Datos del Expediente

Carátula: LLAMAS DOLORES C/ MAR CHIQUITA SOCIEDAD ANONIMA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION

Fecha inicio: 18/09/2018

Nº de Receptoría: MP - 29221 - 2012

Nº de Expediente: 166580

Estado: Fuera del Organismo - En Juz. Origen

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 439

Sentencia - Nro. de Registro: 82

10/04/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

------- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -------

REGISTRADA BAJO EL Nº 82-S Fº 439/46

Expediente nº 166. 580 – Juzgado nº 5

// En la ciudad de Mar del Plata a los 10 días del mes de Abril del año dos mil diecinueve, reunida la Excelentísima Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos: **"LLAMAS Dolores c. MAR CHIQUITA S.A. s. Prescripción adquisitiva".** Habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó del mismo que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Roberto J. Loustaunau y Ricardo D. Monterisi.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES

1) ¿Es justa la sentencia apelada?

2) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

I: En la sentencia dictada a fs. 244-254, el Sr. Juez de primera instancia rechazó la demanda de prescripción adquisitiva iniciada por Dolores Llamas contra la empresa Mar Chiquita S.A. e impuso las costas por su orden.

Para decidir como lo hizo, comenzó por establecer que la ley aplicable al caso era el C.C. derogado, en razón de lo normado por los arts. 7, 1899, 2537 y 2565 del CCCN.

Hizo referencia al objeto de la prescripción adquisitiva, sus clases, y los requisitos para que opere: a) la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del bien (arts. 2351, 2384 y ccdtes. del CC), con sus dos elementos, el *corpus* y el *animus*, y la posibilidad de aprovechar la posesión de sus antecesores (arts. 4005 y "1901" del CC, fs. 248 segundo párrafo); y b) el cumplimiento del plazo de 20 años en este caso (art. 4015 del CC).

En cuanto a la prueba sostuvo que debía ser apreciada con suma prudencia, y que debía acreditarse la posesión *animus domini* –la actual y la anterior- y el inicio de la ocupación, como único modo de probar el cumplimiento del plazo legal (fs. 249, tercer párrafo).

Ingresó en el análisis de la prueba producida, y señaló que más allá del plano de fs. 16, no existe prueba de los actos posesorios realizados sobre el inmueble; los dichos de los testigos, adujo, no son por sí solos suficientes sino que tienen que ser completados con "algún documento o prueba de convicción equivalente", que a lo largo del plazo legal pueda haberse conservado u obtenido (fs. 250 vta.).

Con relación a la prueba documental, advirtió que solo estaba referida al pago de tasas, contribuciones e impuestos, cuya autenticidad ha sido corroborada a fs. 169-170, pero que "bajo ningún punto de vista acreditan los actos posesorios, habida cuenta que el pago de tributos constituye un acto jurídico no posesorio" (fs. 251, segundo párrafo), pese a lo normado por el art. 24 inc. c) de la ley 14.159.

Sobre los testimonios, si bien eran contestes en cuanto al presunto *dies a quo* y el plazo, indicó que no alcanzaban a convencerlo sobre la realización de actos posesorios ni respecto a cuándo fueron realizados.

Concluyó indicando que no se había probado la accesión de posesiones con la del abuelo, que habría adquirido el inmueble según surge de las constancias de fs. 8 y 240, como tampoco la existencia de juicio sucesorio, o de sus ascendientes, "lo que impide conocer si hay otros herederos que pudieran tener derecho a poseer" (fs. 252, segundo párrafo).

No se han acompañado fotografías, comprobantes de gastos u otra clase de pruebas que permitieran corroborar la realización de actos posesorios, o incluso, un proceso de escrituración tendiente a la regularización dominial del inmueble.

Impuso las costas por su orden, en atención a que es la ley la que impone la carga de litigar a quien pretende adquirir el dominio por usucapión (fs. 252 vta.).

II: Apeló la parte actora mediante escrito electrónico de fecha 3.7.2018, el recurso le fue concedido libremente a fs. 264, su expresión de agravios obra a fs. 271-272, y la respuesta se produjo con el escrito electrónico de fecha 1.10.2018.

Los agravios pueden sintetizarse de la siguiente forma.

a) Tratándose de un terreno baldío con un simple alambrado circundante, y no de una vivienda, no hacen falta construcciones, sino "tareas, como corte de pasto y su vigilancia por

medio de un cercado, y lo fundamental, el pago de impuestos y gravámenes", ampliamente demostrado con la documentación agregada.

Señaló el valor de prueba decisiva que la ley 14.159 le da a este pago, sin necesidad de complementarla con otros medios.

Las tareas fueron realizadas por personas que hacen "changas", que no siempre fueron las mismas y que no extienden recibos o constancias, y en otros casos, "fueron realizados por mi familia o conocidos que se prestaron a ello" (fs. 271 vta.).

Su prueba no puede resultar sino de los dichos de los testigos a fs. 167-168, que en este aspecto fueron contestes, y en cuanto al testimonio de Dalfino, si bien no vive en la zona, tiene una casa en Santa Clara del Mar, que se halla a poca distancia del inmueble, y lo visitaba a su pedido en forma constante.

Las fotografías de un terreno baldío, sin construcciones ni mejoras, serían improcedentes.

b) La prueba producida fue compuesta –documental, testimonial e informativa-, y en cuanto a la inspección ocular ofrecida, el *a quo* la consideró innecesaria.

A su parte le resulta imposible "rellenar" la prueba, "como lo exige el juez", o iniciar un juicio de escrituración para el cual carece de elementos probatorios, lo que la llevó a demandar por usucapión en un trámite más largo y engorroso.

Destacó por otra parte el desinterés el titular de dominio durante todos estos años para recuperar el inmueble.

c) Afirmó que no existe accesión de posesiones "dado que su abuelo abandonó la posesión antes que mi parte comenzara a poseer el inmueble en corpus y animus domini, lo que se remonta al año 1975 como lo digo en mi demanda o como lo dicen los testigos (hace más de veinte años), no existe por lo tanto la mentada accesión o unión de posesiones sino dos posesiones distintas".

Solicitó la revocación de la sentencia.

III: En la prescripción adquisitiva, una persona posee una cosa y ejercita sobre ella las facultades que corresponderían a determinado derecho real –aunque en verdad no sea titular de ese derecho-, de manera que se pueden señalar dos elementos: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); y, 2) transcurso del tiempo fijado por la ley (Moisset de Espanés Luis, "Prescripción", Ed. Advocatus, Córdoba 2006, pág. 94).

Por ello, para adquirir el dominio del inmueble por prescripción el actor debe probar el *corpus* y el *animus* (doctrina del art. 2351 del Código Civil, hoy art. 1909 del NCCC; Alterini Jorge H., en Llambías-Alterini, "Código Civil Anotado", Ed. Abeledo Perrot, Bs. As. 1981, Tomo IV-A, pág. 70; Laquis, Manuel, "Derechos Reales", Ed. Depalma, Bs. As. 1983, Tomo I, págs. 196-197 y Tomo III, pág. 42 y sgtes.; Kiper Claudio, en Zannoni- Kemelmajer de Carlucci, "Código

Civil y leyes complementarias", Ed. Astrea, Bs. As. 2005, Tomo 10, pág. 191), y también que realizó actos posesorios en forma pública en la finca (conf. arts. 2373, 2384, 2445, 2479 y ccdtes. del C.C. ley 340; arts. 1923, 1928, 1930 y ccdtes. del NCCC).

En lo que hace a la apreciación de la prueba, se ha sostenido que, "En el proceso de usucapión la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a las trascendentes consecuencias que se derivan para las partes en la sentencia" (Kiper Claudio M., Otero Mariano C., "Prescripción adquisitiva", ed. La Ley, Bs. As. 2010, págs. 281 y sig.).

Al ser un modo excepcional de adquirir el dominio que tiene como contrapartida la extinción para su anterior titular, la comprobación de los extremos exigidos por la ley, es decir, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 del C.C. y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera "insospechable, clara y convincente" (CSJN, causa E. 53. XXXVII, "Estado Nacional (Ministerio del Interior.Prefectura Naval Argentina) c. Provincia de Buenos Aires s. Usucapión", sent. del 27.9.2005, en Fallos 328:3590, cita on line AR/JUR/4202/2005; en igual sentido 300:651; 308:1699 y 316:2297, 326:2048).

La Suprema Corte provincial también ha establecido que "Atento a la trascendencia económica social del instituto de la prescripción adquisitiva, la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente (conf. causas Ac. 42.383, sent. del 31-VII-1990 en "Acuerdo y sentencias", 1990-II-738 y Ac. 61.899, sent. del 28-X-1997)" (SCBA, causa C. 121.408, "Rossi Juan Ignacio y otra c. Terrabon SA s. Usucapión", sent. del 13.2.2019; en igual sentido, causa C. 119.916, "Club Sirio Libanés c. Ciganda Héctor y otra s. Prescripción adquisitiva vicenal.Usucapión", sent. del 31.5.2017; Ac. 75.946, "Naveira Alfonso c. Michel Pablo s. Reivindicación", sent. del 15-11-2000; esta Sala II, exped. n°163.476, "Cerizola María Emilia c. Klein Luis Alberto y otros s. Usucapión", sent. del 30.8.2017, R 218-S F°1117/20; exped. n°163.351, "Aguirre pedro Gustavo c. Schwartzman Francisco s. Prescripción adquisitiva vicenal/Usucapión", sent. del 23.2.2017, R 36-S F°166/70).

Por su parte, la ley 14.159 de prescripción de inmuebles, en su art. 24 inc. c) establece que "se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial", al igual que el art. 679 inc. 1 del CPCC.

III.1: El *a quo* rechazó la demanda porque considero insuficiente la prueba respecto a la realización de actos posesorios por parte de la accionante.

i) El plano obrante a fs. 16, sin perjuicio de su relevancia como prueba documental para acreditar la posesión *animus domini* (Arean Beatriz, "Juicio de usucapión", Ed. Hammurabi, Bs. As. 2009, pág. 552; esta Sala, exped. n°153.925, "Riccheri Ricardo Pablo c. Villaruel de Santa María Teresa s. Prescripción adquisitiva", sent. del 17-10-2013, R258 (S) F°1122/5), es un requisito de promoción de la acción (art. 679 inc. 3 del CPCC; art. 24 inc. b) de la ley 14.159), y tiene fecha de visado del Departamento de Fiscalización Parcelaria del 14.12.2011, por lo que nada agrega respecto a la realización de actos posesorios durante el plazo legal.

ii) El testigo Giorno, martillero y corredor público, delegado del Colegio de Martilleros y Corredores del Departamento Judicial de Mar del Plata ante el Partido de Mar Chiquita, con domicilio en Santa Clara del Mar, declaró que el lote es ocupado por la actora, a quien conoce en ese lote "más de veinte, veinticinco años o más. Ha pasado por mi oficina preguntándome cosas" (fs. 167,

respuesta a pregunta 2 del interrogatorio de fs. 164); que esa ocupación se remonta a "entre 25 o 30 años", y que tiene entendido que era de un familiar, pero "no sé", y que había acudido a su oficina para pedirle "que le mandara gente para limpiar, puntara, acomodara el alambre, se lo habían roto, no sé qué había pasado. Una persona muy insistente. Siempre necesitaba algo y tenía confianza en nosotros, venía a Santa Clara muchas veces".

Dijo que la ocupación fue pacífica, "… siempre fue. Está todo en orden", y sobre las mejoras introducidas, hizo referencia al "alambrado, mantenimiento. No llegó a hacer otra cosa más, pero mantenimiento, corte de pasto, los alambrados están perfectos. Pago de servicios total, los impuestos los está pagando ella, desde que yo tengo conocimiento" (fs. 167 vta., respuesta a preguntas 4 y 5).

Dalfino, cuyo domicilio en San Justo, Partido de La Matanza, fue mencionado por el *a quo* a fs. 251 vta., cuando hizo referencia a las declaraciones contestes sobre el plazo y algunos actos que se *presumirían* como posesorios, dijo que eran conocidos con la actora, cuando se le exhibió el plano de fs. 16, reconoció el lote como "el que está enfrente de la costa", que tenía conocimiento que era de Sra. Llamas "desde hace muchos años. Desde que tengo propiedad en Santa Clara me han encomendado que vaya para ver que no se meta nadie, que no haya movimientos raros, que no entre nadie. Alguna vez le he pagado algún impuesto en la delegación de Santa Clara del Mar", que han coincidido en vacaciones, y "hemos ido juntos también", porque él nació en San Justo, y son vecinos ahí, los conoce desde que tiene uso de razón, y por ello "siempre" supo que tenían terreno en Mar Chiquita. "Yo hace 26 años que tengo propiedad en Santa Clara" (fs. 168, respuesta a pregunta 2).

Sobre el tiempo de la ocupación, declaró que tenía "data desde hace 30, 40 años, desde que los conozco a ellos" y que conoció el terreno cuando tuvo el propio en Santa Clara, y sobre cómo fue esa ocupación, dijo que desde que sabe que tienen el terreno, "siempre fue de ellos, ni que se lo compraron a nadie, *porque es un terreno que era de los abuelos, me parece"*; en cuanto a las mejoras, que lo ha mantenido con el pasto corto, con el cerco en las líneas municipales . En buen estado. "Sé por comentario de ellos que solían ir a hacer asado cuando la mamá de Dolores vivía" (fs. 168 vta., respuestas a preguntas 4 y 5).

Beatriz Areán en relación a los testigos, señala que "Normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión" (Arean Beatriz, "juicio de usucapión", ed, Hammurabi, bs. As. 2009, pág. 590; cita en nota 219 que los tres proyectos de reforma del C.C., sólo admitían la prueba testimonial, si ella consistía en el testimonio de los propietarios vecinos del lugar de situación del inmueble).

No obstante el problema que observo es que la actora al demandar afirmó haber efectuado *"diversas mejoras indicativas del corpus posesorio: cerco alambrado de 4 hilos y tranquera de acceso, limpieza y cultivo de terreno"* (fs. 78 vta., punto 6), y los testigos sólo hacen alusión vagamente a "pedidos de que mandara gente para limpiar", sin indicar que efectivamente hubiera recomendado a alguien y en tal caso, su identidad (Giorno); o en el caso de Dalfino, referencias generales a "mantener corto el pasto" o el cerco "en las líneas municipales", o "ir a hacer un asado".

Ninguno de los dos declaró que el mentado alambrado hubiera sido construido por la actora, ni pudo aportar mayores precisiones sobre la realización de actos posesorios.

Un alambrado de 4 hilos y una tranquera requieren para su instalación y mantenimiento de materiales que no se adquieren en comercios comunes, respecto a los cuales es dable conservar las facturas correspondientes (http://lacasadelalambre.com.ar/productos/cercos-perimetrales/en-madera/83-alambrado; Manual de alambrados Acindar, en www.produccionanimal.com.ar/instalaciones/47-alambrados, punto 9.2.2).

iii) El pago de impuestos no constituye un acto posesorio y por ende, nada prueba con relación al corpus posesorio. Los actos posesorios comportan un ejercicio efectivo del señorío sobre la cosa, y presuponen un contacto inmediato del sujeto con el objeto. Se ha señalado que se pueden pagar los impuestos y tasas sin tener el corpus posesorio (Frías Peña Norberto E. W., "La acción declarativa de la ley 14.159 y la reivindicación", en JA-1956-III-459; Lapalma Bouvier Néstor, "El proceso de usucapión", Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe 1979, pág. 165; la reforma al art. 24 inc. c) de la ley 14.159 por el decreto 5756/58, eliminó el pago de impuestos como requisito de promoción de la acción, reemplazándolo por su redacción actual: *"Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión"*).

Sin embargo, aun admitiendo que tal pago puede resultar un acto equívoco, pues pueden pagar los terceros (arts. 726 y sgtes. del C.C., arts. 875, 881 y ccdtes. del NCCC), entiendo que no es habitual el pago de impuestos y tasas municipales durante treinta y ocho años (1975-2013 según alega la actora, fs. 78 y 272) si se carece del ánimo de dueño, pues no se trata de un acto aislado, sino de una conducta habitual y regular, que es útil para probar el *animus* al haber sido complementado con otras pruebas (Kiper Claudio, en Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, "Código Civil Comentado", ob. cit., pág. 291; esta Sala, exped. n° 146.239 "Schiuma de Alonso Liliana Elisa c. Fortunato de la Plaza y Sucesores s. Prescripción adquisitiva (usucapión)", sent. del 14-7-2011, R116S F°624/31).

El problema que nuevamente observo, es que pese a que a fs. 170 la intendencia de Mar Chiquita informó que los recibos agregados a fs. 22-74 son auténticos, aclaró que "se desconoce quién abonó los mismos" porque el municipio es un ente recaudador.

Al analizar esa documental advierto que las facturas por contribución de mejoras de fs. 73 y 74, correspondientes al año 1975, están a nombre de "Leonor A. de Llamas", como la de fs. 72, por "costos y costas" y como "cuentas de terceros", pero la de marzo de 1975, por "infracciones a las obligaciones y deberes fiscales", lo está a nombre de "Antonio Llamas Sevilla y ots." (fs. 71, igual nombre figura a fs. 32 y 33 (tasa por alumbrado, limpieza y conservación de la vía pública, meses 11 y 12 de 2006), 37 a 39 (igual tasa de los meses 1, 2 y 10 de 2005); 40 a 42 (meses 10, 11 y 12 de 2004); 43 (mes 6/2003); y de ahí en más fs. 43 a 70). A fs. 62 hay dos boletas correspondientes al impuesto inmobiliario (meses 2 y 3 de 1982), a nombre de "Llamas Amalia Leonor".

Solo a fs. 43, encuentro a nombre de la actora, Dolores Llamas, la constancia de pago de una moratoria del año **2002**, con sello de fecha **25.3.2003**. A fs. 35-36 se encuentra una intimación de deuda con moratoria del año 2006, y constancia de pago, a su nombre, y a partir de fs. 22-30, si bien las boletas de la municipalidad por la tasa de alumbrado, barrido y limpieza no tienen nombre, están dirigidas al domicilio de Indart n°1111 de San Justo, que es el de la accionante.

iv) En razón de que la actora afirmó que desde el año 1953 quien poseyó el inmueble fue su abuelo, Antonio Llamas Sevilla (fs. 78, punto 4), es que el *a quo* hizo alusión a una eventual accesión de posesiones con la del abuelo, que no había sido acreditada (fs. 248 y 252 segundo párrafo), y a que tampoco se acompañaron constancias del juicio sucesorio ni de un juicio de escrituración tendiente a regularizar la adquisición que surge de fs. 8 y 240 (fs. 252 y 252 vta.).

A fs. 8 se encuentra una certificación emanada de la delegación Mar del Plata de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, donde se lee "Se previene que el dominio consta c VXM. Legajo 333 F°661 a f/de Antonio Llamas Sevilla, Angel Llamas y Francisco lLamas. Marginal n° 44661del 19/2/53. Consta lindero al NE cost. lote 8".

Este certificado dio lugar a la discusión sobre la titularidad de dominio planteada por el Sr. Defensor Oficial (fs. 107), y el pedido de informes ampliatorio del Juzgado (fs. 133); el Registro de la Propiedad a fs. 131 y 152, respondió que el titular de dominio del bien correspondiente al F°54/1948, designado según plano 69-25-49 como lote 9 Mz. **48**, era Mar Chiquita SA., encontrándose afectado a venta por mensualidades legajo número 333 a favor de Francisco Llamas, español, Antonio Llamas, español, casado, y Angel Llamas, argentino, casado, por acto de fecha 23 de abril de 1953.

De la copia del legajo 333 (fs. 140), surge que Antonio Llamas Sevilla tenía 67 años en el momento de la compra, Angel Llamas 27, y Francisco Llamas 38, figurando los tres como casados.

El informe de dominio de fs. 240, al lado de la titularidad indica la existencia de una venta por mensualidades de la ley 14.005 a favor de las mismas personas.

v) Si la actora hubiera acreditado el vínculo que invoca como nieta de Antonio Llamas Sevilla, podría haber solicitado la aplicación de los arts. 3418 y 2475 del CC ley 340, que nada tienen que ver con la accesión de posesiones, pues aluden a la continuación de la posesión que iniciada en cabeza del causante pasa a la del sucesor universal por efecto del fallecimiento (Arean, ob. cit., pág. 270).

No dio cuenta del inicio de proceso sucesorio alguno, tal como lo señaló el sentenciante a fs. 252, y en su expresión de agravios se desentiende de este fundamento del fallo.

No sabemos quién fue su padre, tampoco quién era Leonor A. de Llamas (fs. 72 a 74), ni Amalia Leonor Llamas (fs. 62), más allá de la presunción sobre una relación familiar que el apellido y los nombres puedan generar, unido al hecho de que tenga en su poder boletas de impuestos desde 1975.

La edad que tenían quienes figuran como comprando el lote por mensualidades en 1953, permite presumir también que han fallecido, por los menos Antonio y Francisco Llamas, por lo que, en coincidencia con el *a quo*, no encuentro razones para que no se hayan acompañado constancias de ningún expediente sucesorio, que descarten la existencia de otros herederos.

En este aspecto, el requisito de que la posesión sea inequívoca, apunta precisamente a que los hechos demuestren que el poseedor ha tenido la voluntad de poseer en forma exclusiva, porque si no es así, "deberá ser considerado como habiendo poseído por cuenta de todos los interesados, y en consecuencia, no podrá oponer ninguna prescripción a los otros condóminos" (Arean Beatriz, ob. cit., pág. 257).

Esta circunstancia cobra relevancia en virtud del principio de inmutabilidad de la posesión (art. 2353 del CC ley 340; hoy arts. 1915 y 1929 del CCCN), que enmarca la acción en cuanto a los recaudos y extremos a probar para la procedencia de la adquisición del dominio por usucapión.

La norma establecía que "Nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de la posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario".

Mediante esta figura, la ley no impide que la causa de la posesión pueda transformarse en determinadas circunstancias. Lo que no admite es que pueda hacerse "por sí mismo" o por el "transcurso del tiempo", y requiere inexcusablemente la comprobación de actos que exterioricen la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa y estos sean hábiles para producir es efecto (arg. art. 2458 del CC, art. 1915 del CCCN, esta Sala II, exped. n° 149.330, "Errobidart Mirta C. c. Palomo José Alberto s. Prescripción adquisitiva", sent. del 16.2.2012, R 21-S F°104/108).

La actora no acreditó el vínculo que le hubiera permitido invocar la continuidad en la posesión de su ascendiente (arts. 3418 y 2475 del CC ley 340). Por el contrario, a fs. 272 afirmó que su abuelo "abandonó la posesión" antes de que ella comenzara a poseer el inmueble, por lo que se trataba de dos posesiones distintas.

En cuanto al juicio de escrituración sugerido por el *a quo* en atención a las constancias de fs. 8 y 240, se limitó a afirmar que sería más sencillo para ella, pero que "carecía de elementos probatorios" (pese a la anotación en el Registro de la Propiedad y a lo dispuesto por los arts. 510 y 511 del CPCC), razón por la cual había escogido esta vía (fs. 271 vta., punto XII).

"En los juicios de usucapión debe probarse la posesión ***animus domini*** actual, también la anterior y especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (conf. causas "Acuerdos y Sentencias", 1985-I-27 y 237; C. 97.851, sent. del 28-XII-2010). El usucapiente debe acreditar fehacientemente **cuando comenzó a poseer para sí**, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal" (SCBA, causas C. 121.408 y C. 119.916 ya citadas; el resaltado es propio).

La actora, a quien le incumben las reglas generales del *onus probandi*, ha acompañado constancias de pago que recién a partir del año 2002 son reveladoras de su *animus domini*, y en cuanto al inmueble, continúa siendo, según sus palabras, un terreno baldío, sin ninguna plantación o

construcción, por lo que no ha probado la realización de actos materiales que exterioricen ese ánimo (SCBA, causa C. 119.916 en que también se pretendía usucapir un terreno baldío).

En virtud de los fundamentos expuestos propondré al acuerdo que se confirme la sentencia apelada.

VOTO POR LA AFIRMATIVA

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

Corresponde: I) Rechazar el recurso de apelación de la parte actora y confirmar íntegramente la sentencia recurrida. II) Imponer las costas de esta instancia a la apelante vencida (art. 68 del CPCC). III) Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad el art. 31 de la ley 14.967.

ASÍ LO VOTO

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

SENTENCIA

Por los fundamentos dados en el acuerdo que antecede se dicta la siguiente sentencia: **I**) Se rechaza el recurso de apelación de la parte actora y se confirma íntegramente la sentencia recurrida. **II**) Las costas de esta instancia se imponen a la apelante vencida (art. 68 del CPCC). **III**) Se difiere la regulación de honorarios para la oportunidad el art. 31 de la ley 14.967. Regístrese. Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del CPCC). Devuélvase

Roberto J. Loustaunau Ricardo D. Monterisi

Alexis A. Ferrairone

Secretario

------- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -------

Volver al expediente Imprimir ^