

EXPRESA AGRAVIOS.

Excma. Cámara:

HORACIO NÉSTOR ACEBEDO, Abogado, T° 9 F° 581, CUIT 20-07837584-2, apoderado y patrocinante de la parte actora, con domicilio constituido en Maipú 374, 9° piso - Zona 132 -Tel 4325-5800, domicilio electrónico 27223624796, en autos: "MARHOR S.A. C/ BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA y otros S/ Prescripción adquisitiva (UNIDAD FUNCIONAL 25)", (Expte. N° 51525/2018), a V.E. digo:

1. PRESENTACIÓN

Que vengo a expresar los agravios de mi parte contra la sentencia apelada.

2. CRÍTICA A LA SENTENCIA APELADA; AGRAVIOS:

2.1. Para aclarar desde el principio, voy a señalar que la sentencia de Primera Instancia comete la arbitrariedad paradigmática: ignora las pruebas y se niega a aplicar el sentido común para interpretar los hechos. Y éste es un juicio que sólo se puede resolver legalmente evaluando la prueba de los hechos, concretamente si se prueba, o no, la posesión pacífica y continua del inmueble de autos por parte de la actora y de su causante por 20 años.

Simultáneamente, y teniendo en cuenta que se trata de un condominio con múltiples titulares, deberá tenerse en cuenta la conducta de cada condómino, incluyendo el abandono de su dominio que pudiera realizar cada copropietario, al abstenerse de ejercer su posesión tolerando al mismo tiempo la posesión, con ánimo de dueño, que ejerciera un tercero.

Estoy totalmente de acuerdo con toda la doctrina y jurisprudencia que se transcribe, en un buen ejercicio de copiar y pegar, en los considerandos, puntos II y III; yo voy a copiar y pegar sólo unos pocos párrafos de los que utiliza la sentenciante al solo efecto de llenar 10 páginas de las cuales se podrían haber ahorrado 8 con sólo estas transcripciones que siguen:

II. - Así las cosas, cabe señalar que es doctrina reiterada que, la usucapión es un modo de adquisición de los derechos reales por "la continuación de la posesión" en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el tiempo establecido por la ley. La adquisición por este medio se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. De la conjunción de la posesión con el tiempo la ley hace derivar la adquisición, siendo éste uno de los efectos más importantes de la posesión (cfr. Areán, Beatriz, "Derechos reales", Ed.Hammurabi, Bs.As. 2003, tomo 1, pág. 375; CNCiv., Sala C,in re: "Baffi de Marchese, Adela del Carmen c/ Andamios Mecano Tubular Accesorio S.A. S/ Prescripción Adquisitiva", R. libre n° 462.311, del 24/04/07). Así, la usucapión cumple una función consolidadora de situaciones fácticas, brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y certeza a los derechos al liquidar situaciones inestables poniendo en claro la composición del patrimonio. En definitiva, la prescripción adquisitiva responde a fines de seguridad jurídica y de convivencia social y por ello es una institución de orden público que se basa en la necesidad de dar

certidumbre a los derechos...

Como ya se adelantara, la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del poseedor por el plazo que exige la ley le otorga la propiedad, sin requerir siquiera la buena fe de su posesión. Múltiples situaciones fácticas confluyen para producir el resultado. Por un lado la inacción, la desatención, el abandono del propietario. Por el otro la actividad del poseedor que, aun sin derecho, ha ocupado la propiedad durante más de veinte años, desarrollando al cabo de su devenir innumerables actos, infinitamente más útiles a la sociedad que la inacción del propietario. Durante esos veinte años ha mantenido el inmueble productivo, destinándolo a vivienda o explotándolo económicamente. En cualquier caso contribuyendo al fin social de la propiedad que la comunidad reconoce y protege. Por ello, el art. 4016 del Código Civil expresa que "al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión". (PENNA, Marcela A. - SMAYEVSKY, Miriam, "Aspectos relevantes sobre objeto, prueba y efectos de la sentencia en materia de usucapión", LLBA 2008 (abril), 233). En el Nuevo Código Civil y Comercial, la prescripción adquisitiva es regulada como modo de adquirir los derechos reales en las disposiciones generales de éstos (Título I del Libro Cuarto)...

Por ello, en materia de usucapión, para que prospere la demanda, debe acreditarse en forma plena y acabada que se ha poseído efectivamente, de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpidamente y con "animus domini" el bien que se trata (conf. arts. 2351, 2373, 2445, 2479, 2480, 2524 inc. 7°, 3984, 4015 y 4016 del Código Civil -los dos últimos de acuerdo a la reforma introducida por la ley 17.711-), prueba que de acuerdo a lo dispuesto en el art. 24 inc. c) de la ley 14.159, reformado por el decreto-ley 5756/58 no puede ser exclusivamente testifical (conf. Sala C 10- 3-70 ED 36-13; Sala D, 6-5-69, ED 7-403 entre otros). Ello no significa que dicha prueba carezca en absoluto de valor, ya que lo único que la ley prohíbe es que la sentencia se funde exclusivamente en dicho medio (conf. Sala D, 13-9-65, ED 21-587) y tampoco se le puede asignar un valor secundario cuando concurre con otros elementos de convicción, pues se trata de acreditar hechos materiales.

Por otra parte, se exige habitualmente un criterio más estricto cuando se trata de demostrar la configuración de una prescripción adquisitiva en casos en que un inmueble es de propiedad de varias personas, particularmente cuando entre ellas existe algún tipo de relación familiar. La dificultad en orden a la determinación de la interversión de título puede producirse especialmente cuando se presenta una usucapión entre condóminos donde se debería acreditar, en principio, que los copropietarios tomaron conocimiento de su intención de prescribir la totalidad del inmueble sin que pueda existir ninguna clase de duda al respecto, dado que los actos del usucapiente podrían confundirse con el ejercicio de los derechos que la ley otorga al condómino sobre la cosa común (art. 2676 ss. y cdtes. del Cód. Civ.) (ver CAPCivComAzul, sala II, causa n° 61.330, sentencia del 29/05/2017, "Ballarena Jorge A. c. Ballarena Adolfo G. y otro. s/ prescripción adquisitiva vicenal. Usucapión", voto del Dr. Galdós).

La sola detentación material de la cosa no hace presumir el "animus rem sibi habendi" que caracteriza la posesión. Insistentemente se ha dicho que de no cumplirse con la demostración cabal de todos los elementos que integran esta figura, del modo tasado por la ley, cualquier

tenedor a título precario quedaría jurídicamente equiparado al verdadero poseedor (arts. 2352, 2373, 2384 CCiv.). Lo que debe quedar en claro no son los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo (conf. C. 2ª Civ. y Com. La Plata, sala 2ª 04/07/2002, Lexis N° 14/80516). Es que en el juicio de usucapión no se ha de exigir la prueba directa de una mera intención, ni lo que el demandante ha tenido en mente al efectuar actos materiales de ocupación, sino que esta intención o voluntad jurídica de poseer a título de dueño, debe encontrarse exteriorizada a través de la especial manera en que se han desarrollado y efectuado los actos invocados. Todo ello se logra a través de lo que se denomina la "prueba compuesta", que es la coordinación de elementos correspondientes a diferentes naturalezas probatorias y que deja como saldo sistematizado una acreditación (conf. C1ª CC San Isidro, sala I, 30/03/2010, ED 18/07/2011, nro 12.793).

Veremos a continuación cómo la a quo ha redactado una sentencia que ignora por completo las reglas de la sana crítica de la prueba y el análisis lógico de las pretensiones deducidas confrontadas con las probanzas producidas en autos, lo que obliga a revocarla en todas sus partes, porque configura una total arbitrariedad, ya que no aplica las reglas que se acaban de transcribir, copiadas de la mismísima sentencia que las ignora por completo.

2.2. Abandono de la posesión del inmueble por los titulares registrales.

La a quo no se ha hecho, por lo visto, una idea cabal de los hechos, de modo que vamos a hacer un poco de historia, porque de lo que aquí se trata, tal como dice la sentencia en crisis, es de saber si la actora se ha conducido con respecto a la oficina que pretende usucapir, como poseedora con ánimo de dueña, de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpidamente, realizando sobre la cosa actos que sólo ejecutaría quien se ha propuesto adueñarse de ella, por un lapso de 20 o más años.

El Banco Mayorista del Plata S. A. (desde ahora, BMP), desde su creación en 1996, siempre funcionó en Maipú 374, 9º y 10º pisos, con dos cocheras en el tercer subsuelo del edificio. Las oficinas que ocupó eran un condominio a nombre de una serie de 16 pequeños bancos cooperativos titulares de entre 1/120 y 8/120 avas partes del dominio, siendo el condómino de la mayor parte, 55/120 del total, el Banco Cooperativo de Caseros Ltda.

El BMP nació a raíz de la crisis financiera que se venía arrastrando en nuestro país desde la década de 1980, y que terminó de hacer eclosión con la crisis del Tequila de diciembre de 1994, siendo un intento de salvarse del desastre económico (la quiebra), la creación de este banco formado por bancos y la Federación de Bancos Cooperativos (desde ahora FE.BAN.COOP.), que también funcionó antes que el BMP, en las mismas oficinas.

Finalmente, fracasó la iniciativa porque la crisis terminó arrastrando a todos y cada uno de sus accionistas, excepto al Banco Bica que fue el único que consiguió

capear el temporal, porque los demás ya eran fallidos, y FE.BAN.COOP. que no era banco, sino asociación de bancos, que desapareció de la escena, no sabemos bien por qué, aunque es de suponer que fue para dejarle su lugar al BMP, que lo tomó en 1996

Este intento también terminó mal, decretándose la quiebra del Banco Mayorista del Plata en 1998.

Entre estos dos años, 1996 y 1998, se ensayaron diversas estrategias para emerger de la crisis, una de las cuales fue la capitalización del BMP por parte de sus accionistas, que como parte de esa capitalización entregaron sus porciones en el dominio de las oficinas que ocupaba el Banco Mayorista, suscribiéndose boletos de compraventa a favor del BMP, inclusive por la FE.BAN.COOP. Es así como el BMP intervirtió el título de la tenencia que ya ejercía, que pasó a ser posesión, tenencia con ánimo de dueño, en forma pública y, añadido, de buena fe, ya que fueron aportados como capital por sus socios..

Esta posesión voluntariamente entregada por los titulares registrales del dominio como asimismo de quienes habían adquirido las partes del condominio sin haber llegado a escriturar (caso de FE.BAN.COOP.), al hasta ese momento tenedor del inmueble (pisos 9 y 10, unidades funcionales 25 y 26, y las cocheras del 3er. subsuelo, unidades funcionales 14 y 15, respectivamente, del edificio sito en Maipú 374 de esta Ciudad) no pudo ser volcada a escritura pública porque las suspensiones de operaciones y quiebras de todos los interesados, salvo uno, Banco Bica, llegó antes.

Puede verse una descripción de este proceso en el trabajo de Daniel Plotinsky "El proceso de concentración de la banca cooperativa argentina. De la "tablita" al "efecto tequila" (1979 - 1997) en internet (<https://archicoop.org.ar/sites/www.archicoop.org.ar/files/textos/el-proceso-de-concentracion-de-la-banca-cooperativa-argentina.pdf>) en el cual se menciona la desaparición de varios de los titulares del condominio de la unidad que nos ocupa ahora.

A todo esto, tal y como dice la demanda, el BMP era el poseedor del inmueble, los dos pisos y las dos cocheras, como allí se relató. La clausura por falencia del propio BMP fue realizada en Maipú 374, 9º y 10º pisoS, sin que se hubiera hallado a ningún otro ocupante; la administración de esta sociedad en quiebra fue llevada por el estudio AMAYA y ASOCIADOS, sorteados como síndicos, ejerciendo la posesión del inmueble, ya que allí se instaló la sindicatura con los empleados que se desempeñaban colaborando en la antedicha administración de la entidad fallida, y tan es así que cuando se le adjudicó a Marhor la venta de los derechos y acciones sobre el dominio, se le impuso como condición darle a la sindicatura de Banco Mayorista del Plata s/ quiebra, el 10º piso a título de comodato, por tres años. No puede haber mejor prueba que ésta respecto a quién era el poseedor hasta el 3 de noviembre de 2003 y quién prosiguió en ese carácter, que el acta de entrega de la posesión de ese día y la entrega en comodato por un trienio del 10º piso, que obra en el expediente judicial de la quiebra.

Una buena síntesis de los avatares económicos y sus correlatos jurídicos fue

expuesta por la sindicatura del BMP en su informe presentado a fs. 2356/2358 del expediente 57738/1998 de quiebra del Banco Mayorista, en el proceso falencial que tramitaba -y tramita aún- ante el Juzgado Comercial N° 2, Sec. 3, de esta Ciudad. Señalo un detalle, sobre el que volveré luego: en este informe se habla de sucesivas operaciones de venta de diversas porciones del condominio a la Federación de Bancos Cooperativos, que se las revendió luego al BMP.

Todos estos negocios jurídicos reflejados en papeles de los cuales algunos tenemos y otros no, quedan patentizados en los juicios que se agregaron como pruebas del presente proceso:

1) "BANCO MAYORISTA DEL PLATA SA s/ liquidación judicial" (expediente n° 57738/1998) del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial n° 2, Secretaria n° 3, principalmente el informe de la sindicatura de fs. 2356/2358 de esa quiebra, y las actuaciones de venta de los derechos de la fallida al inmueble de estos autos.

2) "BANCO PATRICIOS SA s/ quiebra s/ incidente de escrituración -INICIADO POR BANCO MAYORISTA DEL PLATA SA S/ liquidación judicial" (expte.n° 73949/1998 /2), y

3) BANCO PATRICIOS SA S/ quiebra s/ incidente de SUBASTA DE INMUEBLE" (expte. N° 73.949/1) Juzgado Nacional de 1ª Instancia en lo Comercial Nª 24, Secretaria n° 48

4) "VATTUONE J C/ ACEBEDO HORACIO N Y OTROS S/ DESALOJO" (expte. n° 41149/2017) y

5) VATTUONE J C/ ACEBEDO, HORACIO N Y OTROS S/ FIJACION DE VALOR LOCATIVO" (expte.69832/2017). Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 69.

6) "MARHOR S.A. c/ BICA COOPERATIVA DE EMPRENDIMIENTOS MÚLTIPLES LIMITADA s/Escrituración" expte. 44182/15 del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 15

7) "MARHOR S.A. C/ BANCO MACRO S.A S/ Escrituración", (Expte. N° 37013/17) del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 61

De las causas judiciales, como asimismo de las sucesivas anotaciones en la matrícula del Registro de la Propiedad cuyos informes están agregados como prueba, surge el caos que hubo en su época, con las marchas y contramarchas de sucesivos acuerdos y sus rompimientos, como asimismo la retahíla de quiebras habidas entre los condóminos de la propiedad, y los diferentes caminos que siguieron las partes respectivas de cada banco liquidado o fallido (recordemos que los bancos eran liquidados por el Banco Central de la República Argentina, hasta que por modificación de la legislación respectiva se les aplicó la ley de quiebras 19.551).

De todos estos expedientes también surge por qué esta parte optó por tramitar una usucapión por posesión veinteñal en lugar de la prescripción adquisitiva decenal, y también en lugar de reclamar la escrituración: era muy dificultosa la prueba documentada de la venta de las partes en condominio. Como muestra paradigmática, señalo la inoponibilidad del boleto de compraventa de la parte del

banco Patricios.

Sin embargo, hay prueba suficiente de que el BMP actuó siempre de buena fe, de que siempre se creyó con derecho a la escrituración de todas las partes del dominio, y le transmitió a Marhor S.A. esa buena fe -más allá de que para la usucapión no hace falta tener buena fe- y la posesión que ya venía ejerciendo

No está de más decir, atento a lo que dispone el art. 163 incs. 5 y 6 del C.P.C. y C., que durante los ya 6 años que está durando este juicio, Marhor ha sido la única ocupante, la única que ha pagado las expensas y las reformas y la única que, actuando como locadora, ha arrendado a sus socios el inmueble completo, llevando ya 20 (veinte) años de ocupación ininterrumpida, ejerciendo de hecho su dominio público e ininterrumpido sobre la propiedad por la que se discute; y que todos los demandados han demostrado que carecen por completo de interés en la suerte de sus partes registrales.

Debo también señalar que la a quo no demostró ningún interés en llevar adelante una inspección ocular del inmueble, pese a que se ofreció como prueba esta medida por mi parte. De esta forma, se podrían haber apreciado quiénes ocupan el inmueble y qué antigüedad tienen los materiales con los que se refaccionó toda la oficina, para lo cual no hay que ser arquitecto ni ingeniero porque a simple vista se ve que son materiales livianos que no estaban en uso en la construcción en la misma época en que se hizo la edificación de la oficina, en los años 1970.

2.3. Las contestaciones de demanda.

De los 18 cotitulares originales apenas si hubo que notificar a 5 personas jurídicas al momento de iniciarse esta demanda; una gran parte del dominio ya estaba escriturada a Marhor S.A..

Por estar en liquidación 6 de los condóminos fueron representados por el Banco Central.

El Banco del Noroeste fue representado en la persona del Banco de Caseros S. A. s/ quiebra, el Banco Casa en la persona del Banco Mayo C.L. s/ quiebra, los bancos Serrano y de Laboulaye en la persona del Banco Integrado Departamental s/ quiebra, y finalmente el Banco Unión Comercial e Industrial s/ quiebra.

2.3.1. No contestaron

Ni siquiera contestaron la demanda las quiebras del Banco de Caseros y del Banco BUCI. Más desinterés que esto en la suerte de sus partes en el condominio, no existe.

2.3.2. Único condómino que contestó negando el derecho de la actora

Salvo la sindicatura falencial del Banco de Intercambio Departamental, no ha habido otra oposición sobre la base de que mi parte careciera de derecho a obtener una sentencia favorable. Esta sindicatura del B.I.D., abandonó el proceso después de balbucear algo -negativa puntillosa de hasta lo evidente para un ciego y copiar y pegar abundante doctrina- para cumplir con su deber de contestar demanda,

desconociendo incluso las constancias judiciales y la documental autenticada presentada en este juicio.

Ni diligenció la única prueba que ofreció, ni alegó. Además de que lo único que hizo claramente es patentizar que ignoraba por completo qué había sucedido con su parte del condominio, y que ni antes ni después de esta demanda, jamás hizo ni el menor movimiento que demostrase que tenía intención de ejercer su derecho de dominio, el que sólo existía en la titularidad asentada en el Registro de la Propiedad Inmueble; sólo dijo que iba a demostrar todo lo contrario, pero es evidente que no demostró nada.

Tal como el mismo presentante escribió en negrita a fs. 172 último párrafo, es notorio el abandono del dominio y la negligencia en defenderlo, tanto de la quiebra del BID que contesta, como de los bancos Serrano y de Laboulaye a los que continúa.

2.3.3. Negaron tener interés en la suerte de este proceso

Los otros contestatarios lo único que dijeron fue que no tenían interés en responder el reclamo judicial de mi parte; negaron todo interés.

2.3.3.1. Es así que el Banco Central proclama esa falta de interés. Los firmantes agregaron que se debería citar a la Federación de Bancos Cooperativos, compradora de las partes condominiales de sus 6 representados, como tercero interesado; pero no ofrecen esa citación, ni piden que se tramite, ni denuncian domicilio de la tal Federación, ni demuestran que la hayan tan siquiera intentado citarla extrajudicialmente.

Afirma que sus representados no tienen interés en la litis por cuanto las partes indivisas de los fallidos que representa y administra estaban vendidas. Curiosa venta ésta, cuyo único rastro es el boleto que presenta el BCRA, de fecha 22/12/1993, y en el que ni siquiera se habla de que al comprador FE.BAN.COOP. se le hiciera entrega de la posesión; por otro lado, FEBANCOOP da como domicilio el de Maipú 374, 9º piso, que es el del objeto de esta usucapión y que sabemos que desde el 1 de septiembre de 1996 fue la sede y estuvo ocupado por el Banco Mayorista del Plata. O sea, que de las 24/120 avas partes propiedad de estos seis fallidos, nadie se hace cargo, a nadie le importa la quinta parte, nada menos que el 20%, de la propiedad.

Recordemos también que la sindicatura de la quiebra del BMP en su informe de fs. 2356/2358 del expediente falencial hizo clara referencia a las ventas y retroventas de las partes indivisas que eran éstas de las que el BCRA dice que no le interesan, y yo arriba dije que iba a volver sobre este punto. Evidentemente estas porciones no le interesan a nadie -salvo a mi mandante que las posee- porque nada menos que esta quinta parte del dominio de esta propiedad carece de quien la reivindique como propia.

Y mucho menos demuestra el BCRA que hoy en día la tal FEBANCOOP exista en la realidad. Conste que esta parte, ante la duda, la buscó sin hallarla, existiendo

en internet múltiples referencias a esa Federación, de fechas anteriores todas a 1997, por lo que parece que ha desaparecido. De lo hallado al respecto se puede deducir que esta Federación fue la que reunió a los socios que fundaron el Banco Mayorista del Plata, por lo que el B.M.P. sería, históricamente, su continuación, hasta funcionando en el mismo domicilio.

2.3.3.2. Y ¿qué podemos decir del Banco Mayo, cuya quiebra también contestó la demanda? Pues que, al igual que el Banco Central y Poncio Pilatos, se lava las manos en este asunto, opone una presunta falta de legitimación pasiva que no prueba ni siquiera indiciariamente. Para actuar así invoca la transferencia de su porción a un fantasma, el fideicomiso Acex, del que no muestra ni rastros y que también fue buscado por mi parte en el propio Banco Central de la República, sin habérselo podido encontrar.

Recordemos también que la propia magistrada recurrida dice en su sentencia que a efectos de la usucapión debe tenerse en cuenta el abandono de la propiedad por su titular registral, cosa que ella no hace -no tiene en cuenta- porque evita mencionar que ninguno de los demandados ha ejercido, o ha pretendido ejercer, antes de este pleito, o durante sus seis años de trámite, alguno de los derechos inherentes a su calidad de propietarios.

Entonces, ya he demostrado uno de los requisitos para poder probar la posesión veintañal de mi parte: el absoluto desinterés de quienes debieron haber defendido su propiedad, los titulares registrales. Y salta a la vista que ninguno de los citados a este juicio ha demostrado, ni intentó demostrar, haber ejercido posesión de su parte de dominio por lo menos desde 1996 hasta ahora, durante 28 años.

Si a esta ausencia añadimos la presunción del art. 1911 del Código Civil y Comercial de la Nación, de que quien ejerce de hecho un poder sobre la cosa es el poseedor de ella, aunque se concrete esa posesión a través de un servidor, como son los inquilinos del poseedor, es evidente que Marhor S.A. ha cumplido con creces los requisitos de los arts. 1897 y siguientes del C.C. y C. Sería redundante decir que no existe ninguna prueba, ni siquiera indicios, de lo contrario.

2.3.4. La sentencia apelada.

Veamos ahora las conclusiones de la a quo, que simplemente menciona las pruebas producidas por mi parte para desconocer que cumplan con su objetivo, o sea, demostrar la posesión de mi parte en forma continua, pública, quieta y pacífica.

Ignora al C. C. y C., arts. 1909, 1911, 1919 y concordantes del C. C. y C. N.

Efectivamente, al iniciarse esta acción mi parte ya era titular de buena parte del dominio. La sentenciante hace un largo relato de los juicios agregados como prueba más los que se pueden consultar en la web del Poder Judicial, ya que los pleitos con los continuadores de los bancos Bica, Bisel (continuador del titular original Banco Meridional), Patricios (luego Vattuone, quien también adquirió la parte del Banco del Noroeste) los relata, pero curiosamente no saca conclusiones

respecto a la posesión del bien que se discute.

Lo único que queda en claro en estos pleitos es que la única persona que ocupaba la oficina a usucapir, era Marhor, reconocida como poseedora a través de sus inquilinos, el abogado Acebedo, apoderado en autos de la sociedad, y los contadores Ablin y Kalomysky.

2.3.4.1. Ahora pasemos a la prueba documental, largamente relatada en mi alegato (fs. 779 a 789, aunque en realidad llega a fs. 788), puntos VI.a.1. a VI.a.34 de fs. 780 vta. a fs. 785 vta, a cuya lectura me remito, porque no tiene sentido copiarlos y pegarlos aquí.

La a quo le dedica varios párrafos enumerando la prueba documental (demuestra que la leyó), pero escuetamente despacha sus consideraciones en tres parrafitos, en uno de los cuales resalta el vínculo entre el suscripto y Marhor S. A., amén de señalar la tenencia del inmueble por el estudio Intas -nombre de fantasía- formado por los contadores públicos David Kalomysky, Abel Saúl Ablin, Marcos Alberto Kalomysky y el abogado Horacio Néstor Acebedo, que con el juicio de Vattuone se comprueba que eran -y aclaro, son hasta la actualidad- inquilinos de la sociedad.

A la jueza recurrida le falta sacar la conclusión de este tan escueto hecho comprobado: si estos profesionales son inquilinos de Marhor S.A., la posesión jurídica del bien la tiene la sociedad, y estos meros tenedores la están reconociendo en forma permanente por el solo hecho de reconocer que son inquilinos, firmando los contratos respectivos. Esto no queda claro en la sentencia, antes bien, pareciera que el hecho de que los mencionados seamos accionistas de la sociedad, y apoderados de ella, fuese un óbice a la posesión que ejerce la sociedad.

Pregunto ¿qué motivo hay para que esta tenencia, que reconoce y acepta la posesión de quien otorga a los tenedores el permiso en legal forma para ocupar la propiedad, parezca sospechosa de algo ilícito? ¿No son acaso distintas las personerías de una sociedad anónima y de sus accionistas, de sus directores y aún de su presidente?

Además, si los servicios de energía eléctrica, teléfono e internet de I Plan son utilizados por los inquilinos, es acaso incorrecto que no estén a nombre de ellos? Véase que las expensas y los impuestos de la propiedad están pagados al día, pero a nombre de Marhor, que es la propietaria, porque quien los tributa es la titular de la posesión. Y si las facturas de los servicios están a nombre de los profesionales, que son sus usuarios, es lógico porque si no fuese así, estos contadores y abogado no podrían acreditarse el Impuesto al Valor Agregado ni justificar sus gastos personales con las facturas de los servicios, en sus propias declaraciones juradas impositivas, ya que Marhor, por su actividad inmobiliaria como locadora, no tributa IVA, y como locadora que es, no consume electricidad, por lo que no puede acreditar gastos en el impuesto a las ganancias.

2.3.4.2. Sigamos ahora por ver la demanda de escrituración en la quiebra del

Banco Patricios: la a quo hace una extensa reseña de por qué la quiebra del Banco Mayorista del Plata no pudo obtener la transferencia del dominio a su favor, siendo esta reseña correcta. Ahora ¿cuál es el razonamiento por el cual concluye (rectius, parece concluir) que la inoponibilidad a la quiebra del Patricios del boleto de compraventa firmado entre el Patricios y el BMP, demuestra que el BMP no tuvo la posesión del inmueble?

Porque no se discute que el boleto de compraventa existió, y que según ese instrumento al BMP recibía la posesión de la parte del banco vendedor; tampoco se discute que la quiebra del BMP le transmitió a Marhor S.A. todos sus derechos y acciones sobre la propiedad de Maipú 374, 9º piso, como asimismo el 10º piso y las dos cocheras del tercer subsuelo del edificio que quedaron para próximos juicios de usucapión, cuando se termine éste.

Si estas circunstancias -boleto, posesión y transmisión de derechos- no se discuten, por qué no reconoce la sentenciante que si había posesión, se transmitió esa posesión también? Olvida que la posesión es un derecho, y, como tal, transmisible. Más allá de que el boleto de compraventa resultara inoponible o no a quien fuere, es prueba de la entrega voluntaria de la posesión que detentaba el titular registral al BMP, y los pleitos prueban la voluntad de Marhor de continuar y defender su posesión. Es un hecho probado, y en una posesión veinteañal lo único que interesa son las pruebas de la posesión con ánimo de dueño en forma ininterrumpida; los posibles reclamos que se hiciesen, si no interrumpen la posesión del que la ejerce, son papeles, pero no son hechos sino declaraciones, que en la realidad, no alteran la relación entre el poseedor y la cosa poseída.

Vuelvo a señalar que las peripecias jurídicas respecto a las porciones de dominios adquiridos por Marhor a Vattuone, las 8/120 avas partes de dos condóminos originales de la propiedad, son prueba de la posesión válida para la usucapión, y no de lo contrario como pareciera -parece, porque no lo dice- la sentencia en crisis. En cuanto al final del intento de reclamar la escrituración de la porción del banco Patricios, con su rechazo, fue el hecho que decidió a esta parte a iniciar la demanda por usucapión veinteañal que aquí tramita, ya que si el boleto de compraventa no era oponible a su quiebra, sí era oponible el hecho de la posesión, que no necesita ningún tipo de validación, sólo necesita la prueba de haber continuado durante más de 20 años y que el poseedor se haya comportado como dueño, decidido a obtener el señorío sobre el inmueble.

2.3.4.3. Revisemos la prueba testimonial, constando a fs. 356 las declaraciones de Giménez y Cadiz y a fs. 360 la de Mazur, que están filmadas y agregadas en autos, de las cuales la sentenciante se limita a dejar en claro que las miró. Pero no saca ninguna conclusión de lo que vio y escuchó, por lo que no sabemos si le parecen o no veraces, si son creíbles o no, o cuál es su opinión respecto de si prueban algo o no. Ya sabemos que en su sentencia copió la doctrina que dice que se debe ser muy severo en la consideración de la prueba, y que la ley prohíbe que la usucapión se base únicamente en la prueba testimonial. Pero acá no

se sabe si con estos testimonios se prueban más de 20 años de posesión, o una parte, o nada de nada, y están más como decoración que como una actuación válida del proceso.

No se cumple con el rito, que en su art. 163, incs. 5 y 6, le exige al juez aplicar las reglas de la sana crítica para emitir su sentencia. No alcanza contarnos que Giménez dijo esto, Mazur lo otro y Cadiz lo de más allá; debió decirnos qué se prueba, o no, con los dichos de cada uno, y si se los debe considerar como parte de la prueba válida de las pretensiones de las partes, parcial o totalmente, o si sus dichos merecen ser tenidos en cuenta para algo. En esta sentencia brilla por su ausencia el examen crítico de los dichos testimoniales, la integración de estas declaraciones en el cuadro pintado por el resto de las pruebas.

Yo ya dije en mi alegato, punto VI c, fs. 788 y vuelta, que las declaraciones del encargado del edificio desde 1997 hasta la actualidad, del arquitecto que realizó la refacción total de la unidad funcional para Marhor S.A. y del contador socio del estudio Amaya y Asociados que eran los síndicos de la quiebra del Banco Mayorista, sí probaban la posesión ininterrumpida y la conducta como propietarios de la quiebra del BMP y de su continuadora, la actora de autos; lo que es inaceptable es que la sentenciante haga de cuenta que no existieron sus declaraciones, y que ni siquiera nos informe de por qué los dichos de los testigos no prueban que los hechos han sido tal como los testigos dicen que fueron, ya que desecha esas declaraciones, al igual que todas las demás pruebas, sin aclarar razones o motivos de su decisión de ningunearlas.

2.3.4.4. Dice la sentencia, luego de transcribir los dichos de Cadiz: *"Por todo ello, luego de haber evaluado los medios probatorios (SIC)... la parte actora resulta ser ... una sociedad anónima..."*, perogrullada asombrosa ya que el mandato por el que este letrado se presenta iniciando la demanda, está suscripto por el presidente de Marhor Sociedad Anónima, y en él están referenciados por el escribano sus estatutos y resoluciones de sus órganos de gobierno por el cual se le otorga un poder general judicial; si recién después de casi 6 años de trámite y de haber pedido la remisión de los estatutos sociales a este juicio, la a quo se da cuenta de que la demandante es una persona jurídica, es para alarmarnos por la demasiada lenta comprensión intelectual de lo que se le ofreció a la vista desde el primer día.

Pero más alarmante es la creación de algo así como psicología societaria, o teoría del conocimiento de los actos de una persona jurídica, o algo tan raro como eso, cuando sigue diciendo *"... por lo que cada uno de sus actos se encuentran inscriptos en sus libros contables, por lo que la prueba idónea a los efectos de acreditar en este caso puntual, la validez de cada acto jurídico, su intención de usucapir y si los mentados actos fueron realizados por personal idóneo resulta ser la prueba pericial contable, peritándose los respectivos libros; prueba ésta que no fue ofrecida"*

Lamento tener que decirlo, pero estas afirmaciones de la sentencia son faltas de lógica, de sensatez y de posibilidad real. No es lógico, porque pretender probar la

intención de una persona jurídica, sociedad anónima en este caso, simplemente porque en sus libros de actas dice que su asamblea o su directorio fijan como objetivo social hacer algo, nada probará si lo decidido no se consigue, si no se obtiene realmente, o, como mínimo, no existen en la realidad el despliegue de acciones tendientes a conseguirlo. Porque si en los hechos no se observa actividad alguna tendiente a realizar el objetivo que se escribió en actas, lo que se haya escrito no puede ser tomado como "intención" de la tal persona jurídica.

Y mucho menos si lo que se debe probar es un hecho -algo que efectivamente sucede en la realidad, que es visible y demostrable, tangible, público- como es la posesión de una cosa. Recordemos que primero es el hecho de la posesión, de tomar la cosa, de ejercer uso y disfrute de la cosa, lo que permite la existencia del derecho de dominio, derecho que se puede perder si su titular no ejerce la antedicha posesión de la cosa. No voy a repetir todo lo que copió la sentenciante sobre qué es la intención de poseer con ánimo de dueño, sólo recordaré que esa intención se demuestra comportándose de la forma en que sólo lo haría quien fuere propietario de la cosa en cuestión; de ninguna manera se prueba simplemente anotándolo en papeles que sólo conozca quien los escribe.

Pretender probar "*la validez de cada acto jurídico*" porque esté anotado en un libro no tiene sentido, y mucho menos lo tiene si la propia existencia del derecho sólo puede tener como base un hecho público que es tal porque todos pueden verlo. Buen ejemplo es el boleto de compraventa entre el BMP y el banco Patricios, instrumento que si bien figuraba en los libros del BMP, que aún siendo válido porque no fue declarado nulo, resultó ineficaz para alcanzar la escrituración que se reclamó en la quiebra del Patricios por serle inoponible a la quiebra, a la masa de sus acreedores regida por la ley de quiebras 19.551, que no al banco Patricios in bonis, que estaba regido por la ley de sociedades, la de entidades financieras y el Código Civil.

Entonces, por estar o dejar de estar anotado en un libro societario, ningún acto jurídico entre una sociedad y un tercero es o deja de ser válido, ni puede probar un hecho como es la posesión de un inmueble.

Sigue otra afirmación inexplicable por lo ilógica, de la sentencia que critico: "... *si los mentados actos fueron realizados por personal idóneo...*". ¿Idóneo en qué, de qué personal habla? No se conoce en ningún lugar de la legislación no ya argentina sino mundial, que para realizar una usucapión se necesite ninguna clase de idóneo, o sea, conocedor o experto, en materia alguna del conocimiento humano. Sólo se necesita ejercer la tenencia de una cosa en forma pública, ininterrumpida, de una manera tal que sólo quien fuere su propietario podría conducirse. Por otra parte, la ley indica claramente que una persona jurídica se expresa a través de sus autoridades, personas humanas -directorío, presidente del directorío, asamblea de accionistas que elige a los dos primeros- o de sus apoderados, en quienes se delegan todas o algunas de las facultades de las antedichas autoridades.

Ahora, qué tiene que ver esto del "personal idóneo" con la prueba de la posesión? No hay relación lógica entre un hecho y quién lo ejecuta, sea idóneo o

no; si alguien atropella a otro, importa bastante poco si el embistiente es analfabeto o egresado universitario, alto o bajo, nativo, extranjero o marciano. Si la "idoneidad" del autor del hecho será tenida en cuenta, sólo lo será para calificar su conducta y para hacerlo, o no, responsable del hecho y de sus consecuencias, pero nada más. Con la posesión de una cosa pasa lo mismo. no está aquí en discusión quién sea idóneo para poseer el inmueble, sino quién lo ha poseído tal como dice, y si esa posesión es apta o no para la usucapión de la cosa, si los hechos actuados por el tenedor de la cosa trasuntan su intención, su objetivo, su propósito, de convertirse en dueño, propietario, y además en este caso, en titular registral de su dominio.

2.3.4.5. No se advierte para qué pidió la a quo a la Inspección General de Justicia el estatuto de Marhor S.A., ni qué importancia puede tener que el presidente de esa sociedad sea David Kalomysky, o que los inquilinos de la oficina usucapida sean los integrantes del estudio Intas que son los inquilinos del inmueble en cuestión. Jamás se ocultaron estas circunstancias, nada se opone a que los socios de una sociedad sean sus inquilinos, amén de que el solo hecho de suscribir contrato de locación con ella demuestra que los socios están reconociendo la posesión que ejerce la sociedad sobre la cosa que alquilan. Claro que señala que los contratos de alquiler existen, aunque pareciera que para la judicante no valen ni como papel mojado.

Con una frase, la jueza apelada desconoce que las pruebas... prueben. Dice "... *A pesar del hecho de que con la prueba informativa y testimonial se intenta (destaco, se intenta, lo cual implicaría que no se consigue) probar la posesión del inmueble a través del tiempo (nótese la titularidad de servicios e impuestos) no es menos cierto...*" que los boletos de compraventa de varias porciones del condominio entre el Banco Central y FEBANCOOP existieron y están reconocidos y de que hubo servicios de agua y luz a su nombre, hasta 2018 y hasta 2012, respectivamente.

Si se leen las constancias de autos, recordados en esta expresión de agravios, la sentenciante se habría dado cuenta de cómo fue la historia; que efectivamente FE.BAN.COOP. ocupó las oficinas hasta que se las entregó al BMP que la reemplazó en 1996, que los boletos firmados entre el BCRA representando a 6 bancos fallidos y FE.BAN.COOP son 3 años anteriores a que apareciera el BMP ocupando las oficinas, y que además por dejar servicios de agua y luz a nombre de quien fuese, no se puede seguir poseyendo un inmueble que es ocupado por terceros ajenos a quien dejó esos servicios a su nombre. Sin perjuicio de que debe recordarse que en nuestro país nadie se ocupa de sustituir en la titularidad de los servicios públicos a quien lo haya precedido, excepto que le convenga por cuestiones de contabilidad e impuestos.

En el caso de AYSA, antes Aguas Argentinas, que antes fue Obras Sanitarias de la Nación, ni siquiera existen las cuestiones impositivas, ya que el suministro de agua potable y cloacas es una carga de cada inmueble, no sólo una obligación personal del usuario.

Por otra parte, la titularidad de servicios públicos de un inmueble puede ser prueba de la posesión del tal inmueble, si el titular lo detenta, pero si lo abandonó, ya no prueba la posesión. Y mucho menos prueba una posesión si resulta que los comprobantes de pago de los antedichos servicios están en poder de quien sí ocupa el inmueble; recuerdo que para probar la posesión apta para adquirir un dominio, se requiere la prueba compuesta, la unión de diversos indicios de diferente naturaleza que contemplados en conjunto, correlacionados, puedan convencernos de la existencia de una prescripción adquisitiva. Ergo, de ninguna manera esto de los boletos del BCRA y los recibos de pago de Aysa y Edesur prueban algo que no sea la posesión de la oficina por el BMP y luego de su cesionario, Marhor S.A., ya que todos los comprobantes de pago están en manos de esta última.

2.3.5. La errónea interpretación de las pruebas que se hace en la sentencia apelada.

Llegamos finalmente al dislate interpretativo que fundamenta el rechazo de la demanda. Para darle apariencia de aceptable a este desconocimiento de la hermenéutica, la jueza apelada recurre al Código Civil de Vélez Sársfield, se explaya sobre la posesión, el "corpus", cuando éste falta por no haber voluntad a pesar de tener el contacto físico con la cosa, qué decía Savigny sobre el "animus domini" y cuál es la diferencia con la tenencia. Nuevamente tenemos que decir que estamos de acuerdo con las citas que hace, copiadas de sus originales.

Pero a partir de ahí, estamos en total desacuerdo, porque se afirma algo que no es cierto, no es verdadero, no es real. Copio el párrafo que criticaré: *"...la ... actora con la prueba informativa (SIC) (expedientes solicitados) acredita los antecedentes mediante los cuales MARHOR SA fue adquiriendo los porcentuales del bien cuya adquisición por prescripción pretende"*

Ni es por la prueba informativa ni por los expedientes solicitados, sino por los expedientes que mi parte ofreció como prueba en su demanda; ni la actora pretende adquirir las porciones condominiales que ya tiene escrituradas a su favor, porque ya tiene su dominio sobre ellas consolidado por la posesión que ejerce y por estar inscriptas en el Registro Inmobiliario a su nombre.

Sigue el texto de la sentencia recurrida, a renglón seguido, entrando en la más absoluta arbitrariedad: *"... no acredita en forma fehaciente el animus domini sobre la cosa y ... si las diversas actuaciones ... fueron desarrolladas por persona alguna que comprometiera a la sociedad y que la misma tuviera facultad de "usucapir" Ello, teniendo en cuenta que ya resultaba ser titular de otro porcentual del bien"*

Esto sí que es una creación fantástica, entendido este adjetivo no en el significado vulgar de asombroso, hermoso o deseable, sino en su acepción de creación de la fantasía, de no existente en la realidad perceptible por los sentidos del ser humano: está pidiendo que en los estatutos de una sociedad anónima se le atribuya la "facultad" de usucapir. Esto no es serio: en qué ley de la República Argentina se le exige a una persona jurídica portar la "facultad de usucapir"? ¿No se llenaron los considerandos de la sentencia hablando de que la posesión es la

tenencia de una cosa con ánimo de apropiársela? ¿De qué es un hecho?

Se ocupó la a quo de destacar que Marhor tiene en su objeto la actividad inmobiliaria ¿y de qué se trata una usucapión? Si no es actividad inmobiliaria, en qué rama de la actividad económica la podríamos incluir? ¿En aviación, en decir tonterías, en actuación teatral? ¿Quiere convertir un hecho, en una declaración en papeles?

Es asombroso que no podamos acertar a saber cómo se han pergeñado estas afirmaciones de la sentencia; son una creación de la imaginación de la judicante, nada más. No tienen asidero en la realidad tangible, no tienen base en la ley, ni en la lógica, son puro disparate, cuyo significado es: contrario a la razón.

Y todo esto coronado con decir que los boletos de diciembre de 1993 que exhibe el Banco Central firmados con FE.BAN.COOP. son óbice a que se pueda aceptar que desde septiembre de 1996 -tres (3) años después- la posesión -el hecho físico de la tenencia de la cosa en poder de quien se conduce con respecto a ella como sólo el propietario puede hacerlo- la tuvieron el BMP y luego su cesionaria, Marhor S.A.

Está dicho y probado que el Banco Mayorista del Plata empezó a ocupar las oficinas de autos en septiembre de 1996, porque FE.BAN.COOP. se las entregó, y que desde 1997 no hay rastro alguno de esta Federación de Bancos Cooperativos, por lo cual los boletos que haya firmado en 1993 son nada más que papeles que explican por qué FEBANCOOP debe haber sido quien entregó la posesión al BMP, pero que de ninguna manera pueden dar base a creer que la posesión efectiva de la oficina dejó de estar en manos de Marhor S.A. y de su cedente, la quiebra del Banco Mayorista del Plata, desde 1996 hasta hoy, noviembre de 2024.

Y también está probado que tanto el BMP como su cesionaria, Marhor S.A., se comportaron estando en posesión del noveno piso de Maipú 374, como sólo lo haría quien fuese su propietario.

Estando entonces probada la posesión con ánimo de dueño durante más de veinte años, debe declararse operada la prescripción adquisitiva del inmueble en cuestión en favor de la actora en autos.

3. PETITORIO:

Por todo lo expuesto a V.E. solicito:

3.1 Por expresados los agravios en tiempo y forma.

3.2. Oportunamente se revoque el fallo recurrido, en lo que ha sido materia de agravios.

3.3. Se declare que el inmueble de autos ha sido adquirido por posesión veinteañal por la actora, ordenándose la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de las porciones que aún no están a su nombre. Con costas.

Proveer de conformidad,

Será Justicia.

