

Prescripcion Adquisitiva Posesion Carga De La Prueba

JURISPRUDENCIA Prescripción adquisitiva. Posesión. Carga de la prueba Se mantiene el rechazo de la demanda por prescripción adquisitiva. En Mendoza, a los 13 días del mes de febrero de 2015, reunidos en la Sala de Acuerdo, los Sres. Jueces de esta Excma. Tercera Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, integrado en esta oportunidad con la dra. María Teresa Carabajal, trajeron a deliberar para resolver en definitiva los autos N° 1.138/50.510, caratulados "VARGAS CARLOS FRANCISCO Y OTS. C/ VARGAS SERAFÍN P/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", originarios del GEJUS n° 1, de la Primera Circunscripción Judicial, venidos a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 224 contra la sentencia de fs. 212/14. Llegados los autos al Tribunal, se ordenó expresar agravios al apelante, el que se llevó a cabo a fs. 241/2 quedando los autos en estado de resolver a fs. 267. Practicado el sorteo de ley, quedó establecido el siguiente orden de estudio: Dres. COLOTTO, MASTRASCUSA y CARABAJAL. En cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 160 de la Constitución Provincial y 141 del C.P.C., se plantearon las siguientes cuestiones a resolver. PRIMERA CUESTION: ¿Es justa la sentencia apelada? SEGUNDA CUESTIÓN: Costas. SOBRE LA PRIMERA CUESTION EL DR. COLOTTO DIJO: 1º) La sentencia de primera instancia rechazó la demanda por título supletorio instada por los actores Carlos Francisco Vargas, Ana Elsa Vargas, Jorge Alberto Vargas, Encarnación Rosa Vargas, Juan Manuel Moreno, Rosa Dominga Bustos, Juan Carlos Carrada y Noelia Lorena Vargas y les impuso costas. 2º) El decisorio fue recurrido por la actora Rosa Bustos manifestando disconformidad con el fallo apelado. Así se agravia por considerar que el a quo ha realizado una errónea valoración de la prueba producida. Dice en cuanto a las boletas de servicios que datan de 1993, atento a que ese año se regularizaron los servicios que antes se encontraban precariamente establecidos, por lo que al instalar los servicios en forma correcta es que comienzan a llegar las boletas, las cuales, algunas por año se han acompañado. Dice que antes la prestación del servicio era irregular, sin boletas, en el caso del agua o por tener una conexión casera de luz. Considera que no existían boletas de pago de servicios antes de 1994. En lo referente a la inspección ocular, dice que el a quo entiende que no es suficiente, cuando claramente, a fs. 181 el Oficial de Justicia describe todos los inmuebles donde vivían los actores y los actos posesorios (auto servicio funcionando, tres invernaderos, cuatro casas que se encuentran en el pasaje hacia el fondo con medidores de luz, una vivienda abandonada y otra alambrada), que prueban el corpus y el animus de los actores. En cuanto a las testimoniales claramente los testigos afirman lo denunciado en la demanda, tales como Oeyt que afirma conocer a los Vargas de toda la vida, que respondió con más de 20 años y relata las labores agrícolas que realizaban desde entonces y Basile diciendo que los Vargas nacieron allí hace más de 20 años y relata las labores y construcciones realizadas en las tierras pretendidas. Las copias de DNI de fs. 3 a 7 se acompañaron para probar que existe una fecha cierta desde la cual ya poseían, denunciando su domicilio en Carril Nacional km 8 o callejón Vargas ... Rodeo de la Cruz que es el inmueble pretendido por los actores, todos con más de 20 años y los que no porque adquirieron de los Vargas. En lo referido a la fecha de posesión destaca que la inscripción dominial a nombre de Serafín Vargas es realizada en 1.934. Dicho titular era abuelo de los Vargas presentados, pero que enarbolando los principios de economía y celeridad procesal era más práctico realizar el título supletorio que innumerables sucesiones, es por ello que, afirma, desde el año 34 ha ido pasando de generación en generación de los Vargas. Destaca que no existe interés provincial ni municipal, se ha realizado la sucesión del propietario demostrando desinterés la D.G.E. 3º) A fs. 250 contesta la Dirección General de Escuelas, aclarando que debería desistirse formalmente el recurso atento a que el patrocinante se presenta por la sra. Ruiz Ricouz y luego ratifica por la sra. Dominga Bustos, ratificando el hecho de un tercero. A continuación y en subsidio contesta el traslado conferido solicitando el rechazo de la apelación impetrada, aclarando que demuestra interés en el conflicto puesto que en autos se resolvió reputar vacante la herencia de Serafín Vargas Vargas y a la D.G.E. se la designó curador de los bienes lo que ha sido aceptado en el sucesorio. Destaca por último que en el caso no se ha acreditado que los actores hayan sido poseedores efectivos del bien durante los veinte años previos al inicio de la demanda por usucapión. 4º) El instituto de la prescripción adquisitiva ha sido definido por la doc-trina en innumerables trabajos. Así para Bonfante "es uno de los modos de adquirir el dominio mediante la posesión legalmente justificada y continuada durante un tiempo legal?". Papaño la define como el "instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la posesión continuada por todo el tiempo exigido por la ley?". Highton manifiesta que se trata de un modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales por la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley. Siendo un modo de adquirir (prescripción larga) o, de consolidar una adquisición hecha (prescripción breve) por la posesión revestida de ciertos caracteres y continuada durante un lapso determinado. Carlos Clerc la define como un modo de adquirir los derechos reales sobre cosa propia y los de goce o disfrute sobre la cosa ajena que se ejerzan por la posesión en

virtud del tiempo y demás requisitos legales. Con relación a los requisitos exigidos por la ley, se observa que el usucapiente deberá contar con los siguientes extremos, a saber:

Posesión:

- a. **Animus:** el poseedor debe tener la cosa bajo su poder con *ánimus domini*, es decir posesión a título de dueño (en el caso del dominio) o del derecho real que se pretende adquirir. La posesión se exterioriza a través de actos materiales sobre la cosa. Estos actos materiales deben distinguirse de los actos de mera facultad o tolerancia que no conducen a la adquisición por prescripción. Actos de mera facultad son aquellos que el propietario puede o no realizar en lo suyo, pero si no los realiza y de ello deviene un beneficio para otro, esto no podría invocarse para fundar la prescripción a favor del beneficiado. Ej. art. 2514 C. Civ. Actos de simple tolerancia son aquellos cuyo ejercicio permite voluntariamente el propietario con ánimo de favorecer a otro y en aras de la buena vecindad. Por ej. si permito que mi vecino eche sus animales a pastar en mi campo o que pase por mi fundo. Por el contrario para usucapir es indispensable un avance sobre el derecho ajeno; mientras cada uno ejerza el suyo o deje de hacerlo, lo mismo que cuando se proceda con anuencia del titular, nada podrá adquirirse por el transcurso del tiempo.
- b. **Posesión pública:** es necesario que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por el propietario o poseedor anterior para que pueda oponerse. Si no se opone, pudiendo hacerlo, la ley supone el abandono consolidándose la posesión del usucapiente. Lo contrario es la posesión clandestina, cuando se ha tomado por ej. por medio de trabajos subterráneos o por actos posesorios ejecutados de noche, es decir cuando se han tomado precauciones para sustraerla del conocimiento de quienes tenían derecho a oponerse.
- c. **Posesión pacífica:** adquirida y mantenida sin violencia, física o moral. La prescripción de cosas poseídas por la fuerza o violencia no comienza sino desde el día en que se hubiese purgado el vicio de la posesión (al año de cesar la fuerza).
- d. **Posesión continua:** debe ser demostrativa de la voluntad del usucapiente de adquirir el derecho que se propone. No es necesario que realice permanentemente actos posesorios sobre la cosa porque la voluntad de conservar la posesión se juzga continua mientras no se haya manifestado una voluntad contraria. La continuidad en la posesión es la concatenación de los actos posesorios realizados en la cosa sin contradictor alguno durante todo el tiempo exigido por la ley.
- e. **Posesión ininterrumpida:** aquí no hay omisión del usucapiente sino un acto positivo realizado por el propietario o un tercero que interrumpe la posesión, por ej., un acto de desposesión, acción reivindicatoria.
- f. **Posesión inequívoca:** debe manifestarse por actos suficientemente caracterizados como para anunciar de una manera indubitable la pretensión de parte del poseedor de comportarse como tal (Highton). La usucapición además requiere de un cierto plazo, ya que es necesario otorgarle al propietario la oportunidad de oponerse a la posesión del tercero y reivindicar su cosa. Una vez cumplido el plazo, la prescripción opera contra el propietario que se ha desinteresado de su cosa. La prescripción se inicia a partir del momento en que comienza la posesión de la cosa. Este principio se aplica en materia de derechos condicionales o a plazo (existen desde ya y se encuentran incorporados a nuestro patrimonio), no para los derechos eventuales (derechos dependientes de la apertura de una sucesión). En materia de plazos contamos que podrá requerirse de diez o veinte años de posesión, ya sea que se trate de la prescripción corta (en cuyo caso se requiere además la buena fe y justo título) o la prescripción larga (que es la obtenida por mala fe o sin título) (art. 3.999 y 4.015 C.CI.).- El art. 3.961 dispone que: "la prescripción de las acciones reales a favor de un tercero, tenedor de la cosa, comienza a correr desde el día de la adquisición de la posesión o de la cuasiposesión que le sirve de base, aunque la persona contra la cual corriese, se encontrase, por razón de una condición aún no cumplida o por un término aún no vencido, en la imposibilidad del ejercicio efectivo de sus derechos". La solución es diferente a la establecida para la prescripción liberatoria, en la cual la prescripción comienza desde el día de la evicción, del cumplimiento de la condición o del vencimiento del plazo. Ahora bien, para que la adquisición se perfeccione no bastan solo la acreditación de los extremos invocados (posesión y transcurso del tiempo), sino que debe existir una resolución judicial que declare extinguido el dominio del propietario anterior y la inscripción de la sentencia para hacerlo oponible a terceros, tanto en el caso de inmuebles como de muebles registrables. De lo contrario no acreditándose dichos extremos la usucapición no será admisible, sin importar la falta de oposición del contradictor, de los demás interesados citados al proceso y aún (en hipótesis) del titular registral, aunque en este caso, se advierte que el titular se encuentra fallecido, su sucesión se declaró vacante y ha comparecido como curador la D.G.E., quien se opuso a la admisión del agravio. Por ello se ha dicho que "La sentencia que se dicta en el proceso seguido por el usucapiente es una sentencia declarativa que constata la existencia de un hecho -la posesión- por el plazo legal de prescripción del que nace un derecho el dominio, y el interés general reclama perentoriamente la prueba fehaciente de ese hecho con total prescindencia de la voluntad complaciente del titular perjudicado? ...Es indispensable, por el contrario, a fin de asegurar la eficacia de la sentencia, que el poseedor acredite acabadamente y en forma concluyente la concurrencia de los extremos sin cuya presencia su pretensión no puede encontrar acogimiento? (Cfr. Néstor D. Lapalma Bouvier, "El proceso de usucapición", segunda ed., ps. 145/145 vta.). En base a dichos postulados se determinará la suerte de este recurso.

5°) En autos y sin perjuicio de la valoración del material probatorio a la luz de lo afirmado por el a quo, ocurre una situación particular, es que tal como lo han confesado los actores les resultaba más práctico (fundándose en los principios de economía y celeridad procesal) iniciar el presente título supletorio que la correspondiente sucesión

del sr. Vargas, de quienes manifiestan ser herederos (los sres. Vargas) o en su caso sucesores particulares de los mismos (en relación a los sres. Moreno, Bustos Carrada), no sin advertir que otros tantos (se desconoce por cuanto no se han denunciado) ostentarían o tendrían idéntico status posesorio frente al inmueble del causante. Recuérdese que si los actores adquirieron en virtud de la muerte del sr. Vargas la calidad de coposeedores en virtud de la sucesión universal, de pleno derecho y sin intervención de autoridad alguna (art. 3.418 C.Ci.), dicha posesión no requería ni aprehensión de la cosa ni tradición de la misma, de la manera en la que se materializan las adquisiciones inter vivos sino que ella operaba, por causa de la sucesión universal, en base a otros principios, según los cuales el heredero continúa la persona del causante, de modo que es poseedor de todo aquello que poseía el difunto (Claudio Kiper en Código Civil de Belluscio - Zannoni T° 10 pág.266) Por consiguiente el sucesor universal al contar con la posesión ministerio legis de los bienes sucesorios, puede tomar la posesión material de los mismos sin necesidad de autorización judicial, formalidad o declaratoria de herederos, constituyendo la realización de dichos actos posesorios sobre los bienes hereditarios un acto de aceptación tácita de la herencia (art. 3.227 C.Civ.) que viene a consolidar la propiedad de la misma que la ley le había transferido provisionalmente desde el fallecimiento del causante. Al respecto se ha dicho que: "el art. 3418 es clarísimo al respecto y aparece reafirmado por el art. 2373, donde especialmente se elimina la materia sucesoria de las reglas generales de adquisición de la posesión; son los herederos propietarios y poseedores desde la muerte del causante (arts. 3420 y 3418), sin necesidad de acto alguno material de su parte" (Marina Mariani de Vidal, Curso de Derechos Reales", Ed. De Zavallá, ps. 80/81). Ello no significa, que si el comunero pretende usucapir la integridad o como en el caso los actores dividiéndose la totalidad del inmueble, deben demostrar acabadamente a través de la interversión de título, que su posesión promiscua o la coposesión original, se modificó en otra exclusiva.

6°) Según se expuso, existe un principio referente a la inmutabilidad de la causa posesoria. Dicho principio no impide que la causa pueda transformarse en determinadas circunstancias; lo que prohíbe es que ello pueda hacerse "por sí mismo", o "por el trascurso del tiempo". La tenencia puede transformarse en posesión, o viceversa, mudando el concepto de modo inequívoco, activo y operante. Existen casos en que el cambio de la relación posesoria está permitido lo cual puede ocurrir en forma bilateral o unilateral. Se cambia la causa en forma bilateral cuando existe acuerdo entre los interesados. Así, nada impide que poseedor y tenedor se pongan de acuerdo y decidan alterar la relación posesoria; por ejemplo, si el tenedor le compra la cosa al poseedor. Esto no choca con el principio sentado por el art. 2353 C.Ci., pues lo que éste no permite es el cambio "por la propia voluntad" del sujeto, mientras que aquí el cambio se opera por la voluntad de ambos. Es lo que ocurre en los casos de traditio brevi manu y constituto posesorio. Pero dicha interversión de título puede ser también unilateral, lo que ocurre cuando la voluntad de cambiar la causa se manifiesta por actos exteriores, y esos actos producen el efecto de excluir al poseedor (art. 2458). No son suficientes para ello los pensamientos íntimos, no basta el cambio interno de la voluntad como creía Ihering acerca de la teoría de Savigny; para que la interversión se produzca es menester que se trate de actos que se manifiesten exteriormente. Es necesario que se trate de actos concluyentes e inequívocos, que la oposición del tenedor al poseedor sea total, inconfundible y activa, es decir, que salga del ámbito subjetivo del tenedor e incida sobre la cosa y sobre la relación con el poseedor. Para cambiar la causa de la relación es necesario que la voluntad de hacerlo se exteriorice, pues el art. 2353 impide que ello pueda ocurrir por la propia voluntad. Así, si el locatario cree que es el dueño del inmueble, con ese pensamiento no conseguirá alterar su relación y convertirse de tenedor en poseedor; pero si manifiesta esa voluntad exteriormente, expulsando al locador de la finca y privándolo de su posesión, negándole todo derecho sobre ella, ejerciendo actos de dominio, intervertirá su título. La interversión requiere de actos de oposición, y no de meras expresiones verbales, que sean lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluir al poseedor, y deben ser lo suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que éste pueda hacer valer sus derechos. El acto de oposición es al mismo tiempo un acto de afirmación de la posesión propia y de negación de la posesión ajena. Tampoco basta con el mero incumplimiento de sus obligaciones por parte del tenedor (v. gr.: no pagar el alquiler, no restituir el inmueble al vencimiento del plazo acordado, etc.), porque se trata de actos equívocos. No obstante, si están acompañados de otras actitudes explicativas del sentido de la contradicción pueden configurar la interversión. Así, por ejemplo, si el inquilino dejó de pagar el alquiler o se negó a desalojar porque se comporta como el propietario de la cosa. De lo expuesto se infiere también que los actos de oposición deben ser públicos, en el sentido de que deben ser susceptibles de poder llegar al conocimiento del que sufre la interversión. Esta es una consecuencia de la necesidad de que tales actos se manifiesten exteriormente. Se resolvió que resulta acreditada la interversión de título cuando quien poseía nomine alieno levanta un asiento domiciliario, cría los hijos, cultiva la tierra, demarca un pedazo de tierra, y todo ello lo hace con la firme convicción de no ser ya más tenedor sino poseedor a título de dueño, desconociendo los derechos que cualquier otros pudiera tener. También habrá interversión de título cuando el coposeedor excluye a los otros y comienza una posesión exclusiva, como sería el caso planteado, frente a herederos de idéntico grado y prelación que los aquí actores. La idea de la interversión también puede ser aplicada en los supuestos de posesión correspondiente a derechos reales sobre cosa ajena. Así, por ejemplo, el usufructuario podría desconocer el derecho del nudo propietario, mediante los actos de

oposición adecuados, para después intentar la adquisición del dominio por usucapión. Teniendo en cuenta que el principio general es el de la inmutabilidad de la causa (art. 2353), quien invoca la interversión de título tiene a su cargo la prueba de los actos materiales inequívocos e individuales de exclusión. Debe advertirse que la interversión de la causa debe ser probada por quien la alega. Es que al usucapiente no le alcanza con invocar su carácter de poseedor, sino que debe realizar una prueba efectiva y concluyente de su afirmación. Solo si consigue probar su condición de poseedor, mediante la acreditación de los correspondientes actos posesorios, y en su caso de haber intervertido el título, por el término exigido por ley y que estos actos posesorios han llegado a conocimiento del poseedor o le han impedido ejercer per se su posesión, será procedente la acción por prescripción adquisitiva incoada. La Jurisprudencia al respecto ha resuelto: "Si el comienzo de la ocupación del inmueble reposó en la administración invocada por el actor que demanda por usucapión, a éste le incumbe demostrar la interversión del título y que la ocupación alegada, es de allí en más, a título de dueño (SCBA, Ac 33628, "Vinent, Pablo c/ Piñeiro de Amette, María Luisa y otros s/ Prescripción veinteañal", AyS 1985/I/237; JA, 1985-IV 174; LL, 1985-D 11; DJBA, t. 1985-129 p. 706). 7°) El interrogante de autos y la necesidad de haberse invocado y acreditado interversión. Entiendo que al margen de toda consideración sobre la prueba, en autos no siempre el camino más corto resulta el más conveniente. Es que como se dijo por más que se invoque practicidad, lo cierto es que el canal adecuado para el reconocimiento del derecho de los actores, debería haber sido la sucesión del sr. Vargas o en su caso haber invocado interversión de título, sustanciada con los coherederos o familiares de estos y acreditada en debida forma. Las razones más que prácticas resultan ser ajustadas a derecho. Es que si en origen, los actores (sres. Vargas), al fallecer su abuelo, ya sea por sí o por representación adquirieron la coposesión por causa de la sucesión del extinto sr. Vargas, y conforme a la ley, nadie puede cambiar por su propia voluntad interna ni por el transcurso del tiempo la causa de su ocupación; si se comenzó como coposeedor, así ha de continuarse hasta que por actos exteriores se mute la causa originaria; paralelamente los coherederos que también adquirieron como condóminos o coposeedores, una vez adquirida esa coposesión por causa de herencia, la conservan sólo animus sin necesidad de realizar actos posesorios (art. 2.445 C.Civ.), en el cual el abandono debe ser expreso, puesto que no se presume (art. 2.530 C.Civ.), y sólo se pierde cuando alguien a su vez los desapodere y la adquiera para sí, mediante actos suficientemente públicos, de manera tal que el desposeído pueda conocer ese desapoderamiento y esté en condiciones de entablar las acciones posesorias o petitorias correspondientes (interversión de título); como se dijo la interversión requiere no solo la manifestación de voluntad contraria, sino actos ostensibles y manifiestos que evidencien la mutación de la causa de la relación posesoria inicialmente adquirida. En el caso y más allá de las contradicciones que implican de por sí, declarar la sucesión vacante, puesto que quienes heredaban de pleno derecho al titular registral, por la coposesión invocada, se los presume que han aceptado tácitamente la herencia (art. 3.227 C.Civ.), agregándose que si en el supuesto que existiesen varios herederos, cada uno tiene los derechos de su autor de una manera indivisible, en cuanto a la propiedad y a la posesión (art. 3.416 C.Civ.) y la posesión de la herencia por alguno de ellos aprovecha a los demás (art. 3.449 C.Civ.), lo cierto es que el camino por el que se optó, si a priori resultaba más práctico requería la condición ineludible no solo de invocar sino de acreditar la manifestación de la posesión exclusiva por sobre cualquier heredero o coposeedor, a través de la correspondiente figura de la interversión de título, por el tiempo exigido por ley (20 años) lo que sí resultaría oponible al resto de herederos (art. 3.460 C.Civ.), lo que en autos no ha sido acreditado. 8°) Coincidentemente con lo afirmado por el a quo entiendo que el material probatorio ofrecido, conforme al criterio restrictivo admitido, no alcanza a conmover la justicia del fallo apelado y menos su modificación. Es que la prueba aportada no resulta concluyente para admitir la prescripción, por lo menos conforme a la pretensión de la actora. Se argumentó que en los supuestos de coposesión la acción debe ser ejercida por la totalidad de los coposeedores y en la misma medida ocurre cuando quien poseía hubiera fallecido y lo sucedían sus herederos, puesto que son llamados a la sucesión de su autor de manera indivisible, no solo en cuanto a la propiedad sino también en cuanto a la posesión. Por el contrario si la actora entendía o pretendía invocar la posesión exclusiva frente a dichos coposeedores, se estaría frente a un supuesto de interversión de título o mutación de la causa de la relación real como fundamento para adquirir por prescripción, en el cual la prueba debía resultar concluyente, puesto que las presunciones invocadas y establecidas en los anteriores apartados en el caso juegan a favor de todos los coposeedores, por lo que el material probatorio debe contar con una naturaleza terminantemente asertiva de la mutación, en cuanto al acto de interversión o la secuencia de actos necesarios para su producción, la indicación precisa del momento del cual se intervierte, puesto que desde allí se iniciaría el cómputo del plazo de prescripción y el conocimiento o posibilidad de conocimiento de dichos actos posesorios. La actora eligió el camino más fácil aunque en definitiva resultó ser el más tortuoso, manifestando ser los únicos poseedores del inmueble, cuando en la evidencia la totalidad de los herederos, debían necesariamente comparecer a autos como coposeedores del inmueble en cuestión o prestando expresa conformidad al planteo de adquisición. Si en cambio hubiera alegado posesión exclusiva contra dichas personas debería haberse invocado, sustanciado y acreditado la referida interversión de título frente a dichas personas, lo que evidentemente no se hizo.- Es que la prueba adjuntada resultaba insuficiente a los efectos de probar la posesión por el tiempo exigido por la ley y de la manera

invocada. Así con respecto al pago de impuestos realizados en forma exclusiva por estos no puede ser interpretado como demostrativo de la interversión del título de su posesión, Por el contrario en tales supuestos, la normal tolerancia de los demás comuneros -generalmente ensanchada por lealtades y afectos parentales que ni siquiera los llevarán a requerir durante todo ese tiempo el pago de una indemnización o canon locativo-, suele estar acompañada por el pacto, de común tácito, de que él o los comuneros que usufructúan para sí la cosa común se hacen cargo de tales pagos (Cód. Civil de Belluscio T. 10 pág.214/215; Cura Grassi en LA LEY, 1997-B, 552); asimismo se sostiene que el pago de impuestos o erogaciones producto de tareas de mantenimiento o construcción, etc., realizadas en el inmueble común por uno de los condóminos, importan actos de administración y no alcanzan para tener por configurada la interversión del título, mientras que aquél que pretende la usucapión, no pruebe en forma clara e inequívoca, la exteriorización de su voluntad de privar de la posesión a los demás condóminos (Conf. CNCiv., Sala H, 21/03/2002, DJ, 2002-2-1026). Coincido con el a quo en que si bien de la prueba testimonial podría inferirse la posesión la misma no resulta terminantemente asertiva e inequívoca respecto de la misma, como la época en la que habría comenzado o alguna fecha referencial. Si bien los testigos informan que los actores viven en el domicilio pretendido usucapir, también es cierto en que no son concluyentes en acreditar que la misma haya estado poseyendo a título de dueños durante el tiempo requerido por ley. Si bien los testimonios son coincidentes, estos dicen que los actores viven allí al igual que los hijos y nietos del sr. Vargas (titular registral), no puede entonces mencionarse si es que una gran familia allí lo ocupaba, que la posesión se haya ejercido, tal como ésta lo requiere, es decir en forma exclusiva, puesto que no se ha invocado en la relación genealógica, cuántos eran los descendientes del sr. Vargas, quienes eran los que terminaron poseyendo el inmueble; de qué manera, si es que existieron otros parientes, estos asintieron o fueron excluidos de dicha posesión que tendrían iuris hereditatis y continuando la personalidad del causante. Este Tribunal ha resuelto: Los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello constituye una calificación jurídica. Ellos deben declarar sobre hechos controvertidos, de modo que en tal caso, deberán expresar qué actos posesorios ha cumplido el usucapiente, si lo ha visto edificar, plantar, alambrar, etc. a lo largo de los años.? (3ª C.C. - n° 34125 - Maldonado Susana Cristina c/ Finca R Scpa por Prescripción Adquisitiva - 22/08/2012 - LS 139- 1), agregando en tal caso frente al resto de interesados en la misma y con exclusión de estos (supuesto de interversión de título). Otro tanto ocurre con la inspección ocular, puesto que en tal caso lo único que se ha acreditado con ella es que la actora está actualmente en dicho domicilio, pero que no acredita posesión o en su caso para ser más precisos, la antigüedad de dicha posesión y por el tiempo requerido por ley que es la exigencia que el Codificador explicita en la norma. En el mismo sentido y tal como se dijo el hecho que se adjuntasen las copias de los DNI de los actores para acreditar el domicilio no significa que configure prueba terminantemente asertiva sobre su posesión (es decir tener una cosa en forma exclusiva con ánimo de dueño), máxime cuando se tiene absoluta incerteza de cómo habría estado conformado el grupo familiar conviviente o no del sr. Vargas. Por último y a modo de conclusión respecto del hecho que pone de relevancia la actora, en que nadie planteó observación, oposición o interés en el inmueble objeto de la litis, de lo que habría de inferirse que a falta de contienda la sentencia necesariamente debería admitir la pretensión de usucapión resulta también inadmisibles puesto que desconoce la esencia y naturaleza de los intereses y derechos en juego. Debe ponderarse que el régimen de los derechos reales (y en este proceso se pretende la adquisición por usucapión del derecho real de dominio) interesa de manera inmediata y directa al orden público, por lo que de nada vale recurrir al argumento de la falta de oposición del contradictor y de los demás interesados citados al proceso como fundamento que lo exima de producir prueba terminantemente asertiva. Es que, como tiene dicho reiteradamente la jurisprudencia En el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito pese al allanamiento del demandado (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F ? 01/09/2003 ? Martínez, María C. c. Martínez, Ladislado sus sucesores , La ley on line) . En definitiva el agravio no resulta admisible, debiendo confirmarse la sentencia venida en revisión. En consecuencia, conforme a lo reseñado, voto por la afirmativa. A la misma cuestión, por sus fundamentos, los Dres. MASTRASCUSA, CARABAJAL adhieren al voto que antecede. SOBRE LA SEGUNDA CUESTION EL DR. COLOTTO DIJO: Las costas de esta instancia deben serle impuestas a la apelante, por resultar vencida (arts. 35, 36 ap I del C.P.C.). Así voto A la misma cuestión, por sus fundamentos, los Dres. MASTRASCUSA y CARABAJAL, adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto, procediéndose a dictar la sentencia que a continuación se inserta: SENTENCIA: Mendoza, 13 febrero de 2015 Y VISTOS: El acuerdo que antecede, el Tribunal RESUELVE: 1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 224 por la parte actora (Rosa Bustos) en contra de la sentencia dictada a fs. 212/4, de fecha 2 de setiembre de 2013, la que por consiguiente se confirma. 2°) Imponer las costas de Alzada a la apelante vencida (art. 36 C.P.C.). 3°) Diferir la regulación de los honorarios profesionales en la alzada, hasta tanto sean practicados en la instancia precedente. Notifíquese y bajen.-

000323E