

Reivindicacion Reconvenccion Por Usucapion Justo Titulo

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Reconvencción por usucapión. Justo título

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por reivindicación, y rechazó la reconvencción por usucapión opuesta por los accionados, ordenando la restitución del inmueble.

En la ciudad de Dolores, a los dos días del mes de febrero del año dos mil dieciséis, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 94.800, caratulada: "VALENZUELA EDUARDO HORACIO C/ ROONAY MARIA ROSA Y OTRO/A S/ REIVINDICACION", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que las Señoras Juezas debían votar según el siguiente orden: Doctoras María R. Dabadie y Silvana Regina Canale. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1a. ¿Es justa la sentencia apelada? 2a. ¿Qué corresponde decidir? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: I. Antecedentes: Persigue la actora la reivindicación respecto del inmueble ubicado en la ciudad de Maipú, con frente a la calle Centenario n° ... , por su condición de propietario de sendos bienes. Alega que resulta ser titular de dominio de los inmuebles conforme surge de la copia del testimonio de la escritura que acompaña -v, fs. 5/6-, cuya compra data de fecha 02/05/1978, ello respecto al designado catastralmente como Circ. ..., Secc. ..., Mz. ..., parcela ..., Matrícula ...; asimismo, que en el 1° de noviembre del año 1979 -conf. copia de asiento registral de fs. 7/8 y por ante la Escribana Nélida Alza- adquirió el lote lindero -Circ. ..., Secc. ..., Mz. ..., parcela ..., matrícula ...-. Relata que en el año 1999 su mandante junto a la familia debió trasladarse por cuestiones laborales a la ciudad de Mar del Plata, dejando los inmuebles cerrados. Que en oportunidad de retornar a Maipú toma conocimiento que personas extrañas se encontraban ocupando el inmueble. Asimismo, a fin de determinar debidamente la identidad de los ocupantes para promover acción y conocer el carácter de su ocupación, es que sustanció por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial n° 3, Diligencia Preliminar en los términos del art. 323, inc. 6° del CPCC -autos n° 62.117, agregados por cuerda-. Que a raíz de tal medida, se determinó que el bien se encontraba ocupado por el matrimonio integrado por Marco Rubén Horacio y Roonay María José, aquí demandados, contra quienes endereza la acción solicitando la restitución de su inmueble -v, fs. 11/14 y vta.-. A su turno la legitimada pasiva contesta dicha demanda, realizando la respectiva negativa de los hechos y derechos invocados por la accionante, resaltando que adquirió el inmueble por boleto de compraventa y reconviene por usucapión, resaltando que ostentan justo título y su ocupación es de buena fe, revistiendo en definitiva el carácter de poseedores del inmueble en forma pública y pacífica en forma ininterrumpida, por un plazo superior a diez años, cumpliendo de tal forma con los requisitos que el art. 3.999 del Código Civil -ley 340- establece a fin de admitir su pretensión (v, fs. 67/71). Finalizado el período probatorio, con el llamado firme de fs. 345, la titular del juzgado civil y comercial n° 2 departamental, dictó sentencia a fs. 346/355, mediante la cual tiene por acreditado los presupuestos necesarios para la viabilidad de la acción reivindicatoria instaurada, desestimando la reconvencción articulada por usucapión por cuanto a los fines de la prescripción breve -conf. art. 3999, CC.-, carecen de justo título. En su razón, hace lugar a la demanda instaurada por reivindicación, rechaza la reconvencción por usucapión opuesta por los accionados, ordenando la restitución del inmueble objeto de la litis, dejando a salvo los derechos de los menores que pudieran habitar el inmueble en forma previa a efectivizarse el desahucio decretado. Finalmente le impone las costas a los demandados en su condición de vencidos y difiere la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad respectiva. Dicha sentencia es únicamente apelada por la perdedora (v, fs. 359). Concedido que le fue su recurso (v, fs. 360), y ya la causa en esta instancia, el mismo es debidamente sustentado con la expresión de agravios obrante a fs. 390/394 y vta., resultando respondido a fs. 397/399 por el accionante y a fs. 401/404 por la Titular de la Asesoría de Incapaces n° 2 departamental, quien solicita que se haga lugar al recurso de apelación interpuesto. Con el llamado firme de fs. 405, los autos han quedado en estado de ser resueltos en esta instancia (arts. 254, 256, 260, 263, 265 y concs., Cód. Procesal Civil y Com.).- II. Agravios. Contestación: Sucintamente, cabe señalar que la demandada se agravia considerando que la iudex a quo ha incurrido en error al apreciar la prueba de autos, para luego, en base a ellos, arribar a la conclusión señalada. Resalta que ocupa el inmueble al menos desde el año 1986. Que resulta ser la titular del servicio de electricidad desde el año 1997, así como también del servicio Inmobiliario y de las tasas municipales. Que resulta falso que el actor viviera en el inmueble desde el año 1999, tal como alega. Considera que en la sentencia cuestionada no se ha tenido en consideración que, según el anterior Código Civil -ley 340-, se entiende que quien ha entrado en posesión de un inmueble en virtud de un boleto de compraventa y mediando buena fe, se encuentra beneficiado con la prescripción breve, y que el poseedor ex boleto se encuentra legitimado para ejercer cualquier tipo de acción real, y mas precisamente, hace procedente la prescripción decenal planteada en autos. Agrega que no se valoró el plazo de posesión ejercida por el anterior poseedor, Sr.

Ercoreca, quien adquiriera el inmueble en subasta pública. Que sumadas ambas posesiones, se supera holgadamente los 20 años necesarios para prescribir. Tal cuestión se encuentra corroborada por los testigos que han comparecido en la causa. Finalmente señala que no se han tenido en cuenta las mejoras realizadas en el inmueble, siendo que con los mismos se ha modificado la vivienda. Que tal cuestión debió ser analizada por la sentenciante atento encontrarnos ante un claro intento de enriquecimiento sin causa por parte del accionante, quien, en el caso de prosperar la acción, deberá reintegrar los gastos incurridos en el mantenimiento del inmueble como las mejoras introducidas. En su último agravio considera que en la decisión bajo revisión no se ha resguardado el derecho de los menores que habitan el inmueble -v, fs. 390/394 y vta.-. b. Por su parte la gananciosa, refuta uno a uno los argumentos vertidos por la recurrente, considerando que los mismos constituyen únicamente un disconformismo con lo decidido, no resultando ser una crítica concreta y razonada. Finalmente resalta la justicia del decisorio atacado, propugnando su confirmación, con expresa imposición de costas a la recurrente -fs. 397/399-. c. De su lado, la Asesora de Incapaces al contestar los agravios, pone de resalto que debe resguardarse los derechos de los menores que habitan el inmueble objeto del litigio, y adhiriéndose a los agravios de la demandada, solicita que se admita el recurso de apelación incoado y se revoque la decisión cuestionada, haciéndose lugar a la reconvención articulada -fs. 401/404-. III. Esta Alzada. i. Ley aplicable. En forma liminar corresponde dejar sentado que la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) al tiempo de conocer del recurso de apelación que ha sido deducido contra la sentencia de primera instancia impone a esta Alzada pronunciarse con relación a la eficacia temporal de la ley en relación a la acción de prescripción adquisitiva dominio de inmueble, ya sea como pretensión principal o por vía de reconvención. En tal sendero, el art. 7 del CCCN reproduce el art. 3 del Código Civil conforme la redacción que impuso la ley 17.711, salvo el agregado final que dice "...con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo". Dos ejes basales impone la norma en estudio; el primer referido a su aplicación inmediata a las consecuencia de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y el segundo el principio de no retroactividad, con excepción de disposiciones que lo desanden. El problema se presenta cuando el cambio legislativo se presenta entre que nacen y se extinguen los hechos, relaciones o situaciones jurídicas; en conveniente recordar que el mantenimiento de la ley anterior debe tener en mira el valor de la seguridad jurídica. No debe dejarse de lado que al decidir estas cuestiones, el juez decide aplicar la ley nueva o la vieja, aún cuando las partes no lo soliciten y aún cuando la nueva ley tenga el carácter de supletoria, pues estamos ante una cuestión de derecho e impera el principio *iuria novit curia*. En el caso que nos ocupa el período prescriptivo invocado ha transcurrido íntegramente bajo el imperio del C.Civ. -conf. Ley 340-, ámbito temporal durante el que también se dictó la sentencia recurrida; razones estás por las que a mi entender deba ser juzgado a la luz de aquella normativa, ello sin perjuicio de que el plazo para la prescripción larga que fija el nuevo ordenamiento no ha sufrido modificaciones. A ello se debe agregar que el art. 1905 del CCCN ha dado por concluida la disputa sobre los efectos de la sentencia dictada en los juicios de usucapión larga, es lo cierto que el legislador ha impuesto la no retroactividad de la sentencia; esa irretroactividad en palabras de destacada autoría haría deseable que los jueces apliquen el criterio de la nueva ley (KEMELMAJER de CARLUCCI, Aída; La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, pág. 161, Ed. Rubinzal-Culzoni, Bs.As. 2015) No obstante lo señalado entiendo que ha de fortalecer el principio de la seguridad jurídica en casos como el que me ocupa, realizar su revisión de conformidad con el Código Civil -Ley 340-; ello sin perjuicio de entender que, para el caso de corresponder, sí debe cumplirse con la fijación de la fecha en que se debe de tener por cumplido el plazo prescriptivo (art. 1905 primer párr. CCCN) el juzgador lo ha de establecer de oficio sin afectar derecho alguno. ii. Los agravios. Suficiencia. En virtud de la petición de la parte actora que se declare la deserción del recurso incoado por su contraria (v, fs. 388 vta./389, Pto. IV) corresponde que me expida sobre tal cuestión (SCBA, Ac. C. 85.339, "Menéndez", sent. 19-09-07) ya que en caso de prosperar dicha pretensión cerrará el embate recursivo (SCBA, Ac. C. 92.588, "López", sent. 31-10-07). Debe quedar sentado que la competencia revisora del Tribunal se encuentra circunscripta al tratamiento de aquellos ataques concretos y razonados vertidos, demostrativos -en sustento de las constancias del proceso- de la sinrazón del Juzgador, es decir, en función de los agravios técnicos, idónea y suficientemente expuestos (arts. 260, 261, 266, 272 del CPCC), de donde es lógico concluir que todas aquellas consideraciones del Magistrado sentenciante que hayan servido de fundamento a su decisión que no hayan sido atacadas debidamente, devienen firmes e irrevisables para el Tribunal de Alzada, más allá del mayor o menor grado de acierto o error con que este se hubiere conducido (SCBA, Acs. 43.416, 43.697, entre otros). En tal sendero, los agravios para ser tales deben contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas, por lo que el escrito donde estos se expresan debe indicar, punto por punto, los errores, omisiones o deficiencias de la sentencia apelada, sin que las impugnaciones en general, la remisión o escritos anteriores o el mero desacuerdo con lo resuelto puedan considerarse agravios en los términos previstos del art. 260 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires. Sin embargo, en la materia prevalece un criterio amplio o flexible, en salvaguarda de principios de mayor jerarquía (art. 18 Const. Nac., arts. 11 y 15 Const. Prov.). Y es así que, sin perjuicio que se advierta debilidad de los

fundamentos articulados en la expresión de agravios en relación a la cuestión central debatida, es necesario su tratamiento si se vislumbra en ella el mínimo agravio. Pues los principios y límites establecidos por el art. 260 del CPCC deben ser aplicados en su justa medida, con cuidado de no caer en un rigorismo excesivo, con un apego irrestricto a las formas, no querido por el ordenamiento legal (cfr. Fallos: 326:1382, 2414; 327:3166; entre otros). Temperamento -el señalado- que ha de adoptarse en la especie atento que la expresión de agravios de la parte demandada es muestra de una mínima actividad de la recurrente tendiente a modificar la decisión cuestionada. La pieza procesal ha superado el examen de suficiencia, por lo que la observación de la accionante no resulta admisible.

iii. Agravios. Tratamiento. En principio he de señalar que no analizaré todas las argumentaciones de la recurrente como las efectuadas en los respectivos respondes, sino aquellas susceptibles de incidir en mi voto y en la solución de la cuestión planteada (Conf. CSJN., 13-XI-96, in re: "Altamirano, Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica"; ídem, 12-II-87, in re: "Soñes, Raúl c/ Administración Nacional de Aduanas"). La accionante pretende la reivindicación del inmueble de su propiedad ocupada por la contraria, cuestión que fuera admitida en la decisión que se cuestiona. Si bien no ha sido materia de agravios la admisión de tal pretensión, a fin de reforzar los acertados argumentos dados por la sentenciante sobre el tópico, he de agregar que el art. 2758 del Código Civil perfila la acción reivindicatoria, para ello sigue a Pothier y así lo refiere su nota. Destacados civilistas argentinos han señalado las deficiencias de aquel artículo, mas es posible concluir diciendo que "la acción reivindicatoria es una acción que nace de todo derecho real que se ejerce por la posesión, cuando su titular ha sido privado absolutamente de ella, por lo que exige que aquel que se encuentra en posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios". (BUERES-HIGHTON, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial, T. 5B, pág. 464 y sgts., Ed. Hammurabi, 2da. Edición, Bs. Aires, 2004). Aquel que intente la acción reivindicatoria habrá de acreditar su derecho de poseer, la pérdida de la posesión, que ésta se encuentra en poder del demandado, y que la cosa que se reivindica es susceptible de ser poseída (LAFAILLE, Héctor, Derecho Civil. Tratado de los derechos reales, ed. 1945, t. III, pág. 472 n° 2104; SCBA, 9/11/84, ED, 113-660; ídem, 11/8/81, ED, 98-152). La obligación primera e ineludible del reivindicante es aportar la prueba de su derecho sobre la cosa que intenta reivindicar y la identidad entre aquella, es decir, la que los títulos indican, y la poseída por el demandado, pues si tal demostración falta, la acción no podrá prosperar. En tal sentido deben acreditarse los siguientes extremos legales, a saber: a) que el reivindicante sea propietario, -competente a todos los titulares de derechos reales perfectos e imperfectos-; b) que haya perdido la posesión; c) que tenga derecho a poseer al tiempo de la demanda y de la sentencia; d) que se trata de cosas particulares que estén en el comercio; e) que se dirija contra el que se encuentra en posesión de la cosa. En el sub examine la actora ha acreditado casi la totalidad de los presupuestos enunciados para dar andamiaje a su pretensión. Se encuentra debidamente acreditada la titularidad de dominio del inmueble, conforme la escritura de fs. 5/6 -copia-, 186/187 y fs. 193/194 y del informe de dominio de fs. 7/8. También se encuentra debidamente acreditada que dicho inmueble se encuentra ocupado por la demandada -v, mandamiento de constatación de fs. 253 de la presente y fs. 26/27, causa n° 62.117, agregada por cuerda). En su razón ninguna duda cabe que la accionante ha debidamente acreditado los extremos de su pretensión, por lo que su acogimiento resulta incuestionable (arts. 323, inc. 6°, 375, 384, 2747, 2756, 2758, 2772, 2776, y concs. Código Civil). Ahora bien, para enervar la acción incoada en su contra la demandada reconvino por usucapión, denunciando en principio que había adquirido la propiedad por boleto de compraventa, de buena fe, ocupando el inmueble desde larga data de forma continua, pretendiendo que se reconozca adquirida la propiedad por la prescripción breve -conf. art. 3.999, Cód. Civil-; seguidamente alega que la referida ocupación lo fue por más de veinte años, por lo que también se encontraría amparada por la prescripción adquisitiva que determina el art. 4017 del referido digesto, sin que sea necesario justo título ni buena fe. Analizada tal defensa, al igual que la sentenciante, considero que no puede ser admitida. Ello por cuanto la recurrente no acreditó los extremos que las referidas normas establecen para la procedencia de la prescripción adquisitiva en sus dos variantes. Efectivamente, en referencia al primer supuesto -prescripción breve- y entrando al análisis de la cuestión motivo de agravio -justo título-, considero que por resultar de aplicación al tema en análisis corresponde reiterar los conceptos que he vertido en la sentencia de este Tribunal recaída en los autos n° 86.134, in re, "SUCESORES DE VICTOR J. HARISGARAT c/ MARTINEZ GUERRERO de FRERS ANA ROSA Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQ. DE DOMINIO", -Sent. del 29-04-08-. Expresé en tal oportunidad que "La prescripción adquisitiva es un medio de adquisición del dominio que, por mandato legal, puede obtenerse "por la posesión continua (del inmueble) de diez años", "con buena fe y justo título" (arts. 3947, 3948, 3999, 4006, 4008, 4009, 4010, 4011 y concs. del Cód. Civil y las notas del codificador). Si bien, como dice Vélez Sársfield en la nota al art. 3999 Cód. Civil, "justo título y buena fe son dos condiciones distintas" no son sin embargo "dos condiciones independientes". El justo título para la prescripción, definido por el art. 4010, es aquél "que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la persona de quien emane...". El art. 4011, en tanto, requiere que "debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído" no siendo suficiente el título putativo; el art. 4012 prescribe que "el título nulo por defectos de forma no puede servir de base para la prescripción". Por su parte, el codificador al

anotar la norma ya referida art. 4010 cit. señala que "la palabra 'título' es empleada para designar no el acto, el instrumento que compruebe el hecho de una adquisición, sino la causa de la adquisición" o sea "todo acontecimiento que hubiese investido del derecho al poseedor, si el que lo ha dado hubiese sido señor de la cosa". Luego concluye, en lo pertinente, que "por justo título se entiende exclusivamente la reunión de las condiciones legales que prescribe el artículo". Del juego armónico de los citados dispositivos legales (arts. 4010, 4011, 4012 y concs.) se colige que para que exista justo título se deben reunir los siguientes requisitos: a) la existencia de un acto jurídico idóneo para transmitir el dominio; b) que observe los requisitos legales para su validez; c) que sea verdadero y se refiera al inmueble poseído; d) que no tenga defectos formales que causen su nulidad. No se exige en cambio que la persona de quien emane sea o no propietario del bien que se transmite (art. 4010 in fine). En tal sentido se afirmó que justo título es el acto jurídico que operó como causa fuente de la transmisión del derecho, celebrado con los recaudos y solemnidades que las leyes exigen para su validez, existiendo identidad entre el título y el bien que es objeto de la posesión y que se trate de un instrumento válido, es decir que no sólo no contenga afectación al orden formal sino además no padezca de vicios respecto de la voluntad, debiendo valorarse el título por sí mismo, sin consideración a la persona que lo otorgó (conf. Peña Guzmán, Luis, "Derecho Civil. Derechos reales", t. II, p. 242 y ss.; Salas, Trigo Represas, Félix A., "Código Civil anotado", t. 3, p. 334 y ss., n. 1). Salvat añade que el justo título debe reunir las dos condiciones que la ley enuncia: 1) que tenga por objeto transmitir un derecho de propiedad; 2) que esté revestido de las solemnidades para su "validez" es decir, agrega luego, "el título emana de una persona que no era propietaria de la cosa o del derecho real transmitido, o de una persona que siendo propietaria no tenía la capacidad de disponer de ella; la propiedad no ha sido en estos casos legalmente adquirida y el poseedor se ve entonces, para conservar la cosa, en la necesidad de recurrir a la prescripción" (Salvat, Raymundo Argañaraz, Manuel, "Tratado de Derecho Civil, Derechos reales", t. II, p. 238, n. 946, a). Es que, en definitiva, en el justo título concurren todas las condiciones formales exigidas por la ley, mas no existe derecho en el transmitente (por no ser el verdadero propietario, o por no tener capacidad para transmitir el dominio). Si tal requisito existiese además de los otros mencionados habría un título perfecto, suficiente, hábil, para la transmisión de dominio (conf. Salas Trigo Represas, ob. y p. cit.; Clerc, Carlos Mario, "El derecho de dominio y sus modos de adquisición", p. 225 y ss.). En concordancia, expresa Areán que "justo título es el negocio jurídico idóneo para transferir la propiedad o para constituir el derecho real, pero ineficaz por faltar la legitimación del enajenante. Este defecto de legitimación impidió la adquisición de la titularidad por el accipiens, pese a que el acto siguiese en los casos exigidos por la ley, la tradición. El acto traslativo originó una situación de apariencia (posesión) que se extinguirá con la usucapión" (Areán, Beatriz, "Juicio de usucapión", p. 182 y ss.; aut. cit., "Curso de Derechos reales", ps. 320/ 321). En parecida orientación Moisset de Espanés afirma "el justo título por lo general emana de un 'no propietario' pero el cumplimiento de las solemnidades legales da fundamento al adquirente para la prescripción breve" (Moisset de Espanés, Luis, "Prescripción adquisitiva decenal. Justo título y boleto de compraventa", JA 1979 II 8)". Con estas bases cabe coincidir con el a quo en que el boleto de compraventa -especialmente el de autos que carece de fecha cierta-, como lo ha decidido la doctrina y jurisprudencia mayoritarias, no es justo título ya que "un contrato de compraventa sólo será traslativo de propiedad si, tradición mediante, ha sido hecho por escritura pública" (Areán, Beatriz, "Juicio de usucapión", cit., p. 186, n. 177 a 180; aut. cit., "Curso de Derechos reales", p. 32; Salvat Argañaraz, ob. cit., "Derechos reales", t. II, p. 240, n. 948, nota 271 b; ver jurisprudencia citada en Barbado, Analía, "La prescripción adquisitiva y liberatoria", p. 146, ns. 457 y 458). En definitiva, pese a los esfuerzos de la apelante, el boleto de compraventa glosado a fs. 25 y vta., no representa justo título para usucapir, faltando por ende uno de los requisitos esenciales a los fines de la prescripción adquisitiva pretendida, tal como efectivamente lo ha decidido la iudex a quo (arts. 3999, 4010, 4012 y concs. del Cód. Civil); circunstancia que torna inadmisibles los agravios expuestos a su respecto por la recurrente, correspondiendo su desestimación (arts. 242, 260 y 266 del CPCC). En cuanto a la prescripción por la ocupación continua por mas de veinte años -art. 4015, CC.-, tampoco ha acreditado los requisitos que la ley establece para su procedencia. Efectivamente, a tal fin debió probar el ejercicio de una posesión pública, pacífica, ininterrumpida, animus domini y por el plazo legal de veinte años, conforme dispone la referida norma. Cabe señalar que el proceso de usucapión se rige por la ley 14.159 en su redacción actual conforme al decreto-ley 5756/58, reeditado en el art. 679 del CPCC y las disposiciones de los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil, modif. por la ley 17.711, en virtud de entablarse acción-reconvención. Teniendo en cuenta lo normado por la ley de fondo, para la procedencia de esta acción es menester y esencial que se justifique, la existencia del corpus y del animus domini. Para ello la actora no ha traído a juicio probanzas suficientes que tornan viable la contrademanda instaurada (art. 375, CPCC). Con relación a las constancias referidas, Augusto M. Morello en su obra "El Proceso de Usucapión" expresa: "es de señalar y conviene reparar en ello, que a estar al art. 2384 del CC., son actos posesorios del inmueble..." "su cultivo, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ella se haga y en general su ocupación de cualquier modo que tenga", de ahí entonces que la carga de la prueba tendrá que ceñirla el poseyente actor a probar tales actos posesorios continuos, de treinta años -hoy veinte-, demostrativos de que en forma pública y continuada ha observado ostensiblemente un comportamiento activo (jurídica

y económicamente) respecto del bien. En tal sentido, los actos de posesión para que sirvan de fundamento a la prescripción adquisitiva, deben caracterizarse como ejercicio directo del derecho de propiedad sobre el inmueble al cual se aplican y no ser producto de una simple tolerancia del propietario del fundo, en razón de que esa prescripción tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, por lo que debe producirse la prueba en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas, de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien, durante el lapso de la usucapión larga (Corte: DJBA., 115-293).- Especialmente debe acreditarse el animus domini, entendiéndose por tal la intención de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, en el sentido del art. 2351 del Cód. Civ. Es no reconocer en otro el derecho de propiedad, es decir comportarse con la cosa sin reconocer en otra persona un derecho superior. Cuando una persona se considera dueña de una cosa, además de usarla y disfrutar los derechos sobre la misma también debe asumir las obligaciones del derecho que pretende. En cuanto a la prueba, la apreciación ha de ser realizada de modo estricto, dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, los cuales deben ser lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía correspondiente los derechos que le han sido desconocidos (CSJN, 7/9/93, ED, 159-233).

En tal sendero, se habla de la conformación de una prueba compuesta la que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión (ésta Cám. causa 87.523). La prueba compuesta es la coordinación de diferentes medios probatorios que llevan a lograr la demostración del hecho invocado. Sentados esos lineamientos, cabe señalar que no sólo es exigible el ejercicio de actos posesorios, sino que ello debe serlo durante la totalidad del plazo que establece la ley de manera continuada y ostensible, es decir durante veinte años. Así, no le bastará a quien invoque la posesión, alegar que la misma ha sido ejercida durante dicha cantidad de años para luego demostrar los actos por un plazo menor al exigido, pues de tal modo no se estaría cumpliendo con los recaudos legales exigidos por la normativa aplicable, para considerar procedente la acción perseguida. Referente a lo expuesto, entiendo que las pruebas acumuladas en autos no acreditan la pretensión de la demandada reconviniendo. Efectivamente, resalta que compró el bien mediante boleto de compraventa -reitero, carente de fecha cierta-, sin embargo el mismo se encuentra suscripto en fecha 15/02/1996 (v. fs. 25 vta.), por lo que resulta insuficiente para demostrar la ocupación que luego refiere a partir del año 1981 o 1982. En cuanto al pago de tasas e impuestos, la documentación obrante a fs. 26/64, acredita que dichos pagos lo fueron a partir del año 1997. En referencia a los testigos que han comparecido a la causa, de sus dichos tampoco se desprende que la ocupación fuera de mas de veinte años -v. fs. 273/275-, únicamente el Sr. Fernandez dice que la Sra. Rooney vive en el hace más de treinta años (fs. 274), pero tal afirmación se contradice con los restantes elementos de convicción señalados, por lo que no puede tenerse como válidos tales dichos (arts. 375, 384, 424, 456, CPCC). En tal aspecto cabe señalar que las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que se dicen realizados; sin embargo no puede ser la única aportada sino que lo que surja de ella, debe ser como dije completada con otras, como puede ser el pago de impuestos. Sin embargo, tal lo referenciado, la reconviniendo no ha aportado testigos que pudieran acreditar la realización de actos posesorios, como tampoco el pago de tasas o impuestos sobre el bien por el plazo legal señalado. Como integrante de la prueba compuesta requerida en el caso (art. 679, inc. 1º, CPCC), el pago de los impuestos como exteriorizante del animus posesorio, tampoco está demostrado en autos. Ante esa palpable omisión, es bueno recordar que los jueces están llamados a actuar el derecho conforme éste emana de la ley misma, y sólo en función de intereses superiores y en uso de prerrogativas que excepcionalmente les reconoce el ordenamiento procesal como intérpretes de las normas de fondo, pueden pasar por alto el incumplimiento de recaudos formales: de lo contrario, si se entendiese que vale tanto cumplir con un requisito como no hacerlo, bajo la apelación que la verdad real tiene un poder soberano de dispensa, entonces los extremos o presupuestos exigidos para la admisibilidad de la demanda carecerían virtualmente de toda operatividad (arts. 332, 679, inc. 3º, CPCC; art. 24, ley 14.159, sust. decr. ley 5756/58). Finalmente, y a fin de acreditar su ocupación la demandada alega en sus quejas que debió valorarse la de su anterior poseedor del inmueble -Sr. Ercoreca-, quien lo adquiriera en subasta pública, alegando de tal forma la accesión de posesiones. No obstante advertirse que tal argumento no fue puesto a consideración de la sentenciante, por lo que a su respecto nada correspondía que dijera, para satisfacción de la quejosa he de señalar que la figura de las llamadas "accesiones de posesiones", que son distintas y separables entre sí, se caracteriza en que el anterior traspasa a un tercero, a título singular los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor (arts. 2475 y su nota, 3262 a 3265 y 4005 y su nota del CC). En razón de ello, se habrá de tener en consideración la prueba que hace al derecho de la usucapiente y la que hace a la posesión que realizaran a su tiempo los cedentes, para considerar si se encuentran cumplimentados los recaudos necesarios con la modalidad antes descripta. Y en tal aspecto nada ha probado la recurrente. Efectivamente, si bien oportunamente solicitó que se

cite como tercero al Sr. Ercoreca, tal citación no se llevó a cabo, no existiendo ningún elemento de convicción que acredite la fecha de ocupación de éste en el inmueble, ni siquiera el argumento de que lo adquirió mediante subasta pública -art. 375, CPCC-. En su razón, ante el incumplimiento de la carga que le incumbía, debe soportar las consecuencias de su omisión -art. cit.-. En razón de lo hasta aquí dicho, habrá que definitivamente concluir que la demandada, pese a su intento, no ha demostrado que ocupara el bien con carácter de dueña por el plazo legalmente establecido, fundamento de su reconvencción (arts. 2524, inc. 7°, 2384, 3999, 4010, 4015, 4016, y conexos, Cód. Civil; 24 y sus incs. ley 14.159, sust. por decr. ley 5756/58; 355, 375, 679 y sus incs., 680, 681, CPCC; jur. y doct. cit.).- Por ello, valorados los elementos de prueba disponibles con una visión hermenéutica, de acuerdo a las reglas de la sana crítica que incumben las de la experiencia y de la lógica, es que considero probados los extremos para rechazar la reconvencción opuesta por prescripción adquisitiva de dominio y confirmar la decisión apelada en cuanto hace lugar a la pretensión reivindicatoria de la actora -conf. arts. cit.-. En cuanto a la queja referida a las mejoras introducidas y el reintegro de gastos -v. agravio n° 6-, debió la recurrente plantear tal cuestión al momento de reconvenir, por lo que no habiendo sido motivo de lalitis, nada corresponde decir a su respecto, sin perjuicios de enderezar tal pretensión por las vías correspondientes -arts. 273, 330, 354, y concs. del CPCC-. Finalmente respecto a su último agravio, -séptimo, fs. 394-, cabe señalar que si bien se lee la decisión cuestionada la iudex a quo en la misma dejó expresamente establecido que no se podía realizar el desahucio del inmueble hasta tanto se encuentren debidamente amparados los derechos de los menores que podrían habitar en el inmueble objeto de la presente contienda, por lo que el agravio queda sin sustento (conf. arts. 14 bis de la CN.; arts. 3, 4, 5, 6, 26, 27 ap.3 in fine de la C.D.N., ley 23.849; art. 75 inc. 22 de la CN., leyes 13.298, 16.634, 16.645). Por todos los argumentos dados, considero que debe rechazarse el recurso de apelación interpuesto y confirmarse en cuanto fue materia de agravios la sentencia apelada, lo que así dejo propuesto. IV. Costas. Corresponde que las costas sean soportadas por la parte demandada en ambas instancias en su calidad de vencida, atento el principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC). **VOTO POR LA AFIRMATIVA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO:** De conformidad con lo argumentado, citas legales y jurisprudenciales mencionadas, dejo propuesto al Acuerdo rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia de fs. 346/355, con costas de ambas instancias a la parte demandada en su calidad de vencida, atento el principio objetivo de la derrota (arts. 68, 254, 256, 260, 263, 265, 266, 267, 273, 330, 354, 375, 384, 394, 679 y sus incs., CPCC; 2351, 2384, 2475, 2524, inc. 7°, 2533, 3362, 3999, 4005, 4010, 4015, 4016, y conexos, Cód. Civil; Ley 14.159 t.o. Dec.Ley 5756/58; art. 14 bis y 75, inc. 22 de la CN.; arts. 3, 4, 5, 6, 26, 27 ap. 3 in fine de la C.D.N., ley 23.849; leyes 13.298, 16.634, 16.645). Los honorarios correspondientes a la actividad ante esta Alzada se regularán cuando lo hayan sido los de la primera instancia (art. 31 decreto ley 8904/77). **ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA** Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal resuelve: rechazar el recurso de apelación interpuesto y se confirma la sentencia de fs. 346/355, con costas de ambas instancias a la parte demandada en su calidad de vencida, atento el principio objetivo de la derrota (arts. 68, 254, 256, 260, 263, 265, 266, 267, 273, 330, 354, 375, 384, 394, 679 y sus incs., CPCC; 2351, 2384, 2475, 2524, inc. 7°, 2533, 3362, 3999, 4005, 4010, 4015, 4016, y conexos, Cód. Civil; Ley 14.159 t.o. Dec. Ley 5756/58; art. 14 bis y 75, inc. 22 de la CN.; arts. 3, 4, 5, 6, 26, 27 ap. 3 in fine de la C.D.N., ley 23849; leyes 13.298, 16.634, 16.645). Los honorarios correspondientes a la actividad ante esta Alzada se regularán cuando lo haya sido los de la primera instancia (art. 31 decreto ley 8904/77). **Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.**
007084E