

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO SESENTA Y NUEVE

En la ciudad de Concarán, Provincia de San Luis, a los veintitrés días del mes de septiembre del año dos mil catorce, encontrándose reunidos en su Sala de Acuerdos los Sres. Miembros de la Excma. Cámara de Apelaciones, Sala Civil, Comercial, Minas y Laboral de la Tercera Circunscripción Judicial, Dres. SERGIO DARIO DE BATTISTA LUIS MANUEL SOSA y MARIO ALONSO traídos para dictar sentencia definitiva los autos caratulados: “**KRUJOSKI MEJALINA C / PECORARI SUSANA ELENA Y OTROS S/ POSESION VEINTEÑAL**” (**EXPTE. N°:223791/12**)”, resultó que la votación debía tener lugar en el orden siguiente: DE BATTISTA, SOSA y ALONSO. Previa deliberación del caso, fueron planteadas como cuestiones a resolver las siguientes:

- 1) ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?
- 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar en definitiva con relación a lo principal?.
- 3) ¿Cuál respecto a las costas?

A LA PRIMERA CUESTION, EL DR. MARIO ALONSO, DIJO:

I. SENTENCIA RECURRIDA: La Juez de grado dicta SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO CUARENTA, la que glosa a fs. 145/150 de los autos: “KRUJOSKI MEJALINA C / PECORARI SUSANA ELENA Y OTROS S/ POSESION VEINTEÑAL” (EXPTE. N°:223791/12) “rechazando la acción entablada por la actora MEJALINA KRUJOSKI, imponiendo costas al demandante y regulando honorarios profesionales...”.

La iudex funda su denegación, en :“... *del contrato invocado, resulta que en su cláusula 4) punto c), surge que el inmueble cedido no tiene inscripción de dominio ni se encuentra empadronado, cuestión que resulta errónea, ello a tenor de plano de mensura de fojas 23 y del informe expedido por el RPI de fojas.140,y que el inmueble se encuentra empadronado, y que corresponde a la matricula 3-6550, inscrita a nombre de los demandados.....en....autos ...asimismo, en el escrito de inicio, la actora manifiesta que la,.....cesión,.....aludida se ha ce en base al plano de mensura 6/40/85, surgiendo superposición con la superficie del plano que delimita el objeto de autos,..conforme se desprende del informe obrante en el plazo 6/209/09 de fojas,.....231,aa*

sí...213, así, entiendo que el inmueble objeto del juicio tiene inscripción de dominio y se encuentra empadronado y se superpone con el inmueble matrícula 3-6550 informado a fs. 140 por el RPI.”
Teniendo en cuenta ello, y ante el acto de disposición...registral efectuado por los titulares registrales del inmueble objeto de autos,...en el año 2008 ya meritudo, entiendo que no se encuentra cumplido en autos,...el...tiempo el tiempo legalmente previsto para hacer lugar a la presente acción, atento el acto interruptivo de la posesión que...detentaba... la...actora, efectuado por sus titulares registrales, conforme antecedentes que obra en el informe de fs.140.....”.

II) RECURSOS- AGRAVIOS: DEFENSOR DE AUSENTES:

La sentencia señalada, es recurrida por el actor a fs. 151, concedido a fs.152.-

AGRAVIOS: Los mismos son vertidos en memorial de fs. 164 / 170 vlta.. y refieren:“... Se agravia su parte cuando la a- quo en los considerandos en relación al "animus domini", establece que el actor debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño. En los mismos considerandos la jueza de manera expresa destaca y reconoce conforme a las testimoniales brindadas en autos, que las hermanas Ortiz (cedentes de mi mandante) han poseído el inmueble desde toda la vida, hasta que en el año 2006 accede a la posesión la Sra. Krujoski, mediante instrumento privado de fecha 02/11/2006,... Inmediatamente la a quo recalca que de dicho instrumento (el que obra a fs. 2/4),en su cláusula cuarta punto c, surge que el inmueble cedido carece de inscripción de"...dominio ni se encuentra empadronado, ello a tenor del plano de mensura que obra a fs.23, y del informe de dominio que obra a fs. 140,... Incluso ello ha sido reconocido de manera expresa por la a quo cuando ,...manifiesta "EN AUTOS, CONFORME LAS TESTIMONIALES RENDIDAS, SURGE DE LAS MISMAS QUE EL INMUEBLE PERTENECIÓ DESDE TODA LA VIDA A LAS HERMANAS ORTIZ, SIENDO QUE LA ACTORA LO POSEE DESDE EL AÑO 2006, FECHA EN QUE LE FUERON CEDIDOS LOS DERECHOS MEDIANTE CONTRATOPRIVADO DE FOJAS 45,... En segundo término, si bien es cierto que del instrumento celebrado entre mi mandante y las Sras. Ortiz no surge que el inmueble objeto de la presente acción tenga inscripción de

dominio y número de padrón, ello no es necesario cuando dicho vicio se ha saneado al momento de realizarse el plano de mensura, el que se ha confeccionado en cabeza de la actora en el año 2009. Y considerando que al momento de realizarse la mensura del predio recién allí quedan determinados de manera definitiva los datos catastrales del inmueble a usucapir, siendo necesario destacar que la cesión se celebró detallando cuidadosamente los linderos del inmueble que fue objeto del contrato de cesión y que hoy es objeto de la presente acción. Siendo clara la normativa que rige la materia, Ley N° 14.159 "Reglas aplicables al juicio de posesión de inmuebles", Art. 24 inc. B, "ESTABLECE QUE CON LA DEMANDA SE ACOMPAÑARA PLANO DE MENSURA SUSCRITO POR PROFESIONAL AUTORIZADO Y APROBADO POR LA OFICINA TÉCNICA", EL QUE HA SIDO ACOMPAÑADO EN AUTOS A LOS FINES DE IDENTIFICAR E INDIVIDUALIZAR EL PREDIO QUE SE PRETENDE USUCAPIR. Siendo claro que NO existe contradicción entre el inmueble cedido y el inmueble mensurado, siendo a todas luces evidente de que se trata "del mismo predio"...RAZÓN QUE NO JUSTIFICA RECHAZAR IN LIMINE UNA ACCIÓN CUANDO LA DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE SURGE CLARAMENTE DE LA CLÁUSULA PRIMERA DE LA MENCIONADA CESIÓN y HAY CONCORDANCIA ENTRE LO CEDIDO POR INSTRUMENTO PRIVADO y LO MENSURADO,... en tercer lugar, también es cierto y surge de prueba que ha sido diligenciada por ésta parte al proceso, que el inmueble objeto de autos posee inscripción de dominio; ... los "PECORARI", LOS QUE HAN SIDO NOTIFICADOS EN TIEMPO Y FORMA POR LA ACTORA (FS. 73/82), quienes no se presentaron a oponerse a la presente acción en ningún momento desde que se inició la presente causa; siendo necesario destacar que se les dio por perdido el derecho de contestar demanda (derecho dejado de usar) y de ofrecer prueba a pedido de ésta parte, ... Se agravia mi parte cuando la a qua manifiesta que el inmueble objeto de autos se superpone al plano de mensura N° 6/40/85, Y que según lo manifestó esta parte en el escrito de demanda la cesión que motiva dicha acción se realizó teniendo como basamento el plano antes mencionado. SIENDO ACERTADO QUE EL PLANO MENCIONADO POR LA A QUO EXISTE, (SEGÚN INFORME DE DOMINIO AGREGADO A fs. 18/20 vta.), resultando ser el plano que identifica la propiedad en su superficie total, Y NO A LA SUPERFICIE QUE SE PRETENDE USUCAPIR (180 m2), por lo que el plano al que se

refiere la ley N° 14.159 en su artículo 24 inc. B "es aquél , plano de mensura que permita identificar el inmueble que se quiere poseer, y en este caso lo que se pretende usucapir comprende parte de la superficie y no su totalidad", por lo que resulta razonable que pueda existir superposición de dos mensuras distintas, y ello permite distinguir que se trata de dos superficies distintas, la superficie total del predio fue mensurada en el año 1985 y es por 1569,26 m2, Y la que afecta el inmueble objeto de autos es de fecha 2009, y es por 180, 15 m2....., Se agravia mi parte cuando la a qua manifiesta que el inmueble objeto de autos se superpone al plano de mensura N° 6/40/85, Y que según lo manifestó esta parte en el escrito de demanda la cesión que motiva dicha acción se realizó teniendo como basamento el plano antes mencionado. SIENDO ACERTADO QUE EL PLANO MENCIONADO POR LA A QUO EXISTE, (SEGUN INFORME DE DOMINIO AGREGADO A fs. 18/20 vlta.), resultando ser el plano que identifica la propiedad en su superficie total, Y NO A LA SUPERFICIE QUE SE PRETENDE USUCAPIR (180 m2), ...por lo que el plano al que se refiere la ley N° 14.159 en su artículo 24 inc. B "es aquél, plano de mensura que permita identificar el inmueble que se quiere poseer, y en este caso lo que se pretende usucapir comprende parte de la superficie y no su totalidad", por lo que resulta razonable que pueda existir superposición de dos mensuras distintas, y ello permite distinguir que se trata de dos superficies distintas, la superficie total del predio fue mensurada en el año 1985 y es por 1569,26 m2, Y la que afecta el inmueble objeto de autos es de fecha 2009, y es por 180, 15 m2 . Por lo que no resulta desacertado a la hora de tener el ánimo de iniciar un juicio de posesión veintañal que exista superposición de la parcela que se pretende usucapir con la superficie total (mensura madre o principal) de la cual se,... desprende la parcela objeto del juicio.,... Se agravia mi parte cuando la jueza de primera instancia manifiesta que los titulares registrales lo son en virtud de la donación de la nuda propiedad en autos "Ortiz Rosa Josefina / Sucesorio Ab Intestato, con fecha de escrituración 17/6/2008; cuestión totalmente desacertada por la a quo, ya que ligeramente omite considerar y evaluar la competitividad de los datos descriptivos que surgen de los asientos de la matrícula, en los cuales se menciona no sólo una sucesión si no también una posesión treintañal "ORTIZ y acciones celebrado entre las Sras. Ortiz y mi mandante (Sra. Krujoski), el que obra a fs. 122/124), en su CLAUSULA TERCERA RELATIVA A LA TRADICIÓN SURGE EXRESAMENTE QUE LA POSESIÓN DEL BIEN CUYOS DERECHOS Y ACCIONES SE

TRANSFIEREN COMPLETAMENTE DESOCUPADO, LIBRE DE INQUILINOS, SUBINQUILINOS, SIMPLES TENEDORES E INTRUSOS "SE OTORGÓ A LA CESIONARIA. ANTES DE AHORA". ESE AHORA FUE EL DÍA 2 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2006, ES DECIR QUE YA ANTES DEL MENCIONADO DÍA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO MI MANDANTE YA GOZABA DE LA POSESIÓN, REAL, EFECTIVA, PLENA Y PACÍFICA DEL BIEN OBJETO DE,...Se agravia mi parte cuando la jueza considera que la donación efectuada por los titulares registrales en el año 2008 importa un acto interruptivo de la posesión que hubiera detentado la actora. Ahora bien debemos remitirnos a que SE ENTIENDE POR DOMINGA DALMACIA y OTROS / POSESION TREINTANAL" Y "ORTIZ ROSA JOSEFINA / SUCESORIO AB INTESTA TO", Expte. N° 36/00, Escritura N° 323, 17 de Julio de 2008. CON LO QUE SE ACREDITA QUIÉNES ERAN TITULARES DOMINIALES (DALMACIA DOMINGA Y MANUELA ERIBERTA ORTIZ, cedentes de mi mandante). QUIENES TENÍA POSESIÓN REAL Y EFECTIVA DE LA TOTALIDAD DEL INMUBLE (lo que se ha demostrado acabadamente con las testimoniales brindadas en autos),....., Se agravia mi parte cuando la a qua hace notar que la donación hecha por las Sras. Manuela Eriberta Ortiz y Dalmacia Dominga Ortiz en el año 2008 la hacen con reserva de usufructo a su favor, resultando ello un acto registral. Cuestión que se toma totalmente abstracta, ya que las Sras. Ortiz al tiempo de donar ese bien, ya no estaban en posesión del mismo, ya que antes del año 2006, fecha en la que ceden a título oneroso a la Sra. Krujoski parte de ese inmueble,....., Asimismo, esta parte quiere destacar, que en estrecha vinculación con el fallo objeto de autos, nuestra Excma. Cámara de Apelaciones ha sentado precedente al expedirse en los autos caratulados: "LUCIAW, MARIA CRISTINA S/ POSESION VEINTEAÑAL" 173937/6, en relación a los instrumentos privados que no han sido celebrados por escritura pública (caso de autos): "que el "vinculo de derecho" esta dado por el titulo" en virtud del cual se entregó la cosa, siendo suficiente que medie una tradición traslativa de posesión aunque sea defectuosa . Así, conforme el criterio de cámara, una cesión de derechos que no cumpla las formalidades prescriptas en el artículo 1184 del CC, debe considerarse como idóneo vínculo jurídico que admita la unión de las posesiones invocadas",... Por ultimo se agravia mi parte, cuando la a quo expresa que no se encuentra cumplido en autos el tiempo legalmente previsto para hacer lugar a la acción de usucapión atento al acto

interrumpitivo de la posesión. Siendo la jueza misma la que reconoce al decir textualmente a fs. 147 vlta. in fine "que la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición del dominio, fundamentado en consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer a la seguridad jurídica, con un alto contenido social, pues ante el no ejercicio de los derecho que nacen del dominio por parte del propietario se le hace perder dicho derecho que~sobre la cosa tenía, confiriéndolo al que realmente los ejerce de facto,... **IV. CASO CONSTITUCIONAL RESERVA:** Dejo desde ya planteado el caso constitucional provincial y federal para el caso de que VE. confirmara la sentencia de primera instancia por violación del derecho de defensa en juicio Art. 43 y 18 de la Constitución Provincial y Nacional y de propiedad de mi mandante en su acepción amplia comprensiva de patrimonio, previsto y garantizado por el arto 35 de la Constitución Provincial y 17 de la Constitucional Nacional.-

Tales agravios son **COMPARTIDOS por el SR. DEFENSOR DE AUSENTES,** en su dictamen de fs. 172 / 173, al referir : "...Este Ministerio estima que, habiendo probado la actora su posesión y el "animus domini" que inviste, asiste razón a la apelante.-...Fundo la posición sentada en que la transferencia de dominio por parte de ORTIZ DALMACIA DOMINGA y ORTIZ MANUELA ERIBERTA a los actuales titulares dominiales se hace por una superficie total de 1569,26 mts.2, en tanto la cesión en que se funda esta acción es solo una parte de dicho inmueble, con una superficie de 180,15 mts.2, cuyo límite oeste, tanto en el contrato de cesión como en el plano 6/290/09 es el inmueble cuyo dominio corresponde a los demandados. Sumado a ello el hecho de que debidamente notificados los titulares dominiales no han demostrado interés alguno en oponerse a esta acción, quedaría claro que la transferencia de dominio hecha por las hermanas ORTIZ no tuvo como objeto la revocación de la cesión de derechos a la actora, sino solamente la superficie restante, este Ministerio estima que, habiendo probado la actora su posesión y el "animus domini" que inviste, asiste razón a la apelante.-

III) FISCALIA DE CAMARA se pronuncia por el acogimiento del recurso en su dictamen de fs 176 / 176 vlta..

IV) Y CONSIDERANDO: a) Adelanto opinión crítica al método de razonamiento del iudex en la desestimación de la demanda, y consecuentemente, PROPICIO el acogimiento de los agravios del actor, REVOCANDO la sentencia dictada en primera instancia, TODO por las siguientes razones:

Que en primer lugar, se advierte deficitaria valoración de las pruebas rendidas en el legajo.

La valoración de la prueba, es una actividad judicial para apreciar el grado de convencimiento acerca de la veracidad de los HECHOS objeto de prueba o por la que se determina el valor que la ley, fija para algunos medios.

Sobre la prueba en el proceso prescriptivo , se ha expresado :” **el proceso de usucapión debe ser evaluado en su desarrollo total, las pruebas deben ser meritadas unas con otras y todas entre si, resultando censurable la descomposición de los elementos probatorios, disgregándolos para considerarlos separadamente, todo ello sin dejar de tener en cuenta la facultad del juez, de inclinarse por algunos de esos elementos, en perjuicio de otros”** (SCBA Ac. 35990 del 27-2-85, Ac. 38332 del 6-10-87; CALZ Sala I, Reg. Sent. Def. N° 188/89, 119/90).

En los presentes ,no pueden ser más desafortunadas ,a este respecto tanto , la habitual interpretación del principio de inmediación, como la conocida figura de la apreciación conjunta de la prueba ,mas aun si como en el caso, esa apreciación no es conjunta, compleja y conjunta..y ergo, por ello la inmediatez no existe ; **QUE CREO, SINCERAMENTE, que es lo que ocurre en autos., tal como se detallara ESPECIFICAMENTE y seguidamente.**

En el supuesto de autos, estamos en presencia de la necesidad de abordar el análisis de los requisitos , sine quomom , que requieren la fusión de los institutos de la accesión de posesiones , como modalidad de añadidura de sucesivas posesiones para cumplimentar los plazos legales de la usucapión, sobre todo en la realización de actos posesorios animus y corpus de los cesionarios sobre el inmueble descriptos, por un lado, por el otro , la acreditación clara y precisa de tales cesiones en orden a la legitimidad para disponer y ceder.

Es sabido que para la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, por acto entre vivos, resulta necesario reunir modo y título suficientes. El modo suficiente, es la tradición, que consiste en el acto jurídico celebrado por personas capaces por el cual una entrega voluntariamente una cosa a otra que voluntariamente la recibe (Art. 2377, Cód. Civil), resaltando su importancia la circunstancia que antes de la tradición de la cosa el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real (Art. 577, Cód. Civil). El título

suficiente es el acto jurídico que reúne las condiciones de fondo y forma para transmitir un derecho real.

Por su lado, el **Art. 2355**, primer párrafo, primera parte, establece que la posesión será "legítima cuando sea el ejercicio de un derecho real constituido en conformidad a las disposiciones de este Código".-

Por lo tanto, su posesión no queda calificada por la buena o mala fe de su autor, sino por su propia buena o mala fe. En consecuencia, el sucesor particular puede también unir su posesión de mala fe a la de su autor, haya sido la de éste de buena o mala fe, **pero solamente para la usucapión larga.(como en el caso).**

El tiempo de la prescripción comenzará a correr desde el día en que se ejerció el primer acto posesorio **Art. 2351** sobre la cosa que se pretende usucapir, si luego se continuó ejerciéndolos **Art. 4015** sin interrupción alguna **Art. 4016**. C.Civil.

b) Estos extremos, los considero cumplidos y acreditados, en autos, tanto en tiempo y forma para acreditar la adquisición del dominio por parte del actor, conforme a las siguientes evidencias, rendidas en la causa:

A fs. 2/4 glosa cesión de derechos y acciones posesorios, a favor de la actora y por parte de las Sras Manuela E. y Dalmacia D. **ORTIZ**.

De tal instrumento, surgen tres circunstancias útiles e importantes para la dilucidación del aspecto jurídico de la presente causa, a saber :

Por la cláusula 3º se hace tradición del inmueble, entregando la posesión del mismo.

Con ello se cumplimenta el requisito del "modo", a los efectos posesorios y su adquisición, viabilizando, **ASÍ**, UNIR tal posesión a la de las transmitentes, por el modo de ACCESION de posesiones., a los fines de la temporalidad que exige la ley de fondo (Código Civil Art. 4015).

En tercer orden se cumplimenta el recaudo del "TITULO", por la idoneidad del instrumento mencionado, no solo para transmitir legalmente la posesión, sino, asimismo, para adquirirla por parte de la parte actora.

Este es el criterio sentado pacíficamente por Esta Sala civil y plasmado, entre otros, en los autos rotulados:"**LUCIAW MARIA CRISTINA c / TEODORO**

SUAREZ Y OTROS –POSESION VEINTEÑAL” (EXPTE. GIAJ TRAMIX SL. N°: 173937 /6).

Conforme a lo actuado, y la posición mayoritaria y pacífica , tanto de la Doctrina como de la jurisprudencia a la que adhiero , adelanto opinión, en total coincidencia con Fiscalía de Cámara, que los instrumentos glosados en autos, deben adscribirseles el valor de acreditar el vínculo de derecho , el que viabilizando el instituto de accesión de posesiones, permite acoger la demanda posesoria en todas sus partes, atento añadir, como sucesor singular del cedente de fs.2/4 , la posesión del actor en la forma y por el plazo que prescribe el Art. 4015 del Código Civil , y consecuentemente revocar la sentencia recurrida.

En efecto, adviértase que el meollo de la cuestión, no está en la probanza de los extremos posesorios que animus y corpus se efectúan sobre el inmueble objeto del proceso, dado que ello se considera acreditado en el expediente por parte de la Sentenciante, **sino en la no consideración**, en cuanto a su idoneidad, **Y A LOS FINES del TIEMPO** que requiere el Art. 4015 CC. en orden a **la unión o accesión de posesiones**, entre la invocada por el actor, que datad de laño 2006 LA QUE UNIDA a la posesión de las Sras. ORTIZ, por la cesión predeterminada, **VIABILIZAN CONSIDERAR cumplido el plazo requerido por la ley fondal.**

Como conclusión, resulta, que debiendo valorar los instrumentos arrimados, para probar la accesión, queda acreditado, por los dichos del mismo acto sentencial, que los actos posesorios tanto de los cedentes- antecedentes como de los cesionarios o actor, lo han sido por el plazo de ley.

En el caso de autos estaríamos en presencia de una accesión de posesiones, "instituto admitido en nuestro derecho a la luz de lo normado por el Art. 2474 del Cód. Civil pudiendo el poseedor actual unir su posesión a la de su causante, siempre que exista un nexo jurídico válido, permitiendo con ello completar el plazo legal de prescripción (*Conf. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Santa Fe, sala I - Delmonte de Carles, Norma Mafalda-05/05/2009- 1/6/99, "Martínez, Teresa c/ Martínez, Joaquín s/ Usucapión", Fallos 47-304; así como Marina Mariana de Vidal, comentario al mencionado art. 2474 en "Código Civil y normas complementarias", obra dirigida por A. Bueres y coordinada por E. Highton, Editorial Hammurabi, Bs. As., tomo 5, pág. 266;*

citado en fallo de esta Sala, 12/09/01, "Petrosino Vda. de Mercado, Estela María y otros c/ Bravo, Amaro Benito Martín y otros/ Usucapión" F° 93 Fallos T° 49-LA LEY ONLINE). Situación que permite concluir que el plazo legal dispuesto para el juicio de usucapión **estaría debidamente cumplimentado EN EL PRESENTE PROCESO.**

En los autos descriptos, amén de otros precedentes, hemos sostenido, que: “Para que opere la accesión de posesiones debe existir un título en virtud del cual se entrega la cosa, pues debe obrar un nexo jurídico de transmisión de los derechos posesorios o sea la continuidad indisoluble entre los “ *tradens* “, aunque el vínculo jurídico representado por el boleto de compraventa o DE CESION del inmueble sea defectuoso.”

En cita de **ALBERTO J. BUERES - ELENA I. HIGTON**, ops “ Código Civil , Anotado y Comentado “ -arts 2475 y 2476 C. Civil, tomo 5º Pág. 266 y sstes. ,se resumen fallos de la CNAC. Civ, Sala “E”,-18-06-63 ,L.L.,112-643;Cámara 1ª La Plata ,Sala Iª,22-12-44; L .L.,37-502, idem Sala IIª,L.Ley-77-04-73,L.Ley,152-536-S ; Cámara 1ª SAN LUIS, J.A.,1967-III -258, sec. Pro.; Cámara Civ. Morón, Bs. As. , Sala IIº,J.A.-1980-IVª 48 y ST, San Luis,25-6-40, L.Ley,19-164,que agrega el requisito de “no viciosas “, donde se expresan las tendencias mayoritarias y pacíficas de la jurisprudencia, en el sentido , que :” **Que procedan la una de la otra a través de un vínculo jurídico , aunque sea defectuoso** “; consecuentemente, de adverso , en los casos de adquisición unilateral de la posesión , (Arts. 2375 y 2382 CC), quién así la adquiriera, no podrá acceder su posesión a la de su anterior poseedor, precisamente porque su posesión no está unida por ningún vínculo a la de este.

Ello así sucede ,atento que la norma del Art. 1184 inc.1º CC. exige la escritura Publica, como recaudo ad probationem , y NO ad solemnitaten ,de donde se infiere, que es valida la cesión instrumentada en autos, y que eventualmente, la mera ausencia de escritura pública, en inocua a tales fines, debiendo resolverse, SOLO en caso de cuestionamiento formal, lo que no sucede en autos, dirimir la cuestión como una obligación de hacer escritura pública, en los términos del Art. 1185 del mismo código civil.

A fs.114/ 114 vlt. obra acta de constatación y requerimiento, que constituye un instrumento publico, Art. 979 del CC .no redargüido de falso en los presentes.

Lo constatado, evidencia con claridad, la existencia real y palmaria de actos posesorios, que la Sra. Juez no advierte en su sentencia denegatoria, y **que la hipótesis,**

encuadra en las circunstancias que DESCRIBE ESPECIFICAMENTE, el Art. “ 2384 del C. Civi, respecto de “Los actos posesorios sobre las cosas INMUEBLES”, probando así el corpus real, y animus requeridos por la ley fonal los efectos de la prueba de la usucapión del fundo objeto del proceso.

El Art. 2384, IN FINE, C.C, explicita, “ QUE SE TENDRAN POR VALIDOS LOS DESCRIPTOS ACTOS POSESORIOS SOBRE LOS INMUEBLES, BASTANDO HACERLOS SOBRE ALGUNAS DE SUS PARTES”. Ello, debido a la INDIVISIBILIDAD del hecho POSESORIO.(CONFR. BORDA GUILLERMO-DERECHOS REALES) ED. DEPALMA).(ver autos : “ IMARISIO OSVALDO S/ POSESION VEINTEÑAL “ (EXPTE.173484/88).-y :” VELAZQUEZ CARLOS ALBERTO – S/ POSESION VEINTEÑAL”, (EXPTE. N°: 173856/6), SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO 55, fecha: 29 DE JULIO DE 2014.).

De hecho, tal acto, prueba la posesión en acto por parte de la actora, dada su cesión, atento que los mismos son los que se encuentran en el fundo a usucapir, y la **ausencia total y absoluta de la presencia de los terceros**, como asimismo los actos posesorios ejecutados en el inmueble, en los términos del C. Civil, para el tipo de bien de que se trata en autos.

También se deberá tener presente, la conducta y relación de la parte actora en torno al inmueble relacionado en autos, conforme se acredita con las **INSTRUMENTALES** que *lucen a fs. 9,10 ,11 y 12*, documentos que no han sido cuestionados de ninguna manera, que acreditan una estrecha relación con el fundo a usucapir.

En orden a los otros actos posesorios, se acreditan pagos impositivos conforme instrumentales agregados al legajo.(*ver fs.5/7 y 129/ 131*).-En tal sentido la jurisprudencia tiene expresado :” Por otra parte a fin de acreditar la posesión , *no es necesario que el pago de impuestos se extienda a todo el plazo de la misma “ (Conf. SCBA-05-02-80-DJBA-118-106).- “El pago de impuestos es la prueba más eficaz para acreditar la posesión ,atento el art. 1 inc. a) D/ley 5756 /58 que sustituyó al art. 24 de la ley 14.159, reglamentando el art. 4015 del C. Civil “(CAM AP. CIV. Y COM-MORON-SALA II ^a-26-06-84-ED.-114-694).*-

Asimismo, en autos, se advierte que se la impreso a la causa trámite contradictorio, (LEY 14.159) y que notificados los titulares registrales, ver cedula fs.67/ 78 , en especial la de fs. 81/81 vlta., y publicados los edictos de ley y rigor , conforme fs.55/60, lo que motiva el pedimento de fs.79 y el proveído de fs. 80, con la consecuente declaración de rebeldía (su notificación a fs. 86/ 90 vta.) e intervención YA FORMAL del defensor de ausentes (se retrotrae al decreto de fs. 64 e informe de la Actuaría a idem. foja).

El Defensor de ausentes asume la representación correspondiente a fs. 96, con impetración de f. 119, que se cumplimenta a fs.122/ 124,.. **DESTACANDOSE**, lo manifestado por ESTE FUNCIONARIO, en su réplica de f. 173/ 174, ya en esta Sede de Alzada, manifestando SIC: **QUE ASISTE RAZON A LA APELANTE, ...**en cuanto haber probado su posesión ,”*corpus*” y “*ANIMUS* “...., lo que se compadece, con el dictamen de **FISCALIA DE CÁMARA**, de fs. 176 / 176 vlta. sobre el **ACOGIMIENTO del recurso, y la revocación de la sentencia en crisis..**

A ello aduno, que en autos la titular registral no ocurre, menos terceros ,no obstante la publicidad edictal dispuesta, lo que implica, ausencia manifiesta de cuestionamiento alguno al progreso de la acción intentada.

La prueba de autos, se completa, con los testimonios, rendidos a f. **109/112 vlta. (VIERA, GILISTRO, MONTENEGRO Y FRASCARA) TODOS CONTESTES en** la efectivización de actos posesorios por la actora, la antigua y real posesión de las cedentes SRAS ORTIZ, **SOBRE EL FUNDO POR MAS DE CINCUENTA AÑOS anteriores a la cesión del año 2006**, viabilizando la ACCESION de posesiones antes descripta. **ASI LO VOTO.**

C) Señalo que se daría el caso de una accesión de posesiones, como unión de dos posesiones distintas, la del enajenante y la del adquirente a título singular, la que fuere introducida en el derecho justiniano con el objeto de permitir al segundo gozar de los efectos de la posesión agregada. El término "unión" o "accesión" es una expresión figurada, que indica el efecto jurídico de la idoneidad de la posesión precedente para integrarse a la posesión del adquirente (*Zannoni, "Código Civil...", T•X, pag. 516 y sigtes, Ed. Astrea, 2005*).

No advierto la situación que describe infundadamente la juez de grado, como sintomática de la toma real de posesión, y actos posesorios DESDE LA MISMA, menos

enervatoria o dirimente a los fines no sólo del TIEMPO POSESORIO, SINO LA VIABLE ACCESION DE POSESIONES INVOCADA.-

Se exige que ambas posesiones estén unidas por un vínculo jurídico (v.gr.cesión, venta, donación, permuta). No es necesario que se trate de título suficiente; puede haber accesión aún con un título que no reúna todos los requisitos de fondo y forma (p.ej: boleto de compraventa; viciado; a non domino); basta con que sea "abstractamente idóneo" (Zanoni, "Código Civil...", T°X, pag. 518 y sigtes, Ed. Astrea, 2005).

El "vínculo de derecho" está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa, lo cual constituye un requisito para que opere la "accesión de posesiones", pues debe haber un nexo jurídico de transmisión, es decir que resulta indispensable que ya sea a título oneroso o gratuito se transmitan los derechos posesorios; por ende que para que se puedan unir dos posesiones distintas es indispensable un vínculo jurídico destinado a transmitir los derechos posesorios o sea una continuidad indisoluble entre los "tradens" anteriores, siendo bastante a esos efectos que medie una tradición traslativa de posesión, aunque este último vínculo jurídico sea defectuoso (CC0203 LP 105303 RSD-112-6 S 4-7-2006, in re "Aquino, Horacio *Daniel c/ Pineda, Conrado (Sucesión vacante) s/Prescripción adquisitiva*").

La doctrina y jurisprudencias señalan dos tiempos distintos para merituar el valor de la instrumentación de las accesiones de posesiones, tanto uno si ANTES o DESPUES de promovido el proceso de usucapión. Si es antes, existe flexibilidad y amplio margen instrumental, atento la propia extra judicialidad del acto negocial, pero si es después, ya se exhiben requisitos propios de la transmisión y/o cesión de acciones litigiosas, y solo válida por acta judicial o eventualmente una escritura publica, atento que ello influye en la relación procesal y su traba.

La cesión de derechos posesorios puede hacerse validamente por instrumento privado si no esta abierto un juicio, si esta ya está promovido debe hacerse por escritura.

La cesión de derechos posesorios puede hacerse válidamente por instrumento privado. No se opone el Art. 1455 del Código civil si se la hizo antes de promoverse la demanda por usucapión, pues no versa por tanto sobre acciones o derechos litigiosos.-

Tampoco obsta el Art. 1184 inc.1º, que sólo exige escritura pública para los contratos cuyo objeto sea el traspaso de los derechos reales taxativamente enumerados por el art. 2593, entre los que no se encuentra la posesión (**Conf..CCI Art. 1455 ; CCI Art. 1184 Inc. 1 ; CCI Art.2593-CC0000 JU 34813 RSD-214-41 S 6-7-00, Juez BRIGNARDELLO-(MA)- Armentano José Luis c/ Faisal Julio s/ Usucapion-MAG. VOTANTES: MITCHELL-BRIGNARDELLO-VENINI)**

Al iniciar un juicio de usucapión el cesionario, la escritura NO da más valor probatorio que un instrumento privado, y resulta difícil que un escribano de fe y comprometa su responsabilidad por las expresiones vertidas por las partes , en el supuesto, como en el caso, que las firmas del boleto de cesión estén certificadas por el mismo.

*“los extremos requeridos para viabilizar la acción de usucapión, consagrados tanto por la doctrina como por la jurisprudencia de nuestros Tribunales, están constituidos por la presencia de una **prueba plena y concluyente** de la existencia: a) del **corpus**, entendido como el ejercicio del poder de hecho, su señorío sobre la cosa. B) del **animus**, o la intención de tener la cosa para sí. C) del **mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica...***” “Para que dos posesiones se puedan unir es necesario que reúnan los requisitos establecidos en los artículos 2475 y 2476, así como también los establecidos en la nota correspondientes a este último, ellos son: que ambas posesiones no sean viciosas, que no están separadas la una de la otra por una posesión viciosa, y que una derive de la otra...” “El beneficiario de una promesa de venta que ha recibido la tradición es poseedor “**animus domini**” porque no reconoce el dominio en otra persona, comportándose como propietario y ejerciendo los derechos que le corresponden (Arts. 2.355, 2.513 y ss. C.Civ; SCBA, Ac 52937 S 27-12-1994, in re “Da Silva, Angel Alberto c/ Cabrera, Miguel A. y otra s/ Reivindicación” en AyS 1994 IV, 544).” “la sentencia que se dicta en el proceso de usucapión es **constitutiva y retrotrae el dominio a la fecha del inicio de la posesión. De manera que la venta realizada durante ese período no mejora la situación anterior, si no se realizan actos interruptivos del prescripción adquisitiva antes del vencimiento del plazo...**” (Conf.. La Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Lomas de Zamora resolvió revocar la sentencia de primera instancia y en consecuencia hacer lugar a la usucapión intentada. Para así resolver, meritu las declaraciones testimoniales, la prueba

pericial y la documental agregada a autos : “*SMEINIANSKY DAVID C/ BARATUCCI CAMILO S/ USUCAPIÓN*”).

“En esa inteligencia se ha sostenido que dado que la prescripción es un hecho que alega el prescribiente para fundar su derecho a la propiedad de la cosa, incompatible con el que pretende extinguirlo, a él le corresponde probar su existencia de modo indubitable, siguiendo la regla de quien afirma la existencia de una relación jurídica dada debe aportar prueba acabada de los hechos que necesariamente deben concurrir para su nacimiento (*Kiper, Claudio M. y Otero, Mariano C., Prescripción adquisitiva, Mza., Ed. Jur. Cuyo, págs. 309 y 312*)” (*Conf. autos N° 23.003/108.855 caratulados "González de Chambard Cecilia Andrea c. Antonio Lomoro p/Título supletorio"*). En el supuesto de autos, la cuestión se oriente hacia la prueba del vínculo jurídico que admitiría la unión de posesión del actor con su antecedente, en este caso un boleto, que considero acreditado como base de “la relación jurídica “que viabiliza esa liga posesoria. Para unir dos posesiones también puede servir un boleto de compraventa (Conf. Claudio M. Kiper – Mariano C. Otero en "Prescripción Adquisitiva", pág. 126 y sgtes.). **Vemos que se encuentra acreditado el nexa jurídico exigido por ley fondal. ASI LO VOTO.**

A LA PRIMERA CUESTION, EL DR. MARIO ALONSO, DIJO QUE VOTA POR LA NEGATIVA. ASI LO VOTO.

Los Dres. Sergio De Battista y Luis Manuel Sosa por compartir los fundamentos expuestos por el vocal preopinante, adhieren al mismo y votan en igual sentido a esta **PRIMERA CUESTIÓN.-**

A LA SEGUNDA CUESTION, EL DR. MARIO ALONSO, DIJO:

Dado como he votado la cuestión anterior, concluyo que se han probado en estos obrados, mediante la conformación de la tan mentada prueba compuesta, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción.-Y oído que fue el **SR FISCAL DE CAMARA, el SR DFENSOR GENERAL DE AUSENTES, constancias de autos, razones expresadas en los Considerandos, PROPICIO, SE RESUELVE :HACER LUGAR AL RECURSO** interpuesto a fs. 151, por la parte ACTORA, y en consecuencia, **REVOCAR** la Sentencia Definitiva número **CUARENTA**, de fs. 145 / 150., **HACIENDO LUGAR A LA DEMANDA** de fs. 13/16, y **DECLARANDO** que se ha adquirido el dominio del inmueble relacionado en autos por

usucapión a favor del actor , **MEJALINA KRUIOSKI**...de condiciones generales obrantes en el presente, en los términos de los arts. , 2351,2377, 2378, 2379, 2384, 2394, 2395, 2396, 2398 ,41015 y 4016 y cctes. del Código Civil, y Leyes 14. 159, modificada por D / Ley 5657 /58, 17.711 y 17.940, y Arts. 242, 271, 272, 319 ,330 y 377 del CPC y C, disponiendo la inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad inmueble, Dirección de Geodesia y Catastro, Dirección Provincial de Rentas, y Municipio correspondiente, con **EXPEDICION DE TESTIMONIOS CERTIFICADOS** de la presente, a sus efectos.-
ASI LO VOTO.

Los Dres. Sergio De Battista y Luis Manuel Sosa conforme han votado a la cuestión anterior, adhieren a lo propugnado por el Dr. Sosa y en consecuencia votan en igual sentido a esta **SEGUNDA CUESTIÓN**.-

A LA TERCERA CUESTIÓN, EL DR. MARIO ALONSO. DJO:

Atento el resultado del presente recurso, corresponde no se apliquen costas al recurrente (Arts 68,71 y 279 CPCC).- **ASI LO VOTO.**

Los Dres. Sergio De Battista y Luis Manuel Sosa adhieren al mismo y en consecuencia votan en igual sentido a esta **TERCERA CUESTIÓN**

Con lo que se terminó el acto, procediéndose a dictar la sentencia que a continuación se inserta, firmando los Sres. Camaristas por ante mí que doy fe.

SENTENCIA

Concarán, San Luis, de de dos mil catorce.

Y VISTOS: Por el mérito del resultado obtenido en la votación que antecede;

SE RESUELVE: I- **HACER LUGAR AL RECURSO** interpuesto a fs. 151, por la parte ACTORA, y en consecuencia, **REVOCAR** la Sentencia Definitiva número **CUARENTA**, de fs. 145 / 150., **HACIENDO LUGAR A LA DEMANDA** de fs. 13/16, y **DECLARANDO** que se ha adquirido el dominio del inmueble relacionado en autos por usucapión a favor del actor **MEJALINA KRUJOSKI** de condiciones generales obrantes en el presente, en los términos de los Arts. , 2351, 2377, 2378, 2379, 2384, 2394, 2395, 2396, 2398 ,41015 y 4016 y cctes. del Código Civil, y Leyes 14. 159, modificada por D / Ley 5657 /58, 17.711 y 17.940, y Arts. 242, 271, 272, 319 ,330 y 377 del CPC y C, disponiendo la inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad inmueble, Dirección de Geodesia y Catastro, Dirección Provincial de Rentas, y Municipio correspondiente, con **EXPEDICION DE TESTIMONIOS CERTIFICADOS** de la presente, a sus efectos

III. Corresponde no se apliquen costas al recurrente (Arts 68,71 y 279 CPCC).

PROTOCOLÍCESE, NOTIFÍQUESE Y OPORTUNAMENTE BAJEN.-

Fdo. Dres Mario Alonso. Sergio De Battista, Luis Manuel Sosa, Camaristas, ante mí, Dra. Olga del carmen Sánchez, Secretaria.-

