**Registro N° 120 /2019**

**Fojas** 796/801

En la ciudad de Pergamino, el 15 de Octubre de 2019, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Pergamino, para dictar sentencia en la causa N° 3568-19 caratulada **"BENAVIDEZ MONICA ESTHERC/ HERRERA ANDRES S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION"**, Expte. 48.477 del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 3, se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Graciela Scaraffia, Roberto Degleue y Bernardo Louise , este último ausente al momento del acuerdo, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

**C U E S T I O N E S**:

I) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

II) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la señora Jueza Graciela Scaraffia dijo:

El Sr. Juez de la anterior instancia rechazó la demanda que por adquisición de dominio por posesión veinteñal fuera promovida por Mónica Esther Benavidez contra Andrés Herrera en cuanto titular de dominio de un bien inmueble identificado catastralmente como: Circ: XXII, Secc: A, Mza: 22, Parc: 7 sito en Mariano H. Alfonso Partido de Pergamino, con dominio a nombre del demandado cuyas medidas lineales, superficiales y linderos surgen del plano luciente a Fs. 4 confeccionado por Agrim. Alfredo Solimando y visado por la Dirección de Geodesia con fecha 10/05/2013. El fundamento central de la sentencia desestimatoria del Juez de Grado radicó en el incumplimiento de la carga probatoria exigible al actor en calidad de pretenso usucapiente del inmueble objeto de la litis. Asimismo, impuso las costas a la parte actora, que resultó vencida. Difirió la regulación de honorarios hasta tanto se cumpla con lo dispuesto en el Art.27 de la ley 8904.-

Tal decisorio fue objeto del recurso de apelación interpuesto por la actora a fs 118 (presentación electrónica de fecha 12/12/2018), el que fuera concedido libremente a fs. 119 y fundado a fs.124/125 (presentación electrónica de fecha 25/04/2019).

Conferido el traslado pertinente no es contestado por la contraria. A fs. 128 se llama autos para dictar sentencia, providencia que, firme a la fecha deja la causa en condiciones de ser fallada.-

Entrando a resolver, resulta metodológicamente adecuado encuadrar los agravios formulados por el apelante en función del *thema decidendum*. En este sentido, cabe referir que los motivos de queja esgrimidos convergen en la valoración efectuada por el juzgador sobre la eficacia convictiva de la prueba producida en juicio en punto a la acreditación de los extremos condicionantes de la procedencia de la pretensión de usucapión.

En particular el primer agravio estuvo centrado en la valoración de la prueba testimonial en cuanto el Juez de grado reputó que los resultados arrojados por tales probanzas no fueron demostrativos del animus domini como elemento inmaterial de la posesión, más exactamente, que no lograron acreditar la localización temporal de los actos posesorios referidos. Contra tal aserción, el recurrente puntualizó que de la declaración de la testigo Mazzoni surge en forma contundente que la actora poseyó con ánimo de dueño el inmueble por más de 27 años como así también realizó diversos actos posesorios. Acudió también a la deposición de la testigo Mariani en tanto reconoció a la Sra. Benavidez como poseedora del predio.

Por su parte el segundo agravio estribó en la valoración de la prueba documental realizada por el a quo. En este sentido, el Juez de Grado entendió que los comprobantes de pago de impuestos y tasas no resultan abarcativos del lapso transcurrido desde el año 1985 al año 2009. Sobre tal apreciación, el apelante replicó que la acreditación estricta de la continuidad en el pago de tributos que pesan sobre el bien no era condición *sine qua non* para tener por probada el cumplimiento del plazo prescriptivo, sino que era suficiente con probar las erogaciones realizadas sobre el inmueble en cuestión.

Presentada la cuestión en los términos expuestos *ut supra*, puedo precisar que los agravios del apelante, aunque vinculados a la valoración probatoria, no giran en torno a la ocurrencia efectiva de los hechos aludidos en la prueba testimonial y documental -cuestión que el juzgador no pone en duda-, sino más precisamente en derredor a la relevancia jurídica que cabe asignar a tales hechos en punto a la acreditación de los requisitos de procedencia de la prescripción adquisitiva como modo de adquisición de dominio.

A partir del enfoque precedente, he de propiciar una revisión de la incidencia jurídica de la totalidad de la prueba producida en estos autos como así también de las pautas valorativas que deben gobernar la tarea hermenéutica de la judicatura a la hora de tener por verificado los requisitos condicionantes de la usucapión.

Estudiada la causa y a los fines del encuadre normativo del tema debo señalar que la usucapión o prescripción veinteañal o extraordinaria, se encuentra reglada como modo especial de adquirir el dominio en nuestro Código Civil Unificado, posibilitando la obtención de un título supletorio de dominio cuando quien lo solicita ostenta la condición de poseedor con los requisitos exigidos en los arts. 1909, 1922, 1923, 1928 del Código Civil Unificado.

Claramente lo resume Morello cuando expresa: *"La prescripción adquisitiva o usucapión, que constituye un modo de adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad (una situación de hecho se transforma en una situación de derecho), ha sido organizada tanto por la ley de fondo como por los ordenamientos locales, como un procedimiento contencioso que lleva la intención de evitar las informaciones voluntarias falsas y la validez erga omnesde los títulos creados"* (Cfr. Gómez, *El Régimen procesal de la prescripción*, La Ley, v. 86, p.897; Colombo *El justo título en materia prescriptiva*, La Ley, v. 80, p. 741, nro 12). Primero la ley nacional 14.159 (arts. 24 y 25) incorporó al Código Civil reglas a las cuales debieron sujetarse los juicios de prescripción adquisitiva de inmuebles, cuya constitucionalidad dentro de nuestro régimen federal fue reiteradamente sostenida (CSN, Fallos, 138:57; 162:1376; 190:124: 211:410 SCBA, Juris. Arg. 1961, v. III, p. 473), luego en el ámbito local la ley 7036 modificó los arts. 780 y sig. del código de procedimiento, derogando así un proceso voluntario, y reemplazándolo por uno contencioso, y por último la ley 7425 al sancionar el nuevo Código para la Pcia. de Buenos Aires ha regulado la adquisición del dominio por usucapión como un proceso especial, que se rige supletoriamente por las reglas previstas para los procesos plenarios abreviados (arts. 679-682)" Cfr Morello, Cód. Procesales, T VII-B, pág. 308.-

No resulta ocioso recordar estas premisas que si bien fueron recogidas en el anterior sistema normativo claramente explican la compatibilización del régimen fondal con el ritual y las exigencias en materia probatoria que no excluyen los sistemas de apreciación contenidos en las leyes procesales, que las sucesivas reformas fueron ordenando.-

Es que tal como se ha señalado en numerosos fallos: *"La prueba tendiente a acreditar la posesión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad, ser plena e indubitable y apreciarse con criterio restrictivo"* (RSD-18- 4 S, 15-6*-2004).-*

Precisamente este resulta ser el punto relevante de los agravios sostenidos por el recurrente, y adentrándome en el análisis crítico de las cuestiones esenciales que lo conforman se advierte que se pone en crisis la valoración de la prueba testimonial y documental que el aquo ha recogido.

En principio debo reiterar el criterio de este Tribunal en anterior composición, que va en consonancia con la jurisprudencia bonaerense y que comparto plenamente que *"tratándose la usucapión de un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente, reuniendo condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad, y las pautas para su apreciación estrictas, exigiéndose apoyo formal, serio y convincente, respecto a la posesión del ánimus domini y a su antigüedad" y "la prueba testifical mantiene todo su valor y por lo general resulta la más apta para acreditar las afirmaciones del demandante, puesto que posibilita la reconstrucción de los hechos a través del lapso posesorio pero debe confrontarse con otras pruebas que reflejen esos mismos hechos"* Cfr CAP Exptes. C- 1196/93; C-1158/93. En el mismo sentido se ha expedido nuestro Superior Tribunal al referir *"No es dable acoger una demanda por usucapión en base -únicamente- a la prueba testimonial"* Cfr Ac. 33559; 40137. Finalmente cuadra continuar citando a la SCBA desde que también sobre el restante aspecto de la sentencia determinante de la decisión primera ha expresado *"La prueba del inicio de la posesión es el único medio hábil para satisfacer la exigencia temporal contenida en el art. 4015 del C.C.* Cfr Ac. 32.512, 33.628, 39.285" CAP Reg. Nro. 24, F 98/100 voto del Dr. Hugo Levato.-

Entiendo que en la especie este examen de rigurosidad expuesto no ha sido superado por el accionante.-

Así, los extremos requeridos para viabilizar la acción de usucapión son la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, de señorío sobre una cosa; del animus, es decir, de la intención de mantener la cosa para sí; y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por ley, en forma pública y pacífica (CC0001 LZ 61653 RSD-154-6 S 20-6-2006, Juez TABERNERO (SD) JUBA B2550662).-

Por tanto, corresponde entrar a analizar las constancias probatorias obrantes en autos a los fines de aseverar si la quejosa logró acreditar debidamente la posesión pacífica, pública e ininterrumpida animus domini del bien a usucapir por el plazo de ley previsto por el instituto en cuestión.-

Respecto del primero de los recaudos señalados *-corpus-*, cuadra referir que los testigos que depusieron en autos concuerdan en que la actora ocupó el inmueble motivo del juicio por más de veinte años sin que nadie los haya molestado, comportándose como dueña, realizando mejoras y ampliaciones en la construcción, que modificaron la condición de vivienda precaria. Sin embargo se aprecia que ninguna prueba corroborante de tales testimonios fue traída.-

Recuérdese que la prueba testimonial es insuficiente por sí sola, siendo preciso por tanto confrontar o ratificar lo dichos de los testigos con otras pruebas que reflejen esos mismos hechos, es decir, que acrediten sus referencias (cfr. Cám. Civ. y Com.2º sala 3 LP, causa 116791 RSD 33/2014) Y aún cuando ello no implica exigir una prueba corroborante de la testifical para cada uno de los actos posesorios invocados y durante cada momento del lapso prescriptivo, sí es necesario que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante una buena parte del mismo, para que tratando de reconstruir la verdad que se busca con esos rastros, pueda afirmarse la existencia de la posesión veinteñal (CC0203 LP 112039 RSD-36-10 S 13-4-2010 , Juez MENDIVIL (SD) JUBA B355325).-

Ahora bien, aún en supuesto de tenerse por probado el corpus posesorio mediante la realización de actos materiales, debe acreditarse además la posesión con ánimo de dueño, pues la existencia del primero no hace presumir la del segundo (cfr. Cám. Civ. y Com DO, causa 85012 RSD 184/07).-

Y debe probarse no sólo la posesión animus domini actual, sino también la anterior y especialmente la que tuviera al inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (cfr. CC0003 SM 66994 D-145/13 S 14/11/2013 Juez PEREZ (SD) JUBA B3651195).-

Al respecto, el A-quo ha desechado de plano su debida acreditación a través de la prueba documental ofrecida y coincido con ello. Pues, adviértase que en relación al lapso de tiempo de la ocupación invocada, cuyo inicio fue situado en el año 1985, sólo se ha arrimado un recibo de pago en concepto de "Entrega cta. de derecho de ingreso" expedido por la Cooperativa Eléctrica de Colón y una factura de luz de la misma, datados en los años 2009 y 2010. La restante documentación acompañada -relativa al pago de tasas municipales- corresponde a períodos que van del año 1977 a 1983, y por tanto deviene inconducente a los efectos pretendidos (fs. 8/20).-

Es criterio sostenido que la eficacia convictiva del pago de impuestos depende del modo en que los pagos se hayan ido realizando. Para gozar de fuerza probatoria, los pagos deben haberse ido sucediendo en forma medianamente regular, aunque no corresponde exigir una puntillosa puntualidad en cuanto a los vencimientos (cfr. Cám. Civ. y Com. JU, causa 43712 RSD 7-51/10).-

En suma, cuando los pagos revistan cierta regularidad, más fuerza de convicción tendrán como elemento integrante de la prueba compuesta que la posesión adquisitiva requiere. Y no es éste el caso.-

Por tanto, no encontrándose en la especie satisfechos los recaudos exigidos por la normativa de fondo aplicable en la materia *-como ser, verificación del corpus y del animus, durante el plazo requerido por ley, en forma pública y pacífica-*, se estima ajustada a derecho la valoración practicada por el a-quo respecto de las pruebas rendidas en la presente, por lo que corresponde desestimar el recurso traído y en su mérito confirmar el fallo cuestionado.-

Recuérdese que nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño siendo a cargo de quien invoca el título probar el animus domini; cuestión que no ha logrado acreditar la disconforme mediante la necesaria prueba compuesta exigida por la ley, sellando ello la suerte adversa del recurso, puesto que al no haber la interesada cumplido con la carga probatoria que sobre ella pesaba, debe soportar las consecuencias de haber omitido un imperativo de su propio interés (art. 375 del C.P.C.).-

Por ello, **VOTO POR LA AFIRMATIVA**.

A la misma cuestión el señor Juez Roberto Degleue dijo:

Por análogos fundamentos a los expresados por mi colega preopinante Dra. Graciela Scaraffía, votó en el mismo sentido.

A la segunda cuestión la señora Jueza Dra. Graciela Scaraffia dijo:

De conformidad al resultado habido al tratarse la cuestión precedente, estimo que el pronunciamiento que corresponde dictar es:

1) Rechazar el recurso de apelación incoado, confirmando en consecuencia la sentencia de primera instancia en todas sus partes.

2) Costas a la apelante vencida (arts. 68 y 69 C.P.C.).-

3) Difiriendo la regulación de honorarios hasta tanto obre base firme para ello (arts. 27 y 51 L.H.P.).-

**ASI LO VOTO**.

A la misma cuestión el señor Juez Roberto Degleue dijo:

Por análogos fundamentos a los expresados por mi colega preopinante Dra. Graciela Scaraffía, votó en el mismo sentido.

Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente;

**S E N T E N C I A:**

1) Rechazar el recurso de apelación incoado, confirmando en consecuencia la sentencia de primera instancia en todas sus partes.

2) Costas a la apelante vencida (arts. 68 y 69 C.P.C.).-

3) Difiriendo la regulación de honorarios hasta tanto obre base firme para ello (arts. 27 y 51 L.H.P.).-

Regístrese.- Notifíquese.-

**Roberto Manuel DEGLEUE**

**Presidente**

**Excma. Cámara de**

**Apelación en lo Civil y Comercial**

**Dpto. Judicial Pergamino**

**Graciela SCARAFFIA**

**Jueza**

**Adrián Oscar Morea**

**Auxiliar Letrado**