

## Usucapion

### JURISPRUDENCIA

### Usucapión

Se confirma la sentencia que rechazó la demanda de adquisición de dominio por usucapión.

En la ciudad de Azul, a los doce días del mes de Septiembre del año Dos Mil Diecisiete, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Víctor Mario Peralta Reyes, Jorge Mario Galdós y María Inés Longobardi, para dictar sentencia en los autos caratulados "Presso José Mario y otros c/ Muzzatti Rino y otros s/ Prescripción Adquisitiva / Usucapión" (Causa N° 61.692), 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: Dr. Peralta Reyes-Dr. Galdós- Dra. Longobardi. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1era. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 414/424? 2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Peralta Reyes, dijo: I. En la sentencia dictada en la anterior instancia, que ha llegado apelada a esta alzada, se dispuso el rechazo de la demanda de adquisición de dominio por usucapión promovida por José Mario Presso, Roberto Panelo, Santiago Panelo, Florencia Panelo, Esteban Panelo, Marcos Panelo y Rodolfo Mario Panelo contra Rino Muzzatti, Néstor Humberto Muzzatti, Salvador Collia, Salustiano Rivas y Gerardo Rivas, con relación a los inmuebles sitios en calle Aeronáutica Argentina n° ..., entre Labarden y Casacuberta de Tandil, identificados catastralmente como Circunscripción ..., sección ..., chacra ..., manzana ..., parcelas ... y ..., con una superficie a prescribir de 418m2 57dm2 y 423m2 47dm2, respectivamente, inscripto el dominio en las matrículas n° ... y n° ... del Partido de Tandil, partidas n° ... y ..., respectivamente; con imposición de las costas del juicio a los accionantes vencidos (fs.414/424). Luego de formular diversas consideraciones relativas al proceso de usucapión (fs.416/419), recaló el juzgador en las circunstancias acaecidas en autos y puntualizó que, por estar en juego el orden público, los extremos probatorios deben ser contemplados con suma estrictez; adelantando que luego de haberlos evaluado, los mismos no resultan suficientes para formar su convicción acerca de los hechos constitutivos del derecho alegado por los actores, ya que no se ha acreditado debidamente el animus domini de la posesión durante el plazo legal exigido para el caso (fs.419vta.). Seguidamente analizó las diversas constancias probatorias de la causa (fs.420/423vta.), para concluir en que los usucapientes no demostraron el cabal cumplimiento de todos los recaudos estatuidos por la normativa imperante, al no acreditar que realmente han tenido la posesión continua del bien durante el lapso de veinte años de un modo efectivo, en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño; por lo que debe prevalecer el título de propiedad originario, debiendo desestimarse la demanda de adquisición del dominio por usucapión (fs.423vta.). En la sentencia apelada se valoraron el boleto de compraventa y el acta de constatación allegados con la demanda (fs.420/420vta.); los comprobantes de pago de tasas e impuestos (fs.420vta./421vta.); las declaraciones testimoniales recibidas en autos (fs.422/422vta.); el plano de mensura y el certificado de dominio de los inmuebles (fs.422vta./423).

II. Para una mejor comprensión de la cuestión traída a juzgamiento, es de utilidad recalcar en el escrito de demanda, donde puede observarse -como especial particularidad del sub caso- que los actores invocaron una cadena de enajenaciones formalizada a través de instrumentos privados, que comenzó con un boleto de compraventa por el cual los propietarios originarios de los inmuebles (aquí demandados), los habrían vendido a José María García, Oscar Ernesto García y Rubén Victorio Castro, con fecha 8 de junio de 1979 (instrumento de fs.28/28vta.), quienes, a su vez, habrían cedido ese boleto a favor de Ramón Ramil, con fecha 5 de octubre de 1979 (instrumento de fs.29/29vta.). Posteriormente, según el planteo de los actores, Ramón Ramil habría cedido esos derechos a la firma FAMEC S.R.L., representada en ese acto por sus socios gerentes Raúl B. Elissondo y Roberto E. Ríos, lo que sucedió con fecha 27 de junio de 1980 (instrumento de fs.30/30vta.). Ya con relación a la firma FAMEC S.R.L., se sostuvo en la demanda que los socios originarios fueron Raúl Bernardo Elissondo, Rodolfo Lucio Panelo, Luis María Lastiri, Daniel Lucich, José María Presso, Lorenzo Tolaba y Roberto Edgardo Ríos, siendo el objeto de esta sociedad la construcción de aparatos eléctricos de media tensión (fs.101). También se señaló que por sucesivas cesiones de cuotas sociales, solamente quedaron como integrantes de la sociedad Rodolfo Lucio Panelo y José María Presso (fs.101vta.). Se dijo, además, que si bien la sociedad dejó de operar de hecho, éstas dos personas continuaron ejerciendo la explotación del predio, en carácter de dueños, prosiguiendo en la posesión del mismo con otra finalidad; y se puntualizó que, actualmente, el inmueble ha sido dado en préstamo para realizar diversas tareas en el lugar (fs.101vta.). Se expresó que ello surge del acta de constatación n° ..., de fecha 6 de junio de 2000, pasada ante la Escribana Elena Silvia Ugalde, donde compareció José Mario Presso manifestando ser propietario -junto con otro socio- de los inmuebles que se intentan usucapir y haberlos cedido en locación a Antonio Gagioli, mediante un convenio verbal, el cual finalizó por incumplimiento de pago de las cuotas mensuales el día 15 de mayo de 2000 (fs.101vta.). Finalmente, se concluyó afirmando: "En efecto, los

accionantes adquirieron los predios hace más de veinte años, habiendo realizado diversos actos posesorios, como cesión en locación acompañado por el pago de impuestos y deudas gravados sobre el terreno, lo que acredita su derecho a usucapir. Con fecha 22 de febrero de 2009 fallece el Sr. Rodolfo Lucio Panelo, por lo que concurren sus herederos a ejercer los derechos posesorios? (fs.101vta.). Además, en un escrito ampliatorio la parte actora acompañó instrumentos de constitución de sociedad de FAMEC S.R.L. y de cesiones de cuotas y modificaciones de contrato (fs.110/124).

III. La sentencia definitiva reseñada en el apartado I, fue pasible del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, quien en esta instancia expresó sus agravios mediante el escrito que luce a fs.504/508. Afirmaron los apelantes que en la sentencia impugnada se incurrió en una incorrecta apreciación de las pruebas producidas, no se valoró la prueba instrumental y se interpretaron incorrectamente los efectos de los allanamientos de los demandados (fs.504vta.). Dijeron que en el fallo hubo una incorrecta merituación de la prueba producida, en especial de la testimonial, del pago de tasas y contribuciones, de la confección del plano de mensura, y de la documental obrante a fs.17/30 y 110/123 (fs.504vta.). Así consideraron que ¿con la prueba producida ha quedado acabadamente demostrado que los actores detentan la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí (art.4015), lo que habilita la adquisición de su dominio por el transcurso del tiempo? (fs.505).

Refirieron los apelantes a los testimonios de Ozcoidi, Zuza y Alvarez, quienes, en su decir, son contestes en que los actores poseen los inmuebles que pretenden adquirir desde hace más de veinte años, y que en los mismos existe un galpón con una antigüedad mayor a los veinte años, destinado a trabajos industriales que realizaban el Ingeniero Presso y Panelo, para la Cooperativa Eléctrica CRETAL (fs.506). También aludieron al pago de impuestos, tasas y contribuciones a partir del año 2006, pero que comprenden períodos anteriores (fs.506). Enfatizaron en la falta de valoración de la prueba documental, con invocación del art.354 del código de rito, afirmando que los demandados no se limitaron a allanarse a la demanda, sino que Rino Muzzatti y Néstor Muzzatti dijeron que hacía más de treinta años que vendieron los inmuebles, conforme lo denunciaron los actores (fs.507). En un mismo orden de ideas aludieron al reconocimiento de sus derechos que contiene la presentación de Marta Martí, María Alejandra, Mariela y Marcelo Collia, así como también a la manifestación de la Defensora Oficial, en representación de Silvia Rivas y Fernanda Rivas, quien entendió que la prueba acompañada, en principio, cumple con los recaudos (fs.507). Luego señalaron que entre la documentación allegada reviste fundamental importancia la que consta a fs.17/30. Y así afirmaron que a fs.17 obra una declaración de bienes de Presso del año 1989, en la que se incluyeron los inmuebles objeto de autos; que a fs.28 corre agregado el boleto de compraventa mencionado por los demandados Muzzatti; que como surge de fs.29, el comprador de Muzzatti, Sr. Ramil, cedió a García y Castro los derechos y acciones sobre el referido boleto, y éstos últimos, a su vez, lo cedieron a FAMEC S.R.L.; que con la documental allegada a fs.110/123 (contrato social, cesiones de cuota y modificaciones de contrato), se acredita que Panelo y Presso continuaron con la posesión ejercida por FAMEC S.R.L. (fs.507/507vta.). En la parte final de la expresión de agravios se aludió a los efectos de los allanamientos de los demandados que constan a fs.184, 327 y 354, señalándose que tampoco fueron tenidos en cuenta en la sentencia apelada (fs.507vta.). Y se destacó en el escrito recursivo, por último, que: ¿El a quo soslaya la posición procesal asumida por los demandados al allanarse a nuestra pretensión y no pondera el expreso reconocimiento asumido como elemento de juicio integrativo de otros idóneos, como la prueba documental y testimonial? (fs.507vta./508).

De la referida expresión de agravios se corrió traslado a la contraria, el que no fue contestado (fs.509/510), tras lo cual se llamaron autos para sentencia y se practicó el sorteo de rigor (fs.511 y 512). De esta manera han quedado las actuaciones de ser examinadas a los fines del dictado de este pronunciamiento.

IV. Corresponde puntualizar, primeramente, que la cuestión de autos se encuentra regida por el derogado Código Civil, en virtud de que los hechos se cumplieron durante la vigencia de este ordenamiento (art.7 del C.C. y C.). De todos modos, el actual Código Civil y Comercial de la Nación no trajo una regulación diferente de la materia en examen, por lo que sus contenidos sirven de valiosa guía interpretativa, tal como lo ha señalado este tribunal en numerosos precedentes (causa n° 61.761, ¿Casaux?, del 4-5-2017, entre muchas otras). Más aún, el nuevo código no modificó el plazo veinteañal para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva, careciendo de justo título y buena fe, pese a que pudo haberlo hecho, ni tampoco introdujo alteraciones sustanciales con relación a los presupuestos que viabilizan esta clase de acciones (arts.1897, 1899, 1900, 1909, 1928 y ccs. del C.C. y C.); lo que resulta de utilidad, como pauta hermenéutica, al momento de resolver situaciones como la que se presenta en el sub exámine (esta Sala, causa n° 60.441, ¿Arias?, sentencia del 6 de octubre de 2016).

V. Ahondando en los recaudos que deben cumplimentarse en este tipo de procesos, ha recordado este tribunal en la causa citada, ¿que en los juicios de usucapición se admiten toda clase de pruebas, pero la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la testimonial, conforme lo dispone el art. 24 inc. c. de la Ley 14.159, Ley de Catastro Nacional, BO 10/10/1952, -texto según el art. 1° del Decr.-Ley 5756/58-, que vino a establecer la bilateralidad del contradictorio e imponer una mayor severidad probatoria en virtud del descrédito en que habían caído las antiguas informaciones posesorias, basadas en la declaración de testigos complacientes (cfr. Areán, Beatríz A. ¿Juicio de usucapición?, 5ta. Edición -reimpresión-, Ed. Hammurabi, 2009, pág. 580)?. En dicha causa se citó a Kiper y Otero, quienes señalan que ¿esto no significa que el art.1 del Dec. Ley. 5756/58 le reste importancia a este medio probatorio. Nosotros, por el

contrario, entendemos que la ley lo considera como uno de los medios más importantes para esta clase de procesos, aunque expresamente imponga que la adquisición no pueda basarse exclusivamente en los dichos de testigos. En este caso puede verse claramente la aplicación de la necesidad de contar con prueba compuesta? (Claudio M. Kiper y Mariano C. Otero ?Prescripción adquisitiva?, Ediciones Jurídicas Cuyo, Mendoza, 2007, pág. 316). Y se agregó que 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 usucapión, 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 usucapión?, 5ta. Edición actualizada y ampliada, reimpresión, 2009, pág. 580, nota 216; esta Sala, causa N° 51.037, del 23/10/07 ?Quillehauquy...?). En esta línea, considero relevante destacar la existencia de doctrina legal conforme la cual ?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? (SCBA, C. 97.851, sent. del 28/12/2010, "Lopreiato, Víctor Mario contra Gauna, Andrés y otros. Reivindicación"). En otros precedentes señaló el Superior Tribunal que: ?en materia de prueba de la prescripción adquisitiva debe usarse un criterio muy estricto y riguroso, tanto más cuando es opuesta a contradictores con título, siendo que cuando se ostenta por el reivindicante título de los antecesores para deducir la acción reivindicatoria contra quien no lo posee, no es menester que al reivindicante se le haya hecho tradición de la cosa, pues le sirven para su acción la de sus predecesores" (conf. Ac. 19.465, sent. del 11-XII-1973, ?Acuerdos y Sentencias?, 1973-II-702; C. 75.946, del 15/11/2000 ?Naveira, Alfonso R. c/ Michel, Pablo C. s/ reivindicación?). Esta misma línea interpretativa fue descrita en diversos precedentes, en los siguientes términos: ?...aún opuesta como defensa, sin que quepan las exigencias previstas en la ley 14.159 (Ac. 33.560, sent. del 21-IX-1984; Ac. 38.142, sent. del 8-III-1988; 37.454, sent. del 22-III-1988), quienes pretenden sostener la prescripción adquisitiva sobre bienes determinados (en este caso los demandados), son quienes deben probar la posesión ordinaria, con corpus y 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. arg. Ac. 39.825, sent. del 30-V-1989; Ac. 59.057, sent. del 10-VI-1997; C. 97048, 5/3/2014 ?A., N. M c/ S. J, A s/ Sucesión. Reconocimiento de paternidad y petición de herencia?; esta Sala, causa n°60.441, ?Arias?, sentencia del 6/10/2016). Este tribunal ha destacado la doctrina sentada en la materia por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, según la cual, para la procedencia de la demanda de usucapión, es necesario que la actora acredite la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble durante el plazo de ley, y la realización de actos posesorios de manera insospechable, clara y convincente; y ello en razón del carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por usucapión. De manera tal, que no basta con que se pruebe un relativo desinterés por el bien por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir (C.S., 27-9-05, "Prefectura Naval Argentina c. Provincia de Buenos Aires", L.L. 2006-A, págs.233 y sgtes.); esta Sala, causa n°51.037, ?Quillehauquy?, sentencia del 23-10-07). En sentido concordante, se puntualizó que en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar 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, con nota aprobatoria de Guillermo Luis Martínez). En el ámbito provincial se ha decidido que "en materia de usucapión las pruebas aportadas deben verificarse con visión de conjunto, en una ponderación global, rehuendo del método analítico que suele dar resultados disvaliosos al desvirtuar el verdadero mérito de la prueba acopiada en el proceso por la vía de una visión parcializada, máxime frente a la exigencia del art.24 inc.2° de la ley 14.159, sin perder de vista el valor y trascendencia que haya de otorgarse a cada medio probatorio en particular. Además, la prueba de la posesión en los procesos de prescripción adquisitiva debe ser plena e indubitante, pero ello no importa modificar las reglas de producción y apreciación de las pruebas" (Cám. Civ. 2da., sala 3, La Plata, 105303 RSD-112-6, sent. del 4-7-06, sumario JUBA B354190; esta Sala, citada causa n°51.037 del 23-10-07). VI. Si se examina el escrito portador de los agravios que se dirigen contra la sentencia apelada, puede apreciarse que la mayor carga argumentativa está centrada en la alegada falta de valoración de la prueba documental, con invocación del art.354 del código de rito, y en la supuesta interpretación incorrecta de los efectos de los allanamientos de los demandados. Así afirman los apelantes que los demandados no se limitaron a allanarse a la demanda, sino que Rino Muzzatti y Néstor Muzzatti manifestaron que hacía más de treinta años que vendieron los inmuebles, conforme lo denunciaron los actores (ver escrito recursivo a fs.507, y escrito donde se formuló el allanamiento a fs.184/184vta.). También aludieron los

apelantes al reconocimiento de sus derechos que contiene la presentación de Marta Martí, María Alejandra, Mariela y Marcelo Collia (herederos de Salvador Collia), quienes se allanaron a la demanda incoada (ver este allanamiento a fs.327/328 y el escrito recursivo a fs.507). Y también recalaron los recurrentes en la manifestación efectuada por la Defensora Oficial, en representación de Silvia Rivas y Fernanda Rivas, quien entendió que la prueba acompañada, en principio, cumple con los recaudos (ver presentación de la defensora a fs.354/355 y escrito recursivo a fs.507).

1. Ante todo es menester precisar que, como lo ha destacado con claridad la jurisprudencia, se está ante una materia donde juegan poderosas razones de orden público (tal como se señaló supra), por lo que cualquiera sea la actitud que en el proceso hubieran asumido los demandados (allanamiento, reconocimiento de hechos o de documentación, manifestaciones favorables a la postura de la parte actora, etc.), lo cierto es que en el juicio de usucapión es imprescindible la prueba fehaciente de los hechos en que se funda la pretensión. Para que la usucapión produzca su efecto adquisitivo del dominio la ley exige actos posesorios, y para la procedencia de la acción es menester exigir la prueba de estos actos y no el reconocimiento (o silencio) del titular inscripto, de modo que el poseedor accionante tiene en el proceso, junto con la carga de afirmación, la de la prueba, no sólo en razón de su particular interés sino del interés general comprometido. Los efectos que el allanamiento (o silencio) del demandado produce respecto de la prueba (acreditación de los hechos invocados en la demanda), sólo pueden admitirse en los casos en que el derecho cuya declaración o satisfacción se pretende, compromete únicamente los intereses privados de las partes en litigio, pero de ningún modo cuando la cuestión controvertida interesa al poder público o la sentencia puede afectar a terceros. Y este es, precisamente, el caso de la usucapión. Por un lado, porque todo régimen de los derechos reales interesa de manera directa o inmediata al orden público, especialmente tratándose del dominio, estructurado legalmente con criterio institucional (arts.2513 y 2514, Cód. Civil); y por otro, porque la sentencia -que puede llegar a adquirir la autoridad y eficacia de res judicata erga omnes- puede afectar los derechos de terceros (SC Tucumán, Sala Civ. y Com. Común II, 8/11/99, elDial-BB3CCF, citado por Areán, Juicio de Usucapión, 4ª edición, págs. 313 y 314; ver también en esta misma obra, págs.310 a 315, donde se vuelcan diversos conceptos y se cita numerosa jurisprudencia en esa línea de pensamiento). Lo antedicho no resulta sino una aplicación de lo expresamente normado en el art. 307 del Código Procesal, donde se señala que si estuviere comprometido el orden público, el allanamiento carecerá de efectos y continuará el proceso según su estado. De manera tal que no les asiste razón a los apelantes, cuando pretenden conferirle a los allanamientos y manifestaciones de los demandados un efecto que en el presente juicio de usucapión no pueden alcanzar, dado que se encuentra comprometido el orden público y el interés general.

2. Aclarada la temática anterior es menester analizar la documentación agregada con el escrito de demanda, pues como lo señalé en el apartado II, los actores invocaron una cadena de enajenaciones formalizada a través de instrumentos privados, que comenzó con un boleto de compraventa por el cual los propietarios originarios de los inmuebles (aquí demandados), los habrían vendido a José María García, Oscar Ernesto García y Rubén Victorio Castro, con fecha 8 de junio de 1979 (ver instrumento de fs.28/28vta.). Si se analiza el referido boleto de compraventa de fs.28/28vta., se visualiza que en el mismo aparecen como vendedores Rino Muzzatti, Néstor Humberto Muzzatti y Salvador Collia, y como compradores José María García, Oscar Ernesto García y Rubén Victorio Castro. Y si se repara en los allanamientos formulados en autos por los demandados Rino Muzzatti y Néstor Muzzatti, por un lado, y por los demandados herederos de Salvador Collia, por otro lado, es posible apreciar que en los mismos no se hace ninguna referencia concreta al boleto de compraventa agregado a fs.28/28vta., ni se formula ninguna clase de precisión sobre las vicisitudes que habría experimentado la operación invocada (véanse los escritos agregados a fs. 184/184vta. y a fs. 327/328). Por lo demás, en lo que resulta decisivo, este boleto de compraventa carece de fecha cierta, por lo que no ostenta eficacia probatoria frente a terceros (arts. 1034 y 1035 del Código Civil; art. 317 del C.C. y C.). El siguiente instrumento refiere a una cesión del boleto referido, que se habría formalizado entre los nombrados José María García, Oscar Ernesto García y Rubén Victorio Castro, como cedentes, y Ramón Ramil, como cesionario (fs. 29/29vta.). Pero esta supuesta cesión de boleto de compraventa no ha sido pasible de reconocimiento por quienes aparecen como sus celebrantes, debiendo agregarse que se trata de personas ajenas al presente juicio, ya que en autos no han tenido ninguna intervención (art. 1026 del Código Civil). Algo similar corresponde señalar con respecto a la otra cesión de boleto que se habría formalizado entre Ramón Ramil y FAMEC S.R.L., quien habría estado representada en ese acto por sus socios gerentes Raúl B. Elissondo y Roberto E. Ríos (fs. 30/30vta.), la cual no fue reconocida por sus firmantes y carece de fecha cierta (arts. 1026, 1034 y 1035 del Cód. Civil). Puede apreciarse, entonces, que la documentación allegada con la demanda no presenta la eficacia probatoria que pretenden los apelantes, a lo que debe añadirse que no reviste ninguna relevancia lo relativo a la constitución, modificación y cesiones de cuota de FAMEC S.R.L., pues más allá de lo que haya sucedido con esta sociedad, lo cierto es que la cadena de enajenaciones invocada en la demanda presenta las falencias probatorias que han quedado explicitadas en este punto (arts. 163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

3. Desde otro ángulo, no parece adecuado el planteo recursivo donde se insiste en darle relevancia a la prueba instrumental allegada a los autos, ya que esta prueba sólo tiende a reflejar supuestos actos jurídicos, y no resulta idónea en orden a la acreditación de los actos posesorios que constituyen la sustancia de esta clase de

pretensiones. En materia de prueba en los juicios de usucapión, cobra especial virtualidad el art.2384 del Código Civil, que enumera en forma meramente enunciativa actos posesorios de inmuebles, tales como la mensura, deslinde, cultivo, percepción de frutos, reparaciones, ocupación. Y acto posesorio es toda disposición material que alguien ejerce sobre una cosa, animus domini. Ha de tratarse siempre de algún acto material que importe una relación de hecho entre la persona y la cosa, pues siendo el ejercicio de la posesión, tendrá que revelar la dependencia física de una cosa respecto de alguien (conf. Areán, juicio de usucapión, 4ª edición, págs. 329, 330, 337 y 338, con cita del fallo de la Cám. Apel. Civ. y Com. Neuquén, Sala II, 16/4/96, Lexis n° 17/722). En este mismo orden de ideas puntualiza Kiper que no se consideró un acto posesorio en los términos de art.2384, la cesión del boleto de compraventa del bien, puesto que no importa acto material alguno (conf. Código Civil y leyes complementarias, director Zannoni, coordinadora Kemelmajer de Carlucci, tomo 10, pág.291). Puede apreciarse, de este modo, que la documentación glosada a la demanda no está dirigida a demostrar la existencia de actos posesorios sobre los inmuebles, como podrían ser, por ejemplo, las constancias documentales reveladoras de gastos realizados en construcciones o mejoras (que en el sub caso no han sido aportadas). Nada de esto se encuentra presente en el caso de autos, lo que resulta verdaderamente llamativo, pues si los actores afirman haber ocupado los predios durante un período tan extenso, se presenta extraño que nunca hayan introducido en los mismos ninguna clase de construcción o mejora (arts. 163 inciso 5, 260, 384 y ccs. del Cód. Proc.). Más aún, tal como lo sostuvo el a quo en un párrafo que no ha merecido críticas, del boleto de compraventa de fs. 28/29, ¿se desprende que ya se encontraba edificado en uno de ellos un galpón, con lo cual no es posible atribuir dicha construcción a los presentes accionantes? (fs. 420 in fine). Las pruebas relativas a construcciones realizadas en las fincas que se pretenden usucapir, resultan esenciales a los fines de la acreditación de los actos posesorios exigidos por la ley para concretar la adquisición del dominio por usucapión, pero en el caso en tratamiento no se han allegado elementos de esta naturaleza (véase al respecto la amplia reseña de jurisprudencia que trae Areán, Juicio de usucapión 4ª edición, págs. 331 a 336). Algo similar cabe decir con respecto a la alegada locación de los inmuebles que dijo haber realizado José Mario Presso a favor de Antonio Gagioli. Como también se puntualiza en la sentencia apelada, si bien del acta de constatación n° 31, glosada a fs. 20/22, surge la manifestación del primero de haber cedido en locación los bienes al segundo, ello habría sucedido mediante convenio verbal que habría finalizado por incumplimiento de pago el día 15 de mayo de 2000. En virtud de ello concluyó el juzgador en que por la falta de prueba de este hecho, no es posible tenerlo por acreditado; por lo que no resultan probados los actos posesorios alegados (fs. 420vta., primer párrafo). Este aspecto de la sentencia tampoco ha sido pasible de crítica por los apelantes (art. 260 del Cód. Proc.). En el mismo orden de ideas, carece de eficacia probatoria a los fines del presente proceso, la manifestación de bienes efectuada por José Mario Presso y que se agregó a fs. 17/19. En principio, no se ha brindado ninguna explicación sobre la finalidad que pudo haber tenido esta manifestación de bienes, ya que en la misma no se indica ningún destinatario, ni tampoco se menciona cuál habría sido el motivo de su formalización. Pero en lo que reviste decisiva trascendencia, dicha manifestación de bienes queda reducida a una mera declaración y no importa, naturalmente, la realización de un acto posesorio sobre los inmuebles, con los alcances que vengo desarrollando en el presente apartado; razón por la cual el argumento traído por los apelantes carece de asidero (art. 2384 del Cód. Civil; arts. 375, 384, 679 y ccs. del Cód. Proc.). Por supuesto que también carece de virtualidad a los fines que aquí interesan, la confección del plano de mensura agregado a fs. 12, pues el mismo constituye un requisito formal de la demanda y ha sido formalizado a tal fin (art. 679 inciso 3 del Cód. Proc.).

4. Con relación a los pagos de impuestos y tasas, se señaló en la sentencia apelada que los mismos fueron efectuados durante los años 2008 y 2009, o sea poco tiempo antes de la promoción del presente juicio, por lo que no pueden considerarse como elementos de convicción acerca de la exteriorización del animus domini (fs. 421vta.); sin que esta parcela del pronunciamiento haya merecido alguna clase de impugnación por parte de los recurrentes (art. 260 del Cód. Proc.). Puede apreciarse así la falta de relevancia del material probatorio aportado por los accionantes, por lo que no quedan dudas de que merece ser confirmada la sentencia apelada en cuanto rechazó la demanda incoada (arts. 163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

5. Sólo corresponde efectuar una breve referencia a la prueba testimonial que, por expresa disposición legal, no puede erigirse en soporte exclusivo de la pretensión (art. 679 inciso 1 del Cód. Proc.). Pero más allá de esta prevención, de la valoración de las declaraciones de los testigos se desprende que éstos no brindaron ninguna precisión sobre actos posesorios concretos que pudieran haber realizado los actores, más allá de la ocupación de los inmuebles y de las tareas que en ellos hubieran concretado (fs. 398, 401, 402/402vta.; arts. 384, 456 y ccs. del Cód. Proc.).

VII. Por todo lo expuesto, propicio la confirmación de la sentencia apelada de fs. 414/424, en cuanto se rechazó la demanda de adquisición del dominio por usucapión, con costas a los accionantes; debiendo imponerse las costas de alzada a los actores apelantes en atención al resultado desfavorable obtenido en el trámite recursivo (art. 68 del Cód. Proc.). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve confirmar la sentencia apelada de fs.414/424, en cuanto se rechazó la demanda de adquisición del dominio por

usucapión, con costas a los accionantes; imponiéndose las costas dealzada a los actores apelantes en atención al resultado desfavorable obtenido en el trámite recursivo. Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904). Así lo voto. A la misma cuestión, los Dres. Galdós y Longobardi por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, 12 de Septiembre de 2017. - 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, 267 y concs. del C.P.C.C., se resuelve: confirmar la sentencia apelada de fs. 414/424, en cuanto se rechazó la demanda de adquisición del dominio por usucapión, con costas a los accionantes; imponiéndose las costas de alzada a los actores apelantes en atención al resultado desfavorable obtenido en el trámite recursivo. Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 del dec. ley 8.904). Regístrese, notifíquese por Secretaría y devuélvase a su Juzgado de origen.

024132E