



ánimo de poseer para sí, es decir a título de dueño, con la publicidad que exige el art. 2479 (S.C.B.A., 5/10/71, J.A. 13-972-551) -conf. ésta Sala en causa 20.370, R.S. 28bis del 8/3/88.- Ha dicho también nuestra Suprema Corte Provincial que "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 "rem sibi habendi", los jueces deben considerar a quien lo ocupa como mero detentador. Si así no fuera, todos estarían en situación jurídica idéntica a la de los verdaderos poseedores" (arts. 2351, 2373, 2384, 4015 del C. Civil), agregando que "nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño, siendo carga de quien invoca el título probar el "animus domini" (Acuerdo 34.411 del 29/7/86, "Seminarios de Fallos de la S.C.B.A., julio 1986, pág. 14) -conf. ésta Sala en causa 20.370, R. S. 28 bis del 6/03/88.- Pero, además, dicho "animus domini" o "rem sibi habendi" debe existir desde el comienzo de la posesión y mantenerse inalterado durante el lapso de veinte años. Así, ha dicho esta Sala que "resulta necesario acreditar la existencia del "animus domini" desde el origen de la ocupación.- En los juicios de usucapión es necesario analizar los elementos aportados con suma prudencia y debe probarse la posesión "animus domini" actual, la anterior y especialmente la que tuviera al inicio de la posesión, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal. La circunstancia de ocupar un inmueble, aunque fuere por largo tiempo no permite concluir que dicha ocupación se haya hecho con la intención de adquirir la propiedad mediante usucapión. El locatario, el comodatario, el cuidador, el simple usuario, el usufructuario y aún el intruso que no posee para sí, jamás podrán adquirir la propiedad mediante prescripción veinteañal si no intervienen el título que originariamente motivara la ocupación (arts. 2458, 2353, 2394 y 2448 del C. Civil)" -conf. causa 25.286, R.S. 152 del 5/9/91.- En otro orden de ideas, y con relación a la prueba en los juicios de usucapión, ha sostenido también este Tribunal que "La prueba de haber mediado una posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre todo el inmueble que se pretende usucapir, durante el lapso legal, queda exclusivamente a cargo del pretendido usucapiente -art. 375 del Cód. Procesal-, quien debe traer al litigio elementos de juicio suficientes que sirvan para desplazar la titularidad del derecho de propiedad -conf. causa citada al final del párrafo precedente.- Es criterio unánime de nuestros Tribunales que el análisis de las pruebas de la posesión en sus dos aspectos -o sea, animus y corpus- debe llevarse a cabo CON LA MAYOR ESTRICTEZ (S.C.B.A., Acuerdos y Sentencias 1971, t. II, pág. 493; Morello "El proceso de usucapión"; Wemberg, "La prueba de la posesión, E.D., t/ 44, pág. 445).- Respecto de la usucapión, por tratarse de cuestiones en que está interesado el orden público (esta Sala II, E.D., t. 94, pág. 228), la prueba sobre el cumplimiento de los recaudos para usucapir deber ser examinada por el Tribunal de Alzada, con independencia del análisis que sobre el particular pueda haber hecho el Juez de Primera Instancia, y sin que enerven dicha facultad ni la limiten las defensas que pueda haber opuesto el titular de dominio, cuyo allanamiento tampoco sería eficaz" -conf. ésta Sala en causa 21.225, R.S. 145 del 23/8/88; S.C.B.A. del 9/6/59, Ac. y Sent. 1959II-204.- Es entonces que se admite toda clase de pruebas, inclusive las testimoniales, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en éstas (conf. art. 1ro. inc. c. del ya mencionado decreto-ley).- Ahora veamos que elementos existen en la causa para demostrar la posesión durante el tiempo exigido, quieta, pacífica e ininterrumpida.- Para ello es preciso decir -en respuesta a los agravios expuestos por los actores basándose en los testimonios- que "la prueba testifical debe ser fidedigna, completa y concluyente, sin que pueda dejar dudas sobre los hechos que autoricen a tener por cumplida la usucapión (C. 1ra. La Plata 25/6/69, D.J.B.A., 58-90; C. 2da., La Plata, 10/12/58, D.J.B.A. 54-105) -conf. Salas-Trigo Represas, "Código Civil Anotado. t. 3, pág. 508.- Pero además, el juez no puede basarse sólo en la prueba testimonial, pues ello violaría una expresa disposición legal -art. 24 inc. c) de la ley 14.159 (t.o. por dec.-ley 5.756/58) -conf. causa 25.286, R.S. 152 del 5/9/91.- Es cierto -también- que las pruebas testimoniales son fundamentales como lo expone el quejoso (art. 384 CPCC), pero no menos cierto es que aquellas no pueden ser los únicos medios probatorios para justificar la posesión veinteañal. Por ello de nada vale que los quejosos actores sigan insistiendo -en esta instancia- con la demostración de su propia posesión solamente defendiendo las testimoniales obrantes en autos a fs. 292/3 (Sr. Flores); fs. 295/6 (Figueroa); fs. 298/9 vta. (Torres); fs. 314/5 (Peralta); fs. 316/7 (Gonzales delvalle); 319/20vta. (Sres. Gomez y Mendez); fs. 375/376 (Asat); 378 y vta. (Rodriguez).- También los quejosos hacen alusión a los documentos arrimados por ellos a estas actuaciones que -a su entender- demuestran la posesión y corroboran los dichos de los testigos, como ser el pago de los diferentes servicios y tasas correspondientes al lote en cuestión.- Debo decir que es cierto que la ley no establece expresamente que los pagos cubran el período de veinte años necesario para usucapir; pero también es cierto que la importancia del período cubierto con los impuestos o tasas deberá ser apreciado por el sentenciante como prueba corroborante, no surtiendo eficacia cuando el lapso cubierto es bastante inferior al previsto por el art. 4015 del C., Civil y no existen otros elementos de juicio idóneos para tener por debidamente justificada la posesión "animus domini" durante los veinte años exigidos.-" Pasando al caso, vemos que todos -y cada uno de ellos- data de 1994 en adelante.- Independientemente de las pruebas que existen en la causa, no debemos dejar de advertir lo obrado en los autos sobre reivindicación que corren por cuerda a la presente (causa nro. 39.145), la cual ha terminado por la caducidad de la instancia pero que ello no es obstáculo alguno para analizar las pruebas que allí se han recabado.- Tengo así por acreditado que el Sr. Cantero es el titular del inmueble objeto de autos atento las constancias de fs. 91/95 vta., de fs.

5/10 de los autos sobre reivindicación que tengo a la vista y fs. 42/45 de la presente donde consta su inscripción registral.- También que el demandado en autos -Sr. Cantero- interpuso demanda en el año 1998, cuya contestación data del mes de julio de ese año.- Y ello sumado a las actas de mediación que obran agregadas a fs. 88, 89, 90 de estos obrados y fs. 326/331.- Aduno a ello lo actuado en los autos caratulados "Maldonado Cuevas Marcelina y ot c/ Cantos Oviedo Bruno y otro s/ inc. de Redargución" (causa 39949) iniciada el 5 de agosto de 1998 por los actores en los presentes obrados.- Otro elemento que extraigo de aquellas actuaciones son las facturas obrantes a fs. 35/52 traídas por los aquí actores donde ninguno de estos documentos son anteriores al año 1994.- De este modo, se diluye el carácter de pacífico de la posesión por el término indicado por la ley de fondo (veinte años) contados desde el antedicho año 1994.- Como si ello fuera poco, en su memorial de agravios los quejosos lejos de procurar demostrar y rebatir los fundamentos de la Sra. Juez de Grado, comienzan a relatar una serie de justificativos que, reitero, nada aportan a su propósito.- Exponen que "en aquellos tiempos -1990- el lugar estaba casi desolado"; "la gente accedía con dificultad para comprar un lote de terreno, siendo la costumbre imperante realizar estas operaciones de compraventa de palabra, ya que acudir a una inmobiliaria o escribanía estaba fuera del alcance de los compradores... se hacía en algún tipo de documentación precaria unos años después de haber adquirido el inmueble...". Estas manifestaciones solo corroboran la falta de documentación demostrativa de la, supuesta, posesión en aquel 1990.- En tal contexto, la extrema debilidad probatoria contrasta con las ya reseñadas exigencias, intensas, de prueba suficiente en estos procesos de prescripción adquisitiva.- Por último y analizando la documental de fs. 48/49 (cesión de derechos y acciones posesorias entre el Sr. Gustavo Torres y los aquí actores) es menester decir que, en cuanto a la accesión de posesiones y con base en los artículos 2475 y 2476 del Código Civil, memorando incluso jurisprudencia de la Alzada platense, ha entendido la Sala que si el actor aduce ser cesionario de un anterior poseedor del bien, necesariamente debe probar la existencia de los actos posesorios ejecutados por su antecesor y, luego, por él mismo, pues el fundamento sobre el que reposa la figura de la denominada accesión de posesiones -que son distintas y separables entre sí- es que el autor traspassa a su sucesor a título singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar al plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor.- E incluso, en esa misma causa, se dijo que la expresión contenida en la escritura de cesión de acciones y derechos posesorios relativa a la posesión del cedente, no pasa de ser la simple expresión del mismo, sin que ello permita acreditar tales circunstancias (esta Sala en causas nro. 34.081, R.S. 403/95; 41.330, R.S. 394/99).- Nada de esto hicieron los actores a lo largo de la causa.- Ni siquiera han procurado hacer valer aquel tiempo que el Sr. Torres -supuestamente- ocupó el lote.- Coincido, entonces, totalmente con la valoración probatoria que ha efectuado la Sra. Juez de Grado y que los actores, con sus quejas, no llegan a rebatir.- Luego, y con el ya referenciado criterio estricto de apreciación para la ponderación de la prueba en este tipo de pretensiones, tengo para mí que no ha quedado acreditada la posesión de los actores con los requisitos necesarios para usucapir; lo que se torna en obstáculo insalvable para el progreso de la pretensión.- Consecuentemente y a tenor de lo dicho, entiendo que la resolución apelada -en cuanto rechaza la demanda de usucapición- ha de confirmarse.- Ahora me ocuparé del agravio relativo a la imposición de costas impuestas a los demandados respecto de la excepción de falta de legitimación opuestas en su oportunidad.- Al respecto vale recordar que "la Suprema Corte de Justicia Provincial siguiendo el pensamiento chiovendano consagra la teoría objetiva de la condena en costas, atribuyendo a estas el carácter de una indemnización debida a quien se ha visto obligado a litigar, para obtener el reconocimiento de su pretensión jurídica (Chiovenda, La condena en costas, Madrid, 1928, p. 232; La Ley v. 66, p 202).- En otras palabras, las costas son las erogaciones que necesariamente deben hacer los sujetos del proceso, para obtener la actuación de la ley mediante la resolución judicial que pretenden siendo principio general en la materia que el objetivamente derrotado debe resarcir íntegramente las mismas al vencedor (Podetti, Tratado de los actos procesales, p. 111, n° 30).- Este principio general prescinde de toda idea subjetiva de buena o mala fe, la condena en costas al vencido es la regla, pues quien hace necesaria la intervención del Tribunal por su conducta debe cargar con los gastos efectuados por quien ha debido iniciar una demanda justa, o defenderse de una injusta, para obtener el reconocimiento de su derecho.- Por su parte, la facultad judicial para eximir de costas al vencido reviste carácter excepcional y no está condicionada por la temeridad, mala fe o culpa del litigante, sino inspirada en razones de equidad ajustables a cada caso..." (esta Sala en Causa n° 27.140, R.S. 219/92, sent. del 29-11-1992, entre muchas otras)" (esta sala en causas nro. 56.361, R.S. 527/08; 55.537, R.S. 491/09 entre otras).- Realizadas estas precisiones, y teniendo en cuenta el desarrollo precedentemente efectuado, considero que el recurrente lejos está de encuadrar en el carácter de vencido. Como bien se expone en su expresión de agravios, el aquí quejoso ha contestado la totalidad de la pretensión que oportunamente los actores han introducido en su demanda y de la cual se ha corrido traslado.- Que, al contestar el mismo -fs. 129/137- el quejoso lo hizo por el todo y opuso la excepción de falta de legitimación activa respecto a la escrituración a la que hacía alusión la demanda, y de la cual se le había conferido traslado.- Desde mi punto de vista no puede entonces -teniendo en cuenta el contexto global de como se han desarrollado los hechos- imponer las costas como lo hizo la sentenciante, teniendo en cuenta la pretensión a la que era convocado a expedirse y desde que de

ella se le había conferido traslado como se lo hizo.- Existen, en este contexto, suficientes motivos como para dejar impuestas, en este sentido, las costas en el orden causado.- En virtud de tales argumentos considero que se deberá modificar la resolución en este aspecto.- IV.- CONCLUSION Si mi propuesta es compartida se deberá hacer lugar al recurso de apelación del demandado respecto a las costas por la excepción de falta de legitimación activa, las que quedan impuestas en el orden causado y confirmar el fallo apelado en todo lo demás que decide y ha sido materia de agravios. Ello con costas de Alzada a los actores vencidos (art. 68 del C.P.C.C.).- Lo expuesto me lleva a votar en la cuestión propuesta por PARCIALMENTE POR LA AFIRMATIVA A la misma cuestión, el Señor Juez Doctor JORDA, por iguales consideraciones y fundamentos a los expuestos precedentemente, adhiere votando en el mismo sentido que el Dr. Gallo.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Conforme al resultado obtenido en la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE HACE LUGAR al recurso de apelación del demandado respecto a las costas por la excepción de falta de legitimación activa, quedando las mismas impuestas en el orden causado, CONFIRMANDO la resolución apelada en todo lo demás que decide y ha sido materia de agravios.- Costas de Alzada, a los actores vencidos (art. 68 del C.P.C.C.).- REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA SE.- 040525E