

Expediente: 1512/06

Carátula: FIGUEROA VICTOR C/ SAHSONOFF SALOMON S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA III

Tipo Actuación: FONDO (RECURSO) CON FD

Fecha Depósito: 20/12/2023 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20161763692 - FIGUEROA, JOSE ALBERTO-TERCERO

90000000000 - FIGUEROA, HECTOR EDUARDO-TERCERO

30716271648511 - SAHSONOFF, SALOMON-DEMANDADO/A

20258443641 - FIGUEROA, VICTOR.--ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala III

ACTUACIONES N°: 1512/06



H102234752274

Expte. n° 1512/06

En la Ciudad de San Miguel de Tucumán, diciembre de 2023, reunidos los Sres. Vocales de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial, Sala IIIa., Dres. Alberto Martín Acosta y Raúl Horacio Bejas con el objeto

de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en los autos caratulados "**FIGUEROA VICTOR c/ SAHSONOFF SALOMON s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**"; y abierta la vista pública, el Tribunal se plantea la siguiente cuestión: ¿ESTA AJUSTADA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de la votación, el mismo dio el siguiente resultado: Dres. Alberto Martín Acosta y Raúl Horacio Bejas.

EL Sr. VOCAL DR. ALBERTO MARTIN ACOSTA, DIJO:

1.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la representación letrada del actor, Víctor Figueroa, contra la sentencia de fecha 06/05/2022 en virtud de la cual se resolvió rechazar la demanda de prescripción adquisitiva de dominio que promoviera.

El recurso fue deducido en fecha 12/05/2022 y fundado con memorial de agravios del 22/09/2022. Corrido el traslado de ley, contestan la Sra. Defensora Oficial en representación de los ausentes y el letrado Ramón Germán Carrizo en representación de los terceros intervinientes

Firme la sentencia de fecha 07/07/2023 que rechazó el pedido de apertura a prueba en esta instancia, y cumplida la medida previa allí ordenada, el recurso ha quedado en condiciones de ser resuelto.

2.- El actor, Víctor Figueroa, promovió la presente demanda de prescripción adquisitiva sobre el inmueble sito en Ruta Provincial n° 306, Km. 19, de la localidad de Los Bulacio, Departamento de Cruz Alta, de esta Provincia, identificado con el Padrón Catastral n° 73.492, Matrícula n° 670, Orden n° 151, Circunscripción II, Sección D, Lámina 190, Parcela 448b, de 85 metros de frente por 35,80 metros de fondo, conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 45109/05, correspondiente al Expediente n° 190169-P-05.

Manifestó poseer el inmueble de manera pública, pacífica, e ininterrumpida, desde hace más de veinte años, conforme dijo acreditar con la prueba acompañada. Ofreció prueba y adjuntó documentación original detallada a fs. 36.

Librados los oficios tendientes a determinar la titularidad de la propiedad, la Dirección General de Catastro informó que el inmueble identificado con el padrón inmobiliario n° 73.492 no posee antecedentes registrales, y que se encuentra empadronado a nombre de Salomón Sahsnoff, quien también se encuentra registrado como su contribuyente.

Habiendo resultado infructuosas las medidas orientadas a conocer el domicilio del nombrado se dio intervención a la Sra. Defensora de Ausentes de la II Nominación quien se apersonó y contestó demanda solicitando su rechazo por considerar que no se encuentran dados en autos los recaudos exigidos por ley para la procedencia de la presente acción.

A fs. 121, mediante providencia de fecha 29/05/2009, se dispuso la apertura de la causa a prueba.

Luego de ofrecida y producida la prueba, se apersonaron José Alberto Figueroa, Elsa Rosario Figueroa, Nora Cruz Figueroa, Elba Graciela Figueroa, Ricardo Ramón Figueroa, y Héctor Eduardo Figueroa, en el carácter de herederos de Nicasio Fermín Figueroa y de María Damiana Rojas, y de coherederos del actor en autos, manifestando tener, en virtud de esa calidad, derechos posesorios sobre el inmueble que se pretende prescribir.

La sentencia apelada de fecha 06 de mayo de 2023 resolvió rechazar la demanda de prescripción adquisitiva incoada.

Para así decidir, consideró, en especial, que no se ha probado el ejercicio de actos posesorios por parte del actor, tales como el pago de impuestos del inmueble, de realización de mejoras, de servicios de luz, agua, gas, entre otros, que permitan generar la convicción de que no actuó como un mero tenedor u ocupante del inmueble en cuestión por su condición de heredero, durante los años exigidos por ley, sino comportándose con la convicción de ser su único dueño. Máxime teniendo en cuenta las intervenciones realizadas en esta litis, por parte de quienes acreditaron ser coherederos del accionante.

3.- Agravia al apelante la sentencia impugnada por resultar contradictoria y arbitraria en cuanto considera que su parte no ha demostrado la posesión *ánimus dómini* del inmueble objeto de la litis por el tiempo exigido por ley para la adquisición de dominio. Señala que existe prueba materialmente producida que demuestra la presencia de su mandante en el lugar, habiendo edificado, plantado, y establecido el asiento de su domicilio desde al menos el año 1.975.

Refiere que resulta necesario adecuar el decisorio a la realidad sustancial efectivamente probada por su parte, a fin de posibilitar la interposición de una nueva demanda, dirigida contra los causahabientes de la titular registral.

Alega que resulta de palmaria contradicción con las constancias de autos, la afirmación del *a quo* en lo referido a la inspección ocular realizada en el inmueble objeto del litigio, instrumentada en la Medida Preparatoria, Expte. 2220/05. Que, en efecto, al considerar que "...lo que no se encuentra

probado en autos, es el ejercicios de actos posesorios por parte del actor, tales como el pago de impuestos del inmueble, de realización de mejoras” (pág. 5, párr. 6), omite arbitrariamente referirse a la existencia de una construcción existente al tiempo de la inspección realizada por el funcionario público actuante, y a la declaración de los testigos presenciales quienes afirman que es cierto que el Sr. Víctor Figueroa vive allí desde hace 30 años a la fecha de realización de la medida (28/12/2005).

Puntualiza que no solo se demostró la existencia de una construcción en el inmueble (vivienda con al menos 5 ambientes), sino también la realización de actividades productivas, tales como la producción de caña de azúcar y un negocio familiar de ramos generales.

Afirma que el *a quo*, además de contradecirse, niega arbitrariamente que la prueba testimonial de fojas 142, 145 y 149 aporte dato alguno respecto a que dicha ocupación hubiere sido en calidad de poseedor a título de dueño. Que la arbitraria negación se evidencia en el hecho que el testigo declarante a fojas 149 – Sr. Eloy José Ledesma-, es el mismo que declaró ante Juez de Paz en la Inspección Ocular de la Medida Preparatoria, que ratificaba lo dicho por el actor de haber vivido hace treinta años en el carácter de dueño del inmueble. Dicha negación abarca, incluso, la materialidad de la vivienda en la que fue recibido el Juez de Paz y los testigos presenciales. Destaca que estos testimonios se complementan con los instrumentados en Inspección Ocular de fecha 28/12/2005, en la que esos testigos declaran que las circunstancias son de público conocimiento.

Que lo declarado por los testigos en los cuadernos de prueba n° 3, 4 y 5 del Actor, no hacen más que confirmar y complementar lo dicho por los testigos de la Inspección Ocular, en fecha 28/12/2005 en el domicilio del actor (inmueble objeto del litigio): el actor y su familia viven en dicho inmueble desde hace aproximadamente treinta años, y que lo saben por ser vecinos.

Le agravia asimismo que se niegue arbitrariamente la naturaleza del acto de apertura de cuenta tributaria; señala que la normativa reglamentaria de la constitución de Cuenta Tributaria para Prescripción Adquisitiva, tiene por fundamento el hecho de reconocerse como poseedor a título de dueño, y que las posesiones no siempre se corresponden con los padrones catastrales.

Manifiesta que el *a quo* omite considerar la prueba aportada en la Medida Preparatoria, y en los presentes autos, consistente en fotocopias (fojas 2) y originales de instrumentos públicos emitidos por la Dirección Nacional del Azúcar, y de la D.P.V., referidos a liquidaciones por compra de caña de azúcar al Actor, por una parte, y por la otra parte, referidos al trámite de expropiación para la construcción de la nueva traza de la Ruta Provincial n° 306. Indica que esta prueba no fue cuestionada por la contraparte, siendo incontrastable su naturaleza jurídica como instrumento público.

Que también se han agregado copias simples de constancia de la comuna rural, sobre la existencia de un negocio de ramos generales, habilitado a nombre de su mandante y de su esposa, la Sra. Sara Nelly Argañaraz (Medida Preparatoria).

Afirma que, por otra parte, el fallo omite considerar una de las circunstancias fundamentales enunciadas en la demanda, y probada con diversos medios probatorios como es la posesión del inmueble contiguo, inscripto en el Padrón n° 173.449 (escrito de demanda, apartado “Hechos”, segundo párrafo). Que la posesión de ambos inmuebles, adyacentes, tienen la particularidad que sobre los mismos se ha demostrado el cultivo de caña de azúcar, con los instrumentos públicos ya referidos, y que, además, sobre el inmueble contiguo Padrón n°173.449, su parte pagó impuestos cuya prueba data de la década del '70, conforme se acreditó con copias y originales de boletas de pago.

Solicita se tenga presente que los terceros intervinientes no han demostrado haber realizado acto alguno de posesión sobre el inmueble objeto de la litis, por una parte, y por otra parte no han demostrado que su mandante haya ejercido la posesión en representación del sucesorio de su madre o la administración de dichos bienes, tal como lo invocaron.

Que por el contrario, habiéndose demostrado la realización de actos materiales o jurídicos sobre bienes que en vida pertenecieron a sus padres es dable afirmar, a contrario sensu, que no lo hacen en el carácter de herederos y co-poseedores o aún como tenedores de los bienes del acervo sucesorio.

Que ello surge de los propios instrumentos citados en la sentencia (boleto de compraventa), respecto de los cuales el *a quo* omitió considerar que los herederos ya venían comportándose todos como dueños de las cosas que en vida pertenecieron a sus padres, haciéndose concesiones mutuas, vendiendo, prometiendo cederse acciones y derechos, con otras palabras, comportándose *ánimus dómuni*. Que si bien los instrumentos privados y públicos citados no se refieren directamente al inmueble objeto de la litis, sí se refieren y refutan la pretensión de los terceros espontáneos, en tanto sus propios actos demostraron que todos ellos se encontraban haciendo uso de los bienes que fueran de sus padres.

4. Antes de ingresar al análisis de los agravios conviene recordar que la usucapión, que es la denominada prescripción adquisitiva, es un modo de adquirir un derecho de propiedad u otros derechos reales (usufructo, uso, servidumbre) por el transcurso del tiempo. Tiene un fundamento de orden público, pues no ha sido regulado sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social, ya que estimula la producción y el trabajo de quien durante años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, frente a un propietario negligente que ha abandonado sus bienes. El juicio de usucapión ha sido creado para reconocer como propietario de un inmueble a aquella persona que durante un cierto tiempo lo posee con ánimo de dueño. Se trata de un proceso de carácter contencioso, que debe entenderse contra quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias de catastro, y si no se pudiera establecer con precisión quien figura como titular al tiempo de promover la demanda, se procederá de la forma que determinan las normas del rito para la citación de personas desconocidas (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mercedes, Sala 1, La Ley Online, AR/JUR/20847/2009).

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.

Además, el proceso de usucapión debe ser evaluado en su desarrollo total, las pruebas deben ser meritadas unas con otras y todas entre sí, 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.

No es posible que cualquier ocupación sea considerada para sí y a título de dueño, debiendo soportar la carga de la prueba en tal sentido quien invoca esa calidad. Así, el carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, lo cual se logra cuando las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta".

En tal inteligencia, resulta imprescindible que mediante concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (art. 24 Ley 14159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso ha mediado posesión, por lo que la prueba acreditativa no puede sustentarse sólo en la instrumental.

Llega incontrovertido a esta instancia que, pese a no encontrarse registrado a su nombre, el inmueble de la litis fue adquirido por la Sra. María Damiana Rojas, madre del actor, y que los terceros intervinientes en la causa son sus coherederos, en sus calidades de hijos o nietos de la nombrada.

De la trama fáctica expuesta, se deriva que el actor entró en posesión del inmueble en litigio conjuntamente con aquellos por causa de la muerte de su madre integrando dicho bien el acervo sucesorio (arts. 3410, 3415, 3418, 3420 y concs., Cód. Civil, aplicable en función de la fecha de los hechos), señalando la ley que en dicho supuesto la posesión se adquiere en el momento mismo de la muerte del causante.

Habiendo tenido lugar la aprehensión material del inmueble litigioso por parte del actor bajo la situación jurídica puntualizada, esto es, en su calidad de coheredero de la propietaria y en cuanto bien relicto, existe, en principio, una incompatibilidad con el "animus" de señorío exigido en el poseedor que pretende usucapir, por lo que es necesario verificar si en el caso el actor ha producido en los hechos la interversión del título respecto de sus coherederos (arts. 3460, 3461 y concs., Cód. Civil).

En este orden de ideas, sostiene la mayoría de la doctrina que si bien la petición de herencia no está sujeta a extinguirse por el mero transcurso del tiempo, puede operarse la prescripción adquisitiva con respecto a cada uno de los bienes particulares. Tanto para Lafaille como para Maffía, nadie es despojado de su calidad hereditaria por efecto de la inacción, "salvo que el título de heredero entrase en conflicto con el título de poseedor", una vez cumplido el término de la usucapión, que es lo que ocurre en el particular supuesto previsto por los arts. 3460 y 4020 del Cód. Civil, en que la acción de partición prescribe en razón de la interversión del título por quien poseyó como único propietario (autores citados por Eduardo A. Zannoni, "Derecho Civil - Derecho de las Sucesiones" t. 1, Ed. Astrea, p. 498).

Zannoni, por su parte, opina que la petición de herencia, como tal, tiene sustento en el llamamiento a la herencia, no en la propiedad singular de cada bien o derecho particularmente considerado, y "si ese llamamiento no se extingue, la petición de herencia tampoco, aunque el poseedor de los bienes hereditarios pueda oponer, una vez transcurrido el término de la usucapión, la prescripción adquisitiva de ellos operada en su favor. Tal es lo que ocurre en los supuestos de los arts. 3460 y 4020. De esas normas no se puede extraer que ha prescripto la acción para reclamar el título hereditario. Lo que ha prescripto es la acción para pretender, a título singular y por partición, la atribución de los bienes poseídos por otros coherederos como dueños exclusivos o a nombre propio, como dice el art. 4020" (Eduardo A. Zannoni, obra citada, p. 499).

Partiendo de la regla romana "*nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*" (nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión) expresamente adoptada por el art. 2353 del Código Civil aplicable, se considera norma especialmente aplicable al caso de los coherederos cuya posesión es común el art. 2458 del mismo ordenamiento, correspondiendo que quien invoque la interversión del título que derive en su posesión exclusiva deba acreditar actos materiales inequívocos e individuales de exclusión de los coherederos. (Bueres-Highton, "Código Civil – Análisis doctrinario y jurisprudencial", t. V., pág. 241).

Puede señalarse que la prueba deviene más estricta en el caso de que exista una comunidad hereditaria, ya que la conducta del usucapiente ha de implicar actos capaces de provocar la exclusión de sus coherederos de manera que el excluido sienta la necesidad de oponerse, pues resulta obvio que si uno de los coherederos se limita a usar y gozar del inmueble en forma exclusiva, realiza un acto propio de su condición de tal (arg. arts. 3417, 3418 y 3420, Cód. Civil) y a lo sumo, se beneficia con actos de mera tolerancia de sus comuneros, siendo que cada uno de ellos tiene un idéntico derecho basado en su condición jurídica de heredero.

En base a tales pautas, corresponde analizar las constancias probatorias obrantes en autos en orden a la comprobación de la pretendida interversión de la causa o título de la posesión.

El actor ofreció como prueba las actuaciones contenidas en los autos caratulados "Figuroa Víctor c/ Sahsonoff Salomón s/ Medida Preparatoria" Expte. N° 2220/05, que tramitaran ante el mismo Juzgado. De su compulsión surge que se acompañó la siguiente documental:

- i) Plano de mensura para Prescripción Adquisitiva n° 45109-05, de fecha 10/08/2005 (fs. 2/3).
- ii) Acta labrada por el funcionario de la Dirección Nacional de Azúcar en fecha 05/04/1989, de la que surge que, constituido en la localidad de Los Bulacio, Cruz Alta, fue atendido por el Sr. Víctor Figuroa quien manifiesta revestir el carácter de propietario, dejándose constancia que el fundo padrón n° 73.492 posee dos hectáreas, con 50 surcos de caña de azúcar plantados (fs. 7)
- iii) nota remitida por la Dirección Provincial de Vialidad, en el mes de Mayo de 1987, al Sr. Jefe de Policía de Tucumán, requiriéndole información sobre la identificación y domicilio del sujeto pasivo de expropiación, indicándole que la notificación deberá hacerse a Víctor Figuroa, y que la fracción a expropiarse se encuentra identificada con los padrones n° 73.492 y 173.449 (fs. 8)
- iv) Nota remitida en fecha 29/12/1988 por la Dirección Provincial de Vialidad al Sr. Víctor Figuroa notificándole el valor establecido por la Comisión de Tasaciones como justo valor de la porción a expropiar del inmueble de la litis (fs. 15).
- v) Constancia de expropiación Ley n° 5.006 de fecha 08/06/1987 donde se individualiza la fracción de terreno a expropiar (fs. 16).
- vi) Croquis según Catastro de la superficie a expropiar (fs. 19)
- vi) Plano de Mensura para Expropiación visado por la Dirección General de Catastro en fecha 05/05/1987 (fs. 17/18).

Consta asimismo en tal expediente la realización de una inspección ocular documentada en el Acta de fecha 28/12/2005 en la que el Juez de Paz del Bracho informa que, constituido en el domicilio sito en Los Bulacio, Cruz Alta, Tucumán, Ruta Provincial n° 306, km. 18, hacia el lado este, fue recibido por el Sr. Víctor Figuroa, D.N.I. n° 7.050.156, quien manifiesta que ocupa el inmueble a título de dueño y que en el mismo vive junto a su esposa, Sara Nelly Argañaráz, y a su hijo, Víctor Luis Figuroa. Asimismo, deja asentado que el inmueble consta de 135 metros de frente por 35 metros de fondo aproximadamente, y que en el mismo se encuentra una casa de material, compuesta de tres dormitorios, un comedor, una cocina, un depósito, un baño y una galería; que el Sr. Figuroa manifiesta que ocupa el inmueble desde hacer treinta años a la fecha, aproximadamente, de manera pública, pacífica e ininterrumpida. Finalmente hace constar que en dicho acto, se encuentran presentes los vecinos José Eloy Ledesma (D.N.I. n° 10.653.601) y Roberto Néstor Guerrero (D.N.I. n° 7.036.145), quienes aseveran que lo declarado por el Sr. Figuroa es la verdad, que lo saben y les consta por ser vecinos, y por conocerlo desde hace muchos años, lo que es de público conocimiento del vecindario (fs. 67/68).

Por su parte, en el marco de la presente causa se acompañaron fotocopias simples de casi la totalidad de los instrumentos adjuntados a la medida preparatoria, acompañándose adicionalmente el Expediente n° 19582/DGC/05/DR, tramitado por el actor ante la Dirección General de Catastro, en el año 2005, por el que solicitó la apertura de cuenta tributaria especial del inmueble objeto de litis.

Finalmente, se produjo prueba testimonial de la que resulta que en forma coincidente los declarantes Amelia Gladis Mene, Darío Nicolás Brito y Eloy José Ledesma, manifestaron que el actor vive con su familia en el inmueble de Ruta Provincial 306, km. 19, Los Bulacio, desde hace aproximadamente treinta años, y que lo saben por ser sus vecinos.

Previo a comenzar el análisis de las constancias descriptas debe tenerse presente que la demanda fue interpuesta el 29/06/2006 de manera que el cambio de causa de la posesión debió haberse producido al menos desde el año 1986.

El análisis del cuadro probatorio descrito a la luz de las precisiones antes expuestas, revela su insuficiencia para revertir la solución arribada por el *a quo*.

Como consideración inicial, cabe enfatizar que el accionante no trajo al proceso instrumentos que acrediten el pago de impuestos o servicios que graven el inmueble. El único elemento con que se cuenta al respecto es la solicitud de apertura de cuenta tributaria, pero la misma data del año 2005; es decir solo un año antes de la interposición de la demanda. A lo que cabe añadir que ni siquiera se han acreditado pagos posteriores a dicha fecha.

Ello así, no cuenta el accionante con un elemento que, en los términos del art. 24 inc. c de la ley 14.159 modificado por el dec. ley 5756/1958, pudo ser especialmente considerado, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. El pago de impuestos que gravan el inmueble constituye una clara exteriorización del animus posesorio, que no concurre en autos por haberse acreditado respecto de escasos y recientes períodos. No contribuye, entonces, en la valoración como elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del animus domini. Aunque el cumplimiento de las cargas tributarias que gravan el inmueble no es exigido por la ley como prueba excluyente, ni la falta de pago impide declarar operada la usucapión, en esta segunda hipótesis la prueba restante debe ser suficientemente asertiva, porque se trata de un indicio contrario a las pretensiones del usucapiente, quien “no exteriorizó un proceder coherente con el animus domini que invoca” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, sala II, 24/05/2007. Orzech Chnilefsky, Bety v. Gero, Julio, LNBA 2007-10-1203 70038412).

En cuanto a la prueba testimonial, si bien los testigos, así como los vecinos interrogados al practicarse la inspección ocular, declaran conocer que el actor y su familia habitan el inmueble desde hace muchísimos años, no dan cuenta del ejercicio de actos posesorios concretos que permitan inferir que dicha ocupación ha sido con ánimo de dueño; que el actor hubiere sido quien realizara o construyera la vivienda o mejoras de la propiedad, ni que realizara actividades de cultivo o comerciales, como fuera manifestado en sus presentaciones, sin haberse acompañado prueba alguna respaldatoria.

Es cierto que los instrumentos corrientes a fs. 2 y 4 de autos, emanados de la Dirección Nacional del Azúcar y de la Dirección Provincial de Vialidad, en cuanto fueron dirigidos al actor consignándose su carácter de poseedor podrían resultar gravitantes en orden a acreditar el extremo requerido. No obstante, tal valor probatorio resulta menguado por el documento denominado “Acta de Posesión Provisoria” correspondiente al trámite de la Expropiación de Ley 5006, glosado a fs. 173 de autos, en virtud del cual se autoriza a la Dirección Provincial de Vialidad a realizar los trabajos necesarios en la fracción expropiada. En efecto, del análisis de dicho instrumento surge que se encuentra suscripto no sólo por el Sr. Víctor Figueroa sino también por los demás coherederos, resultando

forzoso concluir que a la fecha de su emisión -15/04/1986- la posesión era ejercida conjuntamente por todos ellos. Tampoco resulta favorable al actor el instrumento corriente a fs. 3 titulado "Actualización de Encuesta sobre Fundos Cañeros Año 1982", del que surge que el Sr. Figueroa, en su carácter de productor manifiesta ser tenedor del inmueble en cuestión.

Ninguna de las restantes constancias de autos resulta idónea para formar convicción acerca de la interversión de la causa de la posesión en los términos precedentemente explicitados. .

No asiste razón a la apelante en cuanto pretende valerse de la falta de realización de actos de posesión sobre el inmueble objeto de la litis por parte de los coherederos; así como de la falta de demostración por parte de estos de que su mandante haya ejercido la posesión en representación del sucesorio de su madre o la administración de dichos bienes.

No debe perderse de vista que los herederos sucedieron al causante sin necesidad de aprehensión material ni animus posesorio.

En la especie, al tratarse de un heredero que pretende usucapir contra otro, no puede soslayarse que ambos entraron en posesión del bien objeto de la litis e integrante del acervo sucesorio, desde el día de la muerte de su titular. En efecto, tratándose de una sucesión universal, acaecida la muerte del poseedor, el o los herederos, continúan la persona del causante, y la posesión se le transmite. La posesión es la misma, no hay una posesión nueva, en cabeza del heredero, sino que es la misma posesión del causante.

La Excma. Corte Suprema de Justicia, en sentencia n° 1458/2019, en autos: "Guayal SACIF y A vs/ Olivera Héctor Luis s/ Especiales (Residual)", en sus considerandos, en lo pertinente, dijo que: "es del caso tener presente que esta Corte ha explicado, en relación a la posesión, que: 'En cuanto a la conservación de la misma, por aplicación del art. 2445 del CC, ésta se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella. Tal voluntad de conservar la posesión se presume que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria. Es decir, que para conservar la posesión no es necesario estar siempre en contacto material con la cosa o ejercer permanentemente actos posesorios sobre ella, sino que es suficiente la intención o ánimo de conservarla'. La frase terminal del artículo analizado pone de manifiesto que la voluntad originaria se juzga persistente mientras no se exteriorice una intención opuesta, por lo que resulta claro que la posesión se conserva solo animus domini, lo que se ha computado como una adhesión de Vélez Sarsfield al criterio subjetivo de Savigny (Lafaille, Héctor, Tratado de los Derechos Reales, t. 1, 2da. ed. actualizada, La Ley, Buenos Aires, p. 412) () Tan es así, que se ha llegado a decir que 'es posible que el poseedor no tenga la intención de conservar la posesión, pero mientras no exteriorice su voluntad, ella no produce efecto alguno' (Kiper Claudio M, Código Civil Comentado, t. 10, dir. Zannoni, E., 1ra. reimpression ed. Astrea, Buenos Aires, 2009, p. 435). El autor recién citado expresa que una consecuencia práctica de la regla señalada es que 'quien sostenga que el poseedor abandonó la posesión por faltarle el ánimo, deberá demostrarlo' (ob. cit., p. 439 () CSJTuc., sentencia n° 879, 24/11/2011, Caro María Mercedes vs/ Castillo Sara Isabel y otros s/ Desalojo)."

No debe olvidarse, en este sentido, que la prueba de la interversión se valora restrictivamente y debe ser idónea para desvirtuar la presunción de que se actuó en interés de los otros sucesores a quienes se pretende desplazar, pues para modificar el título o causa de la posesión, es insuficiente la sola expresión de voluntad de quien poseía para sí y por otros, pues resulta menester la exteriorización de hechos que traduzcan inequívocamente la intención de contradecir los derechos de los coherederos, que asuman una entidad tal que éstos se vieran en la obligación y necesidad de oponerse, no siendo útiles los posibles actos de tolerancia en el marco de las relaciones familiares. Es por eso que no basta un relativo desinterés por el inmueble de aquellos a quienes se pretende

excluir (confr. CSJN, Fallos, 305:651; CSJTuc., sentencia n° 1.169 del 15/08/2017, in re “Ferreiro, Norma Azucena y otro c.Taboada, Angelica del Valle y otro s/ desalojo”).

A ello que cabe añadir que la prueba de haber habitado en la propiedad, solo surge de las declaraciones testimoniales y de las manifestaciones vecinales, no habiendo acompañado el actor prueba coadyuvante a reforzar tales alegaciones, toda vez que no trajo al proceso instrumentos acreditativos del pago de impuestos y servicios, ni actas de nacimiento o constancias documentales que den cuenta siquiera de esa efectiva ocupación y del carácter en que tuvo lugar.

Tampoco mejora la situación del actor la prueba de haber realizado actividades y pagado impuestos correspondientes al inmueble contiguo (Padrón n° 173449), prueba que solo le sería útil para para esgrimir una pretensión en relación al mismo.

Cabe desechar, en el mismo orden de ideas, la pretensión de que se valoren los instrumentos acompañados a fs. 256/259 (Boleto de Compraventa y Cesiones de acciones y derechos hereditarios) referidos a inmuebles diferentes al de la litis, como acreditativos de que cada uno de los herederos se encontraba haciendo uso a título personal, de determinados bienes que fueran de sus padres, toda vez que se trata de cuestiones que no coadyuvan a la prueba concreta exigida en esta litis, y que, en todo caso, deben dirimirse en el marco del respectivo proceso sucesorio.

En mérito de las consideraciones expuestas, corresponde rechazar el recurso interpuesto y en consecuencia, confirmar la sentencia apelada, con costas a la actora vencida (arts. 60, 62 CPCCT).

Es mi voto.

EL Sr. VOCAL DR. RAÚL HORACIO BEJAS, DIJO:

Que estando de acuerdo con los fundamentos dados por el Sr. Vocal preopinante, se adhiere a los mismos, votando en igual sentido.

Y VISTOS: El resultado de la votación consignada precedentemente, se :

RESUELVE:

I.- RECHAZAR el recurso de apelación deducido por la representación letrada del actor, Víctor Figueroa, contra la sentencia de fecha 06/05/2022, que en consecuencia se confirma, conforme a lo considerado.-

II.- COSTAS en la forma considerada.-

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.-

HÁGASE SABER

ALBERTO MARTIN ACOSTA RAÚL HORACIO BEJAS

Ante mí:

FEDRA E. LAGO.

Certificado digital:

CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27206925375

Certificado digital:

CN=BEJAS Raul Horacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110657197

Certificado digital:

CN=ACOSTA Alberto Martín, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20203119470

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.