fs. 492). En fin, la publicidad, por tanto, requiere que el poseedor haga un uso normal de la cosa, sin ocultamiento ni tapujos, de manera que quienes tratan con él puedan apreciar que la trata como si fuera suya (vid. Moisset de Espanés, op. cit.), actitud que –sin duda– ha asumido la accionante, según se desprende del material probatorio hasta aquí analizado.

Por último, no puedo sino concluir que también se trató de una posesión pacífica, toda vez que ningún elemento de juicio tendiente a acreditar que la misma haya sido violenta en su origen o haya sido conservada por medios violentos fue arrimado al *sub examine*.

A mayor abundamiento cabe resaltar la incomparecencia de la demandada, la que motivara su declaración de rebeldía a fs. 474, lo que autoriza al suscripto a tener por ciertos los hechos pertinentes y lícitos alegados en el libelo de inicio en los términos del art. 356 del rito y, si bien esta presunción debe ser restrictivamente aplicada cuando se trata de derechos reales, en virtud de estar comprometido el interés público, debe aceptarse si –tal como acontece en la especie– se muestra acorde con el resto de la prueba producida, cabiendo análogas consideraciones con respecto a la confesión ficta solicitada a fs. 486 (ver CNCiv., Sala I, "Fernández c/ Herrera s/ escrituración", del 29/11/2001).

En definitiva, por estas consideraciones, propicio la revocación del decisorio de grado, declarando –en consecuencia– adquirido por prescripción vencial por Elsa Dolores Newman el dominio del inmueble sito en la calle Constitución 1734, piso 4º, u. f. nº 18 de esta Capital. Así lo decido.

2.5. Sentado lo expuesto resta decidir lo atinente a las costas causídicas.

Al respecto, es sabido que éstas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso para la iniciación, prosecución y terminación de éste. Respecto de su imposición, el Código Procesal ha adoptado en su art. 68 la doctrina del hecho objetivo de la derrota. "La justificación de esta institución está en que la actuación de la ley no debe representar una disminución patrimonial para la parte en cuyo favor tiene lugar", naciendo su imposición del deber del juez de condenar al derrotado (cfr. Chiovenda citado por Fenochietto-Arazi en *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, t. 1, págs. 280 y ss.).

Por lo expuesto y teniendo en cuenta cómo se decide el fondo del asunto, al no encontrar mérito para apartarme del criterio objetivo de la derrota (art. 68 del Cód. Proc.), propongo que las de ambas instancias sean impuestas a la demandada vencida. Así también lo decido.

III. Resultado de la revisión

Por estas consideraciones voto por la negativa y propongo al Acuerdo: 1) tener por decisión lo expresado en los considerandos precedentes; 2) revocar

el decisorio en recurso, declarando adquirido por prescripción vicinal por Elsa Dolores Newman el dominio del inmueble sito en la calle Constitución 1734, piso 4º, u. f. n° 18 de esta Capital; 3) imponer las costas de ambas instancias a la demandada vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota en juicio (ínsito en el art. 68 del rito).

Así lo voto.

Los Señores Jueces de Cámara Dres. *Mercante* y *Ubiedo*, por análogas razones a las aducidas por el Señor Juez de Cámara doctor *Martínez Álvarez*, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Con lo que terminó el acto. *Eduardo M. Martínez Álvarez — Domingo A. Mercante — Carmen N. Ubiedo.*—

Este Acuerdo obra en las páginas n° a n° del Libro de Acuerdos de la Sala D, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.

Buenos Aires, marzo de 2005.

Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación de que instruye el Acuerdo que antecede, se tiene por decisión lo expresado en los considerandos precedentes y se revoca el decisorio en recurso, declarando adquirido por prescripción vicinal por Elsa Dolores Newman el dominio del inmueble sito en la calle Constitución 1734, piso 4º, u. f. n° 18 de esta Capital. Las costas de ambas instancias se imponen a la demandada vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota en juicio (ínsito en el art. 68 del rito).

Regulados que sean los honorarios en la anterior instancia, se fijarán los correspondientes a la Alzada. Notifíquese y devuélvase.