

Cipolletti, 17 de diciembre de 2024.-

**VISTOS:** Los autos caratulados “HERRERA LUCILA DEL CARMEN C/ SURA Y CIFUENTES JUAN ANTONIO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)” (Expte. N° CI-24728-C-0000), puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia de los que

**RESULTA:**

1.- A fs. 40/43 se presenta el Dr. Antonio Esteban Barrera Nicholson en su condición de apoderado de la Sra. LUCILA DEL CARMEN HERRERA, con el patrocinio letrado de la Dra. Nani Yasmin y promueven formal demanda de prescripción adquisitiva contra los Sres. JUAN ANTONIO, DOMINGO y TEMISTOCLES, todos de apellido SURA y CIFUENTES, con el fin de adquirir a su favor el dominio del inmueble ubicado en la ciudad de General Fernández Oro, designado como LOTE SEIS, con nomenclatura catastral 03-2-B-555-12.

Expone que, en virtud del reclamo judicial iniciado por la Municipalidad de General Fernández Oro en los autos “FERNÁNDEZ ORO C/ MUÑOZ GUTIERREZ, LUIS S/ EJECUTIVO” (EXPTE. 780-03), en fecha 15/12/2003 la municipalidad adquiere un inmueble mediante un Convenio de Dación en Pago, celebrado entre el dador (Sr. Luis Dagoberto Muñoz Gutiérrez) y el tomador (la Municipalidad de Fernández Oro) representada en el acto por su entonces intendente (José A. González).

Continúa relatando que el 15/01/2004 el Sr. Maidana adquiere dicho inmueble - dado en pago- identificado como lote SEIS de la manzana 555 de la Localidad de Fernández Oro, designado catastralmente como 03-2-B-555-06 y, al querer efectuar la escritura traslativa de dominio, nota que se había incurrido en un error en la designación catastral del bien inmueble. Por lo que, mediante Ordenanza N° 086-CDM/04 dictada por el Municipio de General Fernández Oro se rectificó el error, designándose el inmueble con la Nomenclatura Catastral 03-2-B-555-12.

Luego, en el año 2008, se dictó la Ordenanza N° 228-CDM/08 a los fines de la designación catastral del bien inmueble a favor de Miguel Alfredo Maidana.

Posteriormente, en fecha 07/07/2016, la Sra. Herrera Lucila del Carmen -actora en autos- adquiere los derechos y acciones posesorias del inmueble al Sr. Maidana Miguel Alfredo y, al intentar escriturar la propiedad a su nombre, advierte que

registralmente la misma se encuentra a nombre de Juan Antonio, Domingo y Temistocles Sura y Cifuentes.

Ofrece prueba, funda en derecho su pretensión y peticiona el oportuno acogimiento de la demanda.

2.- Por providencia de fs. 44 se tuvo por promovida la demanda, otorgándole el trámite ORDINARIO. Luego, habiendo fallecido los demandados -conforme fuera acreditado a fs. 62/65- se dispuso citar a los herederos de los mismos y, dado el desconocimiento del domicilio de aquellos, a fs. 111 se dispuso la publicación de edictos.

En virtud de la falta de presentación de herederos y/o terceros interesados, en fecha 07/12/2021 se resolvió designar Defensor de Ausentes; lo que así ocurrió, presentándose el 07/02/2022 el Dr. Gustavo Matías Vidovic asumiendo la representación de los demandados y/o sus herederos. En cuanto a la contestación de la demanda, hace reserva de responderla en forma definitiva una vez producida la prueba (cf. art. 356 2do parr. del CPCC). Denuncia la existencia de los procesos sucesorios correspondiente a los co-demandados Domingo y Juan Antonio Sura.

Ofrece prueba y peticiona el oportuno rechazo de la demanda.

3.- Por providencia del 11/02/2022 se dispuso la apertura de la causa a prueba, proveyéndose las pruebas ofrecidas el 22/02/2022; certificándose su producción en fecha 02/09/2022 y actualizándose la misma en fechas 01/06/2023 y 07/11/2023, oportunidad -esta última- en la que se clausuró el período probatorio y se pusieron los autos a alegar.

Sin perjuicio de ello, por presentación del 22/11/2023, la parte actora solicita una medida para mejor proveer, peticionando se admita la declaración testimonial de Marcela Edith RIOSECO, Natalia Aurora RIOSECO Y María Eva CONEJEROS; admitiéndose tal petición por providencia de la misma fecha, fijándose -en consecuencia- la pertinente audiencia de prueba. Lo que motivo que, el 27/11/2023, el Defensor de Ausentes -Dr. Vidovic- interpusiera recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la providencia que admitió la declaración testimonial de las testigos propuestas por entender que tal admisión causa un gravamen irreparable a su parte, atentando contra las garantías del debido proceso legal y de defensa en juicio. Por providencia del 29/11/2023 se rechazó la revocatoria intentada como así también la apelación en subsidio planteada por entender que no causa gravamen irreparable. Lo que ocasiono que el Dr. Vidovic -en fecha 30/11/2023- interpusiera queja por recurso de

apelación denegado; admitida la queja por la Cámara (mediante resolución del 23/04/2024) y sustanciado su trámite, en fecha 12/06/2024 la Cámara de Apelaciones dictó sentencia haciendo lugar a la apelación planteada por el Defensor de Ausentes y revocando la providencia emanada de esta a quo por la cual admití la celebración de la audiencia de prueba a fin de recepcionar la declaración de los testigos propuestos.

Por ello, en fecha 22/07/2024 se dispuso la reanudación de los plazos procesales suspendidos, efectuándose un nuevo cómputo de los plazos para alegar; facultad procesal que sólo la parte actora ejerció por presentación del 13/08/2024.

Finalmente, el 03/10/2024 se dictó el llamamiento de autos (firme y consentido).

**CONSIDERANDO:**

4.- Que de manera preliminar, para abordar el encuadre normativo del caso, cabe aclarar que si bien a la fecha del dictado de la presente rige el Código Civil y Comercial de la Nación (con vigencia desde el 01/08/2015), parte de los hechos fundantes de la pretensión transitó al amparo del anterior Código Civil Velezano, por lo que en principio sería éste el marco regulatorio que cabría aplicar a los fines de la resolución del presente. Sin embargo, desde que los hechos a merituar abarcan un lapso de tiempo que transcurre durante ambos plexos normativos, y -fundamentalmente- la nueva normativa que nos rige no conlleva incidencia determinante sobre lo que aquí se decide, dado que no se han introducido en la materia modificaciones sustanciales en el régimen del instituto de la prescripción adquisitiva, ni en cuanto a su trámite ni consecuencias; más allá de la anotación de la litis que dispone como medida previa, y los efectos que proyecta la sentencia (art. 1905 CCyC) no varía la solución al caso, ya sea analizada bajo uno u otro código.

Tal como se desprende de la relación de causa que antecede, la actora pretende adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva “larga o veinteñal”; la que exige la verificación de la concurrencia de los presupuestos comunes a toda prescripción adquisitiva (“posesión y tiempo”); sin que se requieran los otros elementos propios de la prescripción breve, que son: “el justo título y la buena fe”.-

El Código Civil derogado delineó el instituto definiendo a la prescripción adquisitiva como “el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.” (art. 3948 CC y concordantes, actual art. 1897 del CCyC) que para el caso que nos ocupa es de 20 años (Art. 4015 CC y concordantes, actual art. 1899 del CcyC).

Frente al adquirente del dominio por este medio, no podrá invocarse en su contra la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión.

También determinaba cuándo hay posesión, al decir que existe “cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.” Y definía los caracteres de los que debe estar revestida la posesión; debiendo ser ostensible y continua durante todo el lapso temporal exigido, para resultar operativa a estos fines (Art. 4016 CC y concordantes, actual art. 1900 CCyC).

Se deduce entonces de este marco normativo, que para este tipo de usucapión no interesan ni el título ni la buena fe, sino que la parte actora pruebe fehacientemente que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, y que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha perdurado durante el tiempo mínimo de 20 años exigido por la ley.-

Así asentado legislativamente lo inherente al derecho que rige la presente pretensión adquisitiva del dominio por la prescripción larga; en cuanto al procedimiento cabe ajustarse a lo establecido por la ley 14.159 (ref. Dec. Ley 5756/58), que en los pertinentes arts. 24 y 25- ha creado un sistema de prueba tipo “compleja”, no bastando al efecto la prueba testimonial por sí sola, determinando que el fallo no puede basarse exclusivamente en declaraciones de testigos. Por ello, adquieren especial relevancia corroborativa otras pruebas, por ejemplo el pago efectuado por los poseedores, de impuestos y tasas que gravan el inmueble cuya prescripción adquisitiva se procura; aún cuando tales recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (ley 14159 art. 24 inc. c y dec. 5756/58). En tal sentido, se ha afirmado 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”* (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).-

En síntesis, quien pretenda usucapir deberá -además de cumplir con los requisitos formales estipulados en el art. 789 del CPCC de nuestra provincia- acreditar encontrarse en posesión -con los excluyentes caracteres de pública, pacífica e ininterrumpida- de la

cosa durante un plazo no menor a veinte años, demostrando haber realizado actos posesorios y, fundamentalmente, que esa posesión sea con ánimo de dueño o "animus domini".

Particularmente en el presente caso, se invoca una especial situación, también admitida normativamente, pues se pretende hacer valer una accesión de posesiones; lo que importa una exigencia extra para la accionante, que debe acreditar que la posesión de su antecesor existió, y que continuó de manos de su primitivo poseedor a manos de quien pretende ahora usucapir en este proceso, sin interrupciones y por medios legales. Para hacer valer la sumatoria de los plazos entonces, resulta ineludible acreditar la posesión continua e ininterrumpida tanto de su antecesor, como la ejercida por ella; y que juntas sumen un lapso al menos de 20 años, ambas con ánimo de dueño, de modo público, pacífico, y acreditando que media entre los poseedores, un vínculo de transmisión.-

Es viable la accesión de posesiones por transmisión a título particular, si no fueran viciosas ni mediara interrupción entre ambas. El viejo Código Civil ya lo admitía, y también el actual, el presente instituto en el art. 3418 (hoy en el art.1901 CCyC) de modo que el poseedor puede unir su posesión a la de su causante (que son distintas y separables entre sí), y computarla a fin de completar el plazo legal de prescripción.-

Sin embargo, es requisito ineludible que, a la par de demostrar los actos posesorios ejercidos por el propio accionante que aduce ser cesionario de un anterior poseedor del bien, necesariamente debe probar la existencia de los actos posesorios ejecutados por su antecesor, para que pueda invocar que le hubo traspasado tales derechos emergentes del estado de hecho de su posesión, y que opere la accesión, pudiendo de ese modo completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor (arts. 2475, 2476, 3262 a 3265 y 4005 del C. Civil).

5.- Ingresando al estudio de la solución del caso la cuestión a dilucidar radica en definir si, de las pruebas producidas en autos, cabe declarar adquirido el dominio pretendido por prescripción adquisitiva por haberse demostrado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso de veinte años para lo cual habrá de valorarse no sólo la posesión afirmada como ejercida por la accionante, sino, también, la de sus antecesores (ya que la actora afirma que la posesión de sus antecesores -que pretende hacer valer- se remonta al año 2004).

En torno a la ponderación de la prueba en este tipo de procesos, nuestro STJ tiene

dicho que *“Cuando se alega la prescripción como fundamento de la acción, la prueba aportada respecto de la posesión debe ser plena e indubitable, tanto en lo atinente a la individualización del bien, como de los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar el ánimo posesorio y no la mera detentación de la cosa, pues el usucapiente que invoca la posesión como base de la prescripción debe probarla, así como también que ella reúne todos los recaudos que la ley exige.”* (BARBIERI DE MARTINEZ ESTER C/ AHUMEDES FERNANDO S/ REIVINDICACION S/ CASACIÓN – Se. 21/02/2006)

He de anticipar que, luego del análisis de la probanzas producidas en autos que edifican la base fáctica sobre la que habrá de decidirse la acción intentada, me inclino por considerar que la pretensión intentada no puede tener acogida favorable; pues adolece ciertamente de carencia de pruebas en lo que respecta a la posesión por el lapso que la ley exige para obtener el dominio por esta vía.

No sólo aparece insuficiente la prueba en lo que atañe a los actos posesorios de los antecesores de la actora, tanto del Sr. Maidana (cedente), como de la Municipalidad de Fernández Oro (quien enajenó el bien a favor del Sr. Maidana); sino también es escasa la enderezada a demostrar la propia posesión ejercida por la actora.

En efecto, la actora aporta documentalmente una serie de instrumentos que permiten corroborar -o al menos presumir con gran certeza- la cadena de adquisiciones, esto es, que efectivamente la Municipalidad de Fernández Oro recibió en pago el inmueble de autos (cf. convenio de dación en pago de fs. 11 y Ordenanza Municipal N° 086-CDM/04 de fs. 12/13); que, en fecha 15/01/2004, ésta cedió a favor de Miguel Alfredo Maidana los derechos que tenía con relación a la propiedad (cf. cesión de dación de fs. 26, Ordenanza Municipal N° 086-CDM/04 de fs. 12/13 y Resoluciones de fs. 16, 17, 21 y 23); y que, por boleto de compraventa sellado el 07/07/2016 la Sra. Herrera adquirió de manos del Sr. Maidana los derechos sobre el inmueble en cuestión (cf. fs. 38). Cabe destacar que la veracidad de los instrumentos en los que participa el Municipio de Fernández Oro ha quedado corroborada mediante la prueba informativa pertinente -glosada en fecha 21/04/2022- donde el Órgano Municipal reconoció su autenticidad.

Ahora bien, no basta para la procedencia de la acción el hecho de que documentalmente pueda estar acreditado el derecho invocado en cuanto a su transmisión o antecedentes contractuales. Sino que, siendo la acción entablada una prescripción adquisitiva, requiere la demostración de actos posesorios realizados en el

bien a usucapir que acrediten que la posesión con ánimo de dueño ha sido pública, pacífica, ostensible e ininterrumpida durante el plazo de ley (veinte años) y en este punto advierto una insalvable deficiencia probatoria. Es que, por un lado, la actora ni invoca, ni menos aún prueba; la realización de actos posesorios efectuados por ella y por sus antecesores; en efecto, ni siquiera aporta comprobantes de pago de impuestos, tampoco aporta testimonios, ni fotografías, ni gastos afrontados por ella en ese inmueble, ni mejoras realizadas, ni tampoco cualquier otro elemento probatorio que permita advertir la realización de tales actos.

En cuanto a las escasas pruebas producidas se advierten informes de fechas 10/06/2022 y 01/06/2023 pertenecientes a EDERSA y la Agencia de Recaudación Tributaria -respectivamente- donde, la primera manifestó que el servicio se encuentra a nombre de la Sra. Herrera, sin embargo, no precisó desde cuándo; mientras que la segunda indicó que entre el 01/01/2004 al 04/09/2013 el responsable del pago era el Sr. Maidana y que desde el 05/09/2013 a la fecha del informe la responsable del pago es la Sra. Herrera. Finalmente, el 07/07/2022, se realizó en autos una constatación judicial, en la cual la Jueza de Paz a cargo del diligenciamiento constató que *“...se trata de un terreno que ocupa en todo su ancho una construcción (de material y piso cerámico características especificadas en el contrato de locación de las unidades) que consta de 4 unidades funcionales distribuidas de la siguiente forma: en su frente de 2 (dos) locales comerciales en planta baja y divididos por un espacio en el centro que es utilizado de entrada y/o cochera para los departamentos que se encuentran arriba y son 2 (dos) ocupando el espacio de los locales comerciales y cochera (...) en el centro del terreno hay un espacio sin construir y en el fondo un galpón de chapa armado para guardar herramientas ocupando todo en ancho...”*. Luego, la funcionaria precisó que, al consultar a los ocupantes de los dos locales y los dos departamentos, constató que las cuatro propiedades se encuentran dadas en locación por la Sra. Herrera (locadora), lo cual acredita acompañando con el mandamiento copia de los 4 contratos de locación. Asimismo, al consultar con vecinos del lugar, se entrevistó con las Sras. Conejeros e Iachetti quienes informaron que conocen a la Sra. Herrera y a su hijo quienes -según ambas- serían los dueños del lugar, aunque no pudieron precisar desde cuándo, ni aportaron ningún dato referido a lo temporal.

Es de resaltar que si bien tanto los testimonios de las vecinas del inmueble reclamado como también lo manifestado por los ocupantes de las unidades funcionales no se tiene certezas desde cuándo se estarían comportando como dueños (más allá del

indicio de la fecha consignada en el boleto de compraventa), y si bien la Jueza de Paz que constató el inmueble aportó copias de los cuatro contratos de locación -vigentes al momento de la constatación- estos datarían de año 2022 (en el caso de los locales comerciales) y 2021 (en el supuesto de los dos departamentos).

Fuera de las pruebas analizadas, no existe ningún otro elemento probatorio que permita verificar la realización de actos posesorios de parte de la aquí actora ni de sus antecesores; lo que implica que, pese a que la actora pretende usucapir tomando como punto de partida la dación en pago a favor del municipio de Fernández Oro -efectuada en el año 2003- lo cierto es que no existe demostración probatoria alguna de actos posesorios efectuados entre el año 2003 al 2021, considerando a tal efecto insuficiente la sola información brindada en relación al responsable de pago por la Agencia de Recaudación Tributaria.

Tampoco aporta contundencia demostrativa -desde el plano temporal exigido- que las vecinas del lugar reconozcan como propietaria a la actora, pues las mismas no pudieron indicar desde cuándo y, de hecho, tanto en la demanda como en el alegato la propia actora afirma que ostentaría tal condición desde el año 2016, tiempo insuficiente por sí solo para la procedencia de la prescripción adquisitiva. Requería acudir a la accesión de posesiones para tal pretensión adquisitiva, de la que no aportó pruebas.

Es que, además de la insuficiencia probatoria para demostrar sus propios actos posesorios, se advierte la nula actividad probatoria para demostrar la realización de tales actos por parte de la Municipalidad de Fernández Oro (por el período 2003) y del Sr. Maidana (desde el año 2004 y hasta la adquisición efectuada por la Sra. Herrera). Es decir, no hay demostración alguna del ejercicio de parte de los antecesores de actos posesorios en relación al inmueble. Menos, con la fehaciencia que la ley exige su demostración.

Del análisis del expediente, pese al extenso tiempo transcurrido en su trámite y las probanzas colectadas, no logro advertir que exista esa demostración cabal de la exigencia legal para declarar que la actora hubo adquirido el dominio por vía de la usucapión. Máxime, teniendo en cuenta que la Ley 14.159 para la procedencia de la adquisición del dominio por prescripción impone la concurrencia o la demostración del cumplimiento de los requisitos mediante lo que se denomina “prueba compleja”; pues, en tanto media interés de orden público (por el derecho real de dominio), limita o condiciona la virtualidad de la prueba testimonial a la concurrencia de otros elementos probatorios que sirvan de respaldo (cf. arts. 24 ley 14.159). De hecho, dicha norma toma

en consideración la prueba a la vez que condiciona la testimonial, pondera la demostración del pago de tasas e impuestos, lo que en autos no ha quedado demostrado pues la actora no aportó comprobante de pagos de las mismas.

6.- Además de la falta de demostración de la posesión por parte del Sr. Maidana del estudio en profundidad de la causa surgen serias dudas en torno a la determinación del inmueble que se pretende usucapir, y que tornarían dudosa su inscripción, ya que de la documental aportada por la actora se aprecian nomenclaturas catastrales y asientos registrales distintos que tornan incierta la determinación de la propiedad objeto de la litis.

Véase que de la propia demanda surge que entabla la misma contra los Sres. Juan Antonio, Domingo y Temistocles, los tres de apellidos Sura y Cifuentes persiguiendo la adquisición por usucapir del inmueble identificado como lote 6 con nomenclatura catastral 03-2-B-555-12. Del certificado de dominio acompañado se aprecia que el inmueble consta inscripto al T°188 F°24 Fca. 6218 y al T°203 F° 138 Fca. 25.745 a nombre de Domingo Sura. De manera coincidente el plano de mensura N° 982-15 confeccionado para usucapir individualizar a la parcela con la nota de dominio T°188 F°24 Fca. 6218 (lote 6) a nombre de Domingo Sura (y no de los otros co-demandados) y asigna como nueva numeración de la parcela a usucapir como la “12A”.

Sin embargo, del resto de la documentación comienzan a surgir las contradicciones. Ello, en tanto a fs. 8/10 de autos consta Escritura de Venta de Luis A. Jara Gonzáles a favor del Sr. Luis D. Muñoz Gutiérrez (comprador); dicha escritura fue otorgada el 05/04/1988 identificándose como lote a transferir el N° 12 y la transmisión del dominio fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 886 Folio 99 Nro. 160.693. Mientras que el inmueble que el municipio de Fernández Oro recibió en pago en fecha 15/12/2003 y -luego- enajeno a favor del Sr. Maidana es el descrito -cf. convenio de fs. 11- como lote seis de la manzana 555, propiedad del Sr. Muñoz Gutiérrez inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 886 Folio 99 Nro. 160.693 -de acuerdo con lo estipulado en la cláusula segunda del mencionado convenio-. Luego, en el convenio de cesión de dación -suscripto el 15/01/2004 entre el municipio y el Sr. Maidana- se individualizó al inmueble como lote 6 de la manzana 555 con nomenclatura catastral 03-2-B-555-06 sin consignarse nota de dominio; sin embargo, en la Resolución N° 173-E/07 -glosada a fs. 18- en su inciso 1°) se estableció: *“DISPONER la escrituración del bien inmueble designado catastralmente como 03 2 B 555 06 T° 886 F° 99 Finca 160.693 a favor de este Municipio en razón de la Dación en*

*pago autorizada por la Ordenanza 086-CDM/04 y en consecuencia, la escrituración del mismo a favor del Sr. MIGUEL ALFREDO MAIDANA...*

Del racconto efectuado se advierte que dado que el dador en pago -Sr. Muñoz Gutiérrez- contaba con Escritura traslativa de dominio debidamente inscripta ante el Registro de la Propiedad Inmueble debió, en todo caso, entablarse la acción contra éste, y no contra los codemandados Sura pues, de acuerdo a la documental aportada por la propia actora, sería Muñoz y Sura el último titular registral del bien; con lo cual, prima facie es posible concluir que tanto el certificado de dominio acompañado como el plano de mensura confeccionado adolecen de errores y/o inconsistencias en su confección.

7.- Por ello, dado el tipo de proceso que ya fuera definido, los recaudos exigidos por la ley y las inconsistencias en torno a la titularidad e individualización del bien; no puedo más que concluir, del mérito y las carencias probatorias que, quien pretende usucapirlo -la accionante en autos Sra. Herrera- no logró demostrar que hubo detentado por sí, ni su antecesor, el bien en cuestión durante el tiempo impuesto por ley. El intento de añadir a su propia posesión los lapsos temporales de quien dice la precedió; para que resultara viable, debía ser demostrado durante todo el plazo legal necesario para completar los 20 años mínimo; la posesión ejercida con los exigidos por ley para la procedencia de este tipo de acción (animus y possessio) tanto por el cedente como por el cesionario. Recordemos que esa continuidad es *“la concatenación o encadenamiento de los actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictor alguno, durante todo el tiempo exigido por la ley para la prescripción.”* (Cita on line, La Ley, AR/DOC/784/2011).

En este orden de ideas se ha determinado en jurisprudencia de modo pacífico, conteste y lejano, que para que el sucesor a título singular, que por no cumplir personalmente con el plazo pretende unir su posesión a la de sus antecesores y en esas condiciones completar aquel recaudo legal, resulta indispensable que acredite la posesión ad usucapión de aquellos. En tanto no pruebe que quienes le cedieran sus derechos han realizado en la propiedad actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus), la simple prueba de la causa de la transmisión a los efectos que se trata resultará insuficiente.

Traigo a colación en este punto, aquellas formulaciones que la Corte Suprema ha sentado en orden a la ineludible prueba que sobre la posesión debe practicarse, en el siguiente extracto de fallo: *“Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del*

*dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7°, del Código Civil (art. 4015 de aquél), la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente, lo cual no se puede inferir de pruebas insuficientes.” Autos: Aero Club Salta c/ Estado Nacional s/ ordinario -posesión veinteañal - medida cautelar. Tomo: 326 Folio: 2048 Exp.: A. 2447. XXXVIII. - Fecha: 04/07/2003. Y en el ámbito provincial, el Superior Tribunal ha dicho: “Como sostienen Bueres - Highton: “Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la ley 14159, dispone el decr. - ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad.” (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, “Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial”, t° 6B, págs. 748,749 y 757). (Voto de los Dres. Sodero Nievas y Balladini).STJRNCS: SE. <5/06> “B. DE M., E. c/ A., F. s/ REIVINDICACION s/ CASACION” (Expte. N° 19947/05 - STJ-), (21-02-06).*

En el plano local, cito en el mismo sentido un precedente de la Excma Cámara de Apelaciones de General Roca: “Es decir, que para lograr el cometido buscado en este proceso, el actor ha debido probar no sólo la posesión de su parte, desde la precitada cesión de derechos en adelante; sino que también ha tenido la carga procesal de probar la posesión cumplida por la Sr. Carmen Elena Meiriño -supuestamente desde el año 1.991; quien a su vez la había recibido de su madre Miguelina Amil que a su vez la había adquirido supuestamente de los titulares registrales. Nada de ello se probó respecto de quien se dice, tenía la posesión previa que pretende unir la actora. No lo hizo a través de la informativa y tal como se dice en la sentencia, tampoco con la

*testimonial. Y "...estaba a su cargo probar tanto el vínculo jurídico que uniría a ambas posesiones, como los actos posesorios -suyos y del cedente- pues esta accesión se funda en que el autor traslada a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión, por lo que, el prescribiente, para completar el plazo requerido, debe necesariamente probar la posesión ejercida por su antecesor"* (Calegari de Grosso, Usucapición, ed. Rubinzal Culzoni, pág. 218). Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "MACHICOTE PABLO ANDRES C/ CARREÑO DE AZCON RAMONA Y OTROS S/ USUCAPION " (Expte. N° 22968/15) 4 de septiembre de 2019.

Profusa es al respecto la jurisprudencia en el ámbito nacional: *"Si los accionantes por usucapición son cesionarios de la anterior poseedora del inmueble, necesariamente debe examinarse la prueba sobre la existencia de los actos posesorios realizados por la segunda y, luego, por sus causahabientes, pues la razón para explicar la accesión de posesiones prevista en el art. 4005 CC que son distintas y separables entre sí- es la de que el actor traslada a su sucesor título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión, y así, mediante la accesión, el prescribiente puede completar el tiempo transcurrido para la prescripción a su favor"* (DJ 1979-2 p 38 sum. 173; Rep. LL XXXIX, 1979JZ p 1612 n° 156) (CCCC Sala III in re ?Esparza Norberto Hugo c/Décima María Luisa y otros s/prescripción adquisitiva? del 24-04-2008).? (CCCC Sala III in re ?MENDOZA ANGEL EDUARDO C/ s/PRESCRIPCION ADQUISITIVA, del 13/05/2008, Sentencia N° 163? - fuente lex doctor). *"Esta posibilidad de sumar posesiones para alcanzar el número de años necesario para usucapir, no releva a los actores de producir prueba tendiente a acreditar el "animus" y el "corpus" por parte de sus antecesores. Es que demandándose desde la posición de cesionario de derechos y acciones respecto del inmueble en cuestión -comprensiva de los derechos y obligaciones de carácter personal, real o posesorios y/o de cualquier otra naturaleza que a los herederos universales le correspondían en el sucesorio de Luis Rigoni, la actora además de invocar su propia posesión y ser continuadora de la que venían ejerciendo sus antecesores, debe acreditar esta última puesto que sólo la propia, que debe computarse desde junio de 2004, no alcanza para cumplir el requisito legal de tiempo."* (CCCO02 CO, L202 865 S; Fecha: 17/06/2011 Provincia de Entre Ríos Caratula: Rocar Maderas S.R.L. c/

Rigoni, Pedro y Otros s/ Usucapion). *“Respecto de los presupuestos necesarios para acreditar la posesión veinteañal derivada de una accesión de posesiones no pueden sustentarse en presunciones, deducciones o implicancias con base en boletas de pago de impuestos o de constancias de libre deuda. La posesión en tanto pública, debe serlo en el sentido de no quedar en el fuero íntimo, en las meras intenciones de quien se pretende poseedor y/o de su relación con la cosa, sino que debe exteriorizarse de tal forma que ello le permita enfrentar al titular registral y con ello obtener el título supletorio”*. (Autos: Romero, Oscar Alberto Y Ots. C/ Herederos De De Chavannes Luis Carlos P/ Prescripción Adquisitiva - Fallo N°: 20000004687- Expediente N°: 50031- Quinta Cámara Civil - Circ.: 1 -Provincia de Mendoza - Fecha: 15/11/2013)

*“En el mismo sentido ha dicho nuestro Superior Tribunal que: "Ha decidido esta Corte reiteradamente que 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). Asimismo, el Tribunal ha dicho que determinar si el usucapiente justificó o no la posesión mediante la existencia de actos posesorios que pudieran asumir el significado necesario para sostener la adquisición por prescripción, constituye una típica cuestión de hecho.. Al respecto cabe puntualizar que si bien nuestro derecho admite la accesión de posesiones, requiere que ambas, la del autor como la del sucesor (en este caso, la del vendedor como la del adquirente por boleto de compraventa), resulten idóneas a efectos de invocar la usucapión (v. en similar sentido: Calegari de Grosso, Lydia E., "Usucapión", segunda edición ampliada y actualizada, pág. 210 y ss., Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2007; Barbado Analía R., "La prescripción adquisitiva y liberatoria", pág. 123 y ss., Ed. Ad-Hoc, Buenos Aires, 1996; Arean, Beatriz, "Juicio de usucapión", pág. 251 y ss., Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1992). De ello resulta que cuando el pretendido usucapiente no logra comprobar una posesión durante el lapso de veinte años que exige el art. 4015 del Código Civil, quien le transmitió los derechos posesorios necesariamente debe reunir el carácter de poseedor animus domini y ello debe probarse acabadamente para poder el adquirente sumar al cómputo de su plazo, el tiempo transcurrido por su antecesor. (JUBA, SCBA, LP, C, 97851, 28/12/2010, "Lopreiato").CC0001 AZ 60456 S 11/11/2016 Carátula: PATRAULT KARINA ALEJANDRA Y OTROS C/ VEGA PALMIRA S/ USUCAPION*

8.- Ante este panorama, se presenta una plataforma fáctica insuficiente en términos actuales; pues sin negar el derecho parcialmente demostrado, y que le

permitirá en su caso arribar a la pretensión intentada; no logro tener por comprobada suficientemente ni con la fehaciencia exigida, la posesión de la actora, ni tampoco la de su cedente -posesión sin la cual no se podría arribar a la prescripción veintañal invocada-. Reitero, al menos no en el marco del presente trámite, por no haber quedado acreditados con la debida fehaciencia aquellos requisitos exigidos por ley para el progreso de la presente acción, en orden a las consideraciones vertidas.

Por todo lo expuesto y las constancias de autos es que;

**RESUELVO:**

I.- RECHAZAR la demanda por usucapión larga o veintañal promovida por LUCILA DEL CARMEN HERRERA contra los Sres. JUAN ANTONIO, DOMINGO y TEMISTOCLES todos SURA y CIFUENTES, por el inmueble sito en la ciudad de General Fernández Oro, lote 6 manzana 555, Nomenclatura Catastral 03-2-B-555-12.

II.- IMPONER las costas a la actora (art. 68 del CPCC).

III.- FIJAR oportunamente, firme que se encuentre la presente resolución y a pedido de parte, la audiencia del art 24 LA a los fines arancelarios. -

IV.- REGÍSTRESE y NOTIFIQUESE por PUMA.-

DRA. SOLEDAD PERUZZI

JUEZA.