

General Roca, 16 de abril de 2021.

AUTOS Y VISTOS: para dictar sentencia en estos autos caratulados "MAICA ANALIA ESTHER C/ D'AMATO AMELIA S-SUCESIÓN S/ USUCAPIÓN (DOS CUERPOS)" EXPTE. N° A-2RO-1454-C9-18, de los que;

RESULTA: A fs. 127/134 se presenta Analía Esther Maica, con patrocinio letrado y adjuntando la documental de fs. 3/126, con el fin de iniciar la usucapión larga, sobre el inmueble NC 051D663 04, Parcela 4, Manzana 663, superficie 416,50 mts.2, ubicado en la calle San Luis 460, de la ciudad de General Roca.

Relata que el inmueble fue adquirido por sus padres, los Sres. Carlos Eugenio Maica y Esther Benitez, por boleto de compraventa privado celebrado con la Sra. Amelia D'amato de Fernandez en el año 1987.

Manifiesta que desde aquel año sus padres, hoy fallecidos, habitaron en dicha propiedad, aunque nunca confeccionaron la escritura pública traslativa de dominio, pero sus progenitores se instalaron legítimamente y de buena fe en el inmueble con animus domini y comenzaron a desarrollar su vida familiar allí.

Afirma que desde aquel año sus padres comenzaron a realizar mejoras al fundo y a la vivienda edificada, reparando fisuras, ampliando habitaciones, entre otras manifestaciones de posesión pública y de buena fe, haciéndose cargo de los gastos inmobiliarios como también de los impuestos, tasas y contribuciones respectivas.

Alega que sus padres saldaron los impuestos devengados sobre el inmueble y es por ello que conserva dichos comprobantes desde aquella fecha.

Sostiene que desde el fallecimiento de sus padres ( Sr. Carlos E. Maica, año de fallecimiento 1994 y Sra. Esther Benitez año de fallecimiento 1996) ha ocupado la propiedad, operando el plazo de prescripción desde entonces en su persona y que ha habitado en ella en calidad de dueña, y con consentimiento de sus hermanos, de manera pública, pacífica y de buena fe, realizando mejoras tales como ampliaciones a la construcción, cuidados al terreno, a la casa, pago de impuestos, etc.

Señala que la Sra. Amelia D'Amato de Fernandez desde la venta de la propiedad realizada por boleto de compraventa a sus padres (el cual denuncia como extraviado), no ha vuelto a presentarse en la misma, y desde aquel entonces no ha tenido noticias de ella, destacando por ello la legitimidad de su pretensión, con una posesión con ánimo de dueña, de manera pública, pacífica y de buena fe, que en un principio operó en sus padres y luego por un período de más de veinte años por su persona.

Manifiesta que una de las formas de adquirir el dominio de un inmueble lo constituye la

posesión animus domini continuada de la cosa por los plazos legales frente a la inacción del titular registral.

Alega que siendo hija del Sr. Carlos E. Maica, quien fuera el adquirente por boleto de compraventa -extraviado- con la Sra. Amelia D´amato de Fernandez, haciendo uso él mismo del inmueble en calidad de dueño desde el año 1987, y habiendo fallecido el mismo junto a su madre, continuó con la posesión de la propiedad como dueña de la misma, hace más de veinte años.

Relata que el heredero continua la posesión de su causante, por lo tanto en su calidad de heredera universal y legítima, continua in totum el plazo legal para adquirir la propiedad por prescripción.

Señala que cuenta con total y absoluta conformidad de quienes fueran con ella herederos, esto es sus hermanos Lilian Gladys y Rubén Edgardo Maica, ya fallecido, por lo cual en su representación vienen a ratificar cual era su voluntad en vida, sus hijos: Maica Matilla Claudio Rubén, Maica Matilla Carlos Sebastián y Maica Matilla Carla del Pilar y su esposa la Sra. Matilla Mercedes Pilar.

Indica que el inmueble que se pretende adquirir por la prescripción adquisitiva larga, se individualiza como Parcela 4, Manzana 663, Superficie 416,50 m<sup>2</sup>, NC 051D663 04, ubicado en calle San Luis 460 de la ciudad de General Roca.

Relata que en autos ya se cumplieron los requisitos solicitados en el Código, en su art. 789 incs. 2 y 3, adjuntando el certificado de dominio otorgado por el Registro Propiedad del Inmueble, en el cual consta la individualización dominial especificada supra, como así también se acompañó el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 1137/14, realizado y suscripto por el agrimensor Miguel Ángel Moll, siendo registrado y visado por ante la Gerencia de Catastro de Río Negro y firmado por el Agrimensor David Diliscia.

Por último, indica que la posesión ha sido pacífica, pública, continua, ininterrumpida y a título de dueña.

Funda en derecho, cita jurisprudencia, ofrece prueba y hace reserva recursiva.

A fs. 135 se ordena a la presentante presentar autorización del juez interviniente en el trámite sucesorio de sus padres, constando a fs. 140 que la jueza de la sucesión hizo saber que de contar la administradora judicial designada en autos con la conformidad de todos lo herederos, resulta innecesaria la autorización judicial que peticiona, teniéndose por cumplido a fs. 142.

A fs. 142, previo al traslado de la demanda, se ordena librar oficios a fin de determinar

el domicilio de la Sra. Amelia D´amato.

A fs. 144, la actora aclara que actúa por derecho propio y no como administradora de la sucesión de sus padres fallecidos.

A fs. 148/160 obran las constancias de averiguación del domicilio del demandado, surgiendo que la misma se encontraría fallecida desde el 25/12/1999, ordenándose oficio al Registro Público de Juicios Universales de la provincia de Buenos Aires.

A fs. 162 el Registro de Juicios Universales de la provincia de Buenos Aires informa que no constan inscripción alguna a nombre de Amelia D´amato, ordenándose a fs. 165 la citación por edictos a los presuntos herederos y a todo aquel que se considere con derechos sobre el inmueble, a fin de comparecer a estar a derecho en auto.

A fs. 172/173 y 182/3 se agregan constancias de publicación en el Boletín Oficial y el diario POPULAR.

A fs. 187 se designa defensor oficial de ausente, ordenándose el traslado de la demanda.

A fs. 188 asume intervención la defensora de pobres y ausentes, asumiendo el cargo como defensora de los herederos de D´amato Amelia.

Por no constarle, niega todos y cada uno de los hechos argumentados por el demandante, desconoce el presunto derecho del actor, y niega y desconoce la documental acompañada por no constarle su autenticidad. Asume intervención la Sra. Defensora Oficial en los términos del art. 356 inc. 1 del CPCCRN.

A fs. 191 se fija audiencia a los fines previstos por el art. 361 del C.P.C. y C., la que se lleva a cabo a fs. 196, fijándose el término probatorio y los hechos sujetos a prueba: 1. la posesión del inmueble por el actor; y 2. tiempo y carácter de la posesión. Asimismo, se ordena la producción de los medios probatorios ofrecidos por el actor a fs. 132 y 194.

Se han producido en autos los siguientes medios de prueba: Por la parte actora: a) Documental: fs.3/126; b) Informativa: fs. 199/201 Dirección General de Catastro y Topografía; fs. 253/257 Registro de la Propiedad Inmueble, fs. 205/215 Agencia de Recaudación Tributaria Río Negro; fs. 245/252 Empresa Aguas Rionegrinas y a fs. 216/244 Municipalidad de General Roca; c) Testimonial: de fecha 13-10-2020 Sres. Sosa Maria Cecilia, Cifuentes Maria Isabel y Castro Yuliana Ailen. En fecha 14-10-2020 se clausura el término probatorio, en fecha 10-11-2020 se ponen los autos para alegar, presentándolo la parte actora en fecha 26-11-2020 y la defensora de ausentes el día 01-12-2020.

En fecha 22-12-2020 se ordena glosar la documentación original, DVD y la publicación de los alegatos, llamándose AUTOS para SENTENCIA.

CONSIDERANDO: I) En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el plazo alegado por la actora para la configuración de la prescripción adquisitiva acaeció previo a la vigencia del nuevo Código civil y Comercial que entrara en vigencia en agosto de 2015, por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada se aplicaran las normas vigentes al tiempo de su configuración, esto es el Código Civil vigente a la época de interposición de la demanda; sin perjuicio de las normas procesales (Art. 1905 del Cod. Civil Y Com. de Nación) cuya aplicación resulta inmediata relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

II) Continuaré con el análisis de las cuestiones que suscita la resolución del pleito, recordando que en materia de prescripción adquisitiva del dominio (art. 3.948 C.Civil), tanto la posesión -corpus y animus-, como su continuidad, y la extensión temporal por el plazo legal, son requisitos indispensables exigidos por el Código Civil.

Teniendo especial consideración que esta excepcional forma de adquirir el dominio prevalece sobre el título de propiedad inscripto, tales circunstancias deben ser acreditadas en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas sobre la posesión continua del inmueble durante el lapso requerido por la ley, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

Por ello en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.

En asuntos de esta naturaleza, donde no sólo se trata de intereses de los particulares, sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar las declaraciones de los testigos, y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiendo otras probanzas o evidencias que, integrando la llamada "prueba compuesta", permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto.

"La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen

con ella la prueba compuesta..." (Lex Doctor CC0001 SI 62503 RSD 252-94 S 25-10-94).

III) La parte actora promueve demanda para lograr la posesión veinteañal del inmueble individualizado NC 051D663 04, Parcela 4, Manzana 663, superficie 416,50 mts.2, ubicado en la calle San Luis 460, de la ciudad de General Roca, de conformidad con el plano de mensura N° 1137/14, realizado y suscripto por el agrimensor Miguel Ángel Moll, que acompañó a fs. 9.

Expresa que detenta la posesión notoria, pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño desde el año 1987, primero sus padres y luego en su persona, afirmando que han realizado innumerables mejoras al fundo y a la vivienda edificada, reparando fisuras, ampliando habitaciones entre otras.

Sin embargo, a fs. 144 la actora aclaró que actuaba por derecho propio, dejando en claro que la acción judicial intentada la ejerce en su beneficio y no como administradora de la sucesión, por lo que así será considerado en autos.

Así las cosas, lo que en los presentes autos corresponde analizar, es si la parte actora ha logrado acreditar la posesión del inmueble por el plazo exigido por la ley a título personal, ya que no han podido ser ubicados los herederos de la titular registral del inmueble, y ningún interesado ha respondido a la citación por edictos haciendo valer sus derechos.

Sin perjuicio de lo alegado por la defensora de ausentes a fs. 188, parto de lo establecido en el art. 4015 del Código Civil: "Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título", el cual se complementa con el art. 4016 que dispone que "Al que poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión", siendo entonces lo importante analizar si se ha acreditado la posesión pacífica, continua y con ánimo de dueño por el término de 20 años.

Que siendo ello así, la procedencia de la pretensión exige la prueba en cabeza de la parte actora de su actual posesión en forma continua, durante el lapso requerido por la ley, y que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

IV) Se ha dicho en tal sentido que: "...El proceso de adquisición del dominio por usucapión ofrece una peculiaridad en materia probatoria, ya que el art. 1° del decreto-

ley 5756/58 dispone, en su inc. c), párrafo primero, que "...se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial..." (Derecho Procesal Civil, Palacio, Tomo VI, pág. 320), norma que ha sido igualmente receptada por el art. 789 inc. 1 del Cod. procesal Civil y Comercial de Río Negro.

En igual dirección, la Excma. Cámara de Apelaciones, ya en su anterior composición, se ha expedido en los autos "Musetti Juan Carlos c/Orelo Alfredo Antonio s/ Usucapión" en relación: "...a las reglas procesales que ordenan este juicio contradictorio y, específicamente, lo relativo a la insuficiencia de las testimoniales como único medio de prueba.." (Jurisprudencia Condensada, Tomo 19, pág.62).

En igual sentido cabe citar el texto sumario de nuestro STJ <70349> "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 14.159, dispone el decreto-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)". (Del voto del Dr. Balladini sin disidencia ; STJRNSC: SE. <58/09> ?D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN" Expte. N 23448/08 - STJ-, 11-08-09- BALLADINI SODERO NIEVAS LUTZ).

V) Que desde la perspectiva expuesta, analizaré la prueba ofrecida y producida por la accionante, que ha consistido en documental, informativa y testimonial.

V.a) En tal sentido, Maria Cecilia Sosa declaró que conoce a la actora, porque hace muchos años alquilaba con su familia una casa al lado de la actora, hasta los 15 años que se fue y luego volvió a alquilar a la vuelta de la casa de la actora, conservando siempre una amistad.

Afirmó que la actora siempre vivió en el lugar con sus padres, hasta que fallecieron, pero la actora siempre se quedó en el lugar. Describió asimismo las mejoras que realizó en el inmueble, agrandó la casa, quincho, gas, luz, pisos, agua.

Dijo que vivían en el lugar desde que tenía once años (actualmente tiene 43 años) y conoce desde hace más de treinta años a la actora y siempre vivió allí, primero con sus padres y luego ella con sus hijos.

Maria Isabel Cifuentes, relató que conoce a la actora hace más de treinta años y que siempre vivió en el mismo lugar, sobre calle San Luis. Señaló que vivió con sus padres y luego de la muerte de los mismo, continuó viviendo con sus hijos. Además relata que realizó mejoras como cambiar el techo, hizo un quincho y cambio las instalaciones de los servicios porque eran viejas.

La testigo Yuliana Ailén Castro, declaró que es vecina de la actora. Recuerda que siempre vivieron ahí, desde que tiene uso de razón, aclarando que tiene 29 años de edad. Describió también que la actora realizó mejoras sobre el inmueble, como un quincho, una pieza e hizo portones. También indica que paga los impuestos, lo cual le consta porque suelen ir juntas a pagar servicios.

V.b) En cuanto a la prueba documental e informativa, a fs. 39 y 40, la actora acompañó dos boletas correspondientes a Aguas Rionegrinas, referidas al inmueble que se pretende prescribir, de los períodos 01/2014 y 05/2014, los cuales constan abonados el 11/07/2014. De la boleta de fs. 39 consta que al 25/09/2014 no se registra deuda, pero no se acredita quien efectuó esos pagos.

Cabe aclarar que la boleta de fs. 38 se corresponde a otro inmueble, con otro domicilio y otra designación catastral, diferente al que se pretende prescribir.

Por otro lado, Aguas Rionegrinas informó a fs. 521, que dichas boletas son auténticas y que la cuenta n° 18-003072-000-00, correspondiente al inmueble que se pretende prescribir, adeuda al 28/10/2019 la suma de \$ 5.855,94.

También se han acompañado comprobantes de pago de las tasa municipales por servicios retributivos, los cuales han sido confirmados en su autenticidad, según ha informado la Municipalidad de General Roca a fs. 42/126, correspondiéndose con la nomenclatura catastral y domicilio del inmueble que se pretende prescribir, encontrándose a nombre de Amelia D'Amato de Fernandez. Pero la amplia documental no se corresponde con el período que pretende prescribir la actora.

Constan recibos de pago, con el correspondiente sello, que datan de julio de 1987 a mayo de 1999. Tales recibos fueron confirmados en su autenticidad a fs. 240, por la

Municipalidad de General Roca, informando que registra impagas las cuotas 3 y 4/2015; 1 y 2/2016; 3, 4, 9 y 10/2017; 9 y 10/2018; 5, 6 y 8/2019, registrando un plan de pagos por Obra Anillo Vial Circulatorio, adeudando las cuotas 73, 74, 83, 84, 97, 98, 103 y 104. Asimismo informa que se adeudan las cuotas 34, 35, 44, 45, 58 y 59 por Obra de Pavimento Etapa III, B° Norte.

Sin embargo, debo tener en cuenta que la actora pretende hacer valer su propia posesión en autos, y como puede observarse la documental se corresponde con el período que poseyeron sus padres y no al propio.

En referencia impuesto inmobiliario, sólo acompañó la actora la liquidación de deuda de fs. 41, correspondiente al inmueble NC 051-D-663-04 e indicada como propietaria D'Amato de Fernandez A., en original, que incluye períodos que van de 1985 a 1989, con sello del Banco de la Provincia de Río Negro de Fecha 20/07/1989. A fs. 205 la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro, confirmó que la liquidación de deudas se condice y es de similares características a las emitidas por el organismo. Al igual que las boletas de municipalidad, las mismas pertenecen a períodos de posesión de sus padres.

Nada más ha acompañado la actora respecto al impuesto inmobiliario del lote que pretende prescribir. Obsérvese que el convenio agregado a fs. 25/28 y las boletas de pago de fs. 29/34 referidas a tal convenio, se corresponden con un inmueble distinto al que la actora pretende, lo cual surge de la diferente designación catastral.

VI) Luego de analizada la prueba y de acuerdo a lo peticionado en el escrito de demanda, la actora alegó que es continuadora de la posesión del inmueble que fuera iniciada por sus padres en el año 1987, cuando éstos fallecieron, con consentimiento del resto de los herederos.

A tal efecto, informa que su propia posesión comenzó en el año 1996, que falleciera su madre, Esther Benitez. Aclaró asimismo que inicia el presente juicio por derecho propio y no como administradora de la sucesión de sus padres.

Consta en el plano de mensura particular para tramitar el presente juicio, n° 1137-14, que quien pretende prescribir es la actora.

Tengo en cuenta que a fs. 134 y vta., consta otro si digo, donde los presuntos herederos de Carlos Eugenio Maica y Esther Benitez, prestaron conformidad con la pretensión de la actora.

Que siendo ello así, la procedencia de la pretensión exige la prueba en cabeza de la actora de su actual posesión, en forma continua, durante el lapso requerido por la ley, y

que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

Y ello debido a que la actora ha alegado que, desde el año 1996 comenzó su posesión propio y fundó su pretensión por derecho propio, ya que fallecidos sus padres, ha ocupado la propiedad, operando el plazo de prescripción desde entonces en su persona, habitando en el inmueble en calidad de dueña, de manera pública, pacífica y de buena fe, realizando mejoras tales como ampliaciones a la construcción, cuidados al terreno, a la casa, pago de impuestos, etc.

En cuanto a las mejoras, debió la actora acreditar las que alega realizadas por ellas, lo cual no ha efectuado ya que sólo lo refieren los testigos. No describe las características de la vivienda, que según su relato ya se encontraba edificada, y dicha información no se puede obtener del supuesto boleto de compraventa privado, dado que denunció que se encuentra extraviado.

Todo ello suma a la dificultad de poder determinar un comienzo de la posesión propia, ya que no acompañó certificados de defunción de sus padres, ni constancias de el proceso sucesorio de ellos, refiriendo únicamente que su padre falleció en el año 1994 y su madre en el año 1996, cuestión que podría haber acreditado fehacientemente sin complicaciones.

No ha acreditado además la existencia de declaratoria de herederos en la sucesión de sus padres, no pudiéndose determinar fehacientemente si los firmantes del "OTRO SI DIGO" de fs. 134 resultan todos los herederos.

Tampoco ha ofrecido ni instado prueba que ayudara a acreditar la realización por ella misma de mejoras, las cuales menciona de manera amplia, sin precisarlas.

Igualmente los testigos refieren que la actora realizó mejoras, como agrandar la casa, quincho, gas, luz, pisos, agua, cambiar el techo, portones, pero igualmente lo han efectuado de manera genérica, sin otra prueba que pudiera apoyar sus dichos, teniendo en cuenta que la sentencia no puede basarse exclusivamente en la testifical (inc. 1 art. 789 CPCCRN).

Por otro lado, si como refieren los testigos, y tal como surge del plano de mensura, la actora renovó los servicios y/o sus instalaciones, debió acreditar dicha circunstancia. Obsérvese que el plano de mensura 1137-14 de fs. 9, describe que el inmueble cuenta con servicios públicos de agua corriente, energía eléctrica, gas, alumbrado público y pavimento.

Sin embargo no ha adjuntado boletas la actora, ni ha solicitado informativa, respecto de

los servicios de energía eléctrica y gas. Tampoco explica dicha circunstancia.

Obsérvese que las únicas boletas de servicios presentadas por la actora, pertenecientes al inmueble que se pretende prescribir (fs. 39/40), se encuentran emitidas a nombre de "Maica Suc.", y no a su nombre.

A modo de conclusión, la actora funda su pretensión por derecho propio, alegando que ella poseyó desde el año 1996. Aportando como prueba solo tres testimonios, y el pago de dos boletas del servicio de agua que se encuentran bajo la titularidad de la Sucesión de Maica. Dado que el resto de la documental es anterior y se correspondería a la posesión que ejercieron sus padres.

Tampoco acredita la interversión del título por el cual comenzó su posesión, la cual reconoce como continuadora de la de sus padres, pero sin embargo, a fs. 144 la actora aclaró que actúa en autos por derecho propio y no como administradora de la sucesión de sus padres, ya que los años que posee "per se" le confieren legitimidad para presentarse en su propio interés.

Y en tal sentido, dado que la actora prescinde en autos de el tiempo de posesión de sus padres, debió entonces hacer hincapié en el ejercicio de la posesión propia; y en caso que pretenda ser continuadora de la posesión de aquellos, debió canalizar su pretensión como heredera.

Ello acompañado al desconocimiento que se tiene en autos de la totalidad de los herederos de los padres de la actora. Dado que no se ha acreditado que sean los únicos herederos.

Asimismo, los presuntos herederos que se han manifestado en el "Otro si digo" del escrito de inicio, no expresaron el reconocimiento de la posesión en cabeza de la actora, sino que avalaron que se registre el inmueble a su nombre.

No desconozco que los sucesores universales son continuadores de los derechos de los causantes, entrando en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión, pero ello significa que tales derechos pertenecen a la sucesión y no a uno sólo de los herederos.

Y para el caso de que los herederos acordaran que el bien quede en cabeza de uno de ellos, no es éste el trámite que ha de seguirse.

VII) En ese marco, en cuanto a la posesión invocada por la actora, la documental analizada -como ya he dicho escasa e inhábil en su mayoría a los fines de acreditar los requisitos legales-, la prueba de la actora queda circunscripta sólo a la testimonial, la que resulta claramente insuficiente a los fines de integrar la prueba compuesta de los

hechos, a poco que se recuerde la ya citada limitación probatoria consagrada por la norma del art. 24 de la Ley 14.159.

En igual sentido cabe citar el texto sumario de nuestro STJ <70349> "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 14.159, dispone el decreto-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). (Del voto del Dr. Balladini sin disidencia)" STJRNSC: SE. <58/09> 'D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN" (Expte. N 23448/08 - STJ-), (11-08-09). BALLADINI SODERO NIEVAS LUTZ.

VIII) Que como lógica consecuencia de las conclusiones a las que arribo en el tratamiento de las cuestiones propuestas, por aplicación de los principios expuestos, y de la apreciación probatoria que he efectuado precedentemente, considero que no se encuentra debidamente acreditado el transcurso del plazo veinteañal de posesión en favor de la actora a título personal, de conformidad con lo expuesto respecto de la prueba compuesta y evaluado a la luz de la sana crítica.

Además, tengo en cuenta que se encuentra en juego el orden público, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible para las partes, debiendo dictar sentencia sobre el mérito de la prueba, aún cuando haya silencio y/o allanamiento del demandado, y bajo un estricto análisis. Es que, el instituto de la usucapión, al consistir en uno de los modos de adquirir y, si se quiere, de perder el dominio, encuentra su fundamento en el interés social con una finalidad que afecta de un modo indudable al orden público

"Para que la usucapión produzca su efecto adquisitivo la ley exige actos posesorios, y para la procedencia de la acción declarativa es menester exigir la prueba de estos actos y no el reconocimiento (o silencio) del titular inscripto -que puede no ser el perjudicado directo- que se despoja de su derecho bajo la forma del allanamiento o el silencio, de modo que el poseedor accionante tiene en el proceso, junto a la carga de afirmación, la de la prueba, no sólo en razón de su particular interés sino del interés general comprometido" ("VILAL AMADO PEDRO Y OTRAS C/ MONDELEZ ARGENTINA S.A. S/ USUCAPIÓN" A-2RO-978-C2016, sentencia n° 63 del 19/06/2020 - Cámara de Apelaciones General Roca).

"Por un lado, porque todo régimen de los derechos reales interesan de manera directa o inmediata al orden público, especialmente tratándose del dominio, estructurado legalmente con criterio institucional (arts. 2.513 y 2.514 C.C.); 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 (Conforme; Lapalma Bouvier, Néstor D. "El proceso de usucapión", páginas 152/153; Arean de Díaz de Vivar "Juicio de usucapión", página 259; Fenochietto - Arazi "Código Procesal Comentado", tomo III, página 641: CCCC Sala Ia., Tucumán, in re: "Paunero de Reyes, Antonia Adela s/Prescripción Adquisitiva"., del 10/06/91)" ("VILAL").

Todo ello determina el rechazo de la demanda.

En cuanto a las costas entiendo que deben imponerse a la actora en su calidad de vencida.

IX) Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 68, 386, 789 del C.P.C.y C., 24 ley 14.159, arts. 4015, 4016 del Código Civil y cc.,

SENTENCIO:

1.- Rechazando la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Analía Esther Maica contra Amelia D´Amato de Fernandez y sus sucesores, respecto del inmueble designado como NC 05-1-D-663-04, Parcela 4, Manzana 663, con una superficie de 416,50 m2, ubicado en la ciudad de General Roca, identificado en el plano de mensura particular n° 1137-14 e inscripto como Lote 4, Tomo 749, Folio 19, Finca 91677.

2.- Imponiendo las costas a la parte actora (art. 68 C.P.C.y C.), difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se encuentren elementos estimativos a tal fin.

3.- Notifíquese y regístrese.

VERÓNICA I.HERNANDEZ

JUEZ