

Prescripción Adquisitiva Interversión Del Título

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Interversión del título

Se confirma la

sentencia que rechazó una acción de prescripción adquisitiva pues no existieron elementos de prueba fehacientes y suficientes que acreditaran la necesaria interversión del título por parte del accionante. Santiago del Estero, 16 de marzo de 2015. 1ª

¿Es justa la sentencia apelada? 2ª ¿Qué decidir sobre las costas? 1ª cuestión.- El Dr. Rotondo dijo: I. Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia definitiva cuyo testimonio obra a fs. 544/546, donde el a quo rechaza la demanda de Prescripción Adquisitiva Veinteañal articulada por el actor Maurilio Guillermo González en contra de Carlos González, Hermógenes González y/o Sucesores y María José Roncato, respecto del fundo descripto como fracción del inmueble de Amoladera, Distrito Báez, Dpto. Ojo de Agua, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble en MFR N° ? con una superficie de 586has, 70as, 15cas, que linda al norte con González Vitar y Camino a Ojo de Agua y con terrenos de Amoladeras; al sur con Amoladeras González Vitar y otros; al Este con Amoladeras González Vitar y otros y al oeste con camino a Sol de Julio, San Andrés de Báez, imponiendo las costas al vencido. Para así decidir, el juez Inferior consideró que no se encuentran elementos de prueba fehacientes y suficientes que acrediten la necesaria interversión del título por parte del actor sobre la fracción litigiosa pues, los actos posesorios que invoca -ejecución de plano, pago de impuestos, entre otros- no constituyen actos que revelen el propósito de privar a los demás comuneros de la facultad de disponer o usar el bien, sosteniendo que el pago de impuestos realizados en forma exclusiva por uno de los condóminos importa un acto de administración y no alcanza para tener por configurada la interversión del título, mientras que aquél que pretende la usucapión no pruebe en forma clara e inequívoca la exteriorización de privar a los demás condóminos de la posesión. Estimó que la demandada no sólo se opuso al progreso de la acción incoada en su carácter de condómino de la fracción litigiosa, sino también que el intento de exclusión en la posesión de esta última recién queda evidenciada con la interposición de la acción, pues atendiendo a las constancias del expediente 271.126 "González, José Maurilio c. Galván Jacinto y Otros s/ Interdicto de Recobrar la Posesión" que se ofrece como prueba -y que se tiene a la vista-, en donde se ve involucrada la misma fracción que es objeto de este proceso, no es demostrativa de actos de alzamiento, rebelión o expulsión respecto del resto de los comuneros constituyendo un avance sobre el derecho ajeno; y que, aún en la hipótesis de que con el remedio policial intentado se pretenda acreditar una mutación en la posesión del actor, advierte que la acción fue interpuesta en el año 2004 con lo cual no alcanza a cumplirse el plazo usucativo que la ley exige. Señala así que, en su criterio, el actor no ha demostrado en forma clara e inequívoca los hechos en que funda su pretensión, esto es, su voluntad de poseer con exclusión de sus condóminos por el tiempo exigido por la ley y que los actos posesorios por él realizados con anterioridad a la promoción de la presente demanda puedan ser considerados como una mutación en la causa de su posesión que permita acoger la pretensión deducida. Contra dicho decisorio se alza en apelación el actor, expresando sus agravios a fs. 552/563, cuyo traslado no fue evacuado por la contraria. II. En prieta síntesis, alega el recurrente en sus críticas que la sentencia atacada, inmotivadamente y contrariando lo dispuesto por el art. 4015 del Cód. Civil, fundamentó el rechazo de la demanda sobre la base de los arts. 2353 y 2354 del mismo plexo legal. Así, refiere la posesión pública del predio por su parte, aduciendo que durante más de 50 años, ejerció la posesión en forma pública sin oposición alguna, con pleno conocimiento de sus parientes de su responsabilidad por el cuidado, mantenimiento del inmueble, incorporación de mejoras, y que fue en principio para su padre y luego el actor (tiempo que transcurrió desde que se alejó su tío Hermógenes). Expresa que los actos ejecutados: pago de impuestos, mensura, mejoras, denuncias policiales y judiciales, fueron realizados por el actor, exteriorizando su animus domini, no en representación, ni en calidad de condómino. Y es por eso que su posesión pública, nunca fue oculta para nadie, ni tampoco entorpecida, muy por el contrario, todos reconocían que era el propietario del inmueble. Acerca de la posesión inequívoca, aduce que el actor durante más tiempo que el exigido por la ley, fue el único que ejerció actos propios de un propietario, pagó impuestos provinciales, construyó las mejoras existentes en el inmueble, en principio, en vida de su padre, colaboró con la realización de éstas y después de su fallecimiento las mantuvo, cambió prácticamente todo el alambrado perimetral, corrales, etc., ejerció acciones penales y civiles y todo lo realizado fue a título de propietario exclusivo no en representación de sus primos, siendo prueba de ello la documental acompañada, las denuncias realizadas, las copias del proceso civil-interdicto- y, en particular, los testimonios dados en el proceso y su propia confesional. Sobre el tiempo de la posesión, arguye el apelante que junto a su padre ejerció su posesión sin ningún acto que interrumpiera su derecho y que nunca de parte de sus primos existió el menor reclamo, es más, no solo que abandonaron el inmueble y fueron a vivir a unos 5 u 8 Km. del campo y otros a provincias vecinas, sino que rechazaron toda cuestión que significara compartir los costos de manutención del campo, es decir "hubo un verdadero abandono de hecho y de derecho", sin interés alguno, una renuncia a su propiedad y posesión y

esto fue durante más de 50 años (primero el padre y luego el actor). Acerca de la interversión del título refiere el quejoso que su parte ha poseído el inmueble objeto de la litis a título de dueño, en principio junto a su padre y luego continuando, por más tiempo que el exigido por la ley, argumentando que la prueba producida se basó no sólo en la documental sino en particular en la testimonial, estableciendo en su conjunto la convicción suficiente que estamos frente a un verdadero, legítimo y real propietario. Que en todo el litigio se dijo que Hermógenes González se retiró del inmueble cuando se casó y se fue a vivir a unos 6 u 8 Km y que, voluntariamente renunció a la responsabilidad que tenía frente a un inmueble del que era en una parte propietario, porque dejó de ejercer acto alguno que exteriorizara la voluntad de propietario, nunca pagó impuesto (no hay constancias), no pagó el trabajo de mensura, ni las mejoras, no participó de las acciones penales o civiles entabladas en contra de intrusos o de otra naturaleza, es decir, dejó de cumplir con las obligaciones de condómino. Y sus hijos siguieron el mismo camino, e incluso cuando pudieron intervenir en las causas penales y civiles para defender lo que entendían que era su propiedad, no lo hicieron, rechazaron toda propuesta "porque estaban decididos a vender, a cualquier precio, total no les había costado nada, ni esfuerzo físico ni económico y tampoco ejecutaron algún acto para impedir que el actor continuara con su posesión". Manifiesta el accionante que si se tiene en cuenta la posesión de su padre Carlos Eusebio González, compartida con su hijo, Mauricio Guillermo, ésta ya se tiene "cumplida a la fecha del documento mencionado en la sentencia recurrida (fs. 101) puesto que había transcurrido más de veinte años. Puntualiza que vivió solo con su padre después de la muerte de su madre durante varios años y de ahí en adelante acompañó a su padre hasta su fallecimiento en 1993, y el actor tenía a ese tiempo 45 años, es decir que era mayor de edad, compartía sólo con su padre y ejecutaba actos como un verdadero propietario y luego del fallecimiento de su progenitor continuo con su posesión, es decir, debe computarse la posesión de su padre y luego su continuidad por parte del apelante (su hijo). Y aun cuando se sostiene que en el año 2002 hubo un acto equívoco que afectaba su posesión, la prescripción de veinte años se había cumplido con creces. Concluye impetrando se revoque la sentencia apelada y se haga lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta.

III. Del examen de la causa resultan como hechos relevantes que a fs. 25/26, el actor representado por el Dr. G. Z., planteó demanda de Prescripción Adquisitiva de dominio respecto de un inmueble conformado por una Fracción de Amoladeras, ubicado en Distrito Báez, Dpto. Ojo de Agua, provincia de Santiago del Estero, Padrón General N° ? e inscripto en el RGPI en MFR N° ? con una superficie de 586has, 70 as, 15cas y que linda al Norte: González Vitar y Camino a Ojo de Agua y con terrenos de Amoladeras; al Sur: Amoladeras González Vitar y Otros; al Este, Amoladeras González Vitar y Otros y al Oeste camino a Sol de Julio; San Andrés de Baéz, cuyo plano se encuentra Inscripto bajo el N° 494 Leg. 17 Expte. N° ? de la Dirección General de Catastro de la Provincia. Afirma que su posesión data de tiempo inmemorial y se remonta a su nacimiento, antes de él la ejerció su padre Carlos Eusebio González (fallecido), consignando que tiene 57 años, se crió en el lugar, contrajo matrimonio, crió y educó a todos sus hijos en el predio en cuestión. Alega ser continuador de la posesión de su padre Carlos Eusebio González y su madre María Luisa Vivas (ambos fallecidos), en su condición de hijo legítimo, haciéndolo su padre por adjudicación en condominio con el extinto Hermógenes Manuel González y por una mayor extensión, que se les efectuara en los autos: "Oroná Simón, Juana Córdoba, Tomas González y Ursula Oroná s/ Sucesión" tramitado en Expte. 178-Año 1971 por ante el Juzgado Civil y Comercial de 3ª Nominación. Aduce el actor que los únicos poseedores de este predio, fueron, en primer lugar, su padre y luego él mismo, puesto que su tío Hermógenes (el otro condómino) como sus hijos nunca residieron y/o vivieron en el lugar, más aún, no conocen ni ubican el sector donde se encuentra enclavado. Puntualiza como hecho relevante y que agrega como elemento probatorio, que encomendó al Ing. Agrimensor J. la realización de una Mensura judicial a fin de deslindar el inmueble, la que dio con la superficie que se prescribe, los límites, linderos y sus antecedentes, surgiendo de ese trabajo que se trata de una superficie mayor de 3.644 Has. 5861 m2, inscripta a nombre de González Carlos Eusebio y Otro. Señala que desde su nacimiento y luego de casado vivió en el predio que pretende prescribir donde desarrolló innumerables trabajos siempre mejorando las condiciones del lugar. Invoca que tanto su posesión como la de su antecesor fue siempre pública, pacífica, continua e ininterrumpida, enumerando una serie de mejoras introducidas en el fundo (casa de material, tres corrales, cerco para sembrado de 50 Has., potrero de unas 120 Has., un tunal de 5 Has., una represa, pozo de agua potable, etc.). Destaca asimismo la crianza de animales vacunos, yeguarizos, mulares, cabras y ovejas, también patos, gansos, gallinas y cerdos. Que todos los animales tenían su libreta de sanidad y también registro de marca y señal. También menciona que como poseedor del inmueble y para evitar el ingreso de intrusos efectuó numerosas denuncias penales radicadas en distintos juzgados, a fin de proteger su propiedad. Ofrece pruebas. A fs. 31/33 se agrega informe dominial expedido por el RGPI. A fs. 37 in fine, a requerimiento del Juzgado, el actor practica diligencia donde determina que la acción está dirigida contra Sucesores de González Carlos Eusebio y Hermógenes Manuel González (sucesores), denunciando sus domicilios a fs. 37 vta.. A fs. 76 comparecen al proceso los Dres. E. P. y C. M. como apoderados de la Sra. María José Roncato y acreditan su legitimación como co-titular dominial del predio litigioso siendo aquélla cesionaria de la mitad proindivisa conforme Escritura pública N° 113 de fecha 19/09/03 mediante la cual los herederos declarados del extinto Hermógenes Manuel González le transmitieron sus acciones y

derechos hereditarios. Adjuntan prueba documental y peticionan se les corra traslado de la demanda. A fs. 80 se atribuye a los presentantes calidad de parte demandada y a fs. 84 vta. se dispone correr traslado de la demanda a la Sra. María José Roncato. A fs. 89/94 los letrados Ponti y Maguna contestan demanda por su representada. Niegan de modo particular los hechos alegados en la demanda e impugnan la prueba documental del accionante. Repulsan la pretensión del usucapiente, alegando que el derecho de propiedad y posesión de la fracción litigiosa correspondió originariamente a los causantes Sres. Tomás González y Ursula Oroná quienes a su fallecimiento dejaron como únicos y universales sucesores a sus hijos Carlos Eusebio González y Hermógenes Manuel González, quienes promovieron el juicio sucesorio caratulado "Oroná Simón, Juana Córdoba Tomás González y Ursula Oroná sobre sucesión", tramitado hasta su culminación con las operaciones de inventario, avalúo e inscripción de la propiedad en condominio a favor de los herederos, dando paso la indivisión hereditaria a un estado de condominio. Aducen que producido el fallecimiento del Sr. Hermógenes Manuel González y su cónyuge Robertina Josefa Villalba, acaecidos en fecha 01/04/84 y 17/08/53, su derecho de propiedad y posesión pasó a sus herederos Rolando Anelo González, Dora Matilde González, María Esther González y Martina González, quienes promovieron el juicio sucesorio ab intestato de sus padres por ante el Juzgado en lo Civil de 3ª Nom. de esta ciudad capital mediante Expte. 205.787/02 "González, Hermógenes Manuel y otra s/ Sucesión". Señalan que producido el fallecimiento de Hermógenes González, sus herederos ingresaron a la coposesión del bien desde la fecha de su fallecimiento y hasta el momento en que vendieron y cedieron la mitad indivisa de la totalidad de las acciones que le correspondiera sobre el inmueble "Amoladeras" a favor de la Sra. María José Roncato mediante Escritura N° 113 de fecha 19/09/03. Ofrecen prueba y solicitan el rechazo de la demanda. A fs. 150 vta., se dispone la apertura del período probatorio por cuarenta días. A fs. 446 la Actuaría informa sobre el vencimiento del plazo y las pruebas producidas, ordenando el a quo la clausura de la etapa probatoria y poniendo los autos para alegar. Agregados los respectivos alegatos de la parte actora (fs. 448/455) y del demandado (fs. 457/462), se dicta llamamiento de autos para sentencia. (fs. 466). A fs. 470 el a quo emite una resolución de fecha 17/feb/2010 -confirmada por esta Alzada a fs. 518/520- donde dispone integrar la litis mediante la citación de los sucesores del co-titular registral don Carlos Eusebio González, que fuera omitida realizar, aún cuando la demanda fue también dirigida contra aquéllos (fs. 40). A fs. 537/540 comparecen al proceso los sucesores del extinto Carlos Eusebio González bajo representación y patrocinio del Dr. Z., dictándose finalmente la sentencia definitiva venida en recurso a fs. 544/546. IV. Como proemio al tratamiento del foco litigioso postulado por el apelante, debo puntualizar que en el estudio y análisis de los agravios, he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de lo que estimo la buena doctrina interpretativa (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, B, 2011 "G. A. R. c. Hospital Británico de Buenos Aires s/ daños y perjuicios", base Microjuris cita: MJ JU M 67691 AR MJJ6769), estando claro que, los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; FASSI-YAÑEZ, "Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T I, p. 825; FENOCCHIETO-ARAZI. "Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T. I, p. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 391, in fine CPCC; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611). Hecha la aclaración precedente y, dado que el actor-poseedor reviste la calidad de heredero (hijo) de quien fuera condómino originario del predio que pretende usucapir, corresponde como cuestión previa, examinar de oficio la legitimatio ad causam pasiva para verificar si la litis ha sido correctamente trabada con todos los sujetos a quienes correspondería la propiedad del fundo litigioso. Ha de recordarse que la ley 14.159 en su art. 24 inc. a) confiere carácter contencioso al juicio de prescripción adquisitiva inmobiliaria, preceptuando que la demanda debe dirigirse contra quien resulte titular del dominio según constancias del Catastro, Registro de la Propiedad Inmobiliario o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, quién figure inscripto como tal; o quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del catastro o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble. Lo cual erige al titular dominial del predio litigioso como sujeto pasivo necesario de la pretensión de usucapión.

Sobre el punto, nuestro Excmo. Superior Tribunal de Justicia tiene decidido que, el abordaje previo de la causa tendiente a verificar la legitimación sustancial de las partes intervinientes en el proceso -por tratarse de un elemento de la acción y por concernir a uno de los presupuestos indispensables para la válida constitución de la relación jurídico procesal-, se torna imperioso e imprescindible para el dictado de una sentencia válida. Y atento que la legitimación es un presupuesto esencial para el nacimiento de una relación procesal legítima y, por lo tanto, compromete el orden público, no se convalida por la falta de impugnación por la contraria y, en tal caso, habilita la intervención oficiosa del tribunal, en cualquier estado o grado del procedimiento, ya que no es posible dictar una sentencia si no están presentes en el juicio los titulares de los derechos en litigio (STJ, Resol. Serie "A" N° 104, 28/11/2012, Expte. N° 17.367 Año 2011 caratulado: "Vallejo Manuel Aurelio c. Goicoechea Ramón Walter y Otros s/ Prescripción Adquisitiva Veinteañal Casación Civil"- Voto Dr. Juárez Carol (MA), base de datos Jurisan). Conteste con tal criterio, esta Cámara tiene sentado en sus precedentes que, en materia de derechos reales y, en particular en la adquisición del dominio de

inmuebles por usucapión está comprometido el orden público ("Chávez Juan B. c. Gerez Maria Santo y/o María Santos Tevez y otra s/ prescripción adquisitiva de dominio, expte. N° 195 - año 2010- ", fallo del 30/04/2013), circunstancia ésta que amerita un exhaustivo análisis -aún oficioso- de la legitimación sustancial de las partes intervinientes en la presente litis (precedentes "Rivero Emilio Sebastián c. Herederos de Candelaria Pérez de Barraza y/u otros s/ prescripción adquisitiva veinteañal beneficio de litigar sin gastos", expte. N° 202 año: 2012, fallo del 30/10/13; "Zacchino, Rogelio Benito c. Ramírez Domingo y/u otros s/ prescripción adquisitiva de dominio" expte. N°: 34 año: 2011, 19/09/13-Base de datos Jurisan). Examinando desde tal perspectiva la prueba glosada y las constancias de autos, he de observar liminarmente que, aún cuando no obra en la causa el proveído inicial de la demanda, puede inferirse su existencia y contenido del texto de la cédula de notificación glosada a fs. 86 y, especialmente de la resolución dictada a fs. 470 donde el a quo en sus fundamentos alude al decreto de fs. 40 donde se decretó la demanda "en contra de los sucesores de Carlos Eusebio González y sucesores de Hermógenes Manuel González "(sic), siendo evidente entonces que dicha foja 40 se habría desprendido del expediente, pues la secuencia de la foliatura pasa de fs. 39 a fs. 41. Según los antecedentes dominiales del Registro General de la Propiedad Inmueble, el predio litigioso perteneció en condominio por partes iguales a los Sres. Carlos Eusebio González (padre del actor) y Hermógenes Manuel González (ambos fallecidos) según adjudicación efectuada en el sucesorio de sus abuelos y padres (fs. 45/47; 48/52). Con respecto a Hermógenes Manuel González, emerge de la litis que su porción pro-indivisa sobre el fundo (50%), fue transmitida por la totalidad de sus herederos declarados en juicio Sres. Rolando Anelo González, Dora Matilde González, María Esther González y Martina González (fs. 44) en favor de la Sra. Maria José Roncato mediante Escritura Pública N° 113 de cesión de derechos de fecha 19/sep/2003 debidamente inscripta en el RGPI (fs. 53/60). Dicha cesionaria compareció espontáneamente al proceso, fue admitida como parte demandada, contestó demanda, ofreció y produjo prueba. Dictada la providencia de autos para sentencia (fs. 466), el a quo emite una resolución de fecha 17/feb/2010 (fs. 470) -confirmada por esta Alzada por sentencia de fecha 13/feb/2012 a fs. 518/520- donde se advierte que corresponde integrar la litis con todos los sujetos contra quienes se proveyó la demanda a fs. 40, puesto que sólo se notificó a los herederos de uno de los titulares registrales del fundo (Hermógenes Manuel González), restando citar a los sucesores del otro titular registral don Carlos Eusebio González, quienes surgen de fs. 233 mandando en consecuencia, notificar dicho decreto a los Sres. Aniceto González, Carlos A. González, Mario González, Nilda González, Brígido González, Santos González, y Blanca M. González (hermanos del accionante). A fs. 537/540 el Dr. Z. adjunta poder especial conferido por Carlos A. González, Mario González, Nilda González y Santos González con la rúbrica en el escrito de los Sres. Aniceto González, Néstor Brígido González y Blanca M. González, quienes comparecen y reconocen la posesión de su hermano actor en autos, expresando que no tienen interés en el pleito y facultan al letrado para allanarse a la demanda. De tal modo y, pese a la desprolijidad del trámite, ha de considerarse que han sido citados al proceso todos los sujetos pasivos necesarios de la pretensión del usucapiente, esto es, quiénes revisten el carácter de propietarios del inmueble litigioso, habiéndose cumplido con el art. 24 inc. a) de la ley 14.159. V. Ya adentrado en los agravios, por razones de buen orden metodológico, he de tratar primeramente el que versa sobre la interversión del título por parte del actor con relación a sus condóminos, siendo que su admisión condiciona la ulterior consideración de los restantes gravámenes. Debe tenerse como premisa basal que el instituto de la prescripción adquisitiva inmobiliaria o usucapión constituye un modo de adquirir o consolidar una adquisición del dominio - art. 2524 inc. 7, Cód. Civil- y consiste en la adquisición del dominio de un bien inmueble por la posesión (stricto sensu), continua e ininterrumpida, pública y pacífica, durante el plazo que fija la ley (MUSTO, Néstor Jorge, Derechos Reales, Tomo II, p. 484). Los elementos de la prescripción adquisitiva larga son la posesión animus domini rem sibi habendi, caracterizada como continua y no interrumpida, pública y pacífica y durante el tiempo que fija la ley (veinte años), cuyo plazo debe tener un momento preciso de iniciación, una duración determinada y por, lo tanto un término (en el sentido de fin de plazo) (Musto, Ibidem, Tomo II, p. 493 y ss.). Estos requisitos deben ser demostrados por quien intenta la acción y de un modo indubitable. Es decir, que, tratándose de un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos legales exigidos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, conjugándose esa demostración con las exigencias que se desprenden del texto de la ley 14.159 y sus modif., como que en este tipo de proceso, atento las razones de orden público interesadas, ha de procederse con criterio restrictivo en la apreciación de las pruebas (AREAN DE DÍAZ DE VIVAR " Juicio de Usucapión", p. 265). Por ello, al usucapiente le incumbe la carga de demostrar los requisitos de fundabilidad de su pretensión, entre ellos, cuándo comenzó a poseer el bien para sí con ánimo de dueño, a fin de constatar y -eventualmente- tener por cumplido el plazo legal, como asimismo cuáles fueron los actos materiales cumplidos durante ese lapso susceptibles de exteriorizar su animus domini, habiéndose decidido que, no cabe hacer lugar a la acción prescriptiva de dominio mientras no se demuestre fehacientemente que el bien es tenido "rem sibi habendi" (conf. S.C. Buenos Aires, oct. 5-1982, E.D. 120-688; C.N.Civ. Sala D, mayo 4-1984, E.D. 111-540; C.N.Civ. Sala G, abril 15-1983, E.D. 106-258). En el presente caso y, dado que en la demanda se alega que la posesión invocada por el apelante fue originariamente ejercida por su padre -don Carlos Eusebio González condómino del 50% del predio- y, luego

continuada por él mismo, cobra particular trascendencia dilucidar el momento preciso en que se ha exteriorizado el animus domini rem sibi habendi del copropietario-antecesor, como poseedor exclusivo de la totalidad del fundo y excluyente de su copropietario. Al respecto es menester una comprobación indubitable de la interversión fáctica del título por el condómino poseedor, esto es, la existencia de actos atribuibles a don Carlos Eusebio González que demuestren de un modo inequívoco su voluntad de comportarse como dueño exclusivo de la cosa y, al propio tiempo, de la concreta exclusión de su comunero (AREÁN DE DÍAZ DE VIVAR, *ibídem*, p. 231; Cam. 2ª CC, La Plata, sala II, 24/10/78, DJBA 979-12-48, sum. 145). En tal sentido, no se aprecian en la causa elementos probatorios susceptibles de determinar que Carlos Eusebio González hasta su deceso producido el 28/abr/1993 en Mar del Plata, provincia de Buenos Aires (fs. 7), hubiese exteriorizado actos posesorios inequívocos y demostrativos de su animus domini sobre la totalidad del predio y a la vez, excluyentes de su condómino Hermógenes Manuel González, fallecido a posteriori (01/abr/1984 -fs. 44-). El hecho de que el condómino antecesor del accionante pudiese haber vivido algún tiempo con su familia en el fundo (consta en autos que su deceso se produjo el año 1993 en Mar del Plata-Bs. As.), como que hubiese realizado algunos actos de explotación sobre un sector del campo (siembra y cría de animales), no permiten inferir una exteriorización de voluntad de su animus de poseer in totum un predio cuya superficie supera las 586 Has. (según plano) como tampoco la exclusión de su copropietario. Ha de recordarse que el dominio no se pierde por el "no uso" de la cosa, pues para adquirir el dominio por usucapión no basta que se acredite un relativo desinterés del bien por la parte demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de actos posesorios realizador por quien pretende usucapir (CSJN, Fallos 300:651). Partiendo 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 de nuestra ley civil, se considera norma especialmente aplicable al caso de los coherederos cuya posesión es común el art. 2458 del mismo ordenamiento, 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 (BUERES-HIGHTON, "Cód. Civil-Análisis Doctrinario y Jurisprudencial", T. V p. 241 Ed. Hammurabi, 1997). 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 del Cód. Civ.) y a lo sumo, se beneficia con actos de mera tolerancia de sus comuneros, siendo que cada uno de ellos tiene un idéntico derecho de uso y goce basado en su condición jurídica de heredero, conforme al destino de ella y en tanto no la deteriore en su interés particular (doctrina del art. 2684 del Cód. Civil) (KIPER-Director "Cód. Civil Comentado-Derechos Reales" T. II, p. 189 y ss., Rubinzal Culzoni). VI. Tengo entonces para mí que, en virtud del art. 3417 del Cód. Civil, producido el fallecimiento de don Carlos Eusebio González en 1993, el apelante como sucesor a título universal de aquél, ha recibido conjuntamente con sus coherederos (hermanos) la misma posesión que ejercía el causante, siendo continuadores de su persona. Es que nos encontraríamos aquí no en presencia de dos posesiones distintas que podrían unirse o accederse, sino de una misma posesión -la del difunto- que se continúa en su heredero, con sus mismas cualidades o vicios (arts. 2475 y 3418 Cód. Civ.). El art. 4004 del Cód. Civil., al reglar la materia de la usucapión, es un corolario de lo expuesto: el sucesor universal continúa la posesión de su autor y es en el origen de esta posesión donde quedan señaladas las cualidades o vicios de ella. (conf. art. 2358 y nota; ver también notas a los arts. 2449 y 4005 Cód. Civ.). (MARIANI DE VIDAL, "Curso de Derechos Reales", T. I, p. 164 y ss. Ed. De Zavalía, 1976). En igual sentido se pronunció este Tribunal con diferente integración in re "Bravo, Ramón Armando contra Cejas María Teresa y/o responsables sobre interdicto de retener la posesión" (fallo del 18/dic. 2008, base de datos Jurisan). De tal modo, el actor recibió en el año 1993 una posesión de igual cualidad a la que ejercía su antecesor copropietario del 50%, conformando una comunidad hereditaria con los demás sucesores de su progenitor, quienes expresamente han reconocido la posesión exclusiva del accionante sobre el inmueble manifestando desinterés en el pleito (fs. 537/540). Resta ahora dilucidar si el apelante como pretense usucapiente ha realizado per se actos posesorios sobre el predio litigioso a partir de 1993, que pudiesen demostrar su animus domini sobre toda la extensión del campo y que significasen, a la vez, la exclusión del condómino Hermógenes Manuel González y, luego de su fallecimiento en 1984, respecto de la comunidad hereditaria integrada por sus descendientes herederos (declaratoria de herederos de fs. 44). Situado en este punto de análisis, cobra particular relevancia probatoria la carta documento de fecha agosto/2002 (fs. 101; 330/332, 380/381) cursada por el Dr. Z. como apoderado del actor a la Sra. María Esther González (heredera de don Hermógenes Manuel González -fs. 44-) donde le intima el pago de la suma de dinero adeudada (\$3.537) por el juicio de Mensura y Deslinde, trabajos técnicos de mensura y deslinde, impuestos provinciales y moratorias canceladas, hecho que denota un expreso e inequívoco reconocimiento del derecho de los herederos de don Hermógenes Manuel González sobre el 50% indiviso del fundo litigioso al reclamar su contribución por los gastos efectuados en beneficio de la cosa común, lo cual a la vez, se torna incompatible con la calidad que alega el actor como poseedor exclusivo y excluyente de la

totalidad del inmueble que pretende usucapir. Ergo, si en agosto de 2002 aún no había intervertido su título el apelante erigiéndose en poseedor único y exclusivo del predio, un simple cómputo del tiempo transcurrido hasta el presente, excluye toda posibilidad material de que pudiese haberse cumplido el lapso de veinte años de posesión que exige la ley para usucapir, tornándose abstracto un mayor análisis probatorio tendiente a verificar si, a posteriori de 2002, el apelante habría realizado actos posesorios que importen haber mutado su posesión exclusiva sobre todo el bien, con exclusión de la comunidad hereditaria indivisa generada en torno al deceso del ex condómino don Hermógenes Manuel González. Las circunstancias puntualizadas sellan el resultado negativo del recurso intentado por el pretensu usucapiente. En la apreciación de tal aspecto, no puede dejarse de lado la especial situación de la comunidad hereditaria en sus relaciones internas a partir del principio de que la posesión de un heredero aprovecha siempre a los demás (arg. Art. 3449 Cód. Civ.) formando una persona colectiva compuesta por miembros que obran en interés común como que al existir un estado de coposesión entre los coherederos respecto de los bienes relictos en los términos del art. 2409 del Cód. Civil, se produce una limitación intelectual del animus possidendi (BUERES-HIGHTON Ibidem, Tº VI-A p. 428 y ss.). Ergo, debe apreciarse con un criterio restrictivo la prueba de la interversión del título por parte de quien pretende usucapir frente a sus coherederos, puesto que habrá de destruirse la presunción de haber obrado en interés de la comunidad hereditaria y debe surgir incontestablemente exteriorizado el animus de aquél sobre el todo y en el lapso señalado por el art. 3460 de la ley civil. A más de ello, cabe acotar que la totalidad de herederos del extinto condómino Hermógenes Manuel González, en fecha 19/sep/2003 cedieron sus derechos sobre el 50% indiviso del predio favor de la Sra. María José Roncato mediante Escritura Pública (fs. 53/60), recibiendo ésta la tradición del predio in situ por uno de los transmitentes (Rolando Anelo González) conforme surge del acta de constatación practicada en fecha 20/sep/2003 por el Sr. Juez de Paz No Letrado de la localidad de Báez, Dpto. Ojo de Agua (fs. 99/100), la cual fue simplemente cuestionada por el actor (fs. 143/144) sin formular la pertinente redargución de falsedad por tratarse de un instrumento público que, como tal, hace plena fe de su contenido respecto de la existencia material de los actos que el oficial público consigna como cumplidos por el mismo o que han pasado en su presencia (art. 993 y conc. Cód. Civil). Desvirtuado el agravio que versa sobre la interversión del título, la ponderación de los restantes reproches esgrimidos por el apelante adviene inoficiosa al devenir abstractos. En virtud de los fundamentos vertidos, a la primera cuestión: voto por la afirmativa, propiciando rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y confirmar la sentencia impugnada en cuanto ha sido materia de agravio. La Dra. Neiro de Jarma dijo: Voto en igual sentido que el Dr. Rotondo. La Dra. De La Rua dijo: Comparto el voto de los vocales que me preceden. 2ª cuestión.- El Dr. Rotondo dijo: Costas en esta instancia al apelante vencido. La Dra. Neiro de Jarma dijo: Comparto el voto del Dr. Rotondo. La Dra. De La Rua dijo: Voto en igual sentido de los vocales que me preceden. Por el Acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve: 1º) Rechazar el Recurso de Apelación interpuesto por la parte actora y en consecuencia, confirmar la sentencia de fecha de 6 de Marzo de 2013 obrante a fs. 544/546. 2º) Costas al apelante vencido. Agréguese copia, notifíquese y resérvese el original por Secretaría. Víctor M. Rotondo (h.). Graciela Neiro de Jarma. María P. de la Rúa. 029444E