

## Usucapion Animus Domini Poseedor Anterior Interversion Del Titulo

### JURISPRUDENCIA

### Usucapión. Animus domini. Poseedor anterior. Intervención del

título Se confirma la sentencia de grado, rechazándose la usucapión por no haberse acreditado la intervención del título del poseedor anterior. En la ciudad de La Plata, a los 19 días del mes de mayo de dos mil quince, reunidos en acuerdo ordinario la señora Vocal de la Sala Segunda, doctora Silvia Patricia Bermejo y el señor Presidente de la Excma. Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de dicha Sala (art. 36 de la Ley 5827), para dictar sentencia única en las causas 118.024-1, caratulada "MARTIN JUAN MANUEL Y OTRO/A C/ COBEÑAS CECILIA EDITH Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION?" y 118.024, caratulada "COBEÑAS CECILIA EDITH C/ MARTIN MANUEL S/ REIVINDICACION ", se procedió a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando de ella que debía votar en primer término la doctora BERMEJO. La Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones: 1a. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 284/298? 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION LA SEÑORA JUEZ DOCTORA BERMEJO DIJO: I- La sentencia única dictada en los autos caratulados ?Martín, Juan Manuel y otro c/ Cobeñas, Cecilia Edith y otros s/ prescripción adquisitiva? y en la causa ?Cobeñas, Cecilia Edith c/ Martín, Manuel s/ Reivindicación? rechazó la demanda por usucapión iniciada por Juan Manuel Martín y Ana María Tantardini contra Ricardo Juan Cobeñas, Matilde Estela Cobeñas, Joaquín Bassani, Josefina Bassani, Guadalupe Bassani, Graciana Bassani y Cecilia Edith Cobeñas, posteriormente integrada la litis con los herederos de esta última -Julián De Nicola, Celina De Nicola, Agustina De Nicola-, respecto de cuatro lotes con frente sobre la ex calle 35, formando esquina con la ex calle 15, hoy calles 423 esq. 8 de Villa Elisa, designados como ... ?...?; ... ?...?, ... ?...? y ... ?...?, Partidas ..., ..., ... y ..., inscriptos en el dominio matrícula ..., ..., ... y ..., del Partido de La Plata, con costas a la parte actora vencida. A su vez, hizo lugar a la acción de reivindicación deducida por Ricardo Juan Cobeñas, Matilde Estela Cobeñas, Joaquín Bassani, Josefina Bassani, Guadalupe Bassani, Graciana Bassani y Cecilia Edith Cobeñas, continuada por los herederos de esta última -Julián De Nicola, Celina De Nicola, Agustina De Nicola- contra Martín Manuel, Juan Manuel Martín y Ana María Tantardini, seguida posteriormente contra los dos últimos dado el fallecimiento de Manuel Martín, respecto de los inmuebles anteriormente citados. En consecuencia, se condenó a reintegrar los mismos, libres de ocupantes, a los reivindicantes, bajo apercibimiento de librarse mandamiento de desocupación. Por último, se impusieron las costas de la reivindicación a la demandada vencida y se difirió la regulación de honorarios a los letrados y perito interviniente para cuando existan pautas definitivas (fs. 284/298 vta., exp. 118.024/1 y fs. 867/882 vta. del exp. 118.024). II- Contra esta forma de resolver, deduce recurso de apelación a fs. 299 el apoderado de los actores en los autos caratulados ?Martín, Juan Manuel c/ Cobeñas, Cecilia Edith s/ Prescripción Adquisitiva?, y demandados en el acumulado ?Cobeñas, Cecilia Edith c/ Martín, Manuel s/ Reivindicación? a fs. 887, obrando la fundamentación de los mismos a fs. 309/317 (causa 118.024/1), mereciendo réplica de la contraria (fs. 319/323, ídem). Luego, se llamó autos para sentencia (fs. 324, ídem). III- Se agravan los recurrentes respecto de lo ponderado por el juez de primera instancia, en tanto consideran inexacto lo sostenido en cuanto a que ?(...)al responder la demanda de reivindicación el matrimonio Martín-Tantardini luego de conocer los elementos probatorios con los que contaba la contraparte para sostener su posición, en especial el documento por el cual el padre del Sr. Juan Manuel Martín, don Manuel Martín, reconociera ocupar el inmueble a título precario (ver fs. 19 de la reivindicación), cambiaron (sic) su argumentación y refirieron que iniciaron la usucapión por derecho propio y no por derecho hereditario de los actores? (v. fs. 310 de la expresión de agravios, el destacado corresponde a la referencia). Al respecto, manifiestan los apelantes que del escrito de demanda surge que la misma se inició por derecho propio y no por derecho hereditario. Aseguran que jamás invocaron sucesión en la posesión, accesión o unión de posesiones y aducen que no existe constancia alguna que acredite que ellos hayan unido su posesión a la de Manuel Martín, con el fin de completar los años que les faltaban para cumplir los requisitos del plazo fijado por la ley civil. Alegan que para el supuesto que se considere que continuaron la ocupación de Manuel Martín, se ha logrado demostrar la intervención del título, razón por la cual la relación real se trocó de tenencia en posesión animus domini. Señalan que se ha aplicado erróneamente el principio consagrado por el artículo 3.270 del Código Civil, pues el mismo es aplicable en la compraventa, mas no en la usucapión, mediante la cual alguien que no es titular registral de un inmueble, cumplidos los requisitos legales, pasa a ser dueño. A su vez, aducen que el juez de grado hace referencia, en sus fundamentos, al artículo 2.353 del Código Civil, por lo que creen decisiva, para este caso, la última parte del mencionado artículo. Sostienen ser poseedores durante 35 años, no reconociendo mejor derecho ni en Manuel Martín ni en la familia Cobeñas, la cual no demostró ningún interés en el inmueble previo a la interposición de la demanda de usucapión. Por último,

indican que el documento que firmara el suegro de Ana María Tantardini no le es oponible a ella, ya que no resulta ser su sucesora, por lo que solicitan se haga lugar a la demanda de usucapión respecto de esta última. IV- Los actores asentaron su pretensión en la posesión animus domini de los inmuebles ubicados en la calle 8 e/ 422 y 423 y 423 e/ 7 y 8 de Villa Elisa. Señalan que, sin perjuicio de la titularidad dominial en cabeza del señor Cobeñas, la posesión del bien a usucapir habría comenzado en el año 1.977, cuando Juan Manuel Martín y su esposa continuaron con las labores efectuadas por el padre del primero, Don Manuel Martín, quien habría ocupado los lotes en litigio desde el año 1.946, dedicándose a las tareas relacionadas con la actividad láctea. V- Se impone abordar la crítica de los actores al rechazo de la acción de prescripción adquisitiva, en tanto el sentenciante resolvió que si el señor Manuel Martín -padre del actor- era un simple tenedor del predio (pues así lo había reconocido por escrito en el documento glosado a fs. 19 de la reivindicación-) y nadie puede transmitir un derecho mejor que el que tiene, debió de haber probado el cambio de actitud, durante el curso de su tenencia de la fracción de terreno. Es decir, debieron de haber justificado la interversión del título. Por ello, la juez a quo entendió que sólo la confección del plano y la construcción de la casa, incluso realizadas después de iniciadas estas actuaciones, justifica su intención respecto de los lotes, si bien estos no evidencian la duración temporal que exige la ley. No conformes con dicha interpretación, los impugnantes realizan un relato de las probanzas de la causa y de cómo ellos entienden que adquirieron la posesión. La usucapión es un modo de adquisición de los derechos reales por la continuación de la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el tiempo establecido por la ley. Se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es dueño y la duración de ella por un cierto tiempo. De la conjunción de la posesión con el tiempo la ley hace derivar la adquisición, siendo éste uno de los efectos más importantes de la posesión (cofr. Areán, Beatriz, *¿Derechos Reales?*, Ed. Hammurabi, tomo I, pág. 375). En lo que aquí respecta, y siguiendo el orden cronológico de los sucesos, los accionantes en el proceso de prescripción adquisitiva, sostienen, en el escrito de inicio obrante a fs. 30/34 de esos obrados, que los padres del señor Juan Manuel Martín ocuparon pacíficamente los lotes que hoy son objeto de la presente litis, aproximadamente en el año 1946, lo cercaron perimetralmente, guardaban vacas durante la noche, mientras que los terneros se resguardaban en un galpón junto a la vivienda. Agregan que en ese año, en esos terrenos, instalaron el tambo y ordeñaban las vacas. Aclaran que eran entre 5 y 6 vacas y también guardaban algunos caballos, fardos de pasto y algunas máquinas agrícolas ya que tanto el padre como Juan Manuel Martín se dedicaban a la cría de vacunos. Precisan que antes que Juan Manuel Martín contrajera matrimonio, su padre delegó en él las actividades del tambo, siendo que ordeñaba las vacas ayudado por su madre y siendo aún menor de edad. Desarrollan que su padre se dedicó sobre todo al enfardado del pasto que se utilizaba como forraje para los animales. Citan que en el año 1.975, Juan Manuel Martín contrajo matrimonio con la Sra. Tantardini, quien ayudaba en las tareas del tambo junto con su esposo, hasta que en el año 1.977, decidieron dejar de lado la actividad láctea, por cuanto la zona ya se había poblado demasiado, tornándose incompatible con las tareas propias de un tambo. Afirman que "... Así continuaron los actores en la posesión del terreno integrados con los cuatro lotes `ut supra´ mencionados..." (v. esp. fs. 31 in fine). Este fue, entre otros hechos descriptos, el sustento del reclamo en la demanda de usucapión instaurada el 20 de mayo de 2.010 (v. fs. 30/35, exp. cit.). Por otro lado, al contestar el traslado de acción en la causa *¿Cobeñas Cecilia Edith c/ Martín Manuel s/ Reivindicación?*, luego de la negativa de rigor que impone el artículo 354 inciso 1 del Código Procesal, en el título V de su responde, titulado *¿Realidad de los hechos. Defensa de posesión?*, los accionados aclaran que iniciaron el juicio de usucapión por derecho propio y no por derecho hereditario, por lo que en nada influye el carácter de la ocupación que pudiera tener el padre de Juan Manuel Martín sobre los lotes demandados. Asimismo, mencionan que *¿La realidad es que el padre de Juan Manuel Martín, cuando en razón de su edad, notó que sus energías vitales y fuerza física lo abandonaban, fue retirándose de las actividades rurales que siempre realizó y su hijo, junto con su mujer, acá demandados, comenzaron a efectuar las tareas que habitualmente hacía el padre...?* (v. esp. fs. 754 vta./755). Así, expresaron, dispusieron de los lotes litigiosos sin pedir para ello autorización ni permiso a nadie, tampoco a Manuel Martín. Si bien ocuparon los mismos lotes, aclaran que una posesión no deriva de la otra (ver fs. 752/757 vta. de los autos citados). Cabe mencionar que del documento que obra a fs. 19 de la reivindicación, de fecha septiembre de 1976, el señor Manuel Martín -padre de uno de los coactores de la usucapión- reconoce ocupar el inmueble a título precario, sin cargo alguno y como mero tenedor de la posesión que reconoce en cabeza de la señora Berro. Ello se materializa con la introducción de algunos animales y se obliga a desocuparlo cuando la propietaria, la Sra. Berro, o quien le suceda en el dominio del bien, así lo requieran. La autenticidad de este documento fue controvertida por los codemandados en la reivindicación, pero la pericia caligráfica dispuso las dudas sobre la autoría, identificando la autenticidad de la suscripción del señor Manuel Martín padre (fs. 804/813, exp. 118.024). Entiendo que tanto en la usucapión como al contestar la reivindicación, si bien los señores Juan Manuel Martín y Ana María Tantardini han manifestado que desde el año 1946 ocupaba esos terrenos el padre y suegro respectivamente, ello no me lleva a colegir que la demanda de prescripción adquisitiva lo hayan hecho iure hereditatis. Cuando la ley les reconoce a los sucesores la posibilidad de reclamar por el de cuius, no es cuando se pide un derecho por sí, sino que el titular del reclamo es la persona fallecida y con respecto a quien el derecho les

reconoce la posibilidad de representación. No fue esta la intención de los actores al deducir la demanda, por ello, tampoco es atendible el argumento referido a que puede adquirir la señora Tantardini y no el hijo del señor Martín. Sin embargo, si bien es apreciable que los actores Martín y Tantardini incoaron la prescripción adquisitiva por sí, el apartamiento entre lo expuesto en la sentencia y el agravio de los apelantes se centra en cómo se ejerció esa posesión en sus orígenes. La circunstancia que termina en una distinta interpretación entre lo decidido en la sentencia y lo que los recurrentes traen como crítica es la relación entre la posesión que ejercía el señor Manuel Martín y la de los ahora actores. Cuando efectuaron el relato, tanto al articular la usucapión como al responder a la reivindicación, describieron que desde el año 1.946 el señor Manuel Martín y su esposa habían ocupado ese predio con distintas actividades. Esto quedó acreditado en la causa, en tanto se ha acollorado al presente el expediente ?Berro, María Gladys Joaquina c/ Martín, Manuel s/ Acción reivindicatoria?, lo que da cuenta que el padre del ahora reclamante intentó adquirir esos lotes de la en ese entonces dueña también por usucapión, con sentencias adversas de ambas instancias y favorables a la titular del dominio (fs. 337/343 y 379/383, exp. acollorado). Fue con posterioridad a esos pronunciamientos que el señor Manuel Martín suscribió el documento que consta a fs. 19 de la reivindicación, ya referido. Del propio relato de los ahora recurrentes surge que la ocupación anterior a la de ellos fue la del señor Manuel Martín. Más allá del parecer de ellos sobre cómo ocupaba aquél, en tanto explican en el recurso que siempre lo vieron disponiendo del inmueble como dueño, se agrega, además, que el señor Manuel Martín trabajaba con su padre, al igual que continuó haciéndolo con su cónyuge luego que se casaron. Es decir que cuando el señor Manuel Martín ingresó al predio lo hizo por las tareas en las que colaboraba con su progenitor, primero en el tambo, que según el mismo describió, después comenzó a dedicarse él. En tanto la señora Tantardini lo hizo al casarse con el señor Martín. Conforme el propio relato de estos, el señor Martín padre continuó dedicándose al enfardado de pasto y ellos continuaron con el tambo. Es decir, reitero, que cuando ingresaron al predio la ocupación del mismo era ejercida por el señor Manuel Martín y su hijo, como se relató, trabajaba con él. Por ello, si los actores comenzaron a poseer por sí, con independencia de la relación laboral o de explotación agrícola ganadera que realizaba el señor Martín y con quien colaboraba el hijo, como refirió la sentenciante, se debieron de realizar actos precisos que revelen que actuaban por sí y no por la posesión que ejercía el padre. Debieron de haber demostrado la interversión del título. Como sostuvo la Suprema Corte ?Si el comienzo de la ocupación del inmueble reposó en la administración invocada por el actor que demanda por usucapión, a éste le incumbe demostrar la interversión del título y que la ocupación alegada, es de allí en más, a título de dueño.? (SCBA, Ac 33628, sent. del 5-3-1.985, publicado en AyS 1.985-I-237 - JA 1.985-IV, 174 - LL 1.985-D, 11 - DJBA 1.985-129, 706; SCBA, Ac 81.413, sent. del 2-10-2.002; SCBA, Ac 95.407, sent. del 26-9-2.007, SCBA, C 90.284, sent. del 12-12-2.007). En síntesis, cuando se comienza a ocupar un bien de una forma que implique reconocer en otro el dominio -ya sea el propio requirente o el de un poseedor anterior-, tendrá que demostrarse que quien pretende ocuparlo como dueño que en verdad se considera que es tal. Para ello, la ley le requiere que intervenga el título, es decir, que evidencie indubitadamente que trocó la naturaleza de su ocupación -de hacerlo por otro a pasar a hacerlo por sí-. Desde otra perspectiva, si bien la ocupación anterior a la invocada quedó acreditada que lo hizo reconociendo el dominio en otro -por el documento suscripto de fs. 19 del exp. 118.024-, no implica que esa suerte de ocupación también abarque a quienes lo suceden cuando no hay una sucesión expresa y, además, ellos también dijeron haber desconocido el documento -que por ser un documento privado vale entre partes-, pero sí que sabían de la ocupación previa del señor Manuel Martín. En consecuencia, afirmar que siempre ocuparon por sí y con ánimo de dueños es contradecir las propias aseveraciones y relato efectuado en la demanda de usucapión y en el responde de la reivindicación, pues allí se dijo de la ocupación del señor Manuel Martín. De ello se infiere la necesidad de probar la interversión, como se expresa en el fallo atacado. A la falta de acreditación de la interversión del título, se le suma que tampoco se ha demostrado hasta cuándo poseyó el señor Manuel Martín padre, cuando el mismo hijo -aquí coactor- dijo que él se manejaba como dueño. Como refiere el artículo 2.401 del Código Civil, dos posesiones iguales y de la misma naturaleza, no pueden concurrir sobre la misma cosa. Tampoco coincide con el argumento vertido por los recurrentes en cuanto a que el artículo 3.270 del Código Civil sólo es aplicable a la compraventa. Ello pues, dicha norma, que se refiere a que nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba, se encuentra incorporado en el título preliminar denominado ?De la transmisión de los derechos en general?, del Libro cuarto ?De los derechos reales y personales?. Sin embargo, esta argumentación se refiere a la posibilidad que el señor Manuel Martín les transmita a los señores Juan Manuel Martín y Tantardini un derecho mejor que el que tenía, cuando, como se dijo, lo relevante es demostrar desde cuándo los actores de la usucapión ejercieron la posesión con ánimo de dueños. Por ende, aun cuando se haya demandado en la usucapión -y se hayan defendido en la reivindicación- por derecho propio, ello no excluye que ante la afirmación de haber ingresado al inmueble por el trabajo del señor Manuel Martín padre, hayan debido acreditar fehacientemente la interversión del título, de forma de lograr la convicción sobre su posesión con ánimo de dueño. No hay elementos que creen la convicción de cuándo se produjo la interversión del título de la ocupación que realizaban por el trabajo con el padre -en quien reconocieron inicialmente la posesión- con la que ellos comenzaron a ejercer por sí. Incluso, es en la expresión de agravios que se

menciona que el señor Manuel Martín está fallecido, pero tampoco se sabe en el expediente desde cuándo (v. fs. 310 vta., última línea). Por ello, cuando se argumenta que ejercen una posesión de 35 años -desde el año 1.977 a la interposición de la demanda, según alegan- y no una de 66 en la que hubieran considerado la ocupación previa del señor Manuel Martín, en verdad se desentienden del sentido del fundamento de lo decidido, como es desde y hasta cuándo se extendió justamente la ocupación del primero -que sabemos que fue una tenencia precaria frente al documento firmado- y cuándo empezó la de los actores. VI- Además, en cuanto a la letra del artículo 2.353 del Código Civil, en tanto los recurrentes entienden que cuando la norma establece que si se ha comenzado a poseer por otro, se presume que se continúa poseyendo por el mismo título mientras que no se pruebe lo contrario, lo que opinan que ellos probaron, tampoco es de recibo. La preceptiva del art. 2.353 del Código Civil, sienta un principio de inmutabilidad, al establecer que "nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión (...) El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por mismo título, mientras no se pruebe lo contrario". Ello ha de significar que para quien tiene la cosa e intenta cambiar el emplazamiento de tenedor a poseedor de la misma, no bastará la simple manifestación de su voluntad, sino que deberá demostrar que ha intervertido su título. Para ello, es menester que esta situación haya quedado exteriorizada por signos inequívocos, que no arrojen duda alguna, en el sentido de privar al verdadero titular, o a sus sucesores de la disponibilidad del bien, y que ello se produzca mediante actos que, concreta y efectivamente, hayan alcanzado ese efecto (arts. 2.384, 2.394, 2.401, 2.455, 2.458 del Cód. cit.). Es por ello, que el presente artículo cuestionado, debe ser interpretado en sintonía con las pruebas aportadas en autos. Por lo que, si la pretensión de los actores era la de ejercer sobre el inmueble, en forma efectiva, los actos posesorios propios derivados del derecho de propiedad, ello no se encuentra evidenciado, pues resulta un recaudo de insoslayable cumplimiento, por parte de quien esgrime un derecho posesorio con finalidad prescriptiva, la demostración, que no deje dudas, sobre el elemento intencional de tener la cosa para sí. VII- Ahora bien, ello nos lleva a analizar si los accionantes en la usucapión han logrado demostrar el ánimo de dueño y su lapso, para lo que habrá que estar a las pruebas producidas en el expediente. Es que, para despejar los hechos necesarios a fin de dirimir la cuestión traída en el recurso, respecto si es procedente la prescripción adquisitiva, se deberá clarificar si han existido actos que exterioricen la posesión rem sibi habendi, y el tiempo que se ha logrado acreditar. Como es sabido, el juez no se encuentra obligado a describir cada una de las pruebas producidas, pudiendo extraer de las mismas sólo las que contribuyen a producir su convencimiento acerca de la realidad de los hechos (art. 384 últ. parte del C.P.C.C.). Sólo se demostrará un desvío del razonamiento si se pone de manifiesto que, por la preterición de algún elemento de juicio, de verdadera relevancia, hubo cortado el encadenamiento lógico que debe guardar cada una de las premisas que sustentan el curso del pensamiento para arribar a la decisión final (esta Sala, causa 97495, sent. del 11-11-03, RSD 287/03, entre muchas otras). En la apreciación de la prueba, concurre un proceso mental casi simultáneo de percepción, reconstrucción histórica y análisis inductivo que permite arribar a las conclusiones básicas sobre el material examinado. Las reglas de experiencia que debe aplicar el juzgador en su actividad analítica, al extraer inferencias de los hechos analizados, se basan en qué es lo que de ordinario ocurre en el mundo físico o inmaterial, en virtud de la observación de los fenómenos naturales y las conductas humanas. La aplicación de tales pautas de conocimiento común, y el encadenamiento lógico que debe sustentarlas, conforman la sana crítica, que no es otra cosa que un razonamiento inductivo basado siempre en normas de experiencias. Preciso ello, he de anticipar a mi colega que, en este sentido, no puede prosperar la crítica de los recurrentes pues, a mi entender, no logran demostrar la interversión del título. Por un lado, en cuanto al argumento referido a que los reivindicantes nunca demostraron interés en el inmueble, sino recién hasta que fueron con un escribano en el año 2.010 y que iniciaron el juicio de reivindicación recién dos años y medio después que se haya incoado la usucapión, no es de recibo. Por un lado, la usucapión se inició el día 20 de mayo de 2.010 (v. fs. 30/35, exp. 118.024/1), mientras que la reivindicación se articuló el 26 de noviembre de 2.010 (v. fs. 525/529, exp. 118.024), lo que, por otro lado, tampoco es una premisa que permita concluir en que el interés de los recurrentes deba prevalecer sobre el de los apelados. Además, debe recordarse que el dueño de un bien no tiene que exteriorizar su derecho a lo largo de la posesión, ya que el mismo está reconocido jurídicamente con una escritura pública que lo acredita. Al contrario, es quien desea adquirirlo por el transcurso del tiempo -y siempre con las modalidades que reconoce la ley- quien con la fuerza de los hechos y el transcurso del tiempo puede incorporar en su patrimonio un derecho que no tenía (conf. arts. 4.015, 4.016, C.C.). En cuanto a que cuando se hizo el acta de constatación notarial en el año 2.010 los demandados en la usucapión no ingresaron al bien, lo que torna aplicable el artículo 2.454 del Código Civil, por lo que puede apreciarse de ello que se hizo abandono voluntario de la cosa con intención de no poseerla en adelante es desentenderse del resto del reclamo, como es el mismo proceso de reivindicación. Otro de los análisis que efectúan los recurrentes para acreditar su derecho es que lo constatado por el oficial de Justicia al efectuar la diligencia del mandamiento (fs. 847) coincide con lo informado por los testigos, al igual que el reconocimiento de fs. 278 de la usucapión y las fotos que forman parte del mismo (fs. 279/282). A ello le suma lo informado por el Perito Ingeniero Civil y Sanitario Joaquín González, que da cuenta de la antigüedad de los alambrados del cerco, ubicado en la medianera perpendicular a la calle 423 y la

tranquera. En cuanto a la prueba pericial llevada a cabo por el Ingeniero Joaquín Norberto González, se puede apreciar que el experto concurrió al inmueble el día 23 de septiembre de 2.012, recopilando la información desde la vía pública. Menciona la existencia de los cercos perimetrales, los que poseen una antigüedad de aproximadamente 20 años. También puede observar una tranquera, la cual menciona es el único acceso al predio desde la vía pública, con un candado, el cual traba la cadena integrada con eslabones de acero. Por último hace referencia a los árboles y elementos depositados en el lugar. Relata que las pasturas estaban vivas, de baja altura y que las parcelas se notaron cuidadas, proliferas y limpias (ver fs. 153/154 vta., y explicaciones de fs. 260 vta.).

A su vez, y como elemento de prueba solicitado por quienes fueran accionantes en la usucapión, obra el reconocimiento judicial efectuado con fecha 5 de Junio de 2.014. En la mencionada diligencia llevada a cabo, se logró constatar la existencia de una vivienda, la cual sería construida hace 3 años y habitada por una persona que dijo llamarse Manuel Ignacio Martín (ver fs. 278 de la causa ?Martín Juan Manuel y otro c/ Cobeñas Cecilia Edith y otros s/ prescripción adquisitiva?). Por otro lado, cabe mencionar que a fs. 22/23 de los acumulados, obran con fecha de noviembre de 2.010, acta de notificación, y a fs. 24/25 vta., acta de constatación, labradas por el escribano Alberto León De Cano, en el cual se adjuntan 32 fotos a fin de establecer el estado actual de los lotes, las cuales reflejan, como también describe el mencionado notario, ?(...) la existencia de una tranquera de ingreso a la parcela con un candado, (...) un artefacto para enganche de maquinarias tipo agrícola, un artefacto que se utiliza para cortar pasto con tractor, un carro y un tractor aparentemente antiguo, color amarillo, con signos de abandono que se encuentra ubicado en el fondo de la propiedad rodeado de pastizales a gran altura. (...) verifico que parte del alambrado, que se localiza aproximadamente a 4 metros de la finca lindera sobre calle 8, se encuentra ostensiblemente abierto, lo que posibilita el libre ingreso al interior de las parcelas, aparentemente sin oposición de terceros, constatando asimismo, al aproximarnos a la esquina de calle 8 existente se encuentra en condiciones similares (...)?. Es decir, tanto del acta de constatación como de las fotos que fueran tomadas con fecha de noviembre de 2.010, no consta la existencia de vivienda alguna. Así tampoco lo manifiestan los recurrentes en el escrito de demanda que fuera iniciado en el año 2.010, en donde mencionaron solo utilizar el terreno para guardar maquinaria agrícola de gran envergadura y para acopiar fardos de pasto. Respecto de la prueba testimonial, tiene dicho esta Sala que la ley no descalifica la consideración de la prueba testimonial, que, sin duda, constituye un aporte de datos sobre la utilización, actos posesorios ejercidos sobre el bien, y la antigüedad de los mismos. Mas, según exigen las normas de la materia, los elementos de juicio que de aquélla se pudieren extraer, deben ser corroborados por evidencias de otra naturaleza. La finalidad pretendida con la exigencia de la prueba complementaria, es la de corroborar o integrar aquélla, de manera tal que no queden dudas sobre las circunstancias narradas por los deponentes, pues debe pensarse que en tan largo período de ocupación deben haber quedado otras evidencias acerca de la utilización que se ha dado al inmueble (causa 93.813, sent. del 04/07/2.002, RSD 170-02). Los testigos ofrecidos por los recurrentes, en oportunidad de brindar sus declaraciones, dijeron conocer al Sr. Juan Manuel Martín y Ana María Tantardini, quienes ocupan el inmueble desde hace más de veinte años y se comportan como dueños del mismo. Afirmaron que se encargan del mantenimiento y cuidado del bien objeto de autos, han renovado el cerco perimetral y existe en la actualidad una propiedad de estilo artesanal con fardos de pasto y barro. Creen que el matrimonio ha plantado las plantas y árboles que se encuentran en el predio, mas no pueden precisar, a excepción del testigo Jorge Mario Crespo, quien dice haber visto realizar la tarea en cuestión (ver fs. 229, 230, 231, 232, 256/257). Sin embargo, entiendo que esos actos bien son compatibles con las labores que el señor Manuel Martín realizaba para su padre. Por otro lado, si bien el pago de impuestos por sí solo no constituye un acto posesorio, y consiguientemente, nada prueba con relación al corpus posesorio, logra exteriorizar el animus domini, ya que es poco factible que alguien que se sienta poseedor del inmueble se allane a pagar contribuciones impuestas por el Estado, que no le traen beneficio directo. No obstante lo expuesto, no constan impuestos y/o servicios abonados por Ana María Tantardini y Juan Manuel Martín, prueba que sí aportarían los reivindicantes, los cuales fueran abonados de manera constante (v. fs. 64 a 470 y fs. 585 a 681 y fs. 691 a 700). Nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño siendo a cargo de quien invoca el título probar el animus domini (conf. Ac. 34.411 del 29-VII-86 en "Acuerdos y Sentencias", 1.986-II-231). Así, en la sentencia de primera instancia se ha interpretado como actos que indudablemente se realizaron por una ocupación que realizaron por sí, como es la confección del plano para usucapir y la construcción de la casa -esta, acorde se lee en la sentencia, luego de iniciadas estas actuaciones-, todo el resto pudo haberse realizado como meros tenedores precarios (v. fs. 295 del fallo). Por otro lado, la construcción de la vivienda en el lote en cuestión, hecho no invocado en la demanda ni observado en el acta notarial que data del año 2.010, no logra acreditar en nada, el transcurso del tiempo pretendido para el presente proceso. La realización de mejoras en el inmueble, tales como la construcción (...), también acreditan que al tiempo de la edificación y durante su ejecución, el ejecutante tenía la cosa para sí, pero no son demostrativas de que antes la situación fuese la misma (L.L., T. 1.996-C, pág. 70). A ello agregó, como refieren los apelantes en su expresión de agravios, cuando cuidaron del ingreso de otras personas, incluso de los propietarios. Empero, todo ello no se prolonga por el plazo legal que exige la ley (art. 4.015, C.C.). VIII- Por consiguiente, el

intento de acreditar los años de ocupación conforme lo requiere el artículo 4.015 del Código Civil no queda con más respaldo que la prueba testimonial, lo que no hace viable la recepción de la petición. Como ha expuesto nuestra Suprema Corte provincial, ¿No es dable acoger una demanda por usucapión en base -únicamente- a la prueba testimonial? (SCBA, Ac 33.559 S 18-12-1984; LL 1986 A, 616 - DJBA 129, 450 - AyS 1984-II, 602; SCBA, Ac 40.137 S 28-2-1989, AyS 1.989-I-190 - LL 1.989-C, 150). Así, lo que sella la suerte adversa del reclamante es que de la interpretación del conjunto de la evidencia producida, la testimonial queda como la única concluyente (arts. 384, 456, C.P.C.C.), lo cual no abastece a la posibilidad de hacer lugar a la pretensión (arts. 330, 375, 384, 456, C.P.C.C.). Preciado lo anterior, no encuentro demostrado en debida forma, que la alegada posesión hubiere sido efectiva, pública, ininterrumpida y con rem sibi habendi. En efecto, sabido es que todo usucapiente debe acreditar la existencia de los elementos constitutivos de la posesión que invoca, esto es el corpus y el animus domini, lo cual, a mi criterio, no logran alcanzar los actores. Ello así, porque los actos posesorios que dicen haber efectuado, tal como el plano del predio, medurado en el año 2.009, carece de relevancia, en tanto tal actividad refleja el cumplimiento de uno de los recaudos de admisibilidad de la pretensión que prevén los arts. 2.384 del Código Civil, 655 inc. 1 y 666 inc. 1 del Código Procesal Civil y Comercial, más no es suficiente, por sí mismo, para asegurar el éxito de la pretensión. Su presentación no acredita nada más que el corpus posesorio en el tiempo requerido para realizarlo, y su verificación para ser relevante deberá integrarse con otros elementos probatorios (L.L., T. 1.996-C, pág. 70). Por último, los demandados en la reivindicación, a fin de exteriorizar su animus domini, no han adjuntado prueba alguna de impuestos o tasas pagas respecto de la propiedad pretendida, hecho que, como se mencionara ut supra, sí lo han efectuado los reivindicantes. Por consiguiente, del análisis de los elementos incorporados a la causa, entiendo que no se ha conseguido probar lo contrario en cuanto a lo establecido por el artículo 2.353 del Código Civil, y consecuentemente, no se ha logrado la interversión del título que manifiestan los recurrentes, Juan Manuel Martín y Ana María Tantardini. IX- En tal entendimiento, he de propiciar la desestimatoria de los agravios examinados y la consecuente confirmación de la sentencia apelada, con costas a los apelantes vencidos (arts. 4.015, C.C.; 68, 330, 375, 384, 474, C.P.C.C.). Voto, por la AFIRMATIVA. El Señor Presidente doctor HANKOVITS, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION LA SEÑORA JUEZ DOCTORA BERMEJO DIJO: En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde desestimar los agravios examinados y consecuente confirmar la sentencia apelada, con costas a los apelantes vencidos (arts. 4.015, C.C.; 68, 330, 375, 384, 474, C.P.C.C.). ASI LO VOTO. El Señor Presidente doctor HANKOVITS por los mismos fundamentos, votó en igual sentido. CON LO QUE TERMINO EL ACUERDO, dictándose la siguiente: - SENTENCIA- POR ELLO, y demás fundamentos del acuerdo que antecede se confirma la sentencia apelada de fs. 284/298, imponiéndose las costas a los apelantes vencidos (arts. 4.015, C.C.; 68, 330, 375, 384, 474, C.P.C.C.). REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.

004971E