

Usucapion Acreditacion De La Posesion

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Acreditación de la posesión

Se confirma la

sentencia de primera instancia que rechaza la demanda de usucapión, pues no se encuentra acreditado fehacientemente el elemento temporal requerido en la posesión. En la ciudad de SANTA ROSA, capital de la Provincia de La Pampa, a los 13 días del mes de octubre de 2015, se reúne en ACUERDO la SALA 1 de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería para resolver el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: "BURGOS, Ana Paula c/ BRACACCINI, Catalina Patricia y Otro s/ Ordinario (Prescripción Adquisitiva)" (Expte. N° 18082/13 r.C.A.), venidos del Juzgado de Primera Instancia N° 4 de la Ira. Circunscripción Judicial y existiendo unanimidad (art. 257 C.Pr.), la SALA, dijo: - I.- Viene apelada por la actora la sentencia de fs.112/116 por la cual la Sra. juez a quo rechaza su demanda de usucapión respecto del inmueble sito en calle España N° ... de la localidad de Toay (L.P.) Ptda. de Propietario N° ... y de posesión N° ..., con costas por su orden. - Para así decidir la magistrada, luego de establecer los lineamientos del instituto bajo tratamiento, conforme a criterios que al respecto ha fijado tanto la doctrina como la jurisprudencia, pasa a analizar la prueba producida en autos -a las que detalla-, a resultados del cual colige que la misma no demuestra de manera inequívoca "a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad en la posesión; c) la inexistencia de actos turbatorios; d) el carácter público de la conducta desplegada y e) la antigüedad de la posesión, por efecto de la accesión de posesiones, para tener por operada la prescripción adquisitiva en los términos de los arts. 3947, 3948, 4015 y ss del Código Civil" (fs.115vta.). II.- El recurso de la actora (fs.124/136), es contestado por la Defensora en lo Civil N° 3 (fs.139/140), quien propugna la confirmación del decisorio por falta de acreditación -en debida forma- de la accesión de posesiones. - Es que, no por extenso ni por citar profusa jurisprudencia se logra efectuar una crítica razonada y concreta -tal la manda que el código de rito exige en su art. 246-; menos aún cuando no se indica qué pruebas no valoró debidamente la magistrada y/o qué presupuesto de procedencia de la acción intentada se configuró en la especie -lo que resulta sumamente sugestivo-; máxime, cuando el apelante omite toda referencia a fechas que demuestren la adquisición del derecho por el transcurso del tiempo (cfme. arts. 1892, 1897, 1899 C.C.yC.). - Es de hacer notar al respecto que la sentenciante claramente indicó -a fs. 144- las pruebas evaluadas (Contrato de cesión de derechos posesorios del 28.11.06, informe de dominio del inmueble Ptda. N° ... a nombre de la titular Braccacini, pedido a Camuzzi Gas Pampeana para realizar una obra y factura de luz a nombre de la Sra. Martínez -cedente- correspondiente al período 5 del año 1999); mas ellas ni las restantes (plano de mensura realizada por la Sra. Burgos -fs. 7/8-, informe del RPI -fs. 12/13-; clasificado del Diario La Arena -fs. 14-), incluidas las testimoniales, demuestran de modo alguno que quien aparece como cedente, Sra. María Antonia Martínez, hubiera poseído desde el año 1991 como se indica en el art. 2 del contrato de cesión (cuya copia rola a fs. 5/6); pues ello no es más que una mera manifestación hecha en un instrumento particular, por parte de quien tiene un directo interés en el juicio. Es decir, no se trata de una prueba extraña u objetiva. Tampoco puede ser valorada ni considerada a los fines aquí pretendidos que la demandada haya demostrado desinterés porque no se presentó a juicio ni hizo valer su derecho de dominio, aún desde larga data, ya que, lo que realmente interesa es la necesaria y cabal demostración de actos posesorios en un determinado lapso de tiempo por quien pretende usucapir. De allí que, "La prueba del momento de inicio de la posesión es el único medio hábil para satisfacer la exigencia temporal contenida en el art. 4015 del Código Civil" (SCBA, 12.06.86, AyS, 1986-II-9). "El usucapiente debe acreditar fehacientemente los extremos de su acción, y entre ellos cuándo comenzó a poseer para sí, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal" (SCBA, 05.03.85, LL, 1985-D, 11 - DJBA, 129-706). Ello así, por cuanto "En las demandas por usucapión debe probarse la posesión "animus domini" actual, también la anterior y especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal." (SCBA, 05.03.85, LL, 1985-D,11 - DJBA, 129-706). Es una verdad de perogrullo entonces que la actora, al ser poseedora del inmueble desde el 28.11.06, debía acreditar de modo suficiente la posesión de la anterior poseedora (continua, pública, pacífica e ininterrumpida) de manera que, unidas ambas posesiones, se arribara al plazo legal de 20 años. Tal requerimiento, contenido en la sentencia, no es arbitrario ni significa un despliegue probatorio de cumplimiento imposible. Tampoco significa la acreditación de un hecho negativo (tal como se aduce a fs. 125), sino el cumplimiento de recaudos legales propios del instituto de la prescripción -tanto del viejo como del nuevo Código Civil y Comercial-, esto es el corpus y animus domini que, unido al paso del tiempo -20 años- la configuran, siendo indiferente la buena o mala fe del poseedor. - Por consiguiente, faltando acreditación fehaciente del elemento temporal requerido en la posesión, cabe confirmar el decisorio y rechazar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fs. 112/116, con costas de Alzada por su orden. Por ello, la SALA 1 de la Cámara de Apelaciones, R E S U E L V E: - Confirmar la sentencia de fs. 112/116, con costas de Alzada por su orden (art. 62 in fine CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios de segunda instancia una vez que se establezcan

los respectivos en la instancia de origen. Regístrese, notifíquese la parte dispositiva (art. 461 del CPCC) haciéndose saber a las partes que, en caso de querer contar con una copia íntegra de la presente resolución, deberán informar a tales efectos una dirección de correo electrónico. Oportunamente, devuélvase al Juzgado de origen. Fdo. Dra. Laura B. TORRES - Dra. Norma A. GARCÍA de OLMOS - JUECES DE CÁMARA 005764E