

## Usucapion Prueba De La Posesion Interversion Del Titulo

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Usucapición. Prueba de la posesión. Intervención del título. Se mantiene la sentencia que hizo lugar a la demanda de usucapición, al haberse acreditado la posesión pacífica e ininterrumpida por el plazo legal. En la ciudad de San Justo, Provincia de Buenos Aires, a los 22 días del mes de septiembre de dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo Ordinario, los Señores Jueces de la Sala Primera de la Excelentísima Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, del Departamento Judicial La Matanza, para dictar pronunciamiento en los autos caratulados: "TOLEDO ROBERTO OMAR C/ JULIA CARLOS NICOLAS S/ Usucapición adquisitiva de dominio (Usucapición)" Causa N°4287/1, habiéndose practicado el sorteo pertinente --art.168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires--, resultó que debía ser observado el siguiente orden de votación: DOCTORES POSCA RODRIGUEZ VITALE (se deja constancia que el Dr. Taraborrelli no integró el sorteo por encontrarse en uso de licencia médica); resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1° ¿Es justa la sentencia apelada? 2° ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA DE LAS CUESTIONES PLANTEADAS EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RAMON DOMINGO POSCA, dijo: I. Los antecedentes del caso. A fs. 589/598 vta., el Sr. Juez de grado resuelve hacer lugar a la acción de usucapición promovida por Roberto Omar Toledo contra Carlos Nicolás Julia, declarando al accionante, titular del inmueble ubicado en la calle Asunción 5470 entre Bruselas y San Petesburgo, de la localidad de Isidro Casanova, partido de La Matanza, disponiendo la cancelación de la titularidad dominial a nombre de Carlos Nicolás Julia, existente a la fecha en el registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. Impuso las costas al demandado vencido y difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto se adjunte en autos, valuación fiscal actualizada del inmueble objeto de esta litis. A fs. 606 el Dr. Vicente Viggiani -letrado apoderado del demandado Carlos Nicolás Juliá- apela la sentencia recaída en los presentes, recurso que ha sido concedido libremente a fs. 607. A fs. 620 se radican los presentes por ante esta Sala Primera, poniéndose los autos en Secretaría para que el apelante exprese agravios a fs. 621 pto. I. A fs. 626/633 vta. el demandado expresa agravios, corriéndose traslado de dicha pieza a fs. 634 pto. II, el que no ha merecido respuesta de la contraparte (ver fs. 635) A fs. 635/vta.y en virtud de la licencia concedida al Dr. Taraborrelli, se integró esta Sala con los Sres. Jueces de la Sala Segunda, Dres. Vitales y Rodríguez, quienes aceptaron dicha designación a fs. 636. A fs. 637 se llamaron los Autos para dictar Sentencia (art. 263 CPCC). A fs. 638 se suspendió el mismo toda vez que se ordenó la remisión de los obrados a la Sra. Agente Fiscal Dptal., quien ha tomado vista de las actuaciones a fs. 639. A fs. 640 se reanudó el llamado para dictar sentencia, practicándose el sorteo de orden de estudio a fs. 641. A fs. 642 se advierte que no han sido elevadas conjuntamente con estos obrados, las causas reservadas en la Secretaría del Juzgado de origen a fs. 538, considerando necesario que se soliciten las mismas, por lo que se pasan los autos al Acuerdo con el fin de cumplimentar tal supuesto, suspendiéndose el plazo para el dictado de sentencia. A fs. 646 se reciben las actuaciones "Julia Carlos Nicolás c/ Puga Armando Oscar s/ escrituración s/ incidente de nulidad" y "Julia Carlos Nicolás c/ Puga Armando Oscar s/ Escrituración" y a fs. 647 se reanuda el plazo para el dictado de sentencia. II. Los agravios expresados por el Dr. Vicente Viggiani -letrado apoderado del demandado Carlos Nicolás Juliá-. A fs. 626/633 el demandado expresa agravios. Se queja por la valoración de los testimonios realizada por el Sr. Juez de grado, toda vez que entiende que de los mismos surge que el inmueble nunca fue abandonado como manifiesta el actor en su demanda y que resulta falso por ello, que el accionante haya ingresado al mismo en el año 1984 de buena fe, sino que por el contrario, el inmueble siempre se encontró bajo el dominio y posesión de su mandante y que la ocupación efectuada por el actor y sus padres siempre lo fue como caseros y cuidadores del bien. Cita doctrina y jurisprudencia para sustentar que la prueba testimonial en estos procesos resulta primordial. Por otra parte se queja de la fundamentación de la sentencia en los términos del art. 163 del CPCC, manifestando que se dictó una sentencia arbitraria y contraria a derecho al no considerar los hechos tal cual fueron expuestos por las partes. Luego manifiesta que "...el Señor Juez ¿a-quo? se ha apartado de los dichos del propio actor al entablar la demanda y efectuado asimismo una incorrecta apreciación de la prueba? (ver expresión de agravios fs. 629 vta.) También expone que la prueba documental aportada por el actor no justifica en modo alguno que pueda ser considerado poseedor animus domini y/o la intervención del título, ya que habitando en el inmueble es lógico que por lo menos abonara algunos impuestos y servicios y que mejorara el bien que habitaba junto a su familia. Luego manifiesta que su mandante jamás perdió interés en seguir manteniendo el dominio, es que siendo su intención vender el inmueble promovieron diferentes juicios por escrituración, que han sido archivados por perder su mandante contacto con su abogado y carecer de los medios económicos suficientes para proseguir los mismos con otro profesional. Solicita se revoque la sentencia recurrida, con costas. III. La solución. 1. La prueba del caso. Deviene firme a esta Alzada lo expresado por el Sr. Juez de grado en

cuanto: "Los jueces no tienen el deber de expresar en la sentencia la valoración de toda la prueba producida sino solamente de aquellas que fueron esenciales y decisivas para fallar la causa, siendo soberanos en la selección de las mismas, pudiendo inclusive preferir unas y descartar otras." (conf. Ac. 35.589 del 21/09/1984 y Ac. 64.885 del 14/07/1984).- Los jueces deben fundar razonablemente sus sentencias (Art. 3º Código Civil y Comercial de La Nación LEY 26.994 B.O 8 de octubre de 2014). A su vez el crítico tiene que fundar concretamente en que consiste la arbitrariedad que alega. El déficit del apelante impide considerar esta impugnación al fallo apelado. El apelante manifiesta que la sentencia es arbitraria. Al respecto esta Sala ha expresado: "La arbitrariedad o absurdo que autorizan a revisar la valoración de la prueba es el error grave y manifiesto, con quebrantamiento de las reglas que la gobiernan; tal vicio lógico se configura cuando la apreciación no es coherente y lleva al juzgador a conclusiones claramente insostenibles o abiertamente contradictorias entre sí." (SCBA, L 32514 S 18-5-1984, "Riesgo Fernández, Abel c/ Ferrum S.A. s/ Cobro de pesos" SCBA, L 34195 S 5-3-1985, "Ciccocioppo, Eduardo Nicolás. c/ Bitzer Argentina SACI s/ Accidente de trabajo." SCBA, L 53128 S 12-4-1994, "Gramont, Walter Orlando c/ Editorial Abril S.A. s/ Indemnización" SCBA, L 82933 S 28-5-2003, "Zapata, Ramón c/ Olivos Golf Club SA s/ Indemnizaciones" B3806 JUBA); (Esta Sala "Rosa Calderón, Silvia Liliana C/ Conde, Pablo José Y Otros S/ Daños Y Perjuicios", Causa Nº 3175/1, RSD Nº 212/14 sentencia del 28/8/14 y otros) Entiendo que la demandada arroja sobre el ruedo simples discrepancias, sin neutralizar los argumentos del fallo apelado (Doct. Arts. 260, 261 del CPCC). No advierto el ejercicio obligado de una crítica fundada que demuestre la falta de acierto en las conclusiones de la sentencia apelada, como así tampoco la configuración de la arbitrariedad o absurdo que alega el apelante. Si bien la prescripción constituye un modo excepcional para la adquisición del dominio y con ello se traduce la idea que debe ser apreciado con criterio restrictivo, deben admitirse toda clase de pruebas con la limitación que ello no debe girar sobre la base exclusiva de la prueba testimonial. (art. 24 de la ley 14.159; inciso i) texto decreto-ley 5756/58).

2. La usucapión. La posesión. El fundamento de la usucapión se encuentra en la necesidad de asegurar la estabilidad de la propiedad. Contribuye a la seguridad jurídica y a la paz social al dotar de firmeza los derechos de propiedad. Ello es así porque quien pretende usucapir durante el tiempo que ejerce la posesión actúa como el titular del derecho, es decir como dueño de la cosa, de modo que no reconoce en otro ningún señorío. Mediante la usucapión el estado de hecho que se prolonga en el tiempo se transforma en estado de derecho. En primer término es dable destacar que la usucapión se trata de "un modo de adquisición de los derechos reales sobre cosa propia y de los de goce o disfrute sobre cosa ajena por la continuación de la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el tiempo establecido por ley". (Gatti, Teoría General de los derechos reales, ed. 1975, pag. 340).? Esta Sala ya ha dicho: "...el fundamento más importante del instituto de la usucapión es "la necesidad de asegurar la estabilidad de la propiedad, porque le da firmeza y certidumbre, aun cuando las condiciones en que se desarrolla no siempre se ajusten a principios de estricta justicia, que hay que subordinar, como un mal menor, al que resultaría de una inestabilidad indefinida". (Santos Briz, Derecho Civil, Teoría y práctica, t.II, "Derecho de cosas", ed.1973, p.236).? "La adquisición por prescripción se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quién no es su dueño y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. Se deben considerar dos cuestiones, la existencia de un actuar inerte por parte del propietario, y como contrapartida "el positivo accionar del poseedor, y el hecho de que por encima de los intereses particulares de uno y otro, se encuentre el interés superior de la comunidad, que ve con buenos ojos a aquel que contribuye a la creación de la riqueza, que trabaja la tierra, que fomenta la producción". (Mazeaud, H.L.J., Lecciones de derecho civil. Parte Segunda, ed. 1978, vol. IV, p.222, nº 1508).? "En virtud de lo expuesto en el art 4016 del Código Civil, puede inferirse que "quién ha poseído un inmueble con ánimo de dueño y detentando una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida adquiere el dominio por prescripción al cumplirse el plazo de veinte años" ( Alberto Bueres, Elena I. Highton, Código Civil, y normas complementarias...ed.Hammurabi, 2001,p. 740). En otras palabras, quién pretenda usucapir un inmueble en virtud del transcurso veintiañal de tiempo deberá acreditar dos elementos constitutivos de la posesión, a saber, el corpus, y el animus domini, tratándose este último de un elemento subjetivo, lo que puede conllevar a una difícil acreditación.? "En tal sentido ..." La intención de poseer bienes, es innata al ser humano, pero por ello no debe considerársela como efectivo ejercicio de la voluntad en tal sentido, hasta tanto no se manifieste expresa u objetivamente, sin claudicaciones y aun asumiendo el riesgo de hacerlo. De no ser así, un comportamiento ambiguo, una invocación distinta, una actitud complaciente, jamás llegan, por razón del equívoco que generan, a constituirse en expresiones claras y convincentes del animus domini" . ( CNCiv, Sala A, 3/6/80,ED, 90-320).? ( "Rueda German N. y ot. c/ Buyo y Buyo Guillermo J. y ot. s/ Prescripción adquisitiva de dominio", (Causa nº 3078/01), RSD Nº269/13) En la actualidad la acción de usucapión se trata de una acción declarativa, la cuál puede ser promovida por toda persona física o jurídica, tendiente a declarar la existencia de una situación jurídica. Al tratarse de un juicio contradictorio, debe entablarse la referida demanda contra el propietario o quién figure inscripto como tal en el registro inmobiliario. Así las cosas, atento los elementos probatorios aportados en el sub iudice, y teniendo en consideración los agravios vertidos por la demandada, caben efectuarse algunas consideraciones. En el caso de examen "...Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición de dominio

y aun cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición? ( Alberto Bueres, Elena I. Highton, Código Civil, y normas complementarias...ed.Hammurabi, 2001,p. 740). Asimismo el Juzgador, debe interpretar aquella prueba aportada por las partes, en base a un criterio restrictivo, atento se encuentran comprometidas normas de orden público. En tal sentido "la prueba debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad? (Cam.2° Civ. y Com. La Plata, Sala I, 31/10/72,ED,49-168, Cám.Apel.Santa Fé, Sala III, 17/7/88, RepLL, L-1386) En definitiva lo que se requiere es la posesión a título de dueño, es decir la intención de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad. Lo que importa es que el pretensor de usucapión no debe reconocer en otra persona un señorío superior. El actor manifestó en su demanda que se mudó al inmueble junto a su familia en el año 1977, ya que sus padres fueron caseros hasta el año 1980, fecha en la cual el Sr. Julia comunicó que no podía seguir manteniendo la casa, razón por la cual los padres del demandante se mudan a una casa enfrente, quedando el inmueble objeto de litis abandonado por el dueño. En virtud de ello, el Sr. Roberto Omar Toledo no se muda del inmueble, realizando el pago de los servicios, tasas e impuestos a más de todas las mejoras y mantenimiento que demandó el inmueble, habitándolo hasta la actualidad. El accionado contesta demanda, aduciendo que el actor ha quedado como comodatario en la propiedad, y que el mismo no puede cambiar por sí o por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. Ahora bien, la prueba que se ha producido en el expediente me permite afirmar que el accionante fue mutando su condición originaria, provocando la interversión del título, la que se encuentra respaldada por la apreciación integral de la prueba. Se ha expresado al respecto: ?Estatuye la ley civil de fondo que nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión, de lo que sigue que el que ha comenzado a poseer por otro se presume que continua poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario (art. 2353, 1a. y 3a. partes, Cód. Civil). (CC0101 LP 227578 RSD-177-97 S 19-6-1997 , ?Fisco de la Prov. de Buenos Aires c/ Islas, Tulio C. s/ Reivindicación? B101078 JUBA) Además: ?Si bien la regla es la inmutabilidad del título o causa de la relación real, ello no excluye que pueda operarse la intervención de dicho título, pero en cualquier caso la prueba de esta última no puede reducirse a justificar la mutación de la voluntad o el mero transcurso del tiempo, sino que debe mediar un acto de entidad suficiente para modificar el título.?(CC0101 LP 227578 RSD-177-97 S 19-6-1997 , ?Fisco de la Prov. de Buenos Aires c/ Islas, Tulio C. s/ Reivindicación?, B101079 JUBA). En efecto, la interversión del título se sustenta en los propios hechos exteriores que revelan la posesión. Los actos posesorios que ha demostrado el actor son suficientes puesto que no se tratan de simples actividades del tenedor. Se ha señalado al respecto: ?La interversión del título se da cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la "intención de privar al poseedor de disponer de la cosa" y cuando ellos producen ese efecto (art. 2458 del C. Civil), cambio que debe exteriorizarse de forma que no deje lugar a la más mínima duda, que revelen en forma clara y pública tal propósito, no siendo suficiente cualquier acto, pues es necesario uno material o jurídico de oposición al propietario, o al menos es preciso que se manifieste por actos exteriores, la intención de privar al poseedor de la facultad de disponer de ella.?(CC0102 LP 213927 RSD-30-93 S 6-4-1993 , ?Borches, Ugo Ariel c/ Parada, Eugenio y ot. s/ Acción posesoria de restitución? CC0102 LP 227380 RSD-122-97 S 26-6-1997 , ?Novara, María I. c/ Amoia, Ester s/ Desalojo? JUBA B150816) En la práctica y durante más de veinte años, el originario tenedor ha trocado su actividad en poseedor. Se ha expresado al respecto: ?La interversión de título -es decir transformarse de mero tenedor en poseedor- solo ocurre cuando se manifiesta por actos exteriores la intención de privar al restante poseedor de disponer la cosa y cuando esos actos producen ese efecto, conforme lo dicho por la Suprema Corte de Justicia de esta provincia (arts. 3453, 2354, 2458 del C.Civil).?(CC0000 TL 10202 RSD-21-09 S 12-3-1992 , ?Sucesores de Otero, René César c/ Arzac y Rodríguez S.R.L. s/ Posesión veinteañal?, B2202659 JUBA). Si bien adelante que la sentencia se encuentra suficientemente fundada, sobre la base expuesta se ha de analizar la prueba colectada en el caso. a) La prueba documental. Con criterio amplio debe valorarse la prueba documental, especialmente aquella relacionada con mejoras, refacciones o construcciones materiales, advirtiéndose en la vida diaria la dificultad que cuenta el poseedor para obtener y guardar los recibos y facturas pertinentes, con mayor razón cuando se trata de personas de condición humilde. Quien paga los impuestos o tasas del inmueble de modo regular demuestra su intención de comportarse como dueño. (SCBA, Ac. 33559 S 18-12-1984, ?Maturi de Pegoraro, Yolanda y otros c/ Provincia de Buenos Aires s/ Usucapión?, LL 1986-A, 616; DJBA 129-450; AyS 1984-II-602; Ac. 75946 S 15-11-2000, ?Naviera, Alfonso R. c/ Michel, PabloC. S/ Reivindicación?, DJBA 159-293). . Ello con la salvedad - expresada por la SCBA - que ?La presunción de animus domini que los pagos de impuestos representan no pueden remontarse a una fecha anterior a los propios pagos?. (SCBA, Ac. 33559 S 18-12-1984, antes citada; Ac. 51965 S 8-3-1994, ?Demarco, Mario Alberto c/ Flores, Liliana Antonia s/ Reivindicación). El actor ha justificado el pago regular de impuestos y tasas, de modo que no se trata del supuesto que se abonan los gravámenes en un solo acto y pocos años antes de iniciarse la demanda de usucapión, circunstancia que según el caso pudiera ser deficitario su valor probatorio. Los recibos de impuestos no necesariamente deben estar a nombre del poseedor. ?Respecto de la prueba que acredite el ?animus rem sibi habendi? se debe ser cauto existiendo disposiciones

especificas que reglan su valor, así será especialmente considerado el pago de impuestos o tasas que graven el inmueble por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (ley 14159 art. 24 inc. c y dec. 5756/58).(CC0101 MP 93431 RSD-249-96 S 25-9-1996, ?Lastra, Federico s/ Sucesión y otro c/ Schwitzer, Mauricio y otros s/ Usucapión?, LLBA 1997-1035, juba B1351411). Tal es la amplitud del criterio probatorio que cobra significación el pago de impuestos cuando deja de ser un dato aislado y se ensambla con armonía en el plexo probatorio. ?La ley dispone que se permitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Serán especialmente considerados el pago por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. Cabe deducir que la prueba que tiene más relevancia es la instrumental o documental ya que la de testigos, que no es admitida por sí sola servirá únicamente para acompañar aquellas (dec. 5756/58 art. 1 inc. c)? (causa CCO101 MP 93431 RSD-.249-96 S 25-9-1996, antes citada). En la causa citada, se ha expresado: ?Resulta oportuno efectuar algunas consideraciones respecto a este tópico venido a análisis. De acuerdo a lo dispuesto por el decreto-ley 5756/58 se ha morigerado la exigencia establecida por la ley 14.159, respecto a la exigencia de que los impuestos abonados se encuentren a nombre del accionante. El mismo dispone en el segundo párrafo del inc.c), del art 24 que " Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos y tasas que gravan el inmueble aunque los recibos no figuren a nombre de quién invoca la posesión". En el caso concreto basta con la mera compulsión de las actuaciones para tener por acreditado que la parte actora ha abonado periódicamente las tasas e impuestos que gravan el inmueble. Se acompañan boletas de pago de tasas municipales por servicios generales (períodos 2005-2009), pagos por servicio de gas de la empresa Gas Natural (períodos 2005-2009), pagos por servicio de suministro eléctrico Empresa Edenor (períodos 97, 2005-2009), pagos por servicio de agua de la empresa Aguas Argentina (2005-2009) y facturas de Telefónica (2005-2009) a nombre del Sr. Toledo, Impuesto inmobiliario Rentas (2005-2009) A fs. 585 la Agente Fiscal Dptal. ha afirmado que: ?Se encuentra acreditada la posesión pública, pacífica, ininterrumpida, durante el tiempo legal requerido, con ánimo de dueño con la prueba producida en autos, Informativa a la Municipalidad de la Matanza a fs. 451/465, ARBA 485/518/Vta. , Gas Natural, a fs. 445/446, a la Cámara Electoral a fs. 465/468, testimoniales de fs. 412/414 y 416/418 y Edenor a fs. 531 por lo que este Ministerio Público entiende que VS. puede hacer lugar a lo solicitado por la actora?. El Sr. Juez de grado ha establecido: ?cabe destacar que con la profusa prueba instrumental y documental adunada por la parte actora, conformada por: fotografías (fs.3/5); impuestos municipales (fs.6/56); facturas de Gas Natural (fs. 61/104); recibo (fs. 105), facturas de Edenor (fs. 106/154); facturas de Aguas Argentinas (fs. 155/167); facturas de Aysa (fs. 168/199); Solicitud de servicio (fs. 201), facturas de Telefónica (fs. 202/243); formularios para presentación en la entidad bancaria y comunicación de deuda e impuestos inmobiliarios (fs. 244/315), abonados durante los periodos entre 2005/2009; teniendo en consideración que a fs. 105, obra un recibo expedido por ?Servicios eléctricos del Gran Buenos Aires? que data del año 1989; que a fs. 6/7 se encuentran adunadas constancias municipales expedidas en los años 1982 y 1983; que a fs. 106, obra constancia de Edenor emitida en el año 1997; que a fs. 61, obra una factura de Gas Natural del año 1993, encontrándose respaldada prima facie por la prueba informativa producida al respecto -nótese que a fs. 445 Gas Natural indica que a partir de 2009, el servicio se encuentra a nombre de Roberto Omar Toledo, y que el periodo anterior entre el 03/1989 y 01/2009 se encontraba a nombre de Julia Nélide de Toledo-; y que a fs. 485/518 ARBA informa que el plan de pago consolidado al 30/10/2003 se encuentra cancelado y que no adeuda importe alguno; queda en evidencia una continuidad ininterrumpida con ánimo de dueño en el inmueble objeto de autos.-? (ver sentencia apelada fs. 595 vta.). Ello deviene firme a esta Alzada por falta de crítica concreta y razonada (Doct. art. 260, 261 CPCC) La empresa Edenor informó a fs. 571 que la documental adjunta guarda las características de las boletas que emite esa distribuidora. Por otra parte, advierto que el plano de mensura no fue suficientemente controvertido por la demandada, teniendo en cuenta que aquel reviste gran trascendencia, dado que es el medio que la ley establece para individualizar el bien que aquí plantea controversias. (en el mismo sentido el Sr. Juez de grado fs. 596) Si bien advierto que el Sr. Juez de grado no ha mencionado correctamente los datos que surgen del plano de mensura acompañado a fs. 2 (ver sentencia apelada fs. 596), cuyo número resulta ser 70-000127-2007, expedido por la dirección de Geodesia Dpto. Fiscalización Parcelaria con fecha 31/07/2007, entiendo que el mismo resulta un elemento ponderable para la resolución del presente conflicto. c) Las construcciones y mejoras. Nada mejor para expresar su condición de dueño de la propiedad ocupada que realizar en ella construcciones y mejoras sustanciales que resultan de la edificación de la vivienda. En este sentido toda construcción y refacción surge de los materiales adquiridos cuyas facturas emanadas de los corralones de materiales ha acompañado la actora. Ello - tal como se dijo - no siempre exige la prueba completa de todos los materiales adquiridos puesto que tal acopio documental suele resultar imposible de conservar en su totalidad. Sin embargo serán las construcciones y mejoras la mejor revelación y en este sentido como se verá ha de adquirir predicamento la prueba testimonial. En este sentido se ha dicho: ?Debe progresar la acción por usucapión , si la demandante - entre otras pruebas - acredita con la declaración de vecinos, que gozó pacíficamente de la posesión del terreno, que cercó y realizó en él mejoras como la construcción de un galpón, además de otras precarias, actuando como propietario durante más de veinte años

y abonando en algunos períodos los impuestos municipales, de obras sanitarias y contribución territorial, sin oposición de terceros?. (CNCiv. , Sala B, 12/5/80, ED, 87-134, citada por Areán, Beatriz: ?Juicio de usucapión?, Hammurabi, Buenos Aires 1998, pág. 304). En la misma orientación: ?Las construcciones efectuadas revelan en forma fehaciente la realización de actos posesorios en los términos del art. 2384 del Cód. Civil, ejercidos en forma continua (art. 4015) si se considera la naturaleza y destino de la cosa poseída. Idéntica apreciación merece el hecho de la existencia de alambrados, acto que exterioriza la intención de someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad?.(CSJN, 3/4/86, Rep.ED, 20-B-1410, cit. por Areán, op. cit., pág. 305). Las construcciones - aún en aquellos casos donde no se exhibe aprobación administrativa - resultan eficaces como exteriorización de actos típicos de posesión animus domini. (CNCiv. Sala D, 13/9/65, JA, 1966-I-50; Areán, op.cit., pág. 304) De las declaraciones testimoniales que a continuación pasará a reseñar, se desprende la realización de diversos actos posesorios por el accionante, que no han sido controvertidos suficientemente por el apelante. d) La prueba testimonial. El apelante sostiene que para que en este tipo de procesos pueda hacerse lugar a la demanda, es necesario que se acredite en forma expresa y en debida forma la posesión con animus domini y el ?tiempo en que comenzó la misma? y que dicha acreditación debe ser realizada con prueba compuesta y no con un solo medio probatorio. (ver expresión de agravios fs. 629 vta.) Ello merece hacer las siguientes aclaraciones, para lo cual he de retornar al muy bien fundado voto de quien fuera mi colega de Sala, el Dr. Doctor Alonso, compartiendo que: ?Asimismo, la jurisprudencia reza: "La ley no descalifica la consideración de la prueba testimonial, que, sin duda, constituye un rico 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".(CC0202 LP, 93813, RSD-170-2, S, 4-7-2002, ?Acosta, Pascual Ramón c/ Marti, José Jorge y Gruart, Rosendo Delfín s/ Usucapión)". Asimismo el Pretorio tiene dicho que ?El art. 24 inc. "c" de la ley 14.159 -texto seg. decreto ley 5756/58- sólo requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el actor, es decir, que se halle corroborada o integrada por evidencias de otro tipo que formen con ella la prueba compuesta y, para esto, no es forzoso que dichas evidencias versen sobre actos cumplidos a lo largo del plazo de prescripción, sino que basta que exterioricen la existencia de la posesión o de alguno de sus elementos durante buena parte de ese período."LEY 14159 Art. 24 Inc. c ( DLE 5756-58 )CC0203 LP, 94701, RSD-70-1, S, 22-5-2001, ?Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ Usucapión?)

En cuanto a la fecha en que comenzó la posesión, se ha dicho: ?... pareciera excesivo solicitar que los vecinos mencionados conozcan una fecha certera en que la mentada posesión aconteció, mas tomando en consideración desde qué época, presuntamente, data la misma.? (causa antes citada). La prueba testimonial es importante en procesos de usucapión y su vitalidad se forja cuando existen otros medios de prueba que apuntalan la convicción sobre la posesión invocada, tal como acontece en el caso bajo estudio. ?La prueba testimonial sigue siendo en el juicio de usucapión de valor preponderante?. (Cám. 1ª. Civil y Comercial, La Plata, Sala B, 20/3/79, SPLL, 1979-292). Y en la misma orientación: ?Tratándose del juicio de usucapión la ley requiere solamente que la prueba testifical - que por lo común es la sustancial y de mayor importancia, dada la naturaleza de los hechos que se procura justificar - no sea la única aportada por el actor; vale decir, que esa prueba se halle corroborada o integrada por evidencias de otro tipo que formen, con ella la prueba compuesta, y para eso no es forzoso que dichas evidencias versen sobre actos cumplidos a lo largo de los veinte años de prescripción, sino que basta que exterioricen la existencia de la posesión o de alguno de sus elementos durante buena parte de ese período?. (Cám. 2ª. Civ. y Com. La Plata, Sala II, 18/4/78, DJBA, 1979-2-38). (jurisprudencia citada por Areán, op. cit., pág. 329). Encuentro acreditada la llamada prueba compuesta, por lo que el agravio esbozado al respecto carece de sustento fáctico. Ello toda vez que el Sr. Juez de grado ha valorado correctamente las declaraciones testimoniales de los testigos Fileccia, Veglia, Saltarelli, Calvillo y Palavecino en consonancia con la prueba documental e informativa incorporada al proceso. En consecuencia, deviene firme a esta Alzada la sentencia apelada en cuanto afirma: ?Es así que, apreciando a la luz de las reglas de la sana crítica el testimonio de los testigos ofrecidos por la parte actora, Antonio Víctor Fileccia (fs. 412), Pedro José Veglia (fs. 413) y Osvaldo Ernesto Saltarelli (fs. 414) -vecinos del actor-, se observa que los mentados coinciden en que Roberto Toledo poseyó el inmueble en cuestión desde el año 1978 aproximadamente, manifestando que la posesión no ha sido interrumpida y que el accionante de autos a través de los años, desde dicha fecha, ha efectuado mejoras en dicha propiedad, tales como paredes, corrales, pintado y arreglo de la casa y otros tipos de reparaciones.-A su vez, el testigo Víctor Fileccia indicó que los padres del actor fueron a vivir a dicho inmueble debido a que ?Don Carlos Julia los autorizó a que se queden ahí a vivir, lo sé porque yo era amigo de don Carlos Julia, después no lo vi más a Julia, vino una gran inundación y se fue, no lo vi nunca más.- (ver sentencia apelada fs. 596 vta/597 vta.) Surge de la prueba testimonial que los testigos son contestes en que el actor ha realizado reformas en la casa, tal como se ha referido precedentemente. Expresamente, el testigo Antonio Victor Fileccia ha dado cuenta que el actor ?...hizo

muchas mejoras, hizo paredones, corrales nuevos, levantó mucho volquete de tierra, como es una zona baja, se inunda siempre está trabajando ahí, el vive y trabaja ahí. Yo lo veo desde mi casa (ver declaración testimonial de fs. 412, respuesta a la cuarta pregunta.)

En concordancia, el testigo Pedro José Veglia ha dicho que la casa está "...pintada, arreglada, es una zona inundable, esa casa no tenía nunca menos de un metro y medio de agua, Toledo hizo la casa toda de nuevo, porque llegó un momento que se caía la casa.? ... lo conozco a Toledo, para mi es el dueño. A la propiedad llegó en una gran inundación, cuando se la dejaron al padre, el tendría 16 años y empezaron a arreglar toda la casa...? (ver declaración testimonial fs. 413, respuesta a la cuarta y quinta pregunta)

Luego, el testigo Osvaldo Ernesto Saltarelli ha dicho que vio que ha hecho mejoras, pintar la propiedad, reparar cosas, hacer compuertas porque se inunda la zona e incluso hizo un tapial. ?Yo lo ví siempre ahí, siempre estuvo ahí Se comportó como dueño, nunca he visto a nadie más que a él.? (ver declaración testimonial de fs. 414, respuesta a la cuarta y quinta pregunta)

A mayor abundamiento, la testigo propuesta por la demandada, Sra. Elida Edith Palavecino, ha sido conteste con el resto de las declaraciones testimoniales en cuanto a las mejoras realizadas (ver declaración testimonial de fs. 418 a la cuarta repregunta) Entiendo que los testigos han dado suficiente razón de sus dichos y valorados los testimonios conforme al criterio de la sana crítica, resultan atendibles y corroboran las demás pruebas producidas. (doct. arts. 384 y 456 CPCC).

No ha probado el demandado que los dichos de quienes poseen con el actor relaciones de vecindad, con lo que ello significa, sean falsos en cuanto a la exteriorización del comportamiento del Sr. Toledo como dueño de la finca en disputa. Deviene firme a esta Alzada por falta de crítica concreta e idónea al respecto lo establecido por el Sr. Juez de grado en la sentencia apelada: "... al analizar la prueba testimonial ofrecida por la parte demandada, cabe resaltar que de la declaración de la testigo Marta Raquel Calvillo (fs. 416), preguntada que fuera respecto a quien abonaba los impuestos inmobiliarios y las tasas municipales declaró ?Carlos Julia al primer tiempo, cuando yo lo veía a él en los primeros tiempos. Dos o tres años que yo le he visto después del año '78. Después no sé, no lo veía me comunicaba por teléfono?..-En igual sentido, de la declaración efectuada por la testigo Elida Edith Palavecino (fs. 418), surge que el actor vive junto a su familia desde el año 1978, y del relato se desprende que ?al principio los impuestos se los daba a Julia, o el me dejaba la plata y yo se los pagaba, pero eso fue al principio, 2, 3 o 4 años después que se fue, mucho no me acuerdo de fechas, después no se quien los pago?, manifestando finalmente, que en los años que el actor habita el inmueble en cuestión, el mismo ha efectuado las reformas que indicaron los testigos ofrecidos por la parte actora en sus declaraciones, tales como que la casa fue pintada, ?hicieron un paredón y un galponcito.? (ver sentencia apelada fs. 596 vta/597 vta.)

Que así las cosas, se torna ocioso el debate que propone el apelante en cuanto a la fecha que ha tomado el Sr. Juez como inicio de la posesión, es decir si ha sido en el año 1978 o en el año 1984 (ver expresión de agravios fs, 626/ vta.), toda vez que aun computando la última, a la fecha de la interposición de la demanda (19/11/2009, ver cargo de receptoría inserto a fs. 342 vta.) los 20 años que la presente acción requiere, se encontraban de todos modos cumplidos. Por último, el apelante sostiene que es prueba de que jamás ha perdido interés en seguir manteniendo el dominio, su intención de vender el inmueble y no haber podido hacerlo, toda vez que no ha podido concluir con los juicios de escrituración por no tener medios económicos suficientes. Si bien esos expedientes a los que hiciera referencia el apelante a fs. 631 vta./632 han sido recibidos en esta Alzada como ad effectum videndi et probandi, lo cierto es que su existencia en nada cambia la suerte de los presentes, toda vez que las acciones tendientes a obtener la inscripción registral a su favor no se entrecruza en modo alguno con la prueba de que ha producido el accionante en cuanto a la exteriorización de su ánimo de dueño.

Por todo lo expuesto, y lo normado por los arts 263, 267, 375, 384, 679 y ctes del CPCC, y arts.2373, 2480, 2524 inc.7°, 3947, 3948, 4015, 4016 ctes. del Código Civil, encontrándose debidamente acreditados en la especie los extremos para que tenga andamiento la acción de prescripción adquisitiva impetrada, tal como ha sido resuelto en la instancia de origen, propongo a mis distinguidos colegas rechazar los agravios esgrimidos por la demandada yCONFIRMAR la sentencia apelada y así lo propongo a mis distinguidos colegas.

En consecuencia, por todos los fundamentos esgrimidos precedentemente, a la PRIMERA CUESTION planteada VOTO POR LA AFIRMATIVA A la misma CUESTION planteada, los Dres. Rodríguez y Vitale, por iguales consideraciones e idénticos fundamentos, adhieren criterio del Señor Juez preopinante, VOTANDO POR LA AFIRMATIVA A la SEGUNDA CUESTION PROPUESTA EL DR. RAMON DOMINGO POSCA, dijo: Conforme todo lo precedentemente tratado en la primera cuestión, considero que corresponde 1) SE CONFIRME el fallo apelado en todo cuanto ha sido materia de agravios. 2°) SE IMPONGAN las costas al apelante vencido, conforme el principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC). 3°) SE DIFIERAN para su oportunidad las respectivas regulaciones de honorarios (art. 31. Decreto Ley 8904/77). ASI LO VOTO. A la misma CUESTION planteada, los Dres. Rodríguez y Vitale, por iguales consideraciones e idénticos fundamentos, adhieren criterio del Señor Juez preopinante, VOTANDO EN IGUAL SENTIDO.

Con lo que se da por finalizado el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Conforme el resultado obtenido en la votación de que instruye el Acuerdo que antecede, este TribunalRESUELVE: 1) CONFIRMAR el fallo apelado en todo cuanto ha sido materia de agravios. 2°) IMPONER las costas al apelante vencido, conforme el principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC). 3°) DIFERIR

para su oportunidad las respectivas regulaciones de honorarios (art. 31. Decreto Ley 8904/77). REGISTRESE. NOTIFIQUESE.  
DEVUELVA SE. 011291E