

Demanda De Prescripcion Adquisitiva Ocupantes Como Herederos Posesion Animus Domini

JURISPRUDENCIA

Demanda de prescripción adquisitiva. Ocupantes como herederos.

Posesión animus domini Se confirma la sentencia que rechazó la demanda de prescripción adquisitiva por insuficiencia probatoria. En la ciudad de Goya, Provincia de Corrientes, a los 30 días del mes de AGOSTO del año dos mil diecisiete, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya, la Sra. Presidente, Dra. LIANA C. AGUIRRE y los Sres. Vocales Dres. JORGE A. MUNIAGURRIA y GERTRUDIS MARQUEZ, asistidos por la Secretaria Autorizante Dra. Mercedes Palma de Balestra, tomaron en consideración la causa caratulada: ?VALLONE AMANDA CARLA DEL PILAR Y OTRO C/ MUNICIPALIDAD DE ESQUINA CORRIENTES Y/O PROPIETARIO Y/O PERSONA QUE SE CONSIDERE CON DERECHO S/ USUCAPION ? EXPTE. N° GXP 4011/14, venida en apelación. Practicado el sorteo de ley, resultó el siguiente: DRA. GERTRUDIS MARQUEZ - DR. JORGE A. MUNIAGURRIA - RELACIÓN DE LA CAUSA: La Dra. MARQUEZ dijo: Como la practicada por el a quo se ajusta a las constancias de autos a ella me remito para evitar repeticiones. El Dr. MUNIAGURRIA manifiesta conformidad con la presente relación. Seguidamente la Excma. Cámara plantea las siguientes: CUESTIONES PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: Caso contrario, ¿debe ser confirmada, revocada o modificada? A LA PRIMERA CUESTIÓN LA DRA. MARQUEZ DIJO: Que no se observan en la sentencia vicios de procedimiento ni defectos de forma que obliguen al Tribunal a un pronunciamiento de oficio, por lo que no corresponde considerar la cuestión. ASÍ VOTO. A LA PRIMERA CUESTIÓN EL DR. MUNIAGURRIA DIJO: Que se adhiere al voto de la colega preopinante. Así Votó. A LA SEGUNDA CUESTIÓN LA DRA. MARQUEZ DIJO: I. Vienen estos autos a conocimiento del tribunal a efectos del tratamiento del Recurso de Apelación interpuesto, a fs. 330/340 vta. por los Sres. AMANDA CARLA DEL PILAR VALLONE Y GUALBERTO FABIAN SOLMOIRAGO con el Patrocinio letrado del Dr. RICARDO GRANERO, contra la Sentencia N°211, del 26/10/2016, agregada a fs. 315/324 vta. Sustanciado (fs.341) y contestado el traslado (fs. 346/349 vta. y 358/359 vta.), se lo concede por Dto. N° 5556, fs. 360, libremente y en ambos efectos, elevándose las actuaciones. Recibidas, se llama a AUTOS PARA SENTENCIA, y se integra Tribunal (fs. 363). La Sentencia, rechaza la demanda de prescripción adquisitiva deducida por los Sres. AMANDA CARLA DEL PILAR VALLONE Y GUALBERTO FABIAN SOLMOIRAGO, por insuficiencia probatoria e impone las costas de la acción a los actores vencidos. II. Los antecedentes. AMANDA CARLA DEL PILAR VALLONE y GUALBERTO FABIAN SOLMOIRAGO, promueven acción de Adquisición de Dominio por Usucapión contra la MUNICIPALIDAD DE ESQUINA Y/O QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHOS sobre el inmueble ubicado en Manzana N° ..., Solar ..., constante de 43,30 mts de frente a calle Antártida Argentina por igual contrafrente y un fondo de 43,30 mts por cada uno de sus lados, encerrado entre los siguientes linderos: N.O.:Solar ...; N.E.: Solar ..., S.E. calle Antártida Argentina y S.O. Calle Cnel Ricardi. Alegan ser poseedores con animo de dueños del inmueble desde hace mas de 25 años ejerciéndola en forma publica, pacifica e ininterrumpida, siendo necesaria la presente acción a fin de regularizar la situación jurídica del inmueble formalizando el correspondiente titulo de propiedad. Afirman que no se registran antecedentes del dominio según el Informe del Registro de la Propiedad Inmueble si bien se encuentra inscripto en la Dirección General de Catastro como posesión de Gualberto Fabián Solmoirago y otros. LA MUNICIPALIDAD DE ESQUINA, contesta el traslado ordenado alegando que no es propietaria, ni poseedora del inmueble objeto de la litis y que se limitará a las pruebas aportadas por las partes y a la sentencia que en definitiva se dicte. PEDRO ALBERTO SOLMOIRAGO, manifiesta su oposición alegando que estuvo y está en posesión del inmueble objeto de la acción por mas de 30 años; que los actores nunca detentaron la posesión del inmueble que pretenden usucapir; que jamás realizaron ningún acto posesorio sobre el bien; que recientemente, mientras tuvo que abandonar temporariamente el inmueble por razones de salud, cercaron su perímetro con alambrado de un hilo y colocaron un cartel, lo que no alcanza para obtener la propiedad por usucapión por no haberse cumplido el plazo legal. El Sr. Defensor de Ausentes, contesta la demanda negando en general todos los hechos no reconocidos expresamente, y especialmente que los actores detenten la posesión desde hace más de 25 años, que la ejerzan en forma pública, pacífica e ininterrumpida o que hayan abonado impuestos. La Juez interviniente, luego de circunscribir la cuestión debatida, esto es; la adquisición de la propiedad de un inmueble por prescripción adquisitiva y la necesidad de que esa posesión sea ?animus domini?, pública, pacífica y continúa por el termino de 20 años o más; analiza las pruebas ofrecidas y considera que los requisitos para que se opere la transmisión del dominio por prescripción adquisitiva no fueron cumplidos, ameritando el rechazo de la demanda incoada por insuficiencia probatoria, con costas a los actores vencidos. IV) Los agravios. Los apelantes, sindicán al Fallo como contradictorio de los hechos relatados, de las pruebas aportadas, de su

interpretación, la que no se ajusta a la documental agregada. Sostienen que se trata de una sentencia arbitraria, injusta, imprecisa y parcial. Luego, afirma que el Juez relegó la función social de la usucapión al negar la posibilidad de regularizar la situación de un inmueble que no tiene titular registral; alegan ser continuadores de la posesión de sus bisabuelos, abuelos y padres. A continuación, exponen como agravios: 1- La confusión de parentescos entre el actor (Gualberto Fabian Solmoirago), el tercer poseedor (Pedro Alberto Solmoirago) y la testigo (Amanda Solmoirago) siendo que los padres de Pedro Alberto si vivían en el inmueble pero en el solar ... y no en el solar ... cuya prescripción se demanda. Que Pedro Alberto (tercero) no es descendiente de Pedro (abuelo del actor). De tal modo que - sostiene - el Juez confunde los inmuebles al afirmar que el inmueble objeto de la acción fue adjudicado a su esposa e hijos (Juana Barrios) en condominio indiviso y por partes iguales cuando fueron adjudicados sólo los solares ... y ... no el ... 2-La transcripción del inmueble como Lote ..., de la manzana ... cuando lo es de la manzana ... y es el solar ..., y no el lote ... 3- Que se haya tomado como cierta la declaración de Masei cuando Pedro Solmoirago vivió en realidad en una casa - la que se derrumbó - en el solar ..., lindante al inmueble objeto del presente, en el que existe, se encuentra en pie, fue fotografiada y donde se llevó a cabo la inspección ocular. 4- Que, quien ocupa el predio en calidad de hijo de uno de los condóminos, debe demostrar la interversión del título. 5- La errónea interpretación de la declaración de los testigos. 6- Produjo prueba compuesta como lo exige las particularidades de la usucapión; no existió orfandad probatoria. Que las testimoniales se complementan con documental, fotografías e inspección ocular. 7- Que le resulta inentendible la forma de resolución del caso, habiendo los padres del actor poseído por más de 20 años, siendo continuadores de la posesión, con ánimo de tener la cosa para sí; afirman ser sucesores universales, por continuar con la posesión del bisabuelo, padres y madres y no sucesores particulares. 8- Que el tercero no acreditó mejor derecho, nunca tuvo la cosa ni realizó actos posesorios. V) La nulidad. Tangencialmente denuncia una supuesta contradicción e incongruencia en el Fallo, la que no será receptada, pues tales vicios realmente no se verifican. La Inferior expuso las motivaciones con las que puede disentir, desde luego, el recurrente pero ello justamente será materia de apelación. En todo caso bien puede ser considerada y corregida, si cupiera, al analizar el recurso de apelación. Es que "...En virtud del recurso de apelación, el Tribunal de Alzada recobra la plenitud de la jurisdicción y se halla habilitado para decidir sobre la totalidad de las pretensiones y de las defensas opuestas, no encontrándose ceñido por la decisión del Inferior, sino sólo por los agravios de las partes?". Así, como consecuencia de la absorción de la nulidad de la sentencia por la apelación, si el agravio puede ser reparado por la Cámara, corresponde modificar el decisorio antes de decretar su nulidad. Debe estarse por el principio de validez del acto jurisdiccional, como unánimemente lo viene decidiendo la jurisprudencia. (FENOCHIETTO, Carlos E., 'Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado Anotado y Concordado', Ed. Astrea, B. Aires, 1999, T° 2, p. 48). No se receptará, por tanto, la nulidad intentada. Así Voto. VI) La apelación. Analizada la causa y la sentencia venida en impugnación, en primer término advierto que los actores, AMANDA CARLA DEL PILAR VALLONE y GUALBERTO FABIAN SOLMOIRAGO, fueron mutando la postura jurídica que asumieron al demandar, me refiero claro está a que: 1- Al promover la acción sostuvieron ser poseedores, con animo de dueños, en forma pública, pacífica e ininterrumpida por mas de 20 años (fs.27/28 vta.) afirmando que el inmueble no se hallaba inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, desconociendo a su titular. 2- Luego, que existía un parentesco (bisnietos) con los dueños originales: Juana Barrios de Solmoirago y Pedro Solmoirago (fs. 78/79 vta.) y nietos de Pedro Solmoirago (fs. 84 y vta.). El parentesco lo reflejan en el cuadro que efectúan a fs. 102: AMANDA CARLA DEL PILAR VALLONE, es hija de Amanda Solmoriago, nieta de Pedro Solmoirago y bisnieta de Pedro Solmoriago y Juana Barrios y GUALBERTO FABIAN SOLMOIRAGO es hijo de Armando Solmoriago, nieto de Pedro Solmoirago y bisnieta de Pedro Solmoriago y Juana Barrios. 3-. Después denuncian la ?aparición? de una hijuela expedida a favor de Juana Barrios de Solmoriago, de sus dos hijos, Pedro y Juan Alberto Solmoriago en los autos caratulados ?Solmoriago Pedro s/Juicio Sucesorio Ab- Intestato?, por ante el Juzgado Civil y Comercial de Goya (Ctes.) del 15/05/1951, inscripta en el Protocolo de Dominio del Dpto. de Esquina, Bajo N°... F° ... a ..., T°... de Corrientes el 31/10/53 y en la Dirección General de Rentas de la Provincia de Corrientes, sección Registro de Títulos en Esquina a nombre de Barrios de Solmoirago, Juan e hijos, ADREMAS ... y ... y ... con fecha 06/11/1953 (fs.103/105). 4- Finamente, al apelar, afirman ser continuadores de la posesión que ejercieron sus padres, abuelos y bisabuelos y ?sucesores universales?. No pueden concurrir sobre una cosa varias relaciones de poder de la misma especie. Trasladado este principio al caso en revisión, es fácil advertir que si Vallone y Soloriago dijeron ser dueños por tener derechos posesorios ?animus domini? sobre el inmueble, luego también por tener vocación hereditaria por ser sucesores universales, incurrieron en una contradicción inaceptable, porque en el primer caso sólo podía serlo si antes habían intervertido el título, y en el segundo, como continuadores de la posesión de la causante de quien, lógicamente, reconocían la propiedad. Invocar -como lo hicieron- ser poseedores por uno y otro título -reitero- deviene inaceptable por tratarse de situaciones jurídicas incompatibles. Insisto: o se habita el predio como poseedor en forma exclusiva, con ánimo de dueño, sin reconocer en otro la titularidad del domino, o se lo hace en calidad de heredero, reconociendo la titularidad del dominio en la causante, pudiendo hacer valer sus derechos en el correspondiente proceso sucesorio. Una excluye a la otra. ?...

El hecho de que la cedente estuviera casada con Mario Santajuliana, hijo del titular registral del inmueble, Don Poteo Santajuliana., no es un dato menor ya que se deduce que la detentación del inmueble litigioso, hasta el momento de la cesión de derechos a favor de la actora, por parte de Giménez de Santajuliana, podría deberse a la circunstancia de considerarse sucesora de su esposo; y consecuentemente del titular registral, como coheredera de los bienes de éste, lo que en realidad excluye una posesión "animus domini".- (Cfr. "FERNANDEZ NORMA ELÍA C/POTEO ORLANDINO SANTA JULIANA Y/O SUS SUCESORES Y/O QUIENES SE CONSDIEREN CON DERECHOS S/USUCAPION - ORDINARIO". Expte. N° 32.094, reg. al T°52, F°130, N°42, AÑO 2008 (S) 26/08/2008). "La posesión debe ser, no sólo una posesión ejercida a título de dueño, sino también en carácter de exclusivo propietario de la cosa. Si, por el contrario la posesión se ejerce en carácter de condómino o coheredero, por lo mismo que se reconoce en otros un derecho de condominio o de comunidad hereditaria, la posesión no podrá servir de base para la prescripción contra éstos últimos" (Cám.Apel.Civ. y Com. Santiago del Estero, Sala II, 23-03-98, el Dial-AZ1646). Y recientemente el Superior Tribunal Justicia de la Provincia en la Res. N°55 del 07/07/2017 dijo: ?VII.- Pues bien, del Expediente N° 67570 caratulado "Alo de Novello Elena s/Ab intestato" -que tengo a la vista- surge que el inmueble objeto de litis integra el acervo hereditario de la abuela del actor, Elena Aló de Novello; que fue declarado heredero su hijo Pascual Novello (fs.53) que pos fallecido éste último, el 9 de noviembre de 1994, se declaró que Norma Graciela Novello; Olga Mirta Novello, Ángela Beatriz Novello, José Fernando Novello ocupan su lugar en el carácter de hijos (vide fs. 10, 11, 13, 15, 25, 26, fs. 41, 47, 48, 51, 55, 59, 60) y, en el carácter de nietos en el sucesorio de su abuela Alo de Novello Alba Elena (fs. 62, 75); que Olga Mirta Novello cede a favor de Norma Graciela Novello sus derechos y acciones hereditarias que le corresponden o pudieran corresponder en estos obrados (fs. 99, 100, 103). Posteriormente, se declaró que por fallecimiento de Alo Novello Elena es su heredera Elena Magdalena Novello en el carácter de hija de la causante y, que Amelia Noemí Pacheco, Rosa Estela Pacheco y Otilia Elena Pacheco ocupan en su carácter de hijas el lugar de su madre fallecida (vide fs.135, 155, 156,158). VIII.-Cabe recordar que los herederos entran en posesión del bien integrante del acervo sucesorio, desde el día de la muerte de su titular registral, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces (art. 3410 del C.C. hoy 2377 CCCN) dado que el heredero es continuador de la persona del causante y lo sucede tanto en la propiedad como en la posesión de los bienes relictos, sin necesidad de acto material alguno de su parte sobre ellos (arts. 3417/8 y concs. C.C.). El art. 3416 del Código Civil establece que cuando varias personas son llamadas simultáneamente a una sucesión, cada una tiene los derechos de su autor de una manera indivisible, en cuanto a la propiedad y a la posesión; si entonces la posesión de uno aprovecha a los demás, la única manera de poseer de manera exclusiva y excluyente es interviniendo la causa de la ocupación; si ello ocurre y se mantiene así por 20 años, frente a un reclamo de partición podría oponer el poseedor la usucapación como defensa, tal como lo dispone el art. 3460/61 del CC, hoy 2368 CCCN (conf. LLAMBÍAS-MÉNDEZ COSTA. "Cód. Civil anotado". To. VB. Ed. Abeledo Perrot, p. 78). "Partiéndose de la regla romana "nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest" (nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión) que fuera expresamente adoptada por el art. 2353 del C.C., hoy 1915 y 1929 CCCN, se considera norma especialmente aplicable al caso de los coherederos cuya posesión es común al art. 2458 del mismo ordenamiento, hoy art. 1915 CCCN, correspondiendo que quien invoque la interversión del título que derive en su posesión exclusiva deba acreditar actos materiales inequívocos e individuales de exclusión de los coherederos. Puede señalarse que la prueba deviene más estricta en el caso de que exista una comunidad hereditaria, ya que la conducta del usucapiente ha de implicar actos capaces de provocar la exclusión de sus coherederos de manera que el excluido sienta la necesidad de oponerse, pues resulta obvio que si uno de los coherederos se limita a usar y gozar del inmueble en forma exclusiva, realiza un acto propio de su condición de tal (arg. arts. 3417, 3418 y 3420, Cód. Civil) y a lo sumo, se beneficia con actos de mera tolerancia de sus comuneros, siendo que cada uno de ellos tiene un idéntico derecho basado en su condición jurídica de heredero (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2ª. Nominación de Santiago del Estero. "Azar, Silvia S. c. Sucesión de Felipe Sesin Azar". Fecha 02/12/2004. LLNOA 2006 (marzo), 220). Para que se produzca la interversión del título y se transforme la naturaleza de la ocupación, es menester que el tenedor realice un acto positivo de voluntad que revele el propósito de contradecir la posesión de aquel en cuyo nombre tenía la cosa, de manera tal que no deje la más mínima duda sobre su intención de privarlo de la facultad de disponer de la misma (conf. LICARI, Lisandro "La interversión del título en la comunidad de bienes"). No basta el cambio interno de la voluntad, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino que tiene lugar cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho. Lo primero porque excluye la unilateralidad de la mutación y lo segundo con arreglo al principio del art. 2458 del Cód. Civil., hoy art. 1915 CCCN (CS "Glastra S. A. E. e I. c. Nación Argentina y otros", 07/10/1993; ED 159223). En el caso de comunidad de bienes, condominio o indivisión hereditaria, la prueba de la interversión se complica, dado que el acto positivo de voluntad capaz de revelar la interversión no puede hallarse conformado por lo que a la postre resulta también el ejercicio de un derecho que se tiene como comunero. La conducta manifiesta por actos exteriores que lleven consigo la intención de privar al coposeedor de disponer de la cosa, para que

produzca ese efecto, no debe aparecer igual en su exteriorización que el propio ejercicio regular de un derecho que se acuerda por la ley, precisamente por la condición de comunero. Vale decir que existiendo al menos otro/a heredero/a, el demandante debe afirmar en primer lugar que intervirtió su título y, en segundo, lugar probar tal hecho? (causa N° GXP 8194/10, ?Novello José Fernando c/Suc. de Alo de Novello Elena y/o quienes se crean con derechos s/Prescripción Adquisitiva?). Dicho lo cual y no estando sujeto a debate el hecho de que los actores, Amanda Carla del Pilar Vallone y Gualberto Fabían Solmoirago como el tercero interesado, Pedro Alberto Solmoirago se hallan vinculados con los propietarios/poseedores originarios, Juana Barrios de Solmoirago (bisabuela) y sus hijos, Pedro y Juan Alberto Solmoiraga (abuelos), por una relación de parentesco; haber entrado a ocupar el predio por revestir la calidad indicada (por parentesco), les imponía acreditar la mutación de la causa de su ocupación a poseedor con ánimo de exclusivo de propietarios y no lo hicieron. Es que era imprescindible la prueba certera no sólo de la interversión del título: de ocupante por ser bisnietos, nietos e hijos de los dueños, sino, incluso, de haber ejercido esa su posesión con ánimo de dueños, por más de veinte años, en forma pública, ininterrumpida y pacífica. Así se lo exigían el art. 2401 CC (hoy 1913 CCyC), en tanto ?No pueden concurrir sobre una cosa varias relaciones de poder de la misma especie que se excluyan entre sí?. Y ?Nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo? (art. 1915 del CCyC y parte final del art. 2.353 del CC): el que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario. La duda sobre el carácter de la posesión se genera lógicamente ante la existencia de un parentesco con la/los titulares registrales. Dicho de otro modo, si los actores justificaron su ingreso y permanencia en el inmueble, probando ser bisnietos y nietos de los titulares registrales, debieron demostrar fehacientemente, en que momento intervirtieron el título y de ocupante como herederos pasaron a ser poseedor. Pero no lo hicieron. Sella toda posible discusión al respecto, la inexistencia de un relato de cómo ingresaron al inmueble y qué actos posesorios cumplieron. Luego, sabemos que la prescripción adquisitiva es 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 o de los actos posesorios durante el tiempo fijado por la ley. En tales condiciones, el poseedor sin título alguno se transforma en dueño o titular del derecho real de que se trate, de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Código Civil y 1897 del CCCN. Tratándose de inmuebles, la adquisición del dominio se produce por la posesión continua, con los elementos característicos que marca la ley, y por el plazo que la misma exige; aquélla surge, por ende, de la ley, cuando se dan las condiciones de nacemento. Y así, la intervención judicial mediante el proceso de usucapión, lleva a la comprobación de los extremos señalados, y en su caso, al dictado de una sentencia que da fehaciencia de tales antecedentes y logra la publicidad de la situación adquirida mediante la inscripción dominial. Quien invoca la posesión veinteañal debe demostrarla acabadamente sin perjuicio de las defensas que articule el oponente y de las evidencias que éste acerque (Cfr. Expte. N° 3108, reg. al T°55, F° 72, N° 25, año 2011 del 24/06/2011 (S) "El usucapiente que invoca la posesión como base de la prescripción debe probarla, como así también que ella reúne todos los caracteres que la ley exige. Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable tanto en lo que respecta a la individualización del bien, como de los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar el ánimo posesorio y no la mera detención de la cosa" (S C Buenos Aires, marzo 14-972) E.D. 44-549. Para que la posesión sea útil para usucapir, quien la invoca debe probar cómo y cuando la tomó. Debe acreditarse acabadamente el "corpus posesorio", vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro y, por último, el transcurso del tiempo que marca la ley en veinte años, y esa prueba debe ser apreciada con estrictez atento a que la acción de usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio y debido a que el corpus no hace presumir "el animus". La prueba producida debe ser clara y convincente para llevar al ánimo del juzgador la convicción cabal de que la posesión material durante veinte años se ha producido de modo efectivo en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de dueño. ?En este sentido, la doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y solo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados, pues están en juego poderosas razones de orden público, al tratarse de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente aparea la extinción para su anterior titular, en virtud del principio de exclusividad de ese derecho real sentado por el art. 1943 CCyC (Conf. CNCiv. Sala G, 27/06/2008 ?Murua Rodolfo Oscar y otro c/ Maleh de Mizrahi Raquel?). Y si bien se acepta cualquier medio de prueba, la decisión que admita la demanda -reconvención en nuestro caso- no podrá sostenerse exclusivamente en prueba testimonial. Así resulta de lo dispuesto en el art. 24 de la ley 14.159, -texto según decreto ley 5756/58?. (Cfr. Sent. N° 21 en expte. N° GXP 17450/13 del 05/04/2017 del S.T.J.). Las normas que regulan los juicios de usucapión tienen por finalidad evitar en lo posible que, mediante la invocación de posesiones falsas, se obtenga un título judicial de reconocimiento de dominio. (Conf. LL 131 - 1173, . (EXPT. N° 14.004 - T°49 - F°159- N°47-AÑO 2005 (S)). Además, tratándose de accesión de posesiones quien la invoca, ha expresado el Tribunal, debe probar en forma indubitable la posesión actual y la de los antecesores por todo el término de

ley. La cuestión no se reduce a sumar el lapso de ocupación del anterior ocupante del predio con el del actual poseedor, si no se demuestra previamente que aquel poseyó con ánimo de dueño sin ser turbado por persona alguna, durante los años anteriores y por el tiempo necesario para poder adquirir la propiedad por usucapión. (Cfr. causa N°14.387/06, reg. al T°50, F°140, N°42, AÑO 2006 29/06/06). Es que, alegada por el poseedor la accesión de posesiones, deberá acreditar la existencia del vínculo que la posibilite y el animus domini de su antecesor y el propio. (causas N°14.387/06, reg. al T°50, F°140, N°42, AÑO 2006 29/06/06 y N° 3108, reg. al T°55, F° 72, N° 25, año 2011 del 24/06/2011 (S), entre tantos). EL caso. En efecto, la cuestión venida a revisión se focaliza en verificar si los actores demostraron (o no), la posesión animus domini del inmueble en cuestión, en forma pública, pacífica e ininterrumpida por mas de 20 años y además, en que momento y con que actos posesorios intervinieron el título de herederos a poseedores exclusivos del mismo. A tal fin traen a declarar a Pedro Capistrano Fernández (fs. 198 y vta.), Juana Giménez (fs. 204 y vta.), Olegario Saucedo (fs. 210 y vta.), Aníbal Faustino Ramírez (fs. 211 y vta.) y Amanda Solmoirago (fs.201 y vta.). PEDRO CAPISTRANO FERNANDEZ, quien dice haber conocido a Juana Barrios de Solmoirago, a sus hijos ?Tití? (Juan Alberto Solmoirago) y a Pedro quien le decían ?Nene?'. Relata que, el que primero que ocupó el predio fue Pedro, él había hecho eso con doña Juana, con su madre, en la esquina que le nombran, después el resto todo abandonado. Desde que murió Pedro, eso se abandonó todo. Pedro tenía un hijo que se llamaba Armando, ese daba vuelta siempre y hacía alambrar y limpiar, ese chico murió, ahora hacen limpieza los nietos de Pedro, la casa cayó toda abandonada, esta toda en el suelo. Que no es verdad que ?Tití? cuidaba, está todo abandonada la casa propia paterna, la que cayó, porque la que hizo Pedro y doña Juana, la que está en la esquina, está en pie. Insiste que el único que andaba era el finado Pedro, después muere Pedro y queda el hijo que se llamaba Armando, el que hacía limpiar y alambrar, porque ahí entraban todos los animales y ahora ve a los nietos, los hijos de Pedro, a otro no ve; ahora hicieron alambrado y está todo limpio, desde hace mucho; ahora está todo bien, está todo alambrado nuevo, antes estaba todo abandonado. Hace más de veinte años que murió Armando, que era cuidador, después continuó Amanda y los nietos Hugo Alberto y Carla, todas las mejoras le hicieron los nietos. Conoce a Juan Alberto Solmoirago porque se crio en sus brazos, el Peco, familia que siempre estuve con ellos; el nunca vivió en el lugar porque él vivió con doña Juana en la casa vieja, la que esta atrás, en la casa paterna. No hizo nada, ahí no hay mejoras de nada. Sabe porque convivía con ellos, estaban juntos. AMANDA SOLMOIRAGO, quien es sobrina de Juan Alberto Solmoirago, hermano de su papá, y Pedro Alberto es hijo de Juan Alberto, pero no explica que parentesco la une con Amanda Carla del Pilar Vallone Solmoirago y Gualberto Solmoirago porque no fue interrogada por las generales de la Ley. Relata que encontró y entregó a Gualberto Solmoirago y Carla Vallone, para que sea agregado a esta causa, una hijuela expedida a favor de Juana Barrios de Solmoirago, y de don Pedro y Juan Solmoirago, que se refiere al Solar uno y dos de la manzana. Afirma que en primer lugar, ocupó su padre el inmueble, Pedro Solmoirago, luego ella y en tercer lugar su sobrino Gualberto Solmoirago y Amanda Carla Vallone Solmoirago (¿hija?), estos desde hace más o menos veinte años, hicieron muchas mejoras, mejoraron el edificio que está en la esquina que construyó Pedro Solmoirago- mi abuelo- e instalaron agua, luz, plantación de árboles frutales, eucaliptus, alambre perimetral con caños, para que no entren animales ajenos y la limpieza del predio en general, constantemente en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Y dice que el inmueble siempre fue ocupado por su padre ? ... y después sus descendientes?. Que Juan Alberto Solmoirago- alias Tití. CONTESTA vivía en el otro terreno, atrás de este terreno y su hijo Pedro Alberto nunca ocupó ni hizo mejoras. Reafirma que fue continuadora de su padre, Pedro Solmoirago con Armando Solmoirago. JUANA GIMENEZ, ARIEL FAUSTINO RAMIREZ y OLEGARIO SAUCEDO dicen que Carla Vallone con Guabi, desde el año noventa más o menos, siempre están ahí; Carla Vallone, el marido, la mamá, todos levantaron, las plantas las plantó ella. Y que Pedro Solmoirago nunca vivió en el predio, si en una casa de atrás. La transcripción no es antojadiza, expone con nitidez la ausencia de cualquier indicio que demuestre, con la claridad que el caso requiere: la posesión a título de dueño de los actores, me refiero claro está a que, mas allá de la ocupación, en qué momento dejaron de hacerlo en razón del parentesco e intervinieron ese título, para iniciar una posesión como dueños exclusivos de la cosa. Insisto. En este tipo de juicios debe primar una necesaria rigurosidad en el examen de los testimonios. Los testigos deben comentar con puntualidad la realización de actos posesorios, señalando en qué consistieron ellos ya que "ser tenidos por propietarios es sólo fama y no hecho posesorio" (Conf. J.A.1953-I-373 "BUEZZELATO JUAN DE LA CRUZ C/ ISAAC MARIA ESCOBAR S/ MEDIDAS PREVIAS (HOY ORDINARIO), Expte. N° 11960/99). Pero, además de la insuficiencia de estas declaraciones, el tercero interesado trajo a declarar a Armando Echeverría (fs. 275/276), Ramón Virgilio Rodríguez (fs. 279/280), María Clotilde Mazzei (fs. 283/284 vta.) y Raul Ireneo Solmoirago (fs. 287/288), quienes contradicen a aquel primer grupo, afirmando que Pedro Alberto Solmoirago vivió toda la vida allí, en la esquina de Antartida Argentina y Ricardi (solar 3) con su padre Juan Alberto Solmoirago, madre y hermanos y las mejoras existentes, lo son de pocos meses atrás. ARMANDO ANTONIO ECHEVERRIA conoce a ?Peco?, Pedro Alberto Solmoirago; desde que se acuerda nació y vivió toda la vida ahí con el padre Juan Alberto Solmoirago, Tití le decían, y su madre doña Blanca Ester Lugo, y sus hermanos, en la esquina. Que nunca vio dividido. RAMON VIRGINIO RODRIGUEZ, afirma que

Pedro Alberto Solmoariago vivía ahí con la madre, el padre y dos hermanas más, un hermano y una hermana; en la esquina de Antartida Argentina y Ricardi, que se realizaban comites de distintos partidos y que fue muchas veces ahí; que hace 54 años vive en el barrio. Nunca estuvo dividido y ahora si, desde hace 5 meses. RAUL IRENEO SOLMOIRAGO, pariente de ?un lado como del otro?, afirma que Pedro Alberto ?Peco? Solmoariago nació y vivió toda su vida ahí en ese lugar; con su padre y la madre también. Piensa que es poseedor porque es hijo de Juan Alberto Solmoirago, quien era el dueño de esa tierra. Que tuvo carnicería en el inmueble en el noventa y cuatro hasta el dos mil ocho. Le alquiló el padre, y después siguió ?Peco?; que instaló agua a tal fin. Realizó reformas para poder funcionar, azulejar y trabajos de pintura como exigía la municipalidad. Que nunca supo ni vio a los actores viviendo allí. Que el predio nunca estuvo dividido. Eso era un solo terreno abierto que no tenía alambrado, hoy veo cuando paso que esta con un alambrado, me llama la atención, también. Esto es nuevo, exactitud no tengo desde cuándo, esa calle transito todos los días y veo que tiene alambrado perimetral; división en una fracción, porque el terreno era todo pero ahora veo que esta el alambrado que divide, no sé cómo se dividió eso de esa forma. MARIA CLOTILDE MAZZEI indica a Solmoirago Tití, el papá de Peco como los vecinos que viven enfrente, dice que hace cincuenta años que la declarante vive ahí, que vino con mi familia y ellos ya estaban ahí, eran los dueños, en julio de este año hizo cincuenta años que siempre vivimos bien, eran amigos prácticamente de todos los días con don Tití, la mamá, el y la señora. Es el hijo de Pedro, el papá también se llamaba igual, el dueño del terreno. Que al principio vivía la mamá, la señora y los tres hijos que eran chicos hasta hace un tiempo atrás, hasta el dos mil casi, después si, se vino abajo la casa pero ellos seguían cuidando, eran los únicos dueños; nunca existió otro dueño ahí más que ellos. Que se usaba para ?comité? cuando ellos estaban, después que se fue don Tití de ahí no hubo más movimiento político ahí. Antes sí, porque estaba don Tití. Ellos eran los dueños, fueron siempre. Raúl Irene Solmoirago estuvo hasta hace poco tiempo ahí con una carnicería, cree que es sobrino de don Tití él. Vive en el barrio hace cincuenta años hizo en julio, así que más de cincuenta ya hace. Cuando vino, estaba ya ahí don Tití. Nunca vivieron allí los actores; sólo los vio que decían que eran de ellos, pusieron una madera, pero que vivieron ahí no, el único que estuvo ahí con una carnicería fue Raúl Solmoirago, otra persona no. Sabe porque hace cincuenta años que estoy enfrente viviendo en su casa, hasta el agua llevaban de ahí, tenían un pozo y se les desmoronó, no sé qué pasó, eran vecinos como una familia más, estábamos juntos. Nunca tuvo división el inmueble, está dividido aproximadamente hace cinco meses, por ahí. La transcripción no es ociosa en tanto expone con nitidez la contradicción de estas declaraciones a la versión de los testigos de los actores, al punto que refieren que el lugar hacía de ?comité? de los distintos partidos políticos como fue locado para carnicería. En autos -como se dijo largamente - existieron testigos que dieron versiones distintas en cuanto al hecho principal en discusión: la posesión ?animus domini?. Luego de la transcripción y confrontados, surge con nitidez que el segundo grupo de testigos resulta de mayor valor convictivo que el primero. Son circunstanciados y proporcionan una explicación fehaciente de sus dichos y describen la ocupación del inmueble por parte de la familia del tercero interesado, vinculándolos con hitos de sus vidas personales que les permiten dar preescisiones y detalles. Y por otro lado se ha expuesto la testimonial es imprescindible para acreditar la posesión en las condiciones y por el término de ley, pero no puede ser la única prueba. Dice la Dra. BEATRIZ AREAN en su obra "Juicio de Usucapión", pág. 314: "Comúnmente la prueba testimonial será la prueba mas importante, aunque claro está no podrá ser la única pues como ya vimos tanto la Ley 14.159 como el Dto. Ley 5756/58 establecen expresamente que el fallo no podrá fundarse solo en la prueba testimonial ... de todos modos y superado en la actualidad el problema generado por el carácter voluntario del juicio o dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de testigos que han presenciado su realización, cobra un valor trascendente." "La prueba de testigos en los juicios sobre adquisición del dominio por prescripción veinteañal no ha perdido su valor. El Dto. Ley 5756/58 establece que se admitirá toda clase de antecedentes. Lo único que veda es que el fallo se base exclusivamente en la prueba testimonial". (LL 122-925). (Cfr. EXPTE. N° 13.035/02, reg. al T°46 - F°179 - n° 57 - año 2002 (S), entre otros) Tanto la doctrina como la jurisprudencia asignan a la prueba testimonial la importancia fundamental referida en los procesos de usucapión, aunque debe haber prueba compuesta. (ver EXPTE. N° 14.128., T°49 - F°248- N°74- AÑO 2005(S)). Los testigos no pueden ser la única prueba y se anticipa, valorados los elementos probatorios regularmente incorporados a la causa no se los puede componer e integrar, a favor de la actora. Además de la irrelevancia de la prueba testimonial, la Mensura N° ..., fue registrada en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Corrientes en 19/06/2014 (fs. 4) y recibos de pago de impuesto inmobiliario y tasas por servicios efectuados, uno en 2009 y el resto en febrero/2014; nada conducente aportan por la proximidad con la promoción de la demanda (07/08/2014, fs. 28 vta.) Pero eso no es todo. No puede dejar pasar la conducta procesal de los actores que, pudiendo citar a los titulares registrales (su bisabuela y abuelos) no lo hicieron porque mas allá de que podrían haber desconocido, al demandar, la existencia de la papelería, me refiero claro está a la hijuela, lo que no desconocían, porque lo invocan y señalan luego de presentarse su primo como tercero interesado es que el predio era de sus bisabuelos, abuelos y padres; circunstancia que no fuera expuesta y diría oculta al promover la demanda. Las divergencias detectadas respecto del vínculo alegado por los actores con quienes resultaron luego sus ancestros, las valoro al sólo y único efecto de exponer una más de

las incertidumbres que tiñeron desde el comienzo este proceso. En síntesis, las contradicciones de fondo detectadas como la ausencia de acreditación de la posesión con las características ya descriptas, determinan el rechazo de la queja bajo análisis. VII) Errores materiales. La errónea individualización del inmueble - manzana ... o ... - deviene a todas luces intrascendente en atención a que el debate se focaliza en el solar 3, en la esquina de las calle Antártida Argentina y Ricardi y no en otro. VIII) Por lo que rechazaré el Recurso de Apelación deducido, confirmando la Sentencia N° 211, en todo lo que fuera materia del mismo; con costas a los apelantes vencidos. A LA SEGUNDA CUESTION EL Dr. MUNIAGURRIA DIJO: Que se adhiere al voto de la colega preopinante. Así Votó.- Con lo que se da por terminado el acto, firmado por ante mí, Secretaria, que certifico.- FIRMADO: Dres. JORGE A. MUNIAGURRIA - GERTRUDIS L. MARQUEZ - Dra. María Mercedes Palma - Secretaria- CONCUERDA: Con su original de fs. ...382/391..... del Libro de Sentencias del corriente año. Para ser agregado expido el presente a los... del mes de agosto del año dos mil diecisiete. DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA SECRETARIA Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Goya, 30 de agosto de 2017 SENTENCIA Y VISTOS: Los fundamentos del Acuerdo que antecede;;; SE RESUELVE: 1) NO HACER LUGAR Al Recurso de Apelación deducido por los actores confirmando la Sentencia N° 211, en lo que fuera materia del mismo. 2°) Con costas a los vencidos. 3°) Reservar la regulación de honorarios para cuando los profesionales lo soliciten, previo cumplimiento del art. 9 de la Ley 5822. 4°) Regístrese. Notifíquese y bajen los autos al juzgado de origen. DRA. GERTRUDIS MARQUEZ Vocal Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DR. JORGE MUNIAGURRIA Vocal Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA SECRETARIA Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) 021073E