



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

EXPTE N° 83969/1999 “ R A M c/ M DE P A s/PRESCRIPCION  
ADQUISITIVA” JUZG N° 5

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la  
República Argentina, a los 31 días  
del mes de Octubre del año dos mil veintidós, reunidos en acuerdo las  
señoras juezas y el señor juez de la Sala “J” de la Excma. Cámara  
Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de  
apelación interpuestos en los autos caratulado “ R A Mc/ M DE P A/  
PRESCRIPCION ADQUISITIVA” respecto de la sentencia de fecha  
30 de Octubre de 2019. El tribunal estableció la siguiente cuestión a  
resolver: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo, arrojó como resultado que la  
votación debía realizarse en el siguiente orden: la Sra. Jueza de  
Cámara Dra. GABRIELA MARIEL SCOLARICI y el Sr. Juez de  
Cámara Dr. MAXIMILIANO L. CAIA y la Sra. Jueza de Cámara  
Dra. Beatriz A VERON.

A la cuestión propuesta, la Dra. Gabriela Mariel  
Scolarici, dijo:

I. La sentencia de grado dictada con fecha 30 de  
Octubre de 2019 rechazó la demanda interpuesta por A M R, con  
costas e hizo lugar a la reconvención por desalojo promovida por el  
curador de la sucesión M DE P. En consecuencia condenó a  
Rodríguez Antonio Manuel, a desalojar el inmueble sito en la calle  
QUESADA ....., MATRICULA NRO 16-....., de ésta Ciudad, en el  
plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento con costas.

Contra el decisorio apela y expresa agravios la parte  
actora 1113/1141. Corrido el pertinente traslado de ley, obra a fs.  
1143/1145 el responde de la contraria.



Por resolución de fecha 19 de Septiembre del corriente, este Tribunal desestima la agregación de prueba documental; el replanteo de prueba testimonial como el hecho nuevo invocado y la producción de prueba pericial de Ingeniería efectuado por la parte actora.

En el marco de las Acordadas 31/20 y conchs. de la CSJN, se dictó el llamado de autos a sentencia, providencia que se encuentra firme, quedando de esta manera los presentes en estado de dictar sentencia.

II. Como previo y antes de entrar en el tratamiento de los agravios deducidos, cabe precisar que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015, aprobado por la ley 26.994, contempla de manera expresa lo relativo a la “temporalidad” de la ley. Es menester interpretar coherentemente lo dispuesto por su art. 7° sobre la base de la irretroactividad de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas, como así también el principio de efecto inmediato de la nueva ley sobre las situaciones que acontezcan o de las relaciones jurídicas que se creen con posterioridad a su vigencia, así como a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

Las consecuencias son los efectos -de hecho o de derecho- que reconocen como causa una situación o relación jurídica, por ende, siendo que en las presentes actuaciones la situación de que se trata ha quedado constituida, con sus consecuencias devengadas, conforme la ley anterior, corresponde analizar la cuestión a la luz de la misma, así como la doctrina y jurisprudencia a ella aplicable.

### III. Hechos

Motiva el inicio de las presentes actuaciones la demanda incoada por A M R, por prescripción adquisitiva contra A M DE P, respecto al inmueble sito en QUESADA N° ....., MATRICULA NRO 16-....., de ésta Ciudad.-





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

Manifiesta que, ejerce la posesión de dicho inmueble desde el año 1949 fecha de su nacimiento, habitándolo junto a su progenitores, C E D y A M R, quienes habían ingresado a la propiedad como inquilinos de una de las habitaciones.

Relata ser continuador de la posesión que iniciara su padre en el año 1946 como inquilino y en el año 1970 como poseedor con ánimo de usucapir. Que desde hace más de veinte años ejerce la posesión del inmueble, sin ser molestado ni intimado a abandonarlo y que siempre se comportó como dueño abonando los servicios e impuestos que gravan la propiedad. También señaló que dispuso la instalación de servicios (gas natural, teléfono, energía eléctrica) imprescindibles para una vivienda digna. como actos de conservación y mantenimiento, como diligente propietario.

Por su parte la Procuración General del GCBA en su carácter de curador de la herencia vacante, en autos “M DE P A S/ SUCESION AB INTESTATO”, contesta demanda, solicitando el rechazo de la pretensión, y planteando reconvención por desalojo, toda vez que el accionante ocupa el bien en calidad de simple tenedor, del inmueble objeto de autos que integra el acervo hereditario.

#### IV. Agravios

Los cuestionamientos de la parte actora giran sustancialmente en torno en torno al rechazo de la acción intentada.

Aclaran los recurrentes en orden al extenso tiempo transcurrido que la causa N° 9520/27 fue iniciada por quien fuera su abuelo Sr. A M R, en tanto los presentes obrados fueron iniciados por su padre Sr. A M R, quien falleciera el 22-12-2021.

Fundan su queja en que no se ha valorado adecuadamente la copiosa prueba documental producida en consonancia con las particularidades del caso.

Remarca la quejosa que es indiscutible la eficacia probatoria de la prueba producida, cantidad de impuestos y servicios



abonados por el actor (antes de su fallecimiento acaecido el 22-11-2021), pago de conexión de servicios, boletas de gas y electricidad fechadas en 1989 aportadas como prueba a nombre del padre del demandante. En cuanto al estado de deuda del inmueble manifiesta que la adhesión a un plan de pagos resulta significativo de la voluntad de cumplir con sus obligaciones. Remarca que la posesión animus domini no requiere que el usucapiente resida permanentemente en el bien y que el hecho que la parte actora no contara con recursos para efectuar mejoras no significa que no se haya comportado como dueño del inmueble en cuestión.

Que el informe de dominio corrobora que el inmueble seguía y sigue a nombre de la propietaria original (que le alquilara habitaciones al actor y su padre), concluye que conjugado el abandono por el titular de la herencia vacante sumado a los actos posesorios de la parte actora se debe tener por configurada la interversión del título.

Resalta asimismo la especial situación de autos, en los cuales el vínculo con la cosa a usucapir, es desde tiempo remoto, pues desde 1950 comenzó como locación de una habitación, arrendada por quien falleciera hace más de sesenta años y cuya herencia fue declarada vacante. Que los demandados jamás han llevado a cabo acto impulsorio alguno; han tomado una actitud de absoluta pasividad. Considera que no corresponde aplicar el principio de continuidad de la causa en el vínculo con la cosa. Que debe tomarse en cuenta la realidad de los hechos, la voluntad de los ocupantes del inmueble como el desinterés demostrado por la supuesta herencia vacante.

Adelanto que seguiré a la recurrente en las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto (conf. CSJN Fallos: 258:304, entre otros) pues recuerdo que como todas las pruebas no tienen el mismo peso, me apoyaré en las que resulten apropiadas para resolver el caso (conf. CSJN, Fallos: 274:113), las que produzcan





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa. Se considerarán, entonces, los hechos “jurídicamente relevantes” (Aragoneses Alonso, Pedro, Proceso y Derecho Procesal); o “singularmente trascendentes” (Calamandrei, Piero, La génesis lógica de la sentencia civil).

V. En primer término, a los fines de encuadrar el tema, se efectuarán algunas consideraciones generales.

Cabe recordar que la usucapión es un modo de adquisición de los derechos reales por "la continuación de la posesión" en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el tiempo establecido por la ley. La adquisición por este medio se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. De la conjunción de la posesión con el tiempo la ley hace derivar la adquisición, siendo éste uno de los efectos más importantes de la posesión (cfr. Areán, Beatriz, "Derechos reales", Ed. Hammurabi, Bs. As. 2003, tomo 1, pág. 375).

El art. 2351 del código civil entonces vigente, disponía que “habrá posesión de las cosas cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder (corpus) con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad”. La intención del poseedor, el animus possidendi no implica creerse propietario, ni siquiera pensar que se va a llegar a ser propietario, sino sólo actuar con prescindencia de la existencia de un propietario, sometiendo la cosa a su poder y excluyendo la intromisión de extraños, independientemente de que conozca o no quién es el propietario (conf. Highton, Elena, “Posesión y tenencia (Concepto de ambos institutos. Semejanzas y diferencias en la doctrina en general y en nuestro Código Civil)”, L. L. 1988-A-973).

Actualmente el nuevo ordenamiento dispone en el Libro Cuarto, Título II, Posesión y Tenencia, específicamente en el art. 1908



“que las relaciones de poder del sujeto con una cosa son la posesión y la tenencia”, el art 1909 establece que “hay posesión 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”.

Ahora bien, tal como hemos sostenido reiteradamente, el elemento que diferencia a la posesión de la tenencia es que el que tiene la cosa para sí es poseedor, en tanto que el que la tiene para otro es tenedor. El querer tener la cosa para sí es el animus possidendi, animus domini o animus rem sibi habendi. La intención del poseedor no implica creerse propietario, ni siquiera pensar que se va a llegar a ser propietario, sino sólo actuar con prescindencia de la existencia de un propietario, sometiendo la cosa a su poder y excluyendo la intromisión de extraños (C. N. Civ., esta Sala, 18/2/2014 Expte. N° 43.946/2006 “Sansone Lila c/ Hayne de Mock Ana Berta y otro s/ prescripción adquisitiva” Idem, 5/4/218 Expte. N° 6345/2014 “Gau, Luis Alberto c/ Disu Sociedad en Comandita Por Acciones s/Prescripción adquisitiva”. Ídem id; 10/6/2019 “ Bález Lionel Ramón c/ Reynaud y Boulle Amada Leona s/Prescripción adquisitiva).

La posesión como elemento de derecho es la que permitirá la adquisición de cosas por prescripción, ya que tiene innegables efectos publicitarios, permite revelar a los terceros cual es la aparente situación jurídica con relación a la cosa, y los actos posesorios contemplados en el anterior art. 2384 del Cód. Civil y en el actual art 1928 del CCyCN, junto con la exigencia que establecía el art. 2479 implica la posibilidad de que aquel que ha poseído la cosa efectivamente de manera quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y exclusiva, con animus domini adquiera el dominio de ella por usucapión (conf. Garrido Cordobera, Lidia M. R., “Problemática de la prescripción adquisitiva y la publicidad posesoria. (Un fallo ajustado a derecho)”, L. L. 1989-B-71).





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

Va de suyo que la norma citada facilita la prueba de la posesión, pues cuando se realizan los actos que enumera, la ley dice que se está en presencia de actos “posesorios”. Por lo tanto, si bien el código no consagra expresamente una presunción de posesión como el art. 2230 del código francés, el artículo 2384 lo hace indirectamente al enunciar cuáles son los actos posesorios, ya que en definitiva presume que quien acredita haber realizado algunos de esos actos u otros análogos, lo ha hecho como poseedor y no, como tenedor. Se trata de una presunción iuris tantum que puede ser destruida por prueba en contrario: quien pretenda que quien realizó tales actos no es poseedor, sino tenedor, deberá probarlo (p. ej., exhibiendo un contrato de locación que demuestre la falta de animus domini, o que quien realizó tales actos reconoció de alguna manera un derecho superior al suyo en otra persona) (conf. Zannoni –Kemelmajer de Carlucci, Código Civil y leyes complementarias, Comentado, anotado y concordado, Tº10, pág. 288).

Adviértase que el nuevo Código Civil y Comercial ha morigerado estos recaudos, pues sólo impone como recaudo para prescribir, la posesión ostensible y continua (art 1900 del Código Civil y Comercial).

El fundamento del instituto es la estabilidad del derecho de propiedad, permitiendo, cuando se verifiquen sus recaudos, dar finiquito a toda posible controversia sobre la base de acreditar efectiva posesión. Ante el argumento de que es inmoral premiar al usurpador o en general a aquel que se apropia carente de título y buena fe, se sostiene que la inacción negligente del propietario durante tantos años en que debió ejercer sus derechos, hace presumir su renuncia. Consecuentemente los transmitirá como castigo a favor de quien purgó sus falencias desempeñándose públicamente como propietario.

Por otra parte, esta prescripción más que una utilidad práctica contempla la necesidad de aventar incertidumbres como las



que podrían plantearse a cualquier propietario, ante el eventual cuestionamiento de uno de los eslabones en la cadena de transmisiones de sus antecesores. Se enfrentaría entonces con la prueba diabólica, a veces imposible, de acreditar una legitimidad remota. Una norma sabia como la del art. 3270 del Cód. Civil derogado (actual Art 399 del CCyCN) le obligaría a demostrar su derecho con todos sus antecedentes, dado que nadie podrá transmitir uno mejor ni más extenso que el propio.

La conjunción de estos fundamentos más que uno solo en particular, hace que la usucapión sea justa, además de conveniente y necesaria para el orden jurídico y social. Confiere seguridad jurídica, estimulando el aprovechamiento y explotación de los bienes por lo que además de operar en interés del usucapiente, lo hace también en el interés social” (conf. Gregorini Clusellas, Eduardo L., “La usucapión veinteañal y sus recaudos”, L. L. 1996-C-67).

En síntesis, pues, esta institución tiene su fundamento, por una parte, en la presunción de abandono de la cosa por parte de su propietario y en favor a quien la posee y le da un aprovechamiento económico, pues esto interesa no sólo a los individuos sino a toda la sociedad (interés social) y, por otra, en la necesidad de otorgar validez y seguridad a situaciones de hecho que se mantienen un período prolongado.

Así, se ha sostenido que la usucapión cumple una función consolidadora de situaciones fácticas, brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y certeza a los derechos al liquidar situaciones inestables poniendo en claro la composición del patrimonio. En definitiva, la prescripción adquisitiva responde a fines de seguridad jurídica y de convivencia social y por ello es una institución de orden público, basada en la necesidad de dar certidumbre a los derechos (conf. C.N.Civ., Sala C, 11/09/2007, “Otero Lorenzo, David c. Martínez, Lucio Alfredo y otros”).





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

Por el carácter perpetuo que reviste el derecho real de dominio, su titular conserva su propiedad aunque no realice sobre la cosa actividad alguna (art. 2510, Cód. Civil y actual art 1942 del CCYCN). Sin embargo, si otra persona posee esa misma cosa durante el tiempo requerido para adquirirla por prescripción aunque el titular no estuviera en conocimiento de aquella posesión, la ley considera su inacción como abandono de la cosa, y en consecuencia permite que se la adjudique al poseedor por cuanto en esta situación entiende que fue el poseedor quien realmente ejerció el derecho sobre ella.-

Por el contrario, aun cuando la cosa permanezca abandonada durante largo tiempo, si nadie realiza sobre ella actos posesorios, el propietario y sus herederos conservarán la titularidad del dominio sobre ella. En consecuencia, no bastará la simple inacción del propietario desposeído, sino que será menester la acción efectiva del poseedor.-

La posesión veinteañal, al ser título adquisitivo del dominio de los inmuebles, sin justo título ni buena fe, exige precisamente por esa circunstancia, la concurrencia inexorable del "corpus" y el "animus" durante el término legal y su consiguiente acreditación. Por ende, tratándose de un modo originario y no derivado de adquirir el dominio, la sentencia judicial que acoge la acción contenciosa regulada en la ley 14.159 es declarativa y no constitutiva del dominio (C. N. Civ., esta Sala, 4/3/2009, Expte. 119.221/95, "Calautti, Roberto Felipe c/ D'Antuono de Rapicavali, Antonieta Gracia s/ prescripción adquisitiva" ídem 16/5/2018 Expte. N° 52979/2013 "Rodríguez Fernando Cesar y otro c/ Spirito Ana María y otros s/Prescripción adquisitiva"

La usucapión es un modo excepcional para adquirir el dominio, por lo cual se deben extremar los recaudos exigidos por la ley, a los efectos que su comprobación sea insospechable, clara y convincente, asegurando así el título que se va a obtener, sin descuidar



los diversos intereses que estén involucrados (Flah, Lily R. - Smayevsky, Miriam, “La protección de los terceros y el proceso de usucapión”, L. L. 1987-A, 984).

La doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que en los juicios de esta naturaleza, 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 pues están en juego poderosas razones de orden público, al tratarse 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 derogado y actual Art 1943 del CCyCN (Conf CNCiv, Sala G, 27/06/2008, “Murúa, Rodolfo Oscar y otro c. Maleh de Mizrahi, Raquel” ídem esta Sala, 6/10/2015, Expte. N° 35622/2008 “Santini Ana María c/Real e Iseas Juan Isidro y otros s/prescripción adquisitiva”).

No cabe duda entonces que es el usucapiente quien debe acreditar en forma plena y acabada que se ha poseído tal bien "animus domini", de manera efectiva, quieta, pacífica e ininterrumpidamente. Al efecto, si bien se admite cualquier medio de prueba, la decisión que admita la demanda no podrá sostenerse exclusivamente en prueba testimonial. Así resulta de lo dispuesto en el art. 24 de la ley 14.159, texto según dec.-ley 5756/58.-

Las probanzas deberán constituirse en elementos a tal punto persuasivos que no dejen duda en la convicción del juzgador sobre la efectiva posesión invocada. Pues la posesión no se presume, será necesario acreditar que ambos elementos que la integran (corpus y animus domini) confluyen indudablemente para decidir que la relación posesoria invocada es inequívoca" (Conf. J. R. Causse, F. J. Causse y D.E. Causse "Desalojo, posesorio e interversión del título" LL. 1995-E-406).-





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

Dada naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio, y aun cuando el derecho 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.-

Difícilmente estos hechos, por su variedad y reiteración a lo largo de los años puedan ser probados a través de una única prueba. De ahí que la convicción del juez se dará, por lo general, como el resultado de distintas pruebas combinadas. Es lo que se denomina prueba compuesta, que es la que deriva de la composición de pruebas simples, que al ser consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero al ser evaluadas en conjunto, pueden llevar al juez a un pleno convencimiento.-

El proceso de reconstrucción de los hechos debe demostrar de manera inequívoca: a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad de esa posesión; c) el carácter público de la conducta desplegada y e) la antigüedad de la posesión que exceda el lapso exigido por la ley, o sea, el de veinte años (ver esta Sala in re Expte. N° 66.479/2.008 “García, Jorge c/ Lapadula, Horacio s/ Reivindicación”, del 06/5/2019 Ídem 30/4/2021 Expte 47175/1991; “D. M. R. M. c/ R. G. M. y otro s/ Posesión Vicenal”, entre otros muchos).

VI. Reitero, en general se admiten todos los medios de prueba, pero conforme principio consagrado por la ley 14.159, modif. por el decr.Ley 5756/58 el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial.-

Asimismo y en relación a lo manifestado por la quejosa si bien luego de la reforma introducida por el Decreto-Ley N° 5756/58, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, aun cuando se considere que en la actualidad dicho pago "será especialmente



considerado", como elemento probatorio sigue teniendo gran importancia, aunque no es decisivo para el éxito de la acción.-

El hecho de que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos durante todo el lapso de la posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión, pues un simple tenedor, como un locatario pueden abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor (conf. C.N.Civ., Sala C, 22/06/2000, "Sigal Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva", E.D. 191-267; Idem., esta Sala, 4/3/2009, Expte. 119.221/95, "Calautti, Roberto Felipe c/ D'Antuono de Rapicavali, Antonieta Gracia s/ prescripción adquisitiva")

En este sentido, hemos sostenido que lo que debe quedar en claro, no son los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo (CNCiv, esta Sala, 4/3/2009, Expte. 119.221/95, "Calautti, Roberto Felipe c/ D'Antuono de Rapicavali, Antonieta Gracia s/ prescripción adquisitiva"; Ídem; 22/6/2020; Expte N° 78613/2011 "De los Santos Jaqueline Elizabeth c/ Liga Arg Pro estudio e Investigación de Virus y Tumores y otro s/ prescripción adquisitiva").

Como corolario de todo lo expuesto, resulta necesario probar que el accionante ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, que tal posesión ha sido pública, continua e ininterrumpida y que estos caracteres duraron el tiempo exigido por la ley (conf. Areán, B., op. cit., pág. 286).

Así las cosas, debe entenderse por "posesión pública" aquella que haya podido ser conocida por el propietario o poseedor anterior, porque éstos son los únicos que tienen derecho a oponerse a ella. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró,





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida. En cuanto al recaudo de la continuidad, el mismo consiste en la concatenación o encadenamiento de los actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictor alguno, durante todo el tiempo exigido por la ley (conf. Papaño- Kiper- Dillon- Causse, Derechos reales, Tº2, págs. 310 y 311).

En los presentes, tal como señalara la distinguida sentenciante de grado, el Sr Antonio Manuel Rodríguez petición, mediante la presente acción, que se declarara operada a su favor la prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la calle QUESADA NRO 5168, MATRICULA NRO 16-45955, de ésta Ciudad, siendo resistida dicha pretensión por la Procuración del GCBA, en su carácter de curadores de la sucesión MOLINA DE PARIS, quien a su vez reconviene por desalojo, toda vez que el accionante ocupaba el bien en calidad de simple tenedor por manifestar ser continuador de la locación que comenzó su padre.

Cabe señalar que dentro de la institución de la prescripción adquisitiva, pueden darse situaciones fácticas disímiles que admiten un tratamiento diferenciado: 1) podría suceder que quien solicita la usucapición haya gozado la posesión siempre a título de dueño, v.gr. un extraño ingresa a un bien abandonado y ejerce sobre él actos posesorios (en este supuesto bastará que se pruebe cuándo comenzó a poseer para establecer el punto de partida del plazo); o, 2) el caso en el cual una persona comenzó a ocupar el inmueble a título de comodatario o arrendatario, pero luego sostiene que al cabo de cierto tiempo, cesó de reconocerle al dueño el carácter de tal y comenzó a poseer por sí. Esto último es lo que se llama interversión del título: en consecuencia, aquí deberá probarse no solamente la posesión actual, sino también el momento en que se empezó a poseer para sí (conf Borda, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil.



Derechos Reales, actualizado por Delfina M. Borda, La Ley, Buenos Aires, 2008, t. I, p. 325, núm. 385)

Así en el caso alega el accionante que ocupa el bien a raíz de la locación que iniciara su padre en el año 1946, pretendiendo a partir del año 1970 intervertir su título pues dejaron de concurrir a cobrarle alquiler.

Al respecto conforme disponía el entonces vigente art. 2353 (actual 1915 del CCyCN), nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión.

Para la procedencia de la interversión del título, resulta menester la realización de actos materiales que resulten idóneos para generar el cambio de título de la relación real, extremo que incide sobre los elementos de la usucapión (Kiper, Claudio M. – Otero, Mariano C., Prescripción adquisitiva, 2da. Edición, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2022, p. 110).

Para que se produzca la interversión del título y se transforme la naturaleza de la ocupación es menester que el tenedor realice un acto positivo de voluntad, que revele el propósito de contradecir la posesión de aquel en cuyo nombre se tenía la cosa de manera tal que no quede la más mínima duda de su intención de privarlo de la facultad de disponer de ella (CN Civ., sala E, 14.2.95, JA, supl. del 20.3.96), pues mientras esa voluntad de cambiar la causa de la posesión quede en el simple terreno de las determinaciones individuales, no existe interversión -art. 2353, cód. civil- (CN Civ., sala H, 5.12.94, DJ, 1995-II-544; conf. CN Civ. y Com. Fed., sala I, LL, 151-38; íd. DJ, 1990-II-838; CN Civ., sala A, JA, 1981-IV-229; sala F, LL-100-715; íd. LL, 126-788; SC Bs. As., LL, 1989-B-179; CNCiv y Com Fed, Sala II, “Torres, Raquel Blanca c. Estado Nacional Argentino s/ juicio contra la Nación”, del 25 de noviembre de 1997, MJ-JU-E-8661-AR|EDJ8661|EDJ8661).





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

El conocido principio de inmutabilidad de la causa o título, es decir que ningún tenedor puede pasar a ser poseedor por medio de una operación mental o manifestaciones verbales en tal sentido, ya que deben existir actos exteriores materiales o jurídicos que revelen inequívoca, concluyente y positivamente el cambio de relación con la cosa.

En lo referente al paso del tiempo, éste también es descartado como idóneo para hacer mutar la causa de la relación, cualquiera fuere su extensión (conf. Claudio Kiper, Director, "Código Civil Comentado", Derechos Reales, Tomo I, Buenos Aires, 2004, Rubinzal Culzoni Editores, pág. 169).

En este sentido, el tenedor no puede por mero designio de su propia voluntad cambiar la causa o título de su relación con la cosa. Es decir que la voluntad es impotente para mutar el carácter originario de la relación posesoria en virtud de la "causa possessionis". "La voluntad de quien quiere intervertir su título por sí sola no basta. Se requiere además que esa voluntad se exteriorice mediante actos que tengan entidad suficiente como para contradecir el derecho de quien era poseedor (CSJN Fallos: 316:2297). Mientras la voluntad no se exteriorice y "quede en el dominio de las simples determinaciones individuales, ella no puede dar lugar a una interversión de título, como ocurriría si el locatario de una finca dejase de pagar los alquileres estipulados por creerse dueño de la cosa a título de heredero, cualquiera sea el tiempo que esta situación se prolongue, mientras el locatario no realice actos que públicamente exterioricen su voluntad no habrá interversión (conf. SALVAT, Raymundo. Manuel J., Tratado de Derecho Civil Derechos Reales 5ª Edición actualizada por Manuel J. Argañaras TEA S.A. Buenos Aires 1961. Tomo I N° 376, p. 36 N° 31).

Es decir, que, para poder cambiar dicha relación, y según lo normado por el antes vigente artículo 2458 del Código Civil, el



tenedor debe manifestar por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa. Esos actos deben ser concluyentes e inequívocos, debiendo afirmar la posesión propia y negar la ajena.

En esa inteligencia el mero hecho de iniciarse la acción de usucapión no puede bastar para considerar verosímil la posesión invocada, pues para ello se requiere prueba acabada de la interversión de título (arts 2456 y 2458)

En general, la tendencia jurisprudencial respecto de la interversión del título exige que quien venía detentando la cosa como tenedor, o conforme cualquier otro título que implique reconocer la propiedad a nombre de otro, para convertirse en poseedor debe demostrar que exteriorizó manifiestamente su intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, así como que tales actos exteriores han producido el efecto buscado. No basta para ello la mera afirmación de haber comenzado a poseer por sí, si el comienzo de la ocupación del inmueble reposó en una relación jurídica que implicaba reconocer en otro el dominio o la posesión del inmueble, el usucapiente debe demostrar cómo se concretó la interversión del título y que su ocupación es, desde entonces, a título de dueño (conf. Ghersi-Weingarten, "Código Civil", T° V, ed. Nova Tesis, p. 369).

Es decir, no basta la mera detentación de la cosa, pues lo contrario importa confundir ocupación con posesión (conf. CNCiv., sala D, 18/12/81, J. A., 1983-I, p. 360).

De allí que sea exigible a quien inició el contacto con la cosa con un título de mero tenedor, o el de usurpador, la prueba categórica sobre el comienzo de la posesión o, lo que es lo mismo, de la fecha de la interversión del título por el que la tenencia pasó a ser con animus domini. Es que, la satisfacción por el usucapiente de la carga de acreditar desde cuándo posee el inmueble, resulta imprescindible a fin de poder tenerse por cumplido el plazo legal.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

Entonces era carga del accionante probar la interversión del título y demostrar que había ocupado el inmueble con ánimo de dueño; ello así, puesto que uno de los presupuestos de la posesión animus domini es la publicidad y su exteriorización.

Con relación a la publicidad de la posesión, se sostiene que ella apunta más que al conocimiento efectivo por parte del propietario, a la posibilidad de que éste pueda haberla conocido; interesa el comportamiento del poseedor, si éste ha actuado como tal a los ojos de todo el mundo, sin importar si el propietario se ha enterado o no, sea porque está ausente o porque se ha desinteresado totalmente de la cosa (Areán, Beatriz, Juicio de usucapión, Hammurabi, Buenos Aires, 1984, p. 113)

La parte actora debió probar la interversión del título, esto es los actos exteriores inequívocos de exclusión, es decir, de las circunstancias que excedan la voluntad del sujeto y el mero transcurso del tiempo. Se trata de cuestiones de hecho que, como tales, deben ser acreditadas por quien las alega (art. 377 del Código Procesal).

Específicamente en los juicios de usucapión, cuando se aduce una interversión unilateral del título sobre la cosa, deberá producirse la prueba pertinente, con el fin de posibilitar al juez que conozca cuál fue el momento en que el usucapiente inició su posesión, a los efectos de determinar desde cuándo debe computarse el curso de la prescripción adquisitiva. (Zelaya, Mario A., “La prueba de la interversión unilateral del título en el juicio de usucapión”, LL 5/03/2021, 8).

La ausencia de todo elemento probatorio acerca de tan trascendente hecho sólo puede ir en desmedro de la postura asumida por la parte reclamante en el proceso de usucapión.

Respecto de la prueba documental acompañada en el expediente cuyas copias lucen a fs. 1/62 y sin perjuicio que la contraparte acompañó un estado de deuda del inmueble de autos (fs.



604/605), cabe recordar que el pago de los impuestos únicamente tiene virtualidad como elemento demostrativo del ánimo de poseer por sí; pero no es en sí mismo un acto posesorio, a punto tal que el abono hecho por el verdadero titular del dominio ni siquiera tiene efecto interruptivo de la prescripción adquisitiva. Es que, en definitiva, no se trata de un acto material sino jurídico, que por sí solo no es revelador del contacto con la cosa, sino que únicamente constituye una exteriorización del animus rem sibi habendi o bien una prueba complementaria de su existencia, que debe estar acompañada por otras para la prueba de la posesión (conf. Borda, G. A., obra citada, T° I, pág. 330, núm. 392; Llambías-Alterini, “Código Civil anotado”, T°. IV-A, pág. 125, ap. II, núm. 12; Peña Guzmán, L. A., obra citada, t. I, pág. 308; Papaño Kiper-Dillon-Causse, obra citada, T° I, pág. 51, ap. A); Kiper en Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, “Código Civil comentado, anotado y concordado”, t. 10, pág. 289 y sgtes., núm. 2; CNCiv., Sala B, del 05/03/1963, L.L. 110-691; id., Sala F, del 15/02/1968, L.L. 130-645; id., Sala C, del 06/11/1973, L.L. 154-76; id., Sala H, del 06/02/2001, L.L. 2001-E-179 idem esta Sala Expte n° 53.886/2’14 1/6/2022 “P., L. M. c/B. de P., L. y otra s/ prescripción adquisitiva ).

Así las cosas, los pagos acreditados devienen inidóneos por sí solos para acreditar la posesión y menos aún para probar la interversión.

La demanda de usucapión es improcedente, no obstante el pago de impuestos o servicios relativos al inmueble, si el resto de la prueba reunida resulta insuficiente para demostrar la existencia de actos posesorios realizados claramente con el ánimo de dueño y durante el término legal de la prescripción (cfr. CNCiv., Sala H, 28/4/03, “F., E c/ F., A.”, LL, 2003-C, 561, citados por Kiper, Claudio M., Otero, Mariano C., Prescripción adquisitiva, 2° ed. Actualizada y ampliada, Buenos Aires, La Ley, 2010, p. 297).





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

No escapa a mi análisis que no se ha producido prueba testimonial alguna, y si bien la prueba de testigos, en estos casos, no basta para el dictado de una sentencia favorable (art. 24 inc. c Ley. 24.159), pues debe ser valorada en conjunto con los demás medios aportados, en el caso se declaró su caducidad ( ver fs. 459), lo que también conduce a concluir en la ausencia de prueba antes mencionado.

Cabe resaltar que su producción sin lugar a dudas, hubiera permitido dar cuenta de los actos posesorios “animus domini” realizados por el accionante e invocados en el escrito inaugural durante el transcurso del plazo exigido por la ley, cosa que no sucedió en la especie.

Respecto al plano de mensura que no fue aportado por el accionante, cabe señalar que constituye un requisito de admisibilidad de la acción, a fin de individualizar de manera acabada el bien que se intenta usucapir, suministrando los más precisos datos sobre ubicación, medidas y linderos del inmueble que será objeto del pleito, facilitando así la labor del juez en el momento de dictar sentencia. Puede asimismo resultar de valor corroborante, cuando tiene una antigüedad que permita descartar la perspectiva del proceso como su único fundamento, y acogerlo como acto determinativo y también publicitario de la extensión de la posesión.

Así hemos sostenido que constituye un acto posesorio, que sin dudas exterioriza el animus, atento, que su finalidad permite vincular el inmueble sobre el que se formula la pretensión y recaen las pruebas, de tal forma que no haya dificultades, a los fines de la emisión del título (Conf. CNCiv. esta Sala, 22/6/2020, Expte N° 78613/2011 “ De Los Santos Jaqueline Elizabeth c/ Liga Arg Pro Estudio e Investigación de Virus y Tumores y otro s/ Prescripción Adquisitiva “ Ídem 19/5/2021, Expte N° 53304/2008 “Pérez Pérez Carmen



Anunciada c/ Wasylczuk y Halchuk Miguel s/ prescripción adquisitiva”)

Con relación a la prueba de los actos materiales sobre la cosa, es relevante la prueba pericial que obra a fs. 543/56 que fuera consentida por las partes, donde surge en forma palmaria el estado de abandono de la propiedad.

El informe pericial presenta constancias fotográficas tomadas en el inmueble de la calle Quesada 5... que dan cuenta que la construcción se encontraba seriamente afectada por el deterioro y falta de mantenimiento -más allá de las alegaciones efectuadas en esta Alzada en torno al replanteo de prueba desestimado, respecto a las mejoras efectuadas con posterioridad al dictamen de autos.

El informe abarca interiores, exteriores, áreas libres en el terreno y fachadas al espacio urbano, como el detalle de interior de habitaciones y baño.

Respecto a la existencia de vegetación invasiva en patio lateral y fondo, indicó el experto que resultó imposible recorrer y relevar esos sitios, indicando asimismo la falta de revestimientos en sectores húmedos y la existencia de diversas patologías en sector superior del frente principal.

En virtud de ello, no es posible presumir la realización en forma permanente de trabajos de cuidado y mantenimiento como hace un diligente propietario - tal como fuera invocado en el inicio- actos que necesariamente implican comportarse como dueño, tales como eventuales mejoras o inevitables reparaciones que en tan largo lapso de tiempo era esperable que se hubieren efectuado, tratándose de una finca urbana.

Ante la ausencia de prueba idónea respecto a las mejoras sobre el bien que manifiesta haber efectuado (art. 377 CPCCN), no se pueden tener por acreditados los requisitos que exige la pretensión de autos.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

A mayor abundamiento, robustecen la postura defensiva adoptada por la demanda las constancias probatorias y diligencias efectuadas que surgen de las copias certificadas de los autos caratulados “M D P A S/ SUCESION”, Expte N° 42193/07, donde, entre otras actuaciones, se decretó la subasta del bien, a pesar de no haberse concretado la misma.

En definitiva, no cabe interpretar que con el paso de los años el accionante ocupó el inmueble con ánimo de propietario, pues, como se ha señalado, para que exista pérdida de la posesión no basta con la mera ocupación sino que "es menester que quien tiene la cosa, mediante actos positivos de voluntad conocidos por el poseedor, revele el propósito de contradecir la posesión de aquél o aquéllos en cuyo nombre tenía la cosa, de manera que no quedara duda alguna sobre su intención de privarlos de la facultad de disponer de la misma" (conf. CNCivil, Sala F, LA LEY, 100-717).

En este mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido que -ante el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio contemplado en el art. 4015 del Cód. Civil- la realización de los actos comprendidos en el art. 2353 – interversión del título– y el constante ejercicio de esa posesión deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, "Glastra S.A. c/ Estado Nacional", 07/10/93, Fallos 316:2297, La Ley online: AR/JUR/388/1993 .

En definitiva, dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por usucapión, “la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no sólo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión” (Areán, Beatriz, Comentario al art. 4016 en Bueres, Alberto J. (dir.) –Highton,



Elena I. (coord.), “Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial”, Hammurabi, Buenos Aires, 2007, t. 6 “B”, p. 750)

La prescripción adquisitiva de dominio es legal y no dependiente de la voluntad de los particulares. La adquisición, por ende, surge de la ley cuando se dan las condiciones de su nacencia (Conf CNCiv Sala H, 24/6/2009, “Barello, Marcelo c/ Cattaneo de Franqueiro, María Asunción y otros s/ prescripción adquisitiva”), y -en el presente- estimo que dichas condiciones no se han configurado acabadamente.

Por estas razones, con los elementos de autos y en atención al criterio restrictivo que debe imperar en este tipo de litigios, si mi opinión fuera compartida, deberían desestimarse las quejas formuladas y confirmarse la sentencia apelada.

VII A tenor de las consideraciones vertidas en el presente voto propongo al acuerdo:

I.-Confirmar la sentencia recurrida con costas de Alzada a la vencida (art 68 del CPCC)

II. Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez determinados los de la instancia de grado.

El Dr. Maximiliano L. Caia y la Dra. Beatriz A. Verón adhieren al voto precedente.

Con lo que terminó el acto, firmando el Señor y la Señoras Vocales en los términos de las Acordadas 12/20 y 31/20 de la CSJN, de lo que doy fe.

Buenos Aires, 31 de Octubre de 2022

Y VISTOS:

Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcripto el Tribunal RESUELVE:





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

I.-Confirmar la sentencia recurrida, con costas de Alzada a la vencida (art 68 del CPCC)

II. Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez determinados los de la instancia de grado.

Regístrese, notifíquese y comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y oportunamente devuélvase

---

Fecha de firma: 31/10/2022

Firmado por: MARIANO CARLOS GIGLI, SECRETARIO DE CAMARA

Firmado por: BEATRIZ ALICIA VERON, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: GABRIELA MARIEL SCOLARICI, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: MAXIMILIANO LUIS CAIA, JUEZ DE CAMARA



#12629785#347395234#20221031083005503