

## Prescripción Adquisitiva Accesión De Posesiones Carga De La Prueba

### JURISPRUDENCIA

### Prescripción adquisitiva. Accesión de posesiones. Carga de la prueba

Se revoca el fallo que hizo lugar a la demanda de usucapión, pues el actor no probó el vínculo jurídico en virtud del cual habría accedido a la posesión de su antecesora.

En la ciudad de Azul, a los veintitres días del mes de Octubre del año Dos Mil Dieciocho, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Jorge Mario Galdós, María Inés Longobardi y Víctor Mario Peralta Reyes, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?Sorsoli, Guillermo Fabián c/ Recalde, Damián s/ Prescripción Adquisitiva Vicenal? (causa N° 63.022), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dres. Longobardi -Peralta Reyes- Galdós. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 129/133? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, la Sra. Jueza Dra. Longobardi dijo: I. Guillermo Fabián Sorsoli promovió demanda de prescripción adquisitiva veinteañal, invocando accesión de posesiones, con relación a dos lotes de terreno designados catastralmente como Circunscripción XVII, sección D, manzana 78, parcela 12, Partida Inmobiliaria 20.364 y Circ. XVII, sección D, manzana 78, parcela 13, Partida Inmobiliaria 20.365, ambos del Partido de Olavarría. Dicha demanda fue dirigida contra el titular de los referidos dominios, Damián Recalde y/o quien se considere titular (fs. 36/38vta.). Adujo el actor en el escrito de inicio que, se trata de una posesión de más de treinta años detentada primero por la Sra. María Telma Ricavarra viuda de Carballo (actualmente fallecida) y continuada por el actor a partir del día 14 de mayo de 2013 en que la adquirió por compra. Manifestó haber realizado las construcciones que presenta el inmueble atento a que es propietario del fundo contiguo ?Ferias Recalde?, ampliando de este modo las instalaciones de la feria. Afirmó tener la posesión desde su adquisición, abonar regularmente los impuestos y ser continuador de su antecesora la Sra. Ricavarra. II. La demanda fue contestada por el Defensor Oficial (fs. 109/114vta.). Luego de formular las negativas de rigor se expusieron en diversas consideraciones relativas a los recaudos que deben cumplir este tipo de procesos (fs. 110/111vta.). Dijo que resulta ineficaz el recibo de compraventa agregado por el actor para acreditar la accesión de posesiones, dado que carece de fecha cierta y no resulta oponible al demandado. Afirmó que incluso dicho recibo pudo haber sido hecho días antes del inicio de esta acción, y ni siquiera tiene certeza de que la firma allí inserta corresponda a la persona que se denuncia, dado que no se ha ofrecido citar a los herederos de la firmante para que la reconozcan en caso de desconocimiento. Con relación al comienzo del plazo de prescripción dijo que no se encuentran acreditados los actos posesorios de la antecesora de Sorsoli, y no existe una fecha precisa a partir de la cual habría comenzado aquélla a poseer. Consideró acreditada solamente la posesión del actor, con una antigüedad de sólo dos años(14/05/2013) antes del inicio de la demanda (28/08/2015). III. Una vez tomadas las declaraciones a los testigos propuestos por la parte actora se arribó al dictado de la sentencia de la anterior instancia, donde se hizo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva veinteañal, imponiéndose las costas por su orden (fs.129/133). En la parte medular del decisorio se sostuvo que se trata de una accesión de posesiones, que concede la facultad de unir en el tiempo la posesión de dos personas distintas, aunque debe existir un vínculo jurídico entre ambos poseedores válido, que justifique la accesión, debiendo ser ambas posesiones contiguas. Analizando la prueba la Sra. Jueza a quo dijo que con la documental de fs. 22/33 se encuentra acreditada la posesión del actor desde el año 2013, el recibo de fs. 21 respaldaría la operación mediante la cual el actor le habría comprado el terreno a la Sra. de Carballo, documento que fue reconocido por el testigo Pizarro, de quien la Sra. Carballo era su suegra y se ocupaba de sus negocios. Señaló que el resto de los testimonios (Burnet y Troncoso) son coincidentes en cuanto a que por más de veinte años poseyó la Sra. viuda de Carballo, que las reformas al bien fueron introducidas por el Sr. Sorsoli, que éste lo compró a aquélla y su marido, ocupación que ha sido pacífica, y que el bien había sido adquirido por Héctor Carballo hace más de treinta o cuarenta años, y su mujer lo alquiló muchos años a una persona que allí guardaba sus caballos (Considerando 3, fs. 132). Consideró acreditados todos y cada uno de los requisitos para adquirir por prescripción, así como los necesarios para tener por operado el instituto de accesión de posesiones arriba referido. Añadió que la prueba testimonial es contundente por lo tanto puede aceptarse que el resto de las pruebas no cubra todo el lapso posesorio. IV. La sentencia fue apelada por el Defensor Oficial (fs. 135), quien en esta instancia expresó sus agravios mediante el escrito de fs. 161/165. La expresión de agravios fue contestada a fs. 167/170, y ratificada la actuación del letrado (fs. 181). El apelante cuestionó el fallo señalando la omisión de tratamiento de sus defensas y errónea interpretación de la prueba, llegando incluso a consagrarse una solución contraria a derecho. Destacó, en lo sustancial de su pieza recursiva, que el pago de impuestos no se remonta más allá del año 2013, y que el recibo de fs. 21 -desconocido en la contestación de la demanda- fue reconocido como firmado por el testigo

Picazo y no por la Sra. de Carballo, por lo que el instrumento no es válido para transmitirle nada al actor, dado que no se encuentra firmado por la antecesora en la posesión. De este modo, aseguró que no se encuentra acreditada una posesión más antigua que la que del actor a partir del año 2013. Solicitó la revocación del fallo apelado porque se fundó sólo en prueba testimonial y en esta clase de procesos no puede ser la única que acredite la posesión veinteañal. Pero de tenerse por válido este medio probatorio, tampoco aporta certeza respecto del inicio de la posesión, ya que indican a Héctor Carballo como poseedor originario (esposo de la Sra. Ricavarra) y que al menos existía otra heredera con igual derecho que la viuda a continuar al causante en la posesión, ya que el testigo Picazo dijo ser pareja de la hija. Se agravió del análisis de la prueba testimonial y de la conclusión alcanzada en la anterior instancia, conforme la cual los testimonios: "...son coincidentes en cuanto a que por más de veinte años poseyó la Sra. viuda de Carballo, que las reformas al bien fueron introducidas por el Sr. Sorsoli, que este le compró el bien a aquella y su marido...?", porque a más de ser discordante con el contenido de los testimonios, resultan insuficiente para fundar el pronunciamiento. Manifestó que no están reunidos los tres elementos claves para la solución de este pleito: la acreditación de la accesión de posesiones, los actos posesorios desplegados por el antecesor y la fecha de comienzo de la posesión originaria (161/165). Habiéndose llamado autos para sentencia (fs. 182) y practicado el sorteo de rigor (fs. 183), han quedado estas actuaciones en condiciones de ser examinadas a los fines del dictado de la presente sentencia. V. El recurso es fundado. Guillermo Fabián Sorsoli invocó una accesión de posesiones a título singular (compraventa), y pretende unir su posesión (iniciada en el día 14/05/2013, cfr. fs. 36/38vta., 21, 22/30, 31/33), a la de su antecesora María Telma Ricavarra viuda de Carballo, que el actor manifiesta se encuentra fallecida. El vínculo jurídico entre ambas posesiones lo constituye un recibo de pago, en virtud del cual Sorsoli le habría pagado a Carballo María T. (su antecesora en la posesión), la suma de \$ 8.000 por la compra una quinta de 47 x 47 metros, esquina frente feria Recalde (cfr. recibo de fs. 21 y manifestación escrito de inicio de fs. 36/36vta.). Tratándose de una accesión de posesiones quien pretende adquirir por prescripción debe acreditar su posesión y la de su antecesor. Así lo ha resuelto esta Sala en diversos precedentes, al decir que: "...la accesión de posesiones no exime a los cesionarios-actores de la prueba concerniente a sus propios actos posesorios y, en particular, de la posesión del cedente. Dicha prueba reviste fundamental importancia porque marca el dies a quo (comienzo) del plazo veinteañal. De modo que es la cesionaria quien debe probar los actos posesorios ejecutados por su antecesor, como así también los suyos propios, a los fines de acreditar la ocupación pública, pacífica e ininterrumpida durante el transcurso del plazo legal? (esta Sala, causas nro. 58.998, del 23/09/14 ?Eiriz...?, nro. 60.704, del 16/05/16 ?Aschei...?, nro. 60.292, del 16/08/16 ?Aroztegui...?, 60.369, del 30/06/16 ?Marchueta...?, nro. 55.931, del 17/4/12 ?Guevara...?; nro. 58.650, del 17/7/14 ?Blanco...?, entre muchas otras).

De esta manera, para tener éxito, el actor debe probar el vínculo jurídico en virtud del cual accedió a la posesión de su antecesora, para computarse como propio el período prescriptivo cumplido por aquélla (arts. 2377, 2378, 2379, 2475, 2476 in fine, del Cód. Civ., cfr. Areán, Beatriz A. ?Juicio de usucapión?, 5ta. ed. actualizada y ampliada, reimpresión, Ed. Hammurabi 2009, pág. 269 y sgtes.). Una vez establecida aquella accesión, tiene la carga de probar los actos posesorios de la Sra. Ricavarra vda. de Carballo para unirlos a su propia posesión para, de este modo, completar el plazo legal (art. 4015 Cód. Civ.). a) Comenzaré por analizar el vínculo jurídico entre ambas posesiones, que Sorsoli pretende fundar en el comprobante de pago de fs. 21. Se trata de un recibo simple, sin fecha cierta, en virtud del cual el actor adquirió la posesión de la esquina ubicada detrás de la feria de Recalde. El recibo se encuentra firmado por ?Carballo María T. de?, y da cuenta de la percepción de \$ 8.000, el día 14 de mayo de 2013, fecha en la cual Sorsoli comenzó su propia posesión, que considero acreditada (ver. documental agregada a fs. 20, 36/38vta., 22/30, 31/33, y los testimonios rendidos en autos; arts. 384, 456 del CPCC). En la audiencia videograbada -que he reproducido en su totalidad-, el testigo Juan Pedro Picazo, al exhibírsele el recibo de pago de fs. 21 declaró: ?esta es la firma mía, lo recibí yo en representación de María Telma Carballo? (fs. 120, 121 y 122). Con dicho reconocimiento tengo por acreditado que la Sra. Ricavarra de Carballo no participó -no personalmente- del acto jurídico en el cual Sorsoli pretende fundar la accesión de posesiones (art. 384, 456 del CPCC).

La sentencia apelada señaló que el recibo de fs. 21 ?respaldaría la operación mediante la cual el actor le habría comprado el terreno a la Sra. de Carballo, ha quedado reconocido por el testigo Picazo, de quien la Sra. Carballo fuera su suegra, ratificando aquél los dichos del actor, y alegando, en la audiencia referida más abajo, que él se ocupaba de los negocios de la madre de su pareja? (cfr. Considerando IV.3, fs. 131). El apelante cuestionó dicho aspecto del pronunciamiento señalando que el recibo de fs. 21 no fue firmado por la antecesora en la posesión, sino por el testigo Picazo por lo que no se encontraría acreditada la accesión de posesiones (fs. 162vta./163). El apelante ha logrado poner de manifiesto la fragilidad del fallo apelado que impide su confirmación en esta instancia, dado que el recibo de fs. 21 no resulta idóneo para acreditar la accesión de posesiones invocada. Señala Areán que ?para que la accesión produzca sus efectos, es necesario que exista un vínculo de derecho entre las posesiones que se unen, recaudo que aparece exigido por el art. 2476 in fine y su nota? (arts. 2377, 2378, 2379, 2475, 2476 in fine, 4015 del Cód. Civ., arts. 384, 456 del CPCC; Areán, Beatriz A. ?Juicio de usucapión?, 5ta. ed. actualizada y ampliada, reimpresión, Ed. Hammurabi 2009, pág. 278 §168, en el mismo sentido Kiper, Claudio -Otero, Mariano C. ?Prescripción adquisitiva?, Ed.

Rubinzal-Culzoni, Santa Fe 2017 pág. 133). Conforme lo expuesto, no puedo tener por acreditada la accesión de posesiones con el sólo comprobante de pago de fs. 21 (arts. 375, 384, 456, 679 ss. y cdtes. del CPCC; arts. 2377, 2378, 2379, 2475, 2476 in fine, 4015 del Cód. Civ., esta Sala, causas nro. 58.998, del 23/09/14 ?Eiriz...?, nro. 60.704, del 16/05/16 ?Aschei...?, nro. 60.292, del 16/08/16 ?Aroztegui...?, 60.369, del 30/06/16 ?Marchueta...?, nro. 55.931, del 17/4/12 ?Guevara...?; nro. 58.650, del 17/7/14 ?Blanco...?, entre otras, doct. cit.). b) Si bien la conclusión anterior sella la suerte de la acción, dado que Sorsoli solamente acreditó la posesión a partir del año 2013, quisiera referirme a otro aspecto que obsta al progreso de la acción, y es la orfandad probatoria con relación al período posesorio atribuido a la Sra. Ricavarra Vda. de Carballo. Dicho tramo de la posesión pretendió acreditarse con testigos, cuando el Código Procesal dispone expresamente que en el juicio de usucapición ?se admitirá toda clase de pruebas, pero la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la testifical? (cfr. inc. 1° del art. 679 del CPCC -el destacado me pertenece-). A diferencia de lo que acontece cuando la prescripción es opuesta como defensa donde la prueba testimonial se admite sin restricciones porque el excepcionante no pretende la formación de un título (cfr. esta Sala, causa 62.959, del 9/8/18 ?Ordoñez Tejedo...?). No se desconoce la importancia que la prueba testimonial adquiere en esta clase de juicios, ya que como señaló Camps el Código adjetivo ?...no exige que la prueba no testifical cubra todo el plazo señalado en el art. 4015, C. Civ. sino tan sólo que el fallo no se base exclusivamente en la prueba de testigos, si esta prueba resulta vigorosa, el rigor valorativo de las restantes piezas podrá amenguarse; caso contrario la valoración de estos medios corroborantes deberá verificarse con severidad...la prueba testifical mantiene todo su valor y por lo general resulta la más apta para acreditar las afirmaciones del demandante puesto que posibilita la reconstrucción de los hechos a través del lapso posesorio, pero debe confrontarse con otras pruebas que reflejen esos mismos hechos... aun cuando la sentencia no pueda fundarse exclusivamente en prueba testimonial en la usucapición, esta prueba es por lo común la más importante y convincente porque se trata de acreditar hechos materiales, si bien la ley, con justificada desconfianza, ha querido que los testimonios sean contemplados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes? (cfr. Camps, Carlos Enrique ?Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires,?, Tomo II, Ed. Lexis-Nexis, 2004, pág. 519). De modo tal, es tarea del magistrado combinar los distintos elementos probatorios para formar su convicción a través de una prueba compuesta, que en palabras de Alsina ?...resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero que consideradas en conjunto, llevan a un pleno convencimiento. Como puede apreciarse, en materia de usucapición, la prueba testimonial es una prueba simple, que requiere ser complementada con otro medio probatorio, dando así lugar a la prueba compuesta, de que habla en forma permanente la jurisprudencia? (?Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial ?, Tomo IV, pág. 304, citado por Areán, Beatriz A. ?Juicio de usucapición?, 5ta. Edición actualizada y ampliada, reimpresión, 2009, pág. 580, nota 216; esta Sala, causa N° 51.037, del 23/10/07 ?Quillehauquy...?) (esta Sala, causa nro. 60.441, del 06/10/16 ?Arias c/ Piazza Hnos. SA?). En este mismo sentido, se ha dicho que en la valoración de la prueba testimonial en un juicio de usucapición, como se trata de acreditar hechos que datan de hace más de veinte años, no puede exigírseles a los testigos una precisión temporal rigurosa, ya que resulta lógico que el testigo no recuerde en qué fecha empezó la posesión del usucapiente, dado que nunca se le debe haber cruzado por la mente que tendría que declarar sobre ello, pero se le puede pedir que asocie o relacione con algún episodio o hecho que le pueda haber quedado en el recuerdo (cfr. Quadri, Gabriel ?La prueba en el proceso Civil y Comercial?, Tomo II, Ed. Abeledo-Perrot, 2011, pág. 1790). Siguiendo dichos lineamientos, los testimonios de autos no resultan concluyentes con relación a la posesión de Ricavarra vda. de Carballo, aunque si son coincidentes en la posesión de Sorsoli a partir del año 2013 (cfr. audiencia videograbada, y testimonio de fs. 125, arts. 384, 456, 679 del CPCC, art. 4015 del Cód. Civ.). Por las razones expuestas, propiciaré al acuerdo la revocación de la sentencia apelada, por cuanto considero que Sorsoli no ha logrado acreditar la accesión de posesiones invocada, y de haberlo hecho tampoco trajo al proceso prueba concluyente respecto de la posesión de su antecesora (arts. 2377, 2378, 2379, 2475, 2476 in fine, 4015 del Cód. Civ., arts. 375, 384, 679 ss. y cdtes. del CPCC; esta Sala causas nro. 58.998, del 23/09/14 ?Eiriz...?, nro. 60.704, del 16/05/16 ?Aschei...?, nro. 60.292, del 16/08/16 ?Aroztegui...?, 60.369, del 30/06/16 ?Marchueta...?, nro. 55.931, del 17/4/12 ?Guevara...?; nro. 58.650, del 17/7/14 ?Blanco...?, entre muchas otras). VI) Cabe recordar que este Tribunal ha señalado reiteradamente que en los juicios de adquisición del dominio por usucapición deben analizarse los elementos aportados con suma prudencia, y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que, correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil (CNCiv., sala H, 21-2-07, con voto de la Dra. Areán, "S., J.A. c. R. de C., O.G.", L.L. ejemplar del 7-5-07, pág. 6; esta Sala, causas nros. 60.704, del 16/5/16 ?Aschei...?, 60.292, del 16/08/16 ?Aroztegui...?, 51.037, del 23/10/07, ?Quillehauquy...?, 55.409, del 1-11-11 "De los Santos"; 56.637, del 29-11-12, ?Vázquez...?; 57.024, del 28/2/13 ?Asociación Evangélica Pentecostal de la Argentina...?, entre muchas otras). En función de ello, corresponde revocar la sentencia apelada de fs. 129/133, y rechazar la demanda de

usucapión (art. 4015 del Cód. Civil; art. 679 del Cód. Proc.); imponer las costas de ambas instancias al actor vencido (art. 68 del Cód. Proc.). Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley 14.967). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Peralta Reyes y Galdós adhieren al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION, la Sra. Jueza Dra. Longobardi, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, corresponde revocar la sentencia apelada de fs. 129/133 y rechazar la demanda de usucapión (art. 4015 del Cód. Civil; art. 679 del Cód. Proc.); imponer las costas de ambas instancias al actor vencido (art. 68 del Cód. Proc.) y diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley 14.967). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Peralta Reyes y Galdós adhieren al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, 23 de Octubre de 2018.- AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y concs. del C.P.C.C., se resuelve: revocar la sentencia apelada de fs. 129/133 y rechazar la demanda de usucapión (art. 4015 del Cód. Civil; art. 679 del Cód. Proc.); imponer las costas de ambas instancias al actor vencido (art. 68 del Cód. Proc.). Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley 14.967). Regístrese. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. 034930E