

## Usucapion Animus Domini Actos Posesorios Prueba

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Usucapición. Animus domini. Actos posesorios. Prueba      Se revoca el fallo recurrido, haciendo lugar a la demanda de usucapición, pues la lógica y el sentido común indican que quien ha sembrado, plantado árboles y cercado, persistiendo en esa conducta a lo largo del tiempo en forma pública y pacífica, lo ha hecho con el ánimo de tener la cosa para sí.      En la ciudad de Mar del Plata, a los 22 de Marzo de 2016 habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: 1º) Dr. Alfredo Eduardo Méndez y 2º) Dr. Ramiro Rosales Cuello, se reúnen los Señores Magistrados en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos "DI SANTO FRANCO EDUARDO C/ IGLESIAS HECTOR EDUARDO Y OTRAS S/ S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA BICENAL DEL DOMINIO DE INMUEBLES".

Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes ANTECEDENTES: A fs. 882/93 dictó sentencia la Señora Jueza de Primera Instancia rechazando la demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble ubicado en calle Bernardo de Irigoyen entere O'Higgins y Pringles, iniciada por Francisco Eduardo Di Santo contra Héctor Eduardo Iglesias, María Celina Iglesias y María Teresa Iglesias, con costas en el orden causado. Para decidir de ese modo, luego de analizar la prueba rendida, consideró que no surgía plenamente acreditado que el actor hubiera ejercido la posesión pública, pacífica y continua del terreno en cuestión durante el plazo legalmente exigido. A fs. 894 apeló la actora y a fs. 897 lo hizo la demandada. Esta última expresó sus agravios a fs. 920/21. La primera hizo lo propio a fs. 922/30. A fs. 932/33 respondió la actora y a fs. 934/35 lo hizo la demandada. Agravios de la demandada. Vincula su queja a la imposición de costas en el orden causado. Aduce que los actores se limitaron a mantener el terreno limpio y a utilizarlo, con permiso de los dueños pues en modo alguno probaron que tuvieron una posesión inequívoca e ininterrumpida. Considera incorrecta la imposición de costas en el orden causado bajo el argumento de que su parte podría haber intentado una reivindicación; pues aquí los actores resultaron vencidos y fueron los únicos responsables de la existencia del juicio. Agravios de la actora. Comienza relatando lo actuado en los escritos postulatorios de la litis, resaltando que los demandados jamás negaron la autenticidad de los comprobantes de pago de impuestos, tasas, servicios e instalación de gas domiciliaria, como así tampoco que los Sres. Nicolás y Franco Di Santo se encontrasen en posesión del inmueble.

Enfocada en convencer su carácter de poseedora durante un lapso superior a 20 años y en aras de exhibir la fuerza convictiva que, a su modo de ver, tiene la prueba rendida para comprobar tal condición, dice, entre otras cosas, lo siguiente: -El carácter de poseedora quedó reconocido en la carta documento que el Dr. Bullorsky, invocando la representación de los accionados, le remitió al Sr. Nicolás Di Santo con fecha 20/12/2006; -Los demandados nunca se atribuyeron la construcción del cerco vivo que encierra el terreno ni la puerta de ingreso, ni la elaboración de la quinta; -Se encuentra en posesión del terreno desde el año 1985, lo cual resulta de los comprobantes de pago y de los dichos de los testigos Alfaro (fs. 604), Properzi (fs. 606) y Granea (fs. 608), quienes resultan vecinos de la zona desde fecha anterior al comienzo de la posesión por parte de los Sres. Di Santo y no poseen ningún interés en el juicio. -Los demandados jamás alegaron que hubieran autorizado a los Sres. Di Santo a plantar, cultivar, limpiar, montar cercas, etc.; por el contrario, sostuvieron que el cuidado se lo delegaron a una persona de su confianza, Sr. Patané. -Al declarar este último, a fs. 736, manifiesta que no hizo nada con el terreno, que solo pasó en varias ocasiones y que le avisó a la Sra. Celina que había visto una quinta y ella que dijo que había autorizado al vecino de al lado a sembrar. -Frente a las contradicciones recién relatadas, no hay duda que los demandados y el testigo mintieron; -Los dichos de los testigos propuestos por su parte y el pago de impuestos permiten concluir que ellos detentaron la posesión por más de 20 años y que los actos realizados no pueden confundirse con actos meramente conservatorios. -Los testigos Alfaro, Propersi y Granea, contrariamente a lo dicho por la a-quo, de modo alguno hicieron una calificación jurídica, sino que, simplemente, expresaron su percepción de una serie de hechos que les permitió identificar a los Sres. Di Santo como dueños del lote. -El testigo Patané no mencionó que la autorización que habría sido dada por María Celina Iglesias a los Di Santo, lo hubiera sido por el padre que era quien figuraba como titular registral. -Los demandados alegaron que los arbustos y plantas las habría plantado Patané y éste declaró que él no hizo nada en el terreno, lo cual, sumado a los testimonios de Alfaro, Propersi y Granea, permiten concluir que los cultivos y mejoras las hizo la actora. -El pago continuo y regular de tasas impuestos y servicios por un lapso superior a los 20 años complementa las tareas de mejoras y explotación. -El trato, en cuanto a la valoración de la prueba, fue desigual hacia una y otra parte, particularmente en relación a los comprobantes de pago, toda vez que en cuanto a la actora, adoptó un criterio excesivamente estricto, inflexible y riguroso, llegando a señalar que debió su parte recabar información a las entidades bancarias en las que se efectuaron los pagos de

tasas e impuestos; y respecto de los demandados, consideró irrazonable exigirles la presentación de boletas de pago por un tiempo mayor a diez años y consideró auténticos instrumentos negados por su parte. -La documentación adjuntada por la usucapiente no fue nunca objetada por los demandados y no obstante ello igualmente se demostró su autenticidad mediante consultas realizadas ante los respectivos organismos públicos; sumado a que los demandados reconocieron al responder la acción que los Sres. Di Santo abonaron impuestos, tasas y servicios. -La Jueza parte de presunciones que nunca fueron argumentadas por los demandados ni sometidas a consideración de su parte, tal lo concerniente a la fotocopia de fs. 522 (la que fuera negada) y la hipótesis de que para inscribir dicha declaratoria debió confeccionarse la cédula catastral, estado parcelario, etc. lo que hace presumir que la posesión a esa fecha la detentaban los titulares registrales. -Los demandados jamás dijeron que un agrimensor hubiera ingresado al terreno a efectuar un relevamiento parcelario y menos aún alegaron el carácter interruptivo de la prescripción de la denuncia del bien en el sucesorio de Venancio Iglesias (padre de los demandados). -No puede confundirse la posesión de la herencia en la que entran los herederos forzosos del causante, con la posesión efectiva de un bien, pues si éste último ya no la detentaba el heredero no puede recibir lo que no tenía su antecesor. -Cuando los accionados remitieron al Sr. Nicolás Di Santo la carta documento de fecha 20/12/2006 e instalaron el cartel de venta en el terreno, en noviembre de 2009, el plazo prescriptivo veinteañal ya se había cumplido, habiendo quedado consolidado el dominio del bien en cabeza de los actores. En base a ello, los Señores Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes: CUESTIONES: 1ª) ¿Es justa la sentencia de fojas 882/93? 2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO: I.- Por ser eventualmente condicionante de la imposición de las costas los agravios de la actora, trataré éstos en primer término. Agravios de la actora. Contrariamente a lo evaluado en sentencia, considero que la prueba aportada por la actora resulta suficiente para tener por consolidado su derecho a usucapir el bien objeto de estos autos. El fallo deberá revocarse. En primer lugar, a fin de establecer el contexto fáctico en que fuera entablada la acción, es menester recalcar que la actora, en su escrito postulatorio, comienza el relato diciendo lo siguiente: ?en el año 1985 comenzaron a limpiar y atender el terreno lindero a su casa debido al estado de abandono fáctico y jurídico en que dicha heredad se encontraba, siendo la misma refugio de alimañas por estar totalmente cubierto de malezas lo que hacía que los vecinos arrojaran en el mismo, primero las ramas de las podas y a continuación todo tipo de desperdicios. Fue precisamente ese estado de abandono y por la necesidad de evitar la proliferación de ratas e insectos que terminaban en la casa de nuestro padre, que nos pusimos en campaña para limpiar y mantener el terreno en estado higiénico? (fs. 342 vta.). Si bien de ello podría inferirse la realización de actos de conservación y mantenimiento para evitar la proliferación de roedores e insectos, así como el depósito de basura y poda; luego explica que en el mes de febrero de 1986, ante la constatación de que nadie abonaba las tasas, servicios y contribuciones, comenzaron a abonarlas, haciéndose cargo, incluso, de las deudas que tenía el inmueble, así como del pago de la Red de Gas y de las costas del juicio que iniciara la MGP. Dicen haberse comportado como dueños por un plazo superior a 20 años. De lo recién analizado infiero y colijo que los Sres. Di Santo comenzaron haciendo algunas tareas de mantenimiento, para luego intervertir el título en febrero de 1986. Ahora bien, el art. 2351 del Código de Vélez nos dice que ?Habrá posesión de las cosas cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad?; y el nuevo art. 1909 (Ley 26.994) señala ?Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no?. La usucapición requiere la posesión como elemento de justicia, por un largo período de tiempo como elemento de seguridad; y la inacción del propietario quien no reclama jurídicamente la devolución del bien poseído por un tercero. Constituye un elemento de sanción, pues la actitud negligente, abstencionista e improductiva del dueño justifica la pérdida del dominio, aún en contra de su voluntad (Cavaleri José Luis DJ 14/4/2010 n° 921). Es por esas razones que se comprende la expoliación que sufre el titular, ya que existe una cuestión de justicia material implicada en ese hecho. La posesión es la realidad misma del derecho que justifica a la propiedad. El título formal es solo un medio para lograr la finalidad del derecho que es el aprovechamiento y disfrute máximo de los bienes. Mediante la usucapición, insisto, se elimina a los propietarios meramente abstencionistas, que no dan contenido social o económico a los bienes y los dejan improductivos. La riqueza material tiene como finalidad que el sujeto la aproveche para crear más riqueza y beneficio general. Si un tercero posee ese bien ante una conducta silente del titular debe considerarse que la situación preferente es la del poseedor. Así, el usucapiente durante el tiempo que ejerce la posesión ?aparece, figura, actúa y se comporta como titular del derecho de propiedad. Y ese derecho que realmente no le pertenecía se convierte en suyo en virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese. Por la usucapición, el estado de hecho que se prolonga en el tiempo, se convierte en estado de derecho (Areán Beatriz ?Juicio de Usucapición? Ed. Hammurabi pág. 51). De ahí que quien quiera usucapir un bien inmueble deberá demostrar el corpus posesorio, el animus domini y el abandono por parte de su verdadero titular. Todo ello durante el tiempo previsto por la ley (arts. 913, 2384, 2445 y cc C.C.; v. Llambías-Akterini en CC Anotada pág. 23, comentario al art. 2384 del CC; Salvat ?Código...? pág. 229 TII, y ots.). Sentadas estas premisas, corresponde evaluar la prueba acopiada al proceso, no sin antes

recordar que si bien es cierto que debe ser interpretada con suma prudencia y carácter restrictivo; también lo es que el Juez en su apreciación debe encaminarse a conocer la verdad material, razón por la cual habrá de ponderarla globalmente, pues es el conjunto de elementos los que lo llevarán a la justa convicción (arg. CC0103 LP 27/8/92 eIDial-W50A0; cit. Areán Beatriz ?Juicio de usucapión? pág. 509 y sgts.). En este tipo particular de proceso rige el principio procesal de la prueba compuesta. El art. 1° del Decreto ley 5756/58 dispone, en su inciso C, párrafo 1°, que: ?se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en prueba testimonial? (art. 24 inc. "b" de la ley 14.159 modific. por dec. 5756; arg. LP c. 232602 Reg. 149/99; 208991, Reg. 224/97; SM, 36199 Reg. 111/95; 39260, Rg. 202/96; 40900 Reg. 405/96; esta Sala c. 93431, Reg. 249/96, y ots.). Pese a que por razones de seguridad se exige prueba compuesta, no puede soslayarse que la prueba testimonial es, por lo común, la más importante y convincente, porque se trata de acreditar hechos materiales, como ser la efectivización de actos posesorios; pero la ley con justificada desconfianza, ha querido que los testimonios sean complementados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes. Sin embargo, hasta una prueba corroborante mínima convalida la eficacia probatoria de la prueba testimonial en el juicio de usucapión: vgr. mejoras o modificaciones o el pago de impuestos, tasas o gravámenes (arg. esta Sala c. 139293 Reg. 234 sent. del 18/9/2008 in re ?Mitidieri Miguel Angel c/ CAISA Cia. Argentina Inmobiliaria s/ Prescripción adquisitiva?; arg. Kiper Claudio-Otero Mariano ?Prescripción adquisitiva? pág. 315; CCiv. Y Com Rosario S IV 14/12/93; JA 1997-I-síntesis; Areán Beatriz ?Juicio de usucapión? cap. ?Trascendencia y valoración de la prueba testimonial? págs. 583, 588 y sgts.). En suma, la ley considera a esta prueba como uno de los medios más importantes en esta clase de procesos aunque expresamente imponga que la adquisición no puede basarse exclusivamente en ella. Tan importante es este medio de convicción que con anterioridad a la exigencia de prueba compuesta se ponía de resalto lo siguiente: ?Los testimonios sobre la edad de la posesión son suficientes como para entender cumplido el plazo de la prescripción adquisitiva porque no debe olvidarse que la determinación del agotamiento del plazo mínimo requerido por el art. 4015 del Código Civil (arts. 1899 y 2565 Nuevo CCC), sólo puede realizarse por testigos ya que son éstos los que propis sensibus han percibido los hechos y actos en el momento en que se desarrollaban? (Cám. 2° Apel Civ. y Com. La Plata Sala III 11/7/78 JA 1979-II-474). Por otra parte, serán los vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad y será importante la edad de los testigos ya que se trata de acreditar la antigüedad de la posesión; debiendo el Juez sopesar la contundencia y confiabilidad de la prueba (Areán Beatriz ob. Cit. pág. 590 ap. 424). En este caso los testigos han sido contestes en que por lo menos el actor desde el año 1984, aproximadamente, detenta la posesión del predio que intenta usucapir. Todos coinciden en que desde esa fecha, se comportó como dueño (fs. 604, 606 y 608). Veamos las declaraciones: Mario Luis Alfaro, de 64 años de edad, relata ser vecino (vive a 120 mts.) desde hace muchos años; que actúan como dueños Franco y Nicolás Di Santo desde 1984 o 1985 aproximadamente; que han alambrado, cortado el pasto, emprolijado la vereda y demás tareas (fs. 605) Mercedes Luisa Propersi, de 57 años de edad, manifiesta ser vecina desde hace cincuenta y pico de años; que no conoce a los Sres. Iglesias; que Franco y Nicolás Di Santo actúan como dueños desde el año 1980 y pico, que el papá comentaba que era el terreno de sus hijos; que siempre vio que el papá y ellos estaban allí, que antes estaba menos edificado y que los nombrados hacían actos que le hacían pensar que era de ellos; que está alambrado y prolijo; que toda la vida han estado ellos (fs. 606). María Rita Granea, de 68 años de edad, refiere que es vecina y cliente de Franco; que conoce a los actores desde el año 1984 y los reconoce como dueños; no así a los Sres. Iglesias; que ellos pusieron un alambrado con una puertita y siempre han cortado el pasto y mantenido limpio el terreno, que en una época hubo quinta hecha por los Di Santo, el papá los ayudaba una vez que se jubiló; que siempre los vio podar los árboles frutales y trabajar en el lote. Por supuesto que la declaración de que el usucapiente ?es poseedor? o ?dueño?, es una calificación jurídica ajena a su condición de testigos -tal como correctamente afirma la Sra. Jueza-; sin embargo, todos han expresado y descripto qué actos posesorios han cumplido a lo largo de los años, pues los han visto plantar, poner un alambrado (si bien no observo en las fotos un alambrado, sí puede apreciarse un cerco el que es probable sea sostenido por un alambrado; y si así no fuera entiendo que los testigos se referían a este acto de delimitar el terreno y poner una puertita). Las circunstancias observadas y descriptas abastecen suficientemente el carácter de ?poseedores? de los prescribientes (arg. Areán Beatriz ?Juicio de usucapión? Ed. Hammurabi pág. 589 ap. 423). Sin lugar a dudas, cobra particular relevancia la edad de los testigos y la relación que cada uno de ellos tenía con el actor: vecinos que observaron durante años el desarrollo de las actividades y mejoras realizadas por los Di Santo: cercar, cultivar, plantar colocar portón de entrada. La lógica y el sentido común indican que quien ha sembrado, plantado árboles, cercado, persistiendo en esa conducta a lo largo del tiempo en forma pública y pacífica, lo ha hecho con el ánimo de tener la cosa para sí; en particular la colocación de un cerco o alambrado es el más inequívoco acto de ocupación excluyente de toda otra posesión y exteriorizante de la intención de someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad (doct. arts. 2384, 2375 Cód. Civ.; esta Sala c. 139293 Reg. 234 del 28/9/2008; arg. SCBA 26/4/88 ED 130-442 y ots.). Vale apuntar aquí que el codificador enumera los actos posesorios en el art. 2384 del CC (recepado en similares términos por el art. 1928 del Nuevo Código -ley 26994-); sin embargo, tal enumeración no es taxativa ni limitativa, sino

enunciativa, y a ella pueden agregarse otros actos que la jurisprudencia declaró posesorios, como ser realizar plantaciones, colocar alambrados, etc. En realidad, cada supuesto requiere que la prueba del acto posesorio se adecue a la naturaleza del inmueble sobre el cual se ejerce, debiendo ser analizados en cada circunstancia conforme a las características del bien (arg. Jorge Horacio Alterini ?La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapión de inmuebles? publicado en LL 2008-D-867). Se suman a la prueba testifical las fotografías y el Acta de Constatación acompañada con la demanda (fs. 11/14). El fedatario verificó ?un lote de terreno baldío, con cerco de plantas y puerta de acceso de madera, muy prolijo, con el césped de la vereda cortado; y en el interior...una pequeña quinta?. Observo en las fotografías lo constatado por el notario, un cerco, quinta y árboles prolijamente mantenidos. Lo que ellas reflejan se condice con los actos posesorios a los que se refieren los testigos; lo cual refuerza la prueba del ?corpus? exigida por la ley. Es cierto que aún cuando las plantas hubieran sido plantadas por los actores, el acta no comprueba en modo alguno la antigüedad de las mismas; sin embargo si bien la prueba pericial podría haber resultado interesante, no resulta condición sine quanon de la admisión de la acción, cuando existen otros elementos que llevan a la convicción de la antigüedad de la ocupación (arg. Areán Beatriz ob. Cit. pág. 575 ?valor relativo de la prueba pericial?). Lo que consolida, finalmente, el derecho de los actores es el pago regular de impuestos durante un tiempo más que suficiente (obras sanitarias 12/91 a 2/2006; impuesto inmobiliario 4/86 a 2/2005; Tasa de alumbrado barrido y limpieza MGP 2/86 a 12/2005; contribución red de gas año 1987 (v. fs. 15/108, 109/180, 181/339 y fs. 713). Luego, a fs. 643 Obras Sanitarias informa que la cuenta fue dada de alta el 20/4/89 y empadronada a favor de Di Santo Nicolás Mario y el 10/7/2006 fue registrado un cambio de titularidad a favor de Di Santo Franco Eduardo, registrando una nueva modificación de empadronamiento a favor de María Celina Iglesias recién el 25/6/2009 (cuando el plazo prescriptivo que vengo analizando ya se encontraba cumplido). Los referidos recibos acreditan la continuidad en el tiempo y en forma pacífica y sin turbaciones del animus domini, pues es un propietario normalmente quien abona los impuestos que gravan su inmueble, de ahí que el pago de éstos por parte del poseedor constituya un buen medio de prueba de ese estado subjetivo, el que, sumado a la prueba testimonial -principal y concluyente- consolidan la demostración de los requisitos exigidos para usucapir: corpus y animus (esta Sala expte.139293 cit.; arg. CNCiv. Sala D 4/5/84 ED 111-540; CNCiv.Sala C 16/8/77 ED 80-251; CNCiv. Sala M 8/3/93 JA 1994-I-547 y ots.). Así dadas las cosas estimo, en principio, verificada la posesión con ánimo de dueño por el lapso exigido a partir de las declaraciones analizadas y en obsequio a la prueba compuesta requerida por el Instituto en tratamiento. Resta preguntar si el demandado ha logrado otra prueba que desbarate la analizada, verificando de algún modo haber interrumpido el plazo prescriptivo; pues es a él a quien corresponde demostrar que el actor posee por cuenta de otro, como arrendatario, depositario, usufructuario etc., lo cual no podrá basarse en testimonios, sino en instrumentos en que consta el contrato de locación, depósito, usufructo u otro género que hagan verosímil la afirmación del no poseedor (arg. Beatriz Areán ob. Cit. pág. 488; Castañeda Jorge Eugenio Instituciones de Derecho Civil Lima Tomo I pág. 255). Digo esto en tanto los demandados, al responder la acción, afirman que su padre encomendó a un conocido -Sr. Jorge Luis Patané- que mantuviera el terreno limpio con el pasto cortado, por lo cual el nombrado plantó arbustos y árboles en dicho lote. Al declarar el nombrado Patané a fs. 736 manifiesta -en contradicción con lo argumentado por los demandados- que nunca hizo nada en el terreno, que solo pasó en varias ocasiones y cuando vio una quinta que se había sembrado le avisó a la Sra. María Celina y ella le dijo que le había autorizado al vecino de al lado a sembrar. Nada aporta esta declaración. En primer lugar porque los demandados jamás alegaron que hubieran autorizado a los Sres. Di Santo a plantar, cultivar, limpiar, montar cercas, etc.; por el contrario, sostuvieron que el cuidado se lo delegaron a una persona de su confianza, Sr. Patané, quien luego niega tal circunstancia. Además, los Sres. Iglesias nunca se atribuyeron la construcción del cerco vivo que encierra el terreno ni la puerta de ingreso, ni la elaboración de la quinta. Los recibos de pago de impuestos anexados (1989, 1991, 2005 y 2006; fs. 498/505; 455) son insuficientes en tanto no resultan actos posesorios en sí mismos si no constan de otras pruebas que abonen un contacto material con la cosa o un acto interruptivo de la prescripción. En suma, no puede acordárseles virtualidad como actos que exterioricen desposesión o interrupción de la prescripción adquisitiva en curso a los alegados por los demandados. Estos son: a.-Pagos de algunos impuestos. El que haya efectuado el titular dominial pagos de impuestos en algún tramo del lapso necesario para usucapir no constituye un acto posesorio, ni se puede calificar como interruptivo, pues no suponen, esos pagos, una conducta exteriorizada sobre la cosa (CC0203LP 102113 Reg. 153 sent. del 8/6/2004; CC0002 MO c. 33145 Reg. 141, 9/5/95). b.-Colocación de un cartel de venta. El mismo habría sido colocado en el año 2009 (según ha reconocido la actora a fs. 553). Si hubo otro anterior -como afirma la demandada- no fue demostrada ni reconocida su existencia. De todos modos, la prescripción se había consumado. Además, la colocación de un cartel no puede considerarse un intento de ocupación del inmueble en forma efectiva, cuando no existieron acciones judiciales tendientes a lograr el recupero del inmueble. c.-La carta documento dirigida por un representante de los demandados. Dr. Ernesto Darío Bullorsky a los usucapientes, en la que se los intima a cesar en los actos posesorios, data de diciembre de 2006. Corre la misma suerte que el anterior: ya se había consumado la prescripción adquisitiva. Sólo tienen efecto interruptivo los actos a los que el Código le acuerda ese alcance, siempre que

tengan lugar antes del vencimiento del plazo de prescripción. Ergo, carece de esa fuerza paralizante el acto realizado con posterioridad al cumplimiento de plazo de prescripción (CNCiv. Sala F 19/9/80 LL 1991-A 335; ídem Sala C 2/4/96 SCBA 12/6/90 DJBA 139-6768; CSJN 9/11/89 LL 1990-B-327; Areán Beatriz ob. Cit. pág. 183). Tampoco concita mi adhesión el análisis efectuado por la a-quo en relación a la inscripción de la declaratoria de herederos en el sucesorio del titular registral. La Jueza parte de dicha inscripción, realizada el 2/8/99 (fs. 814) y del respectivo recibo de impuesto de sellos (fs. 497) para conjeturar como confeccionada la cédula catastral, estado parcelario y juzgar realizado un acto de relevamiento en el terreno por parte de un agrimensor (v. fs. 892) para concluir en que ha existido un acto interruptivo de la prescripción. Recuerdo, de conformidad con lo evaluado en casos análogos, que los procesos sucesorios abiertos y las inscripciones de declaratorias de herederos dictadas del originario titular dominial no tienen ninguna virtualidad interruptiva; pues no obstante que tales actos importen no haber abandonado el derecho real de dominio, cuya perpetuidad es además independiente de su ejercicio, se hubo extinguido indirectamente su derecho por medio de la posesión lograda por el tercero (arts. 2510 in fine?, 2524 inc. 7° y cc Cód. Civ. ; CC0000 PE c. 1196 Reg. 16/94; LLBA 1994, 609; CC0000 JU c. 41711 Reg. 101 sent. Del 16/4/2007). La ley exige, para interrumpir la prescripción, una clara voluntad del propietario de ejercer su derecho. La ley expresa ¿La prescripción se interrumpe por demanda contra el poseedor...? (art. 3986) (receptado en similares términos por el art. 2546 del Nuevo Código Civil y Comercial ¿...petición del titular del derecho ante autoridad judicial...contra el poseedor...?), supuesto que obviamente no se da en una demanda para iniciar una sucesión, o cuando, se inscribe una declaratoria de herederos, pues se trata de actos realizados en un proceso voluntario donde el poseedor no es parte (Cám. Civ. y Com. SI 30/3/2010 Reg. 67 expte. 109136). Siendo que la posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa con la intención del que lo hace de tenerla como suya, esto es, un acto o hecho que cuando no sea un contacto personal, ponga a la persona en presencia de la cosa con la posibilidad física de tomarla; correlativamente la misma se interrumpe cuando se priva al poseedor del goce de la cosa por el propietario, a través de un acto tendiente a recuperar la cosa o a desplazar de ella al que la posee, turbándolo en su ejercicio, con la realización de actos materiales sobre ella, o por demanda contra el poseedor o por el reconocimiento que éste haga del derecho de aquél contra quien prescribía (arg. CC0201 LP c. 104809 Reg. 183 sent. 30/8/2005). Es pertinente aclarar que el artículo 2546 del Nuevo Código no introdujo cambios sustanciales a su antecesor (3986) limitándose a aclarar temas oscuros discutidos jurisprudencialmente (Kemelmajer de Carlucci Aída ¿La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes? pág. 172 inc. c). Y lo que se venía diciendo jurisprudencialmente es que el término demanda no debería ser tomado en su concepto procesal técnico sino comprensivo de toda actividad o diligencia judicial encaminada a la defensa del derecho invocado (Galli, en Salvat ¿Tratado de derecho civil argentino. Obligaciones? T III p. 485; Mariani de Vidal ¿Curso de derechos reales? T III p. 133) En definitiva lo que la ley exige del propietario es una clara voluntad de ejercer su derecho solicitando judicialmente la restitución del inmueble mediante un desalojo o reivindicación, u otro modo análogo; pero, como ya dije en parangón con lo evaluado en otros antecedentes, la inscripción de la declaratoria de herederos no tiene efecto interruptivo, en tanto, no constituye una pretensión contenciosa dirigida contra terceros; y además, a mi modo de ver, no exhibe una clara voluntad del propietario de reclamar el bien ocupado por quien dice detentar derechos posesorios sobre el mismo (arg. SCBA 13/2/79 DJBA 116-382; CC0201 7/9/78 JA 1979-II-653; Cám. Apel. Civ. y Com Formosa 27/6/94 el Dial - AU211; Cám. Apel. Civ. y Com. Junín 16/4/2007 LLBA 2007-672; v. Areán ob. Cit. pág. 193 y ss). Recapitulando, las pruebas me convencen de que los actores han cumplido con su cometido, habiendo demostrado con testigos, Acta de Constatación y pago regular de impuestos haberse comportado con ánimo de dueños durante el plazo exigido por la ley. En contraste con ello, los demandados acompañan prueba endeble e insuficiente para verificar la interrupción del plazo prescriptivo. Tampoco corre esa suerte la inscripción de la declaratoria de herederos a la que la Jueza le imprime tal carácter. En consecuencia habrá de revocarse la sentencia y admitirse la demanda. II.-En cuanto al recurso de los demandados, relacionado con las costas, el mismo ha caído en abstracto. Al revocarse la sentencia y hacerse lugar a la demanda, deberán cargar ellos con las costas de ambas instancias. Efectivamente, en materia de prescripción adquisitiva, si la demandada no se allana sino que opone defensas obstativas al progreso de la acción, que finalmente prospera, es ella quien, por resultar vencida, debe cargar con los gastos causídicos generados por su accionar. Lo que hace que en definitiva resulte vencedor el usucapiente es el abandono en que incurrieran tanto el titular dominial como sus sucesores (CC0002 SM c. 61246 Reg. 21 sent. del 21/5/2009). **VOTO POR LA NEGATIVA. EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RAMIRO ROSALES CUELLO VOTO EN IGUAL SENTIDO POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR ALFREDO EDUARDO MENDEZ DIJO:** Corresponde: 1.-REVOCAR la sentencia de fs. 882/93, haciéndose lugar a la demanda de prescripción adquisitiva entablada por Franco Eduardo Di Santo y Nicolás Mario Di Santo, contra Héctor Eduardo Iglesias, María Celina Iglesias y María Teresa Iglesias, declarando operada a favor de la actora la usucapación del inmueble sito en calle Bernardo de Irigoyen entre O'Higgins y Pringles de esta ciudad, cuya Nomenclatura Catastral es: Circ. ..., Secc ...; Chac. ..., Manz. ...; Parc. ...a; Partida ... y Dominio N° ... del Partido de General

Pueyrredón, debiendo procederse a la cancelación de la inscripción actual existente a nombre del demandado y realizar la respectiva a favor del accionante; para lo cual, firme y garantizados los aportes de ley, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble (arts. 679 del CPC y 4015 del Código Civil); 2.-Imponer costas, de ambas instancias, a la demandada vencida (arts. 68 y 274 del CPC); y 3.-Diferir para su oportunidad la regulación de honorarios profesionales (art. 31 dto. Ley 8904/77). ASI LO VOTO. EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RAMIRO ROSALES CUELLO VOTO EN IGUAL SENTIDO POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Por los fundamentos consignados en el precedente acuerdo, SE RESUELVE: 1.-REVOCAR la sentencia de fs. 882/93, haciéndose lugar a la demanda de prescripción adquisitiva entablada por Franco Eduardo Di Santo y Nicolás Mario Di Santo, contra Héctor Eduardo Iglesias, María Celina Iglesias y María Teresa Iglesias, declarando operada a favor de la actora la usucapión del inmueble sito en calle Bernardo de Irigoyen entre O'Higgins y Pringles de esta ciudad, cuya Nomenclatura Catastral es: Circ. ..., Secc ...; Chac. ..., Manz. ...; Parc. ...; Partida ... y Dominio N° ... del Partido de General Pueyrredón, debiendo procederse a la cancelación de la inscripción actual existente a nombre del demandado y realizar la respectiva a favor del accionante; para lo cual, firme y garantizados los aportes de ley, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble (arts. 679 del CPC y 4015 del Código Civil); 2.-Imponer costas, de ambas instancias, a la demandada vencida (arts. 68 y 274 del CPC); y 3.-Diferir para su oportunidad la regulación de honorarios profesionales (art. 31 dto. Ley 8904/77). NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 CPCC). DEVUÉLVASE.-

008687E