

Prescripción Adquisitiva De Inmueble Prueba De La Posesion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva de inmueble. Prueba de la posesión Se revoca la sentencia de primera instancia, y se hace lugar a la demanda de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva. En la Ciudad de Azul, a los 22 días del mes de Diciembre de 2016 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Esteban Louge Emiliozzi y Lucrecia Inés Comparato, encontrándose en uso de licencia el Dr. Ricardo César Bagú, para dictar sentencia en los autos caratulados: "WAIMANN FEDERICO REINALDO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION ", (Causa N° 1-61422-2016), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores COMPARATO - LOUGE EMILIOZZI.- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs. 373/378? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION: la Señora Juez Doctora COMPARATO dijo: I) a) La presente acción de adquisición del dominio por Prescripción Adquisitiva, es instaurada por el Sr. Federico Reinaldo Waimann contra quien resulte titular dominial del inmueble ubicado en calle Antonio Colella S/N° entre 10 y 12 de la localidad de Hinojo, Partido de Olavarría, individualizado catastralmente como: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., Chacra ..., Partida Inmobiliaria N° Refiere en su escrito inicial de fs. 26/30vta. que la posesión del inmueble por su parte, data del año 1980, tiempo en que comenzó a poseer con ánimo de dueño la parcela descrita anteriormente, lindera a su domicilio y en estado total de abandono. Que, los primeros actos posesorios ejercidos fueron alinear y rellenar parte del baldío, y de mantenimiento del mismo como corte de césped, los cuales se extienden hasta la actualidad. Entre las acciones desarrolladas destaca: en noviembre de 1982 la colocación de 25 plantas, en septiembre de 1983 la construcción de una habitación y un baño completo (revocados en 1996), en agosto de 1984, la construcción de un alambrado perimetral sobre la totalidad del terreno (mejorado en el año 1996). Señala que desde hace más de 32 años efectúa el pago de impuestos inmobiliarios y municipales. Considera que respecto a la posesión ejercida sobre el lote se ha cumplido en forma acabada con los requisitos necesarios para la procedencia de la acción, estos son: posesión a título de dueño, de forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida. Solicita se haga lugar a la acción por verse configurados los requisitos de admisibilidad, al conjurar el corpus y el ánimo de poseer y por la imperiosa necesidad de investirse por imperio de la ley en calidad de dueño, poniendo fin a su actual situación de inestabilidad e inseguridad jurídica.- Peticiona como medida cautelar la anotación de Litis en el Registro de la Propiedad Inmueble. Ofrece prueba, funda en derecho. b) A fs. 50 el Sr. Juez de la Instancia de origen impone al trámite las normas del proceso sumario. A fs. 57/59 se presenta a contestar la demanda ?en expectativa? la Fiscalía de Estado, toda vez que no registra la parcela que se pretende prescribir, inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. Refiere no contar con la información necesaria para efectuar el responde, por lo que no está en condiciones de realizar afirmaciones o negaciones categóricas respecto de los hechos o documentos que se vinculan con la demanda. Hace saber que se han solicitado antecedentes e información a Inmuebles del Estado, Dirección de Catastro, a la Dirección de Geodesia y se ha oficiado a la DGCyE, los que serán oportunamente incorporados al pleito y los deja ofrecidos como prueba informativa. Considera que corresponde dar participación a la Municipalidad de Olavarría atento lo normado por el Decreto Ley 9533/80 en su artículo 4 y el art. 225 de la ley orgánica de las municipalidades. A fs. 83/85 contesta la citación la municipalidad de Olavarría, que solicita el rechazo de lo peticionado. Por imperativo procesal niega todas y cada una de las afirmaciones vertidas por la parte actora, que no sean objeto de expreso reconocimiento. Manifiesta que el inmueble que se intenta expropiar resulta comprendido por las previsiones del art.4° de la ley 9533 y consecuentemente por el art. 2342 incs. 1° y 3° del C. Civil, habiendo el Municipio oportunamente instando la inscripción registral a favor de la comuna a través de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, trámite iniciado el 26 de julio de 2012 por Expediente Administrativo Provincial N° 4083-119/D/2012. Que, en el mismo, el Municipio manifestó su interés por incorporarlo a su patrimonio. Que, el 24 de agosto de 2012, la Subgerencia de Gestión territorial de ARBA recibió el expediente, y finalmente se derivó al Departamento de Investigación Histórica y Cartográfica, con fecha 17/9/2013 donde se encuentra a despacho. Refiere que el inmueble en cuestión, registra un estado de deuda de \$ 7.528,75, constituyendo este motivo una fuente de interés fiscal municipal sobre la propiedad. Destaca que con anterioridad al inicio del trámite administrativo se realizó una constatación de la que surge que el inmueble objeto de la presente no tenía indicio alguno de ocupación. Reserva caso federal, ofrece prueba y funda en derecho. A fs. 265 se recibe la causa a prueba por el plazo de 70 días. c) Una vez producida la prueba, la Sra. Jueza de la

Instancia de origen resolvió a fs. 373/378 rechazar la demanda por prescripción adquisitiva interpuesta por el Sr. Waimann, respecto del inmueble objeto de autos, imponiendo las costas a la actora y difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad en que se de cumplimiento con lo dispuesto por el art. 27 inc.- a) de la ley 8904.- La sentencia fue recurrida a fs. 382 por la parte actora y concedido el recurso a fs. 383 en forma libre. Una vez arribados los autos a este Tribunal, expresó agravios el apelante a fs. 400/402vta. recibiendo responde del Municipio de Olavarría a fs. 404/410 y sin recibir conteste de la Fiscalía de Estado Provincial.

Le agravia el rechazo de la acción por considerar la sentenciante que no se han cumplimentado con los requisitos de la acción promovida. Luego de realizar un análisis detallado de dichos requisitos que considera cumplimentados, y de las distintas declaraciones de los testigos concluye que quien ha sembrado, plantado árboles, cercado, alambrado, construido persistiendo en esa conducta a lo largo de más de veinte años cumplimenta con las premisas legales para la usucapión. Que, el a-quo arriba a la decisión contraria, no interpretando la prueba rendida de conformidad con las reglas de la sana crítica, violando el art. 384 del CPCC, desconociendo evidencias palmarias y consecuentemente ha aplicado erróneamente los arts. 2351, 2384, y 4015 del C. Civil.

Y que, el Municipio de Olavarría, citado como tercero ha solicitado su rechazo sin acreditar ningún extremo que desvirtúe la prueba que durante el proceso acreditó el actor, invocando una constatación de la que surgiría que el inmueble no tenía indicio alguno de ocupación, hecho que no se probó en autos. Solicita se revoque la decisión del Juez de la Instancia de origen, haciendo lugar a la demanda, con costas al tercero citado. II) a) Como punto de partida creo necesario referirme a la normativa aplicable al caso, en virtud de la entrada en vigencia, a partir del día 1 de agosto del año 2015, del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26994 promulgada según Decreto 1795/2014 y publicado en el Boletín Oficial N° 32.985 del 8-10-2014; con la modificación introducida por la Ley 27077 cuyo art. 1° sustituyó el art. 7° de aquella y dispuso su entrada en vigencia a partir de la fecha antes mencionada). Es sabido que el art. 7 del nuevo cuerpo legal regula la cuestión atinente al denominado ?derecho transitorio?, sentando pautas muy similares a las ya plasmadas en el art. 3 del Código Civil derogado conforme a la reforma que le introdujera la ley 17.711. La Sra. Juez de grado, resolvió que correspondía aplicar al presente la normativa del Código Civil derogado en orden a la irretroactividad de la ley y toda vez que el transcurso del plazo prescriptivo alegado transcurrió durante su vigencia.- Si bien en el mismo sentido ha resuelto ésta Sala he de aclarar una cuestión.- En el caso de autos, el actor accionó por prescripción adquisitiva, pretensión ésta a la que debería aplicarse el Código derogado por cuanto -de acuerdo a los hechos alegados-, todo el tiempo necesario para su procedencia habría transcurrido bajo su vigencia. Ahora bien, la única salvedad estaría dada por las disposiciones procesales sentadas en el art. 1905 del nuevo Código Civil y Comercial, en tanto dispone que el juez debe disponer la anotación de la litis y que en la sentencia se debe fijar la fecha en que la adquisición se produjo, las cuales sí son aplicables a los juicios iniciados con anterioridad a su vigencia en razón -precisamente- de su carácter procesal (Kemelmajer de Carlucci, Aída, ?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, Rubinzal-Culzoni, pág. 161; esta Sala causas n° 60.159, ?Valderrey...? del 10.12.15 y n° 60.591, ?Irastorza...? del 07.04.16, 61.305 ?Ruiz...? 3.11.2016).- Consecuente con el criterio de interpretación reseñado en el párrafo que antecede, y conforme lo dispone el art. 1905 del nuevo Código Civil y Comercial, a fs. 365 la Sra. Jueza de la anterior instancia, dispuso la anotación de litis sobre el inmueble cuya usucapión se pretende.

II) b) Determinada la ley aplicable he de abordar previo al tratamiento de los agravios otra cuestión suscitada en el presente.- Ello así toda vez que, el bien inmueble que se intenta usucapir no se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble y que conforme aquello que surge de autos no tiene dueño conocido.- Ante ello la Sra. Juez de la instancia de origen y en orden a lo normado por el art. 2342 inc. 1 del Código Civil ordena citar al Estado Provincial, el que a fs. 202/203 manifiesta desinterés fiscal provincial y solicita la desvinculación del juicio, ello se resolvió conforme lo pedido a fs. 62/64.- Previamente solicitó se cite como tercero interesado a la Municipalidad de Olavarría conforme Decreto Ley 9533/80 que prevee la transferencia de los inmuebles de dominio eminente de la Provincia a los municipios en los que se encuentren ubicados.- La Municipalidad de Olavarría se presenta fs 83/85 y solicita el rechazo de la demanda.- Como bien lo señalara la Sra. Juez de la Instancia de origen, entre los bienes privados del Estado figuran todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales de la República Argentina, carecen de otro dueño y los bienes vacantes o mostrencos, y los de las personas que mueren sin tener herederos (art. 2342 incs. 1 y 3 Código Civil).- Que tales bienes son prescriptibles, ya que el Estado Nacional o Provincial está sometido a las mismas prescripciones que los particulares, en cuanto a los bienes susceptibles de propiedad privada (art. 3951, conf. Arean ?Juicio de Usucapión? pág. 256).- Asimismo, conforme el art. 4 del Decreto Ley 9533/80 en la misma situación se encuentran los Municipios de la Provincia de Buenos Aires.- En ese orden cabe decir que el inmueble en ciernes puede ser prescriptible del mismo modo que lo resolviera la Sra. Jueza a fs 373/378.- II)c) Dilucidadas las cuestiones antes referidas, he de continuar con el tratamiento del recurso interpuesto.- Tal como lo viene señalando ésta Sala, sabido es que conforme lo normado por el art. 4015 del Código Civil se puede adquirir la propiedad de cosas inmuebles por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí sin necesidad de justo título y buena fe.- La prescripción veintañal hace adquirir la propiedad pero el poseedor debe acudir ante la justicia a fin que

una sentencia declare el hecho ya consumado y ponga de manifiesto que el derecho se encuentra incorporado al patrimonio del adquirente (conf. Bueres-Highton "Código Civil...?", T° 6-B, pág. 741).- Se ha dicho en un precedente de la Excma. Suprema Corte Provincial que ... "el objeto de la demanda de usucapión lo constituye el logro de una declaración judicial que reconozca operada a favor del o de los accionantes la prescripción respecto del bien en cuestión como uno de los modos que el Código Civil estatuye para adquirir el dominio..." (arts. 2524, 3999 y concordantes del Código Civil; S.C.B.A. Causa C. 98.183, "Alsua...", del 11.11.2009, con sus citas: Ac. 34.039, sent. del 08.10.1985, AyS 1985-III-75, DJBA, 1986130138; Ac. 56.922, sent. del 14.05.1996, DJBA 15180, esta Sala causa n° 53.260 "Foti..." del 25-12-09, entre otras). En el precedente citado de la Excma. Suprema Corte provincial que vengo citando (C. 98.183, "Alsua...", del 11.11.2009), se ratificaron algunos principios que campean en esta materia.

Allí se dijo que "...la prueba de la posesión recae sobre el actor, al que le resultan aplicables las reglas generales del onus probandi, en tanto la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño; y mientras no se demuestre de algún modo que el bien es tenido animus rem sibi habendi los jueces deben considerar a quien lo ocupa como mero detentador, pues si así no fuera, todos los ocupantes y aún los tenedores a título precario, estarían en situación jurídica idéntica a la de los verdaderos poseedores (arts. 2352, 2373 y 2384, Cód. Civ.; conf. Ac. 58.280, sent. del 18III1997 en "Acuerdos y Sentencias", 1997I482)?" Y en el párrafo siguiente se añadió: "...dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente (conf. Ac. 42.383, sent. del 31VII1990 en "Acuerdos y Sentencias", 1990II738; Ac. 61.899, sent. del 28X1997). Es que en los juicios de usucapión debe probarse la posesión animus domini "actual", también la anterior y especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (conf. Ac. 39.825, sent. del 30V1989 en "Acuerdos y Sentencias", 1989II247)?" (el destacado me pertenece). Para que se configure la posesión se requiere que concurren dos elementos: el corpus, que consiste en que el poseedor tenga la cosa bajo su poder y el animus domini que significa la intención del poseedor de someter la cosa a un derecho real de propiedad (conf. arts. 2352, 2353, 2354, 2373, 2379, 2382, 2460, 2461, 2462, 2464, 2465, 2467, 2480, 4006 y 4015 del Código Civil).- No caben dudas que a efectos de que proceda la adquisición de un inmueble por usucapión, la prueba de la posesión por el tiempo correspondiente y con ánimo de dueño de la cosa ha de ser contundente. Resulta esencial primero la alegación y luego la prueba exacta e inequívoca por la que pueda establecerse la época en que se inició la ocupación "animus domini", cuestión de suma importancia pues hace a la admisibilidad de la pretensión, recaudo que puede ser observado hasta de oficio por la Alzada (Azpelicueta-Tessone "La Alzada", pág. 40).- Asimismo y tal como lo señalara mi estimado colega Dr. Louge Emiliozzi en causa n° 56.622 del 18/10/2012, en materia de usucapión tanto el art. 679, inc. 1 ro. CPCC, como el art.24 inc. C) de la ley 14.159, exigen una prueba compuesta, ya que si bien admiten todo tipo de medios determinan que la sentencia no podrá basarse únicamente en la testimonial.- "Conforme lo ha dicho la Excma. Suprema Corte Provincial, el objeto de la demanda -en este caso reconversión- de usucapión lo constituye el logro de una declaración judicial que reconozca operada a favor del o de los accionantes la prescripción respecto del bien en cuestión como uno de los modos que el Código Civil estatuye para adquirir el dominio (arts. 2524, 3999 y concordantes del Código Civil; Causa C. 98.183, "Alsua...", del 11.11.2009, con sus citas: Ac. 34.039, sent. del 08.10.1985, AyS 1985-III-75, DJBA, 1986130138; Ac. 56.922, sent. del 14.05.1996, DJBA 15180; esta Sala, causa n° 53.260, "Foti" del 28.12.09., entre muchas otras). Tiene reiteradamente dicho esta Sala que la exposición de los hechos en una demanda de usucapión debe ser particularmente clara (doctr. art. 330 inc. 4to. del C.P.C.C.). En tal sentido, señala Areán que "el actor deberá relatar en qué circunstancias y en qué época se produjo su ingreso al inmueble, qué actos posesorios ha realizado en el curso de los años, cómo se ha exteriorizado la posesión, si la misma ha sido pacífica. Si ha intervertido el título deberá ser muy preciso en la exposición de los hechos que, a su entender, han tenido virtualidad para mutar la causa possessionis." ("Juicio de usucapión", Hammurabi, 5ª edición actualizada y ampliada, reimpresión, pág. 446 y jurisprudencia citada a continuación; esta Sala, causas n° 55.844, "Morales", del 25.10.2012; n° 57.863, del 22.10.13.; n° 59.520, "Lastra", del 31.03.15., causa n° 60.159, "Valderrey..." del 10/12/15). Sabido es que no resulta menester que la prueba abarque todo el período necesario para prescribir, pero las evidencias de esta índole deben remontarse a un lapso que cubra una parte considerable de dicho período, de modo de producir un convencimiento suficiente acerca del comportamiento del pretense poseedor, en tal calidad. Ello es así, dado que la sola detentación material de la cosa no hace presumir el "animus rem sibi habendi" que caracteriza la posesión. Insistentemente se ha dicho que de no cumplirse con la demostración cabal de todos los elementos que integran esta figura, del modo tasado por la ley, cualquier tenedor a título precario quedaría jurídicamente equiparado al verdadero poseedor (arts. 2352, 2373, 2384 CCiv.). Lo que debe quedar en claro no son los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo (conf. Supr. Corte de Mendoza, Sala I, 3/3/04, L.L. Gran Cuyo 2004 (julio), 547, citado en el voto de la Dra. Areán en la causa "Díaz..."). Por su parte, el art. 2384 del Cód. Civ. dispone que son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o

reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes. Dicha enumeración es meramente enunciativa de actos que la ley califica como posesorios, aunque también podrían ser realizados por quien es mero tenedor de la cosa; es por ello que son considerados actos equívocos, ya que si bien definen el corpus, no sucede lo mismo con el animus domini. En cuanto a este último elemento (animus domini), se ha dicho que la búsqueda del mismo no se identifica con la de la indagación interna de la voluntad del que tiene la cosa, sino con la determinación de la causa jurídica por la que ha surgido su relación con ella, no reconociéndose un animus del sujeto en contradicción con el que la causa autoriza (del voto de la Dra. Areán y sus citas en la mencionada causa ?Díaz...?). Relativo al pago de impuestos y tasas el decreto 5756/58, modificó el alcance de su exigencia, establecida por la ley 14.159, disponiendo que ?Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos y tasas que gravan el inmueble, aunque en los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión?.- Ello ha llevado a que doctrina y jurisprudencia hayan sostenido que luego de la reforma, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, ya que ahora dicho pago será especialmente considerado, o sea que como elemento probatorio sigue teniendo una gran importancia, pero no decisiva para el éxito de la acción (Areán, ?Juicio de Usucapión?, pag. 553).- Como ha sido señalado por la autora citada ?Comúnmente la prueba testimonial será la prueba mas importante, aunque claro ésta no podrá ser la única, pues como ya vimos tanto la ley 14.159, como el decreto ley 5756/68 establecen expresamente que el fallo no podrá fundarse solo en la prueba testimonial...? (Areán, ob. cit. págs. 580/588 y profusa jurisprudencia allí citada).- En lo que respecta al sub-lite he de decir que, conforme resulta de fs. 14, el accionante agregó plano de mensura del inmueble que pretende usucapir aprobado por la Dirección de Geodesia Provincial dando cumplimiento a lo dispuesto por el art. 679 inc. 3 CPCC, asimismo a fs. 15/21 agregó informe del Registro de la Propiedad sobre las condiciones de dominio -cuestión respecto de la cual seguidamente me referiré-, cumpliendo la exigencia del inc. 2º de la citada norma.- Que, cumplido con los requisitos de inicio de la demanda, y producida la prueba, la Sra. Jueza de la instancia de origen rechazó la demanda por entender que el actor no ha producido prueba acabada del inicio de la posesión y de su continuación por el término de veinte años.- Analizó a tal fin los comprobantes de pago de impuestos, las declaraciones testimoniales, la constatación judicial, los presupuestos de venta de materiales.- El actor, como ya señalara se agravia de dicho rechazo.- A la luz de estos antecedentes, lo primero que debemos encontrar en el caso que nos ocupa, es la causa fáctica o jurídica que dio lugar a la relación del actor con la cosa, para luego determinar: a) si el bien en cuestión ha sido detentado con ánimo de dueño; b) en su caso, desde cuándo ello viene ocurriendo; y c) si ha transcurrido el plazo legal (20 años) para adquirir por prescripción el dominio del inmueble (conf. Voto de mi estimado colega Dr. Louge Emiliozzi en causa n° 61305 ?Ruiz...? del 3.11.2016).- Así el Sr. Federico Waimann a fs. 27 manifiesta que comenzó a poseer el bien en cuestión en el año 1980, en virtud de encontrarse el mismo en total estado de abandono y ser lindero a su domicilio.- Señala que los primeros actos posesorios fueron alinear y rellenar parte del baldío, paralelamente ejerció actos de mantenimiento como cortar el césped constantemente hasta la actualidad.- En noviembre de 1982 colocó 25 plantas, en septiembre de 1983 construyó una habitación y baño, en Agosto de 1984 hizo un alambrado perimetral sobre la totalidad del terreno.- Hacia el año 1996 por el deterioro del alambrado, efectuó la compra de 30 ks. de alambre de fardo y postes e incluso una tranquera.- Que asimismo revocó y mejoró la construcción realizada.- De todo ello adjunta distintos comprobantes de compra de materiales que fueron desconocidos por la Municipalidad de Olavarría.- Como puede advertirse, la parte actora ha hecho una alusión clara señalando la forma y las circunstancias fácticas por las que comenzó a ocupar el inmueble objeto de autos; así mismo señaló los actos posesorios realizados y el plazo de ocupación - Ab initio el relato del actor resulta verosímil, no se advierte un dato menor que el inmueble no reconocía dueño conocido (tal como surge del informe del Registro de la Propiedad), no habiendo el Estado provincial o municipal probado que ejercieran actos posesorios con anterioridad.- Dicho relato estimo se encuentra corroborado con la prueba producida.- Así el testigo Luis Elciar Braun quien manifiesta vivir ?al fondo del terreno de él (se refiere al actor), a la vuelta está mi casa?, a la repregunta primera contesta que ninguna otra persona ha ocupado el terreno además del Sr. Waimann, Adolfo Petersen, quien se domicilia en Sierras Bayas pero que concurre al local comercial del actor, manifiesta que lo vio plantar los árboles, que lo mantiene limpio, Hilario Steinbach, quien vive a cinco cuerdas del actor, manifiesta que todo lo que dice es por haberlo presenciado, contesta que el actor realizó las plantaciones y el alambrado.- Todos coinciden que los actos datan desde el año 1982 aproximadamente.- En los testimonios se agrega que al local comercial del actor puede accederse desde el terreno en ciernes, que siempre lo han visto mantener limpio el mismo, que además de las plantaciones y colocación del alambrado perimetral ha comenzado una construcción.- Los testigos mencionados se encontraban presentes en el momento de practicarse el acta de reconocimiento judicial (fs. 244/245) oportunidad en la que, encontrándose el actor como así también un representante de la Municipalidad de Olavarría ratificaron sus dichos con aquello que surgía in situ.- Así el Sr. Secretario del Juzgado Civil y Comercial n° 2 de Olavarría, relata que observa el alambrado y la tranquera, como así también árboles de antigua data, manifestando en el mismo momento los testigos que todo ello había sido realizado por Wainmann.- Asimismo observa

que el portón del local abre hacia el terreno.- El Sr. Braun especialmente manifiesta allí que es vecino lindero del mismo, que vive allí desde hace 49 años y siempre vió al Sr. Waimann encargarse del terreno.- El Sr. Petersen también en el mismo acto manifiesta que conoce al actor desde hace 50 años y que le consta que ocupa el terreno desde el año 1980.- En el mismo sentido se refiere Steinbach que asimismo señala haber realizado trabajos en dicho terreno por encargo del actor.- Esta Sala ha expresado en la Causa N° 1-59883-2015, ?Barraza?, que ?Conforme lo ha dicho reiteradamente esta Sala, comúnmente la prueba testimonial será la más importante, aunque claro está no podrá ser la única, ya que el art. 679 inc. 1 del C.P.C.C. establece que el fallo no podrá fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. Sin embargo, dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de testigos que han presenciado su realización cobra un valor trascendente, a tal punto que se ha establecido que si esta prueba es contundente puede aceptarse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de la posesión (causa n° 56534, ?Picone?, del 25.09.12., entre muchas otras, con cita de Areán, ob. cit., pág. 580 y sig.). También apunta esta autora que normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad, de modo que hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión (ob. cit., pág. 590). (el resaltado me pertenece). En el caso de autos, y como ya vimos, dos testigos son vecinos del actor y viven en el mismo lugar desde antes que del inicio de la ocupación del bien, contando uno con 69 años de edad y el otro con 50 años (fs. 278 y 280), el restante testigo tiene 75 años de edad (fs. 279), es de Sierras Bayas más conoce al actor desde ?hace 50 años? y concurre asiduamente a su local que se sitúa al lado del terreno, a ello ha de sumarse que Hinojo es una localidad pequeña en la que la mayoría de quienes viven allí se conocen, todo ello los hace merecedores de una especial valoración (doctr. arts. 384 y 456 2da. parte del C.P.C.C.).- Volviendo a la inspección ocular, y a las fotografías de fs. 247/261 que la complementan, se advierte que coincide lo alegado por el actor y lo dicho por los testigos, esto es la existencia de los alambrados, las plantas de antigua data, la tranquera, el camino de pedregullo, la limpieza del terreno, la abertura del local hacia el terreno.- Puede agregarse que se encontraba el camión y un auto del actor estacionados en el lugar, sin perjuicio que ello puede ser circunstancial.- En cuanto al pago de los impuestos es cierto como lo señala la Sra. Juez de la instancia de origen que datan de fecha cercana en la que inició el presente juicio por lo que no resulta prueba conducente.- Al respecto ésta Sala con cita de la doctrina legal de la SCBA ha resuelto: ??En general, se entiende que para gozar del privilegiado valor probatorio que les asigna la ley no es necesario que los pagos de tasas o impuestos abarquen todo el lapso de la posesión, pudiendo afirmarse que esa es la doctrina legal de la Excma. Suprema Corte Provincial, habiéndose marginado de su aplicación únicamente aquellos casos en que por ser los pagos muy próximos a la promoción de la demanda se entendía que se los hacía con el único ánimo de preconstituir prueba (S.C.B.A., Ac. 282229, ?Vadell...?, del 05.02.80, D.J.J. 118-106; cit. Por Beatriz Areán, ob. Cit., pág. 354; Ac. 29.403, ?Marenales..?, del 14.10.80, AYS 1980-III-358, cit. Por esta Sala en causa n° 30.068, ?Angulo...? del 14.09.88; causa n° 59884 ?Rampoldi...? del 30.08.2016; Cám. Civ. y Com. De San Martín, Sala II, ?Nuñez...?, 24.04.1984, E.D., 109-639; Cám. Civ. y Com. De Morón, Sala II, ?Fribe S.A...?, del 07.09.99, L.L.B.A. 2000, pág. 600)?. Ahora bien, entiendo que con la restante prueba producida, y analizada a lo largo del presente voto se encuentra acreditada la posesión en forma ininterrumpida por parte del actor desde el año 1980, máxime no reconociéndose otro poseedor anterior atento el carácter de bien eminente del estado, no habiendo realizado éste actos posesorios anteriores ni durante el tiempo en que el actor manifiesta poseer, ello conforme lo dicho por el Estado Provincial a fs. 202/203 y aquello que surge del expediente administrativo 4083-119-D-12 perteneciente a la Municipalidad de Olavarría que en copia certificada se acompaña a fs.339/358.- Respecto de tal expediente he de decir que no surge el mandamiento de constatación mencionado por el representante de la Municipalidad a fs. 84 vta. tercer párrafo y luego reiterado a fs. 405 in fine.- Erróneamente se señala en sendas oportunidades que del mismo (mandamiento de constatación) surge que no había indicios de ocupación antes de iniciarse con fecha 26 de Julio de 2012 el expediente mencionado.- Cabe decir asimismo que tal cuestión no fue puesta de manifiesto al momento de la constatación judicial en la que estuvo presente el representante de la Municipalidad y en la que como ya indicara allí surge la ocupación del terreno, al advertirse la presencia del alambrado, la tranquera, el pasto cortado, el camino de pedregullo, los árboles plantados, la abertura del local comercial del actor hacia el terreno, la construcción sin terminar con bloques.- No está demás señalar por otra parte que al contestar los agravios también se señaló que había un error en la sentencia de grado al indicarse que la presente causa se había iniciado con anterioridad al inicio del expediente administrativo, ahora bien, entiendo que al contestar los agravios el representante de la Municipalidad de Olavarría no tuvo en cuenta la fecha de inicio de la etapa de mediación (fs. 3 vta.) que data del 11 de junio de 2012, esto es con anterioridad al inicio del expte. Administrativo en ciernes y, más allá de las interpretaciones doctrinarias al respecto es dable decir que inequívocamente el inicio de la mediación es una forma de exteriorizar fehacientemente el reclamo.- Por último, no es una sola prueba la que he tenido en cuenta a fin de llegar a la conclusión antes manifestada, sino a al conjunto de pruebas y circunstancias mencionadas.- Como ha dicho esta Sala en el precedente "Sánchez?", causa N° 1-57727-2013, ?Difícilmente un hecho puede ser probado a través de una única prueba. De ahí que la convicción del juez se dará, por lo general, como el

resultado de distintas pruebas combinadas. Es lo que se denomina prueba compuesta, que es la que deriva de la composición de pruebas simples, que al ser consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero al ser evaluadas en conjunto, pueden llevar al juez a un pleno convencimiento. No se trata de fracciones de prueba para formar un total, pues la sentencia no es el resultado de un cálculo matemático (conf. Alsina, Tratado, pág. 304). Por lo expuesto propongo al acuerdo hacer lugar al recurso de apelación interpuesto y en consecuencia revocar la sentencia dictada a fs. 373/378, haciendo lugar a la demanda de adquisición por prescripción veinteañal del inmueble identificado como Circunscripción ..., Sección ..., Chacra ..., Manzana ..., Parcela ..., Partida inmobiliaria nro. ... ; sin inscripción de dominio a favor del Sr. Federico Reinaldo Waimann, con costas a la Municipalidad de Olavarría atento su oposición.- En orden a lo prescripto por el art. 1905 del C.C. y C. corresponde fijar la fecha en la que se produce la adquisición, la que corresponde al plazo cumplido de la misma. En el sublite no habiéndose indicado el día, sino sólo el año desde el cual el actor comenzó a poseer con *ánimus dominis*, estimo que en resguardo de los intereses de terceros, ha de estimarse la fecha de inicio de la usucapión en el último día del año 1980. En consecuencia la fecha de adquisición del dominio se fija el día 31 de diciembre del año 2000.- Así lo voto.- El Señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI adhirió al voto precedente.-

A LA SEGUNDA CUESTION: la Señora Juez Doctora COMPARATO, dijo: Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior propongo al acuerdo: 1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto a fs. 382 revocándose la sentencia de fs. 373/378; 2) En consecuencia hacer lugar a la demanda promovida por el Sr. Federico Reinaldo Waimann contra la Municipalidad de Olavarría atento el carácter eminente del bien, respecto a una fracción de terreno, ubicada en la localidad de Hinojo -partido de Olavarría- identificado catastralmente como Circunscripción ..., Sección ..., Chacra ..., Manzana ..., Parcela ..., Partida inmobiliaria nro. ...; sin inscripción de dominio, declarando adquirido por el Sr. Federico Reinaldo Waimann, el dominio por usucapión de dicho inmueble en fecha 31 de diciembre del año 2000 (art. 7 y 1905 del C.C.C.). Ordenando previo cumplimiento del art. 21 de la ley 6716, la inscripción del dominio sobre el inmueble por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Ares a nombre del usucapiente, a cuyo fin se expedirán las piezas pertinentes. II) Con costas a la Municipalidad de Olavarría atento su oposición en ambas instancias (arts. 68, 274 y conc. del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904. Así lo voto.- El Señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.-

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del CPCC, se RESUELVE: 1).Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto a fs. 382 revocándose la sentencia de fs. 373/378; 2) En consecuencia hacer lugar a la demanda promovida por el Sr. Federico Reinaldo Waimann contra la Municipalidad de Olavarría atento el carácter eminente del bien, respecto a una fracción de terreno, ubicada en la localidad de Hinojo -partido de Olavarría- identificado catastralmente como Circunscripción ..., Sección ..., Chacra ..., Manzana ..., Parcela ..., Partida inmobiliaria nro. ...; sin inscripción de dominio, declarando adquirido por el Sr. Federico Reinaldo Waimann, el dominio por usucapión de dicho inmueble en fecha 31 de diciembre de 2000 (art. 7 y 1905 del C.C.C.). Ordenando previo cumplimiento del art. 21 de la ley 6716, la inscripción del dominio sobre el inmueble por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Ares a nombre del usucapiente, a cuyo fin se expedirán las piezas pertinentes. II) Con costas a la Municipalidad de Olavarría atento su oposición en ambas instancias (arts. 68, 274 y conc. del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904. Regístrese y Notifíquese.-

026912E