

## Accion Reivindicatoria Cesion De Derechos Posesion Legitimacion

### JURISPRUDENCIA

### Acción reivindicatoria. Cesión de derechos. Posesión. Legitimación

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción reivindicatoria incoada, pues la parte actora se encuentra legitimada activamente por haber recibido de los antecesores dominiales la efectiva posesión, en virtud del art. 2790 del C.C., y haberle sido cedidos -específicamente en la escritura traslativa- todas las acciones y derechos del dominio. En la ciudad de San Isidro, a los 31 días del mes de agosto de 2016, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tres de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores JUAN IGNACIO KRAUSE y MARIA IRUPE SOLANS, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?BELISUR S.A. SUCURSAL ARGENTINAC/ MARAVERT MONGELOS PABLO y otro/a S/REIVINDICACION? expediente n° SI-23073-2010; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres. Soláns y Krause resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: A. El asunto juzgado. A.1) Se presenta el accionante a promover la acción real de reivindicación del inmueble con frente en la colectora de la Avenida Panamericana, de la localidad de Boulogne, Partido de San Isidro, de nomenclatura catastral Circunscripción VI, Sección E, Manzana 52, Parcela 11. Relata que el 06/12/2006 celebró contrato de compra venta por medio del cual adquirió el lote mencionado para expandir su emprendimiento (por contar con su establecimiento fabril sobre la calle Cura Allievi 2014, en la misma manzana), oportunidad en que abono la totalidad del precio, y le fueron transferidos todos los derechos inherentes al dominio y a la posesión. Dice así, haber tomado, posesión del lote baldío que se encontraba desocupado y sin edificación alguna. Manifiesta también haber comprado en el año 2002, a la Municipalidad de San Isidro, otro inmueble identificado como Circunscripción VI, Sección E, Manzana 52, Parcela 1b, con frente en la calle Cerrito. Aduce que respecto de este último lote, al tener conocimientos que existían ocupantes, se inició una diligencia preliminar caratulada ?Belisur SA s/ Diligencia Preliminar? en la que se constató que parte de la fracción vendida (del lote 11) era poseída por los demandados Pablo Maravert Mongelos y Rosa Netto Gimenez de Maravert. Dice en tal contexto haber recibido de los demandados una carta documento el 19/02/2009, en la que -sin perjuicio de no efectuar acto alguno- alegaban derechos posesorios sobre el lote comprado, por lo que, en atención al impedimento en la entrada del inmueble, se vio obligada a entablar la presente acción. A.2) La parte demandada contesta la demanda a fs. 169/82, efectúa la negativa ritual, y da su versión de los hechos solicitando el rechazo de la acción acusando ser poseedores en calidad de dueños desde el año 1976. Relatan que al ingresar al país en el año 1974 fueron a vivir con sus padres y suegros respectivamente, quienes vivían en el inmueble desde 1957 sin saber que se trataba de dos parcelas, en las que habían edificado la vivienda (en la N°10), y una huerta y espacio de juegos (en la N°11). Dicen que el Sr. Marcos Isidoro Rospide compró en el año 1966 los lotes en cuestión, y que en el año 1976 efectuaron respecto al lote 10 (adquirido por boleto de compra venta) la pertinente escritura traslativa de dominio (el 17/11/1980). Aducen así haber comenzado a poseer desde dicha fecha hasta la actualidad ambos lotes con actos concretos de señorío tales como el cercamiento, construcción de muros y galpón, cultivo de tierra mediante huerta, y uso para actividades familiares y sociales. Refieren al respecto haber cerrado el terreno, estableciendo por su vivienda la única entrada al lote reclamado -desde hace 20 años-. Desconocen la posibilidad de que el actor haya tenido alguna vez la posesión del predio reivindicado, tanto como los vendedores Marcos Isidoro Rospide, Ana María Cecchi de O'Connor, Aberto Marcos O'Connor y Mariana Andrea O'Connor, por lo que no pudieron haberla transmitido. Aducen así que si bien existieron durante su posesión tres titulares registrales y dos transmisiones dominiales sin la efectiva tradición de la cosa, siempre fueron ellos los poseedores del bien desde hace 34 años, circunstancia que no puede ser negada por la accionante por ser vecinos de la manzana. A.3) A fs. 277 se denuncia el fallecimiento del demandado Pablo Maravert Mongelos, continuando la acción sus herederos por medio de su letrada apoderada. B. La solución dada en primera instancia. El sentenciador indicó que la parte actora se encuentra legitimada activamente para reivindicar el bien, por haber recibido de los antecesores dominiales la efectiva posesión, en virtud del art. 2790 del C.C., y haberle sido cedidos -específicamente en la escritura traslativa- todas las acciones y derechos del dominio. Para así decidir, tuvo por acreditado que por el testimonio obrante a fs. 13/8, Belisur S.A. compró el inmueble objeto de esta Litis, individualizándose allí expresamente se transmitían todos los derechos inherentes al dominio y la posesión, habiéndose registrado por tracto abreviado en la sucesión de Alberto Marcos O'Connor. Resaltó también que el titular de un inmueble no tiene obligación de ocupar el bien ni ejercer actos posesorios convalidantes, puesto que el propietario, no deja de serlo a no ser que deje de poseer la cosa por otro durante el tiempo requerido para que éste pueda adquirir la

propiedad por prescripción. Destacó así que para que se configure el abandono resulta necesario que el dueño se desprenda materialmente de la posesión con la intención de no continuar en el dominio de la cosa, resultando necesaria la manifestación de voluntad clara, categórica y espontánea. En tal orden de ideas, resolvió que el antecesor dominal Don Marcos Isidro Rospide detentó la posesión del inmueble toda vez que la renuncia de los derechos no se presume -en virtud del art. 874 del C.C.-; y porque además, la transferencia del 50% efectuada en el año 1999 a Alberto Marcos O'Connor (posteriormente vendida como se mencionó por sus herederos al actor), y del otro 50% en 2006 a la empresa actora, constituyeron actos demostrativos del señorío, incompatibles con la pérdida de la posesión atribuida por los demandados. Destacó asimismo, que en el boleto de compra venta efectuado entre Rospide y los demandados por la parcela n°10, se indicó que éstos últimos se encontraban ocupando el predio vendido desde el año 1957, por lo que se estaba haciendo referencia a una mera tenencia, transfiriéndole la posesión únicamente respecto de la parcela 10, pero no así de la n°11. Así, consideró que por aplicación del art. 2790 del C.C. el reivindicante, aún sin haber obtenido la tradición del inmueble por actos materiales, podía no obstante valerse de la posesión de los antecesores dominiales, pues le habían sido cedidas todas las acciones y derechos inherentes al dominio en cada escritura, entre las que se incluye la reivindicatoria. Expuso así, que el antecesor Rospide era propietario con anterioridad al derecho posesorio invocado por los demandados (1966 y 1976 respectivamente); por lo que operaba la presunción de posesión a favor del reivindicante, por no haber demostrado los demandados que ninguno de los anteriores titulares del dominio tuvieron la posesión. En cuanto a la legitimación de los accionados, consideró que la prueba testimonial ofrecida -que si bien constata la presencia de los demandados en el terreno desde la época invocada-, y las restantes pruebas en su conjunto no resultaron suficientes para demostrar el ánimo sobre el predio, y con ello la posesión invocada.

Para así resolver, tuvo en consideración la precariedad de la ocupación del lote, y que el cultivo de la tierra era un acto no excluyente del poseedor, y que no se invocó el pago de impuesto o contribución que permita inferir el ánimo de dueño; conceptos que por lo demás, habían sido cancelados según consta en la escritura traslativa de dominio a favor de Belisur S.A., y los posteriores-a excepción de un período- fueron abonados por ésta última. Por último, sostuvo que si bien no eran necesarias las exigencias probatorias en cabeza de quien pretende resistir la reivindicación con fundamento en la posesión animus domini cuando la adquisición del dominio por posesión veinteañal se plantea como defensa y no como acción; ello no resultaba óbice para que se deban probar los presupuestos básicos de la prescripción adquisitiva que son, la posesión continuada y pacífica, con ánimo de dueño y por el período legal establecido, lo que no fue cumplido en la especie por los demandados. C. La articulación recursiva. Apelan los demandados a fs. 703, conforme los agravios de fs. 719/32, contestados a fs. 734/8. D. Los agravios. Se agravan los apelantes por la consideración efectuada por el sentenciante con respecto a la posesión ejercida por los actores y por los demandados. Aducen así que la presunción en favor del reivindicante (en cuanto a la transmisión de la posesión de los anteriores titulares dominiales de título anterior a la posesión del reivindicado), admite prueba en contrario; y que en el caso, fue desvirtuada por las probanzas de autos toda vez que se demostró que nunca poseyeron el bien. Sostienen así, que los actores y los anteriores titulares dominiales abandonaron el predio -dejándolo de poseer por otro- por haber permitido de manera clara y categórica todos los actos posesorios que los demandados ejercieron sobre el inmueble, y que además no existe prueba alguna que los accionantes hayan ejercido actos de señorío. Refieren así que los mismos no tenían acceso al predio y que las ventas de los 50% respectivos del inmueble mencionados por el apelante no pueden ser considerados como actos posesorios, como así tampoco el pago de impuestos.

Por otro lado, se agravan por la valoración de la prueba efectuada por el Sr. Juez ?aquo? en tanto consideró que los demandados no ejercieron la posesión animus domini requerida para repeler la acción. En este sentido, manifiestan que -de conformidad con las pautas establecidas en la sentencia- siendo los efectivos poseedores, se convirtieron en dueños del predio por el transcurso del tiempo. Refieren así que todas las declaraciones de los testigos son coincidentes en cuanto a la posesión por más de veinte años en el inmueble, haciéndolo asimismo a título de dueños, y habiendo realizado actos posesorios en tal sentido; como lo son el cuidado del inmueble de intrusos, el cultivo, la referencia de ser propietarios a terceros, y el acceso exclusivo por su vivienda. Se agravan asimismo por cuanto el sentenciante consideró que no habían realizado pago alguno de impuestos para demostrar la posesión, toda vez que ello -según refieren- no constituye en sí un acto posesorio. Asimismo se quejan por cuando se consideró la precariedad del estado del predio para fundar la falta de posesión de los demandados, toda vez que ello se debió, no solo a los bajos recursos de los accionados, sino también al destino que se le dio al predio reclamado (cultivo, área de esparcimiento, sin ser la vivienda de los mismos); y que se valoró erróneamente la antigüedad del galpón. Por último, sostiene que no existe norma alguna que lo obligue a iniciar la pertinente acción de usucapión, por lo que la inacción a tal efecto no constituye prueba en su contra como remarcó el Juzgador. E) Medida requerida en la expresión de agravios. Solicita la parte demandada que como medida para mejor proveer se lleve a cabo una inspección ocular del lote reivindicado y del lote vecino en que tiene su vivienda, para verificar los ingresos a las mismas, su conexión exclusiva, estado de cercos divisorios y del predio en cuestión. Las medidas para mejor proveer revisten carácter privativo y es, en definitiva una prerrogativa discrecional de la que están investidos los jueces (art. 36 inc. 2 C.P.C.C., conf.

LP 107011 rsd 15-7 S 22-2-2007, Causa SI9741/2008 del 06-06-2013 r.i. 220/13). En tal orden de ideas, siendo que en la especie ya se efectuaron dos inspecciones oculares por los Sres. Jueces de Grado intervinientes, tanto el sentenciante (fs. 613), como la Dra. Gabriela Paladin (fs. 365), en la que se constataron las circunstancias requeridas en las respectivas actas; y no advirtiéndose en la especie motivos hábiles para realizar nuevamente dicha prueba (arts. 36 inc.2 y 384 del C.P.C.C.), corresponde desestimar el pedido efectuado, y seguir los autos según su estado. F) El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados.

F.1) No se encuentra discutido en el caso de autos que el actor compró a Marcos Isidro Rospide, Ana María Cecchi de O'Connor por sí y como apoderada de su hijo Alberto Marcos O'Connor, y Mariana Andrea O'Connor por sí y como apoderada de su hermana María Luisa O'Connor, el inmueble objeto de esta Litis -habiéndole transmitido en dicha oportunidad todos los derechos inherentes al dominio y a la posesión-; según se encuentra registrado por tracto abreviado en la sucesión de Alberto Marcos O'Connor. Surge asimismo del testimonio de la escritura, que el inmueble correspondía a Marcos Isidro Rospide por compra que efectuara a Casildo Gregorio Olivera según escritura n°709 del 30/12/1966; y a Don Alberto Marcos O'Connor, por compra del 50% que hiciera a Marcos Isidro Rospide según escritura n°220 del 26/11/1999. Por otro lado, es dable destacar que -tal como se ha referenciado-, la parte demandada al contestar la presente acción, manifestó haber comenzado a poseer el predio en cuestión en calidad de dueños en el año 1976, fecha en la que compraron al Sr. Rospide el lote vecino al de su vivienda (ver fs.169 vta.,172, 174). F.2) La legitimación Activa. Dicen los agraviados que surge de la causa que la actora nunca detentó la posesión del inmueble, por lo cual carece de derecho a reclamar a los accionados. Al respecto, cabe destacar -tal como fuera referenciado por el Sr. Juez de Grado- que de conformidad con el precepto contenido en el art. 2790 del Código Civil, si alguno de los títulos de dominio del reivindicante o de sus antecesores que se hubiere presentado al juicio fuese anterior a la posesión del reivindicado, se presume la preexistencia de la posesión desde la fecha del título y el demandante puede ampararse en ella para reivindicar el bien de quien lo detenta sin título (conf. S.C.B.A, Ac. 68.604, sent. del 16-II-2000, Ac. 30.238 del 6-6-87, Ac. 35.681 del 24-3-87; Causa n° 87.644 r.s.d 37 del 16-03-04 de la Sala IIª, Causa 109.138 del 8-6-2010 RSD: 63/2010 de Sala IIIª). Y es que si bien dicha presunción no es una regla de conducta o norma (presunción iure et de iure) sino que es una presunción iuris tantum, es decir, que admite prueba en contrario (conf. ?Derecho Procesal Teórico Práctico de la Pcia. De Bs. As.? Rodríguez Saiach, Luis A., Ed. Lexis Nexis Arg. 2006, TºII, pág.1098); lo cierto es que con la referencia efectuada por la parte demandada de haber comenzado a poseer con ánimo de dueño en el año 1976 (diez años después de la fecha del título en favor del Sr. Rospide), quedó reconocida la posesión anterior de Rospide y con ello el derecho en principio de posteriores titulares de dominio (por presunción iuris tantum). De ello que el agravio al respecto en cuanto a que ninguno de los anteriores titulares dominales hubieran tenido la posesión del predio reivindicado deba ser desestimado (art. 260 del C.P.C.C.). F.2) La usucapión como defensa. Careciendo entonces los reivindicados de título, la única posibilidad concreta que les asiste es probar en forma plena y acabada que han poseído animus domini durante el lapso requerido por el art. 4015 del Código Civil (conf. causas 55.146 del 12-11-91 y 89.296 del 23-4-02 RSD 80/02 de Sala II, Causa SI12880/2010 del 3-8-13 RSD 109/13 de Sala IIIª), es decir demostrar que el actor dejó de poseer por que otros lo hicieron (los demandados) a nombre propio por el tiempo necesario para adquirir la propiedad. F.2.1) Abandono de la posesión. Liminarmente corresponde abordar la referencia que hicieron los apelantes en sus agravios en cuanto a que los anteriores titulares dominales y el accionante hicieron abandono del bien por no haber ejecutado acto posesorio alguno, y por haber permitido que los quejosos hubieran realizado los propios. Es dable destacar que el abandono de la posesión no se presume sino todo lo contrario (conf. ?Derecho Procesal Teórico Práctico de la Pcia. De Bs. As.? Rodríguez Saiach, Luis A., Ed. Lexis Nexis Arg. 2006, TºII, pág.1098), y una vez tomada la misma, ésta se mantiene sin necesidad de nuevos actos posesorios, a menos que se manifieste una voluntad contraria (arts. 2445, 2446, 2452 y sigs., 914, C. Civil, conf. causa 41.639 del 16-9-86 de Sala IIª). Y es que la posesión se retiene y se conserva solo con ánimo, o sea por la sola voluntad de continuar en ella, para lo cual no es menester que el poseedor tenga permanentemente centrado su pensamiento en la posesión de la cosa o la constante conciencia de poseerla. Resulta suficiente para que la posesión sea conservada y para que el derecho presuma la subsistente del animus, que el poseedor no exteriorice su voluntad de manera contraria (art. 2445 del C.C.), es decir manifestando su deseo de no poseer a través de actos materiales que revelen su intención en tal sentido (art. 2353 del C.C.). Por consiguiente, quien alegue -como en el caso- que el poseedor ha cesado en su intención, tiene a su cargo la prueba de sus afirmaciones (conf. ?Código Civil Comentado?, Claudio Kiper, Ed. Rubinzal-Culzoni2004, TºI Derechos Reales, pág.414) Por otro lado, cabe resaltar que el abandono consiste en el desprendimiento voluntario de la cosa poseída por parte de su poseedor sin la intención de poseerla en el futuro y sin ánimo de transmitírsela o de hacérsela adquirir a persona alguna, como en efecto si lo hiciera el anterior titular Sr. Rospide. Y es que la manera voluntaria de desprenderse de la posesión que contempla el art. 2454 del C.C. o la abdicación del dominio prevista en el art. 2607 del C.C., son hechos totalmente independientes a la ocupación del bien que un tercero pueda hacer con el fin de adquirir el dominio por usucapión -tal como lo alegan los apelantes-; y es que su propietario no la pierde aún en las circunstancia más desfavorable de que el bien permanezca baldío y un tercero entre en posesión y ejerza actos de

propiedad, a no ser que medie adquisición de la propiedad por usucapión (conf. "Código Civil Comentado", Claudio Kiper, Ed. Rubinzal-Culzoni 2004, T<sup>o</sup>I Derechos Reales, págs.431, 433 y 771). En este orden de ideas, cabe mencionar que no surge de autos elementos que informen sobre actos o circunstancias que permitan tener por acreditado el abandono de la posesión por parte de la actora o de los anteriores titulares dominiales de conformidad con las pautas supra establecidas; máxime teniendo en cuenta -tal como fuera referenciado por el sentenciador de grado anterior- la voluntad efectivamente exteriorizada de transmitir dicho inmueble por parte del anterior titular dominal Rospide, inicialmente en el año 1999, y posteriormente en el 2006 a la actora, como así también por el pertinente pago de los impuestos, que resulta un proceder coherente con el animus dominique invoca el actor (causa 54.442 del 26-XI-91, 102.441 del 26 de abril del 2007. RSD 84 del 2007 de la Sala II<sup>a</sup>, SI-33867-2009 del 24/4/2014 RSD: 54/2014 de Sala III<sup>o</sup>), que -asimismo- sirve para demostrar el mantenimiento del ánimo del dueño (y posesivo) por parte de quien los efectúa (conf. "Código Civil Comentado", Claudio Kiper, Ed. Rubinzal-Culzoni 2004, T<sup>o</sup>I Derechos Reales, págs.255). De ello que los agravios referidos a la falta de consideración del abandono alegado resulten inhábiles para demostrar el error invocado (art. 260 del C.P.C.C.).

F.2.2) La Posesión de los Demandados. Se agravan también los apelantes en cuanto manifiestan que han probado haber poseído animus domini el inmueble durante el tiempo requerido para adquirir la propiedad por prescripción -de conformidad con el art. 2510 del C.C.-. Cabe resaltar al respecto que para atribuir a la falta de ejercicio el efecto de extinguir el dominio, es menester que un tercero posea la cosa durante el tiempo exigido para la prescripción adquisitiva, siempre que tal posesión reúna los requisitos requeridos por la ley (conf. "Código Civil Comentado", Claudio Kiper, Ed. Rubinzal-Culzoni 2004, T<sup>o</sup>I Derechos Reales, págs.634). Debe pues, demostrar la posesión del bien durante el tiempo requerido por la ley (20 años, art. 4015 del C.C.) y la hayan ejercido con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida. En tal sentido, el art. 2458 permite la pérdida de la posesión a favor del tenedor a través de actos exteriores que manifiesten la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa. Ello significa que, para quien no es poseedor, es necesario que medien actitudes o proceder suyo que no permitan dudar del firme propósito de convertir el anterior título en una relación posesoria excluyente. Que tales actos hayan de ser "exteriores", se debe a que no basta un acto puramente interno de la voluntad que lleve a cambiar la naturaleza de la relación ocupacional (conf. causa 41.945 del 12-8-86, Causa D-1465-4 del 06/08/2013 RSD: 89/2013 de Sala III<sup>o</sup>). Es decir, que para que los actos a que el art. 2384 se refiere sirvan de fundamento a la prescripción adquisitiva -o en el caso para repeler la acción reivindicatoria-, deben caracterizarse como ejercicio directo del derecho de propiedad del inmueble al cual se aplican, y no ser producto de una simple tolerancia del propietario (SCBA, Ac.25233 del 11.7.78 en "Ac. Y Sent?", 1978-II, 262, causas de la entonces Sala II<sup>o</sup> de esta Cámara de San Isidro, n<sup>o</sup> 56.216 del 27/2/92, causa 111.444 del 20-9-11 RSD: 118/11 de esta Sala III<sup>a</sup>). Dicen los demandados al respecto, que ello surge de las declaraciones de los testigos. Si bien de los testimonios rendidos surge que los accionados utilizaron el predio como huerta, jardín y espacio para actos sociales, que tiene la entrada única por el lavadero de la casas de los demandados y que está delimitada con la línea municipal (colectora) por un cerco de tejidos y chapas que impide por allí su ingreso; ello no resulta suficiente para tener por acreditada la posesión animus domini por el tiempo establecido por ley. Ello por cuanto si bien todos los testigos coinciden respecto al uso dado al predio por los demandados (como huerta y cultivo de plantas), la testigo Nora Beatriz Escobar refirió que tal utilización ya era realizada desde el año 1969 -época en que ella fue a vivir a la zona- por parte de los padres del demandado Pablo Maravert, e indicó que éstos ya tenían sembrado el predio de atrás con verduras (2<sup>o</sup> pregunta fs. 378). Tal extremo apreciado en relación a la fecha en que los demandados alegan haber comenzado a poseer como dueños (1976), determina que tal uso no pueda ser considerado como hecho exterior inequívoco que demuestre la voluntad excluyente alegada. A mayor abundamiento, cabe destacar que el sentenciante sostuvo que el cultivo de la tierra era un acto no excluyente del poseedor y que podía ser efectuado por el mero tenedor; fundamento del que los apelantes nada dijeron, por lo que queda comprendido entre aquellos aspectos o conclusiones de la sentencia que, no rebatidos, quedan tácitamente consentidos y escapan a la labor recursiva y revisora de la Cámara (S.C.B.A., 13-11-79 en DJBA 116, 383; Causa 78.786 del 6-11-01, 98.660 del 23-3-06 de la Sala II<sup>a</sup>., Causa 106.468 del 16-4-09 RSD: 11/09, Causa n<sup>o</sup> SI-48532-2010, r.i. 394/11 del 3.11.2011 de Sala III<sup>o</sup>). Mismas consideraciones habrán de ser dadas en cuanto al cercado del frente. Así, si bien alegan los demandados que ello habría de ser considerado como un acto posesorio, las declaraciones de los testigos no permiten sustentar dicha pretensión puesto que se refieren a la existencia del mismo con anterioridad también, a la fecha en que los reivindicados dicen haber comenzado a poseer con ánimo de dueños (1976). En tal sentido, surge de la declaración de la mencionada testigo Escobar que el tejido está desde que están los padres del demandado Pablo Maravert, y que éste último lo iba arreglando y poniendo chapas mientras se iba rompiendo. Eso dice saberlo porque fue al barrio en el año 1969 (5<sup>o</sup> y 7<sup>o</sup> pregunta fs. 379 y 380). En el mismo sentido declaró la testigo Cristina Julieta Cifuentes Puga, quién manifestó al respecto que el alambrado está desde siempre, que no sabe quién lo puso, y que es de protección para la quinta y divisoria de la vereda (7<sup>o</sup> pregunta fs. 384). La testigo Graciela Irene Fernandez dijo que vio el alambrado divisorio con la vereda de toda la vida, que no sabe si lo cambiaron o no, y tampoco se manifiesta con exactitud en cuanto a la autoría del mismo (?quien lo

puso calculo que habrá sido Pablo, ver 5° y 7° pregunta fs. 393). En el mismo sentido declararon las testigos Alicia Marcelina Benitez y Dora Elsa Rodríguez, quienes manifestaron respectivamente que cuando frecuentó la casa ya estaba -sin saber si hubo cambios en el mismo-, y que el tejido esta desde siempre, arreglándolo el demandado cuando se rompía (ver preguntas 5° y 7° de fs. 407 y 411/2 respectivamente). Por otro lado, cabe destacar también que a pesar de que todas las declaraciones testimoniales son también contestes en cuanto a que la entrada única al inmueble reivindicado es por el lavadero de la casa de los demandados (como así también la pericia de autos), no hay constancia alguna -ni de las declaraciones o la pericia- que acredite la época de origen de tal circunstancia, como para así comprobar la afirmación de los demandados al contestar la acción, en tanto manifestaron haber modificado el lugar de la parrilla y cerrar la entrada del frente hace 20 años (fs. 172). Por último, en lo que hace al alambrado divisorio con la empresa actora, cabe mencionar que no se encuentra cuestionado que fue realizado por dicha empresa accionante (fs. 474, 347 y 729), por lo que su existencia no puede ser considerada como un acto posesorio de la demandada (doct. Art. 9 del CCyC y 1198 del CC), ni tampoco hábil para presumir la intención de desapoderamiento de su propietario (que quiere atribuirle la parte apelante), de conformidad con los términos ut supra abordados. Denotado ello, y dados los acontecimientos que dan cuenta las declaraciones testimoniales, cabe agregar al respecto que la circunstancia de ocupar un inmueble, aunque fuere por largo tiempo, no permite concluir que dicha ocupación se haya hecho con intención de adquirir la propiedad mediante usucapión; se requiere una prueba plena e indubitable que deje expuestos con precisión los actos posesorios realizados con animus domini (conf. Beatriz A. Areán, "Juicio de Usucapión? 5°Ed., Ed. Hammurabi 2007, pág.515, Cam. Apel. Civ. Y Com. Morón Sala II, 29/2/96, elDial-WB8F0). Y es que lo que debe quedar en claro no son los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos -a lo largo de 20 años- que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que solo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de las cosas estaría dispuesto a llevar a cabo (conf. Beatriz A. Areán, "Juicio de Usucapión? 5°Ed., Ed. Hammurabi 2007, pág.515, Cam, 2da. Apel. Civ. Y Com. De La Plata, Sala II, 4/7/02, Lexis n° 14/80516), y que en el caso, no han sido acreditados -tal como se abordó- por las declaraciones testimoniales ni de las probanzas de autos. De allí que los agravios al respecto, no resulten suficientes para conmover la sentencia apelada en cuanto declaró la insuficiencia de la prueba testimonial para acreditar la posesión animus domini de los demandados desde la fecha indicada en la contestación de demanda, o -en su caso- la necesaria para repeler la acción de conformidad con el art. 2510 del C.C. (arts. 260, 375, 383 del C.P.C.C. y 18 de la C.N.). Cabe agregar, que tampoco resulta hábil la queja de los demandados respecto a la apreciación en contra de su interés del hecho de no haber pagado impuesto alguno -por no ser un acto posesorio-. Cuadra recordar que si bien dicha falta de pago no impediría tener por probada la posesión animus domini por el plazo de ley, la realidad es que en tal caso la prueba restante debe ser terminantemente asertiva (conf. arg. SCBA., "Ac. y Sent.", 1972-II, 322; ídem, 1973-II, 384) circunstancia que -como supra se reseña- no se da en el caso. Y es que la falta del pago de los impuestos constituye un indicio contrario a la pretensión de los reivindicados, desde que no exteriorizaron en ese elocuente aspecto un proceder coherente con el animus domini que invocan (conf. causa 54.442 del 26-XI-91, 102.441 del 26 de abril del 2007. RSD 84 del 2007 de la Sala IIª, causa n° SI-33867-2009 del 24/4/2014 RSD: 54/2014 de Sala IIIª). De ello que el agravio al respecto no pueda prosperar (art. 260 del C.P.C.C.). Por último, se agravan también los apelantes por cuanto se consideró precaria la construcción que efectuaron en el predio, y porque no se tuvo en cuenta la antigüedad correcta de ésta y de los alambrados, cables y caños que surge de la pericia de autos. En el informe arquitectónico se establece que el terreno se encuentra delimitado sobre sus ejes medianeros laterales por muros portantes divisorios de diversas alturas, revoques gruesos y acabados a la vista de las construcciones linderas, sobre su eje posterior se encuentra delimitado por un cerco compuesto por postes prefabricados de hormigón pretensado y alambre artístico romboidal galvanizado de altura aproximada de 2,15mts. de muy buen estado de conservación (realizado por el vecino, aquí accionante, ver fs. 347), y sobre la línea municipal por un cerco compuesto por postes de madera de diferentes medidas o modelos, y alambre rustico romboidal galvanizado de altura aproximada de 1.40mts. de estado de conservación regular a malo (fs. 474). Asimismo, dio cuenta el experto de la existencia de un pequeño depósito o cuarto de herramientas de aproximadamente 12 metros cuadrados, precario y ejecutado sin las reglas del buen arte de la construcción, sobre terreno natural con baldosas calcáreas y ladrillos comunes simplemente apoyadas, elementos variados de hierro, chapa y madera de diversas secciones y cerramientos de chapa galvanizada y/o mallas de hierro sobre sus laterales, delimitado por árboles y plantas. Se referenció allí también en cuanto a la falta de servicios del lote, y que tanto el agua como la electricidad eran suplidos por prolongaciones de la vivienda de los demandados (fs. 476, coincidente asimismo con las declaraciones de los testigos fs. 381, 385, 389, 394, 408, 413). Por otro lado, se manifestó de manera orientativa o aproximada en cuanto a la antigüedad de los alambrados, cables, caños de las construcciones detalladas, refiriendo que tiene entre 15 a 20 años de antigüedad (fs. 476); y respecto del galpón -dados los materiales reutilizados de toda índole- no pudo determinar su antigüedad (fs. 347). Así, cabe poner de relieve que la construcción del galpón o cuarto de herramientas que dicen los actores por ellos, aun teniendo en cuenta que su antigüedad fuera actualmente de 15 o 20 años -como lo

manifiestan en sus agravios-, dada la fecha de interposición de la presente acción y conforme sus efectos, no resultaría suficiente tampoco para repeler la acción, por no cumplir el tiempo de ley en las circunstancias de esta causa (art. 4015 del C.C.). Por otro lado, con respecto al alambrado divisorio de la línea municipal -tal como se abordó al tratar la prueba testimonial- se encuentra demostrado que existía con anterioridad a la fecha en que los demandados alegan poseer con ánimo de dueños, por lo que, aun habiendo sido arreglado al romperse por el demandado, ello no importa un hecho exterior que demuestre la posesión invocada toda vez que bien puede ser un acto propio del usuario. En consecuencia, no siendo menester tratar sino los agravios que hacen a la resolución del caso, no existiendo elementos suficientes que ilustren sobre actos inequívocos, claros y terminantes de posesión animus domini (ello es actos que no puedan ser considerados una simple tolerancia del propietario, y tengan envergadura para ilustrar sobre la apropiación del bien), y por el tiempo requerido por la ley (todo ello para tener por acreditado el comportamiento de dueño durante veinte años); es que la sentencia debe ser confirmada (art. 260, 375, 384 del C.P.C.C. y 18 C.N.). Voto por la afirmativa. En virtud del resultado arrojado por la votación a la primera cuestión, corresponde confirmar la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravio, e imponer las costas generadas en la Alzada a la parte demandada perdidosa (art. 68 del Código Procesal). Así lo voto. El señor Juez Dr. Krause por los mismos fundamentos vota en igual sentido. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA POR ELLO, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo corresponde confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y ha sido materia de agravio. Las costas de Alzada corresponde imponerlas a la parte demandada perdidosa (art. 68 del Código Procesal), a cuyo fin se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad legal (art. 31 de la ley 8904). Regístrese, notifíquese y devuélvase. C orrelaciones Marull, Diego c/Coronel, Juan Domingo y otro s/reivindicación - Cám. Civ. y Com. San Martín - Sala III 17/10/2013 009952E