



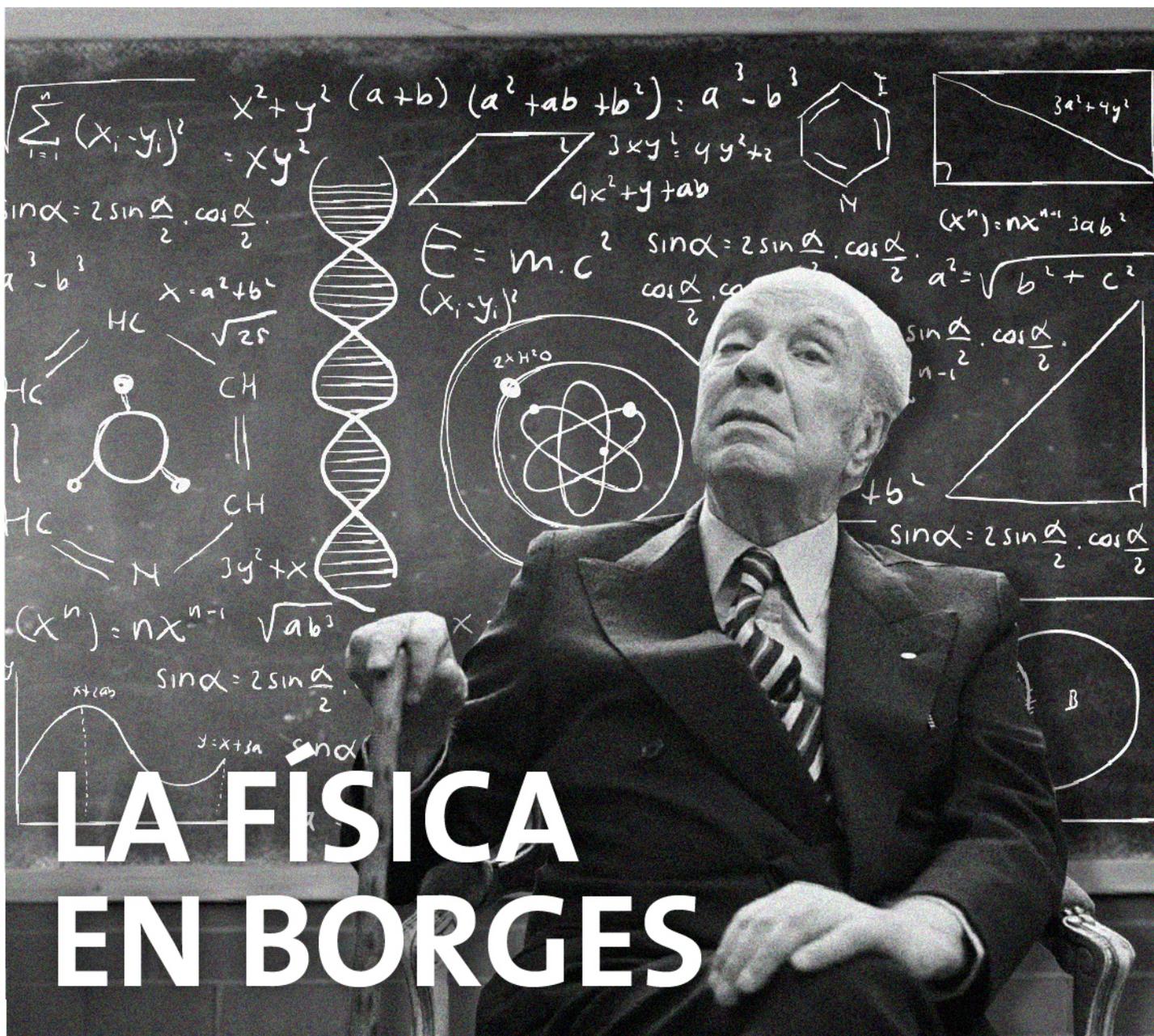
UNNOBA

NÚCLEOS

Revista científica

11

DICIEMBRE 2024



LA FÍSICA EN BORGES

**LA INUNDACIÓN
DEL 2 DE ABRIL DE 2013
EN LA REGIÓN CAPITAL
DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES**

MARCELO RASTELLI

**LA PRUEBA
DE LA POSESIÓN
Y LA PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA CON
ESPECIAL REFERENCIA
A LA INTERVERSIÓN
DE TÍTULO**

MARÍA BELÉN VETTESE

**PROMOCIÓN
DE LA CULTURA
CIENTÍFICA: CAMPO
DE TEORÍAS,
PRÁCTICAS
Y HORIZONTES
POLÍTICO-SOCIALES**

CONSTANZA PEDERSOLI
MARIANA SANMARTINO
JAVIER GARCIA DE SOUZA

Autoridades Académicas

Rector: Dr. Guillermo R. Tamarit

Vicerrectora: Mg. Danya V. Tavela

Guardasellos: Ing. Luis J. Lima

Secretaria Académica: TP. Pilar Traverso

Secretaria de Investigación, Desarrollo y Transferencia: Dra. Carolina Cristina

Secretario de Extensión: Lic. Juan Pablo Itoiz

Secretario General: Cdora. Mariana Passarello

Secretaria Económico Financiera: Cdora. Mariela García

Secretaria de Cultura: Lic. Laura Durán

Secretario de Relaciones Institucionales: Cdor. Martín Palma

Directora Centro de Edición y Diseño: Mg. Ma. de las Mercedes Filpe

Director de la Revista

Dr. Ángel L. Plastino

Edita



CEDi Centro de Edición y Diseño. UNNOBA
Callao 289 3.º piso, CP. 1022
Tel 54 11 53531520. Ciudad Autónoma
de Buenos Aires, Argentina

Diseño y diagramación

CEDi Centro de Edición y Diseño

Año 7 N.º 9

Julio de 2021

Publicación semestral

ISSN 2408-4492

Queda hecho el depósito
que marca la ley 11723

Sede Junín

Libertad 555, CP. 6000

Tel 54 236 4407750

Junín, prov. de Buenos Aires, Argentina

Sede Pergamino

Monteagudo 2772, CP. 2700

Tel 54 2477 409500.

Pergamino, prov. de Buenos Aires,

Argentina

*Se invita a potenciales colaboradores
a remitir sus trabajos al CEDi
(cedi@unnoba.edu.ar)*



Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento -
NoComercial - SinObraDerivada 4.0 Internacional.

KEYWORDS: POSSESSION;
ACQUISITIVE
PRESCRIPTION; TRANSFER
OF POSSESSION

ABSTRACT: In this article proof of possession is analyzed as one of the elements required for the original acquisition of a real right by prescription. Likewise, reference is made to the proof of the unilateral transfer of a title. For this purpose, the assessment that case law has made of it and the particularities it acquires when the exclusion of a co-possessor is involved are analyzed.

RESUMEN: En este artículo se analiza la prueba de la posesión como uno de los elementos requeridos para adquirir de forma originaria un derecho real por prescripción. Asimismo, se hace alusión a la prueba de la interversión del título de forma unilateral. Para esto, se analiza la apreciación que la jurisprudencia ha hecho de aquella y las particularidades que adquiere cuando de la exclusión de un coposeedor se trata.

PALABRAS CLAVE:
POSESIÓN; PRESCRIPCIÓN
ADQUISITIVA;
INTERVERSIÓN

LA PRUEBA DE LA POSESIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, CON ESPECIAL REFERENCIA A LA INTERVERSIÓN DE TÍTULO

LA POSESIÓN Y SU PRUEBA

a. La relación posesoria como presupuesto de la prescripción adquisitiva

Nuestro Código Civil y Comercial¹ vigente sigue la tradición jurídica heredada del Código Civil de Vélez Sarsfield² y prevé la caracterización de la posesión siguiendo las enseñanzas del jurista alemán Savigny.³

Conocidas son las discrepancias que la teoría del mencionado jurista ha tenido con la que propiciaba Ihiering.⁴ En resumidas cuentas, este criticaba la teoría de aquel por considerar que se producían focos de conflicto en lo atinente a la prueba del *animus domini* como elemento que, necesariamente, junto con el *corpus*, debía concurrir para configurar la posesión como modo de ejercicio de los derechos reales.

Basta con recordar las fórmulas matemáticas que utilizó para diferenciar su teoría de aquella que se dio en llamar subjetiva, al decir que existía posesión cuando concurría el *corpus* con un mínimo de voluntad, sin que sea necesario discurrir sobre ningún elemento subjetivo adicional. Partía de la premisa de que todas las relaciones reales eran posesorias, excepto que concurriera un elemento negativo determinado por una disposición legal específica que prescribiera que aquella, en realidad, era una mera tenencia.

Contra esta crítica se argumentó que las dificultades probatorias no eran tales; no se trata de acreditar un estado de ánimo, sino, más bien, actos materiales concretos y determinados que constituyan su exteriorización. Ello trae como natural consecuencia la negativa de reconocer en otro un derecho superior e incompatible con el que se detenta.

El Código Civil y Comercial de la Nación, siguiendo también a Savigny en este punto, caracteriza a la posesión como un hecho y dice que se configura 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” (artículo 1909).

Las dificultades probatorias que fueron materia de debate entre los partidarios de una u otra teoría indudablemente se trasladan a nuestra jurisprudencia cuando debe juzgar acerca de la adquisición de un derecho real por prescripción veinteañal que, muchas veces, terminan con el rechazo de demandas por ausencia de elementos de convicción, pese a que la doctrina y la disposición legal reseñada no dejan dudas al respecto, tema del que nos ocuparemos a continuación.

b. La posesión ostensible y continua, el objeto probatorio y la apreciación de los medios de prueba

Para que un hecho integre el objeto probatorio deberá revestir los siguientes requisitos: a) haber sido alegado por alguna de las partes mediante un acto de alegación admisible; b) estar controvertido⁵ y c) ser conducente. Este último recaudo es el que cobra mayor importancia en la materia que estamos tratando.

Un hecho será conducente cuando sea relevante para la decisión del conflicto. Las normas jurídicas de carácter sustancial son las que determinan la conducencia o inconducencia de los hechos (Código Civil y Comercial, artículo 1897).

Ya sea que se trate de un proceso cuyo objeto esté constituido por una pretensión tendiente a obtener una sentencia declarativa de prescripción adquisitiva o la misma se haga valer en un proceso de reivindicación a modo de defensa, se requiere formar la convicción del órgano judicial acerca de la posesión por el plazo requerido por la ley.

Así como suele decirse que la posesión es un poder de hecho que no puede adquirirse con el solo ánimo —por esa razón el código de Vélez exigía la aprehensión material y el actual ordenamiento se contenta con la posibilidad física de establecerla⁶— tampoco basta el *corpus*. Las dificultades se acentúan porque la prueba de la posesión se logrará a través de la prueba de actos materiales que no requieren, en todos los casos, que se realicen en presencia de la cosa (Highton, 1979, p. 109).

Es, entonces, ineludible formar convicción en el juzgador acerca de los actos materiales porque son los únicos lo suficientemente palpables para ser aprehendidos a través del conocimiento judicial. Trataremos primero la prueba de estos para luego abordar los supuestos donde se tuvo por indemostrado el *animus*.

El artículo 1923 del Código Civil y Comercial prescribe que “[c]onstituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.”

La jurisprudencia ha requerido que la prueba sea compuesta, sin que baste para ello una fuente de prueba aislada.⁷ En realidad, este recaudo poco agrega, ya que en la mayoría de las ocasiones no es suficiente una única fuente de prueba para concluir sobre la existencia o inexistencia de los hechos determinantes del conflicto.

En esta dirección se ha sostenido que no es suficiente la mera ocupación ni la relativa pasividad del titular del derecho real de dominio sobre la cosa que se pretende adquirir por prescripción.⁸

La misma Corte Suprema de Justicia de la Nación ha considerado insuficiente la prueba documental aportada tendiente a demostrar que los actores se domiciliaban en el inmueble —libretas escolares y certificados de nacimiento—, sin que concurra ningún elemento adicional que dé cuenta del contacto físico con ánimo de dueño. Asimismo, resultaba inidónea para acreditar la posesión la copia de un contrato de comodato por medio del cual el municipio cedía a título precario un módulo de estructura metálica de caños a instalarse en el inmueble, ello debido a que “[l]as características propias de esas construcciones, transitorias, efímeras y perecederas, no autorizan a considerarlas como un elemento de vital importancia probatoria [...] como actos posesorios en los términos del art. 2384 del Código Civil”.⁹

Del mismo modo, se concluyó que no resulta apta la genérica alegación a las mejoras efectuadas —en el caso, cultivo de la tierra, limpieza, parquización, construcción de un galpón y de un alambrado—, si no existen elementos probatorios tendientes a su demostración¹⁰ o la única referencia a la confección del plano de mensura.

Si bien la prueba de uno o alguno de los actos posesorios reseñados en el artículo 1923 es suficiente para acreditar el contacto físico con la cosa, se requiere que estos sean lo suficientemente prolongados, a través de su continuidad o una sucesión de ellos en el tiempo, para así entender que se la somete al ejercicio de un derecho real, máxime cuando se pretende adquirirlo por prescripción y, para ello, es imperativo convencer al juzgador de que la posesión ha sido continua.

Eduardo A. Zannoni lo expuso con claridad en una sentencia de la sala F de la Cámara Nacional Civil al decir “[n]o se me oculta que los actos posesorios a que alude el art. 2384 del Cód. Civil constituyen una suerte de presunción de posesión, según lo ha calificado parte de la doctrina, lo cual implica que, si tal presunción se pretende hacer valer en un juicio de usucapión contra el titular del dominio o el propietario, prueba a lo sumo el *corpus* pero no el *animus* posesorio [...] en otras palabras, el *corpus* posesorio no hace presumir el *animus*”.¹¹

En diversas oportunidades se consideró que, si bien existían actos materiales de los descritos en los párrafos que anteceden, estos no podían reputarse como posesorios atento al reconocimiento de una relación de poder superior y excluyente a la que se pretendía demostrar.

En este sentido, se ha descartado la existencia del *animus* cuando el mismo actor admitió en el escrito de demanda que había realizado averiguaciones para dar con la identidad del propietario de la cochera que pretendía usucapir a los fines de abonar un canon locativo por su uso¹² o cuando de la constancia documental aportada por la actora surgía haber manifestado, en numerosas ocasiones, su intención de comprar el inmueble en cuestión.¹³

Párrafo aparte merece el pago de impuestos, tasas y contribuciones. La jurisprudencia es conteste en estimar que se trata de un acto jurídico y no material. No basta con probar que se ha asumido el pago de los impuestos que gravan la cosa para tener por acreditada la posesión. Sin embargo, puede erigirse en un indicio que permita presumir el *animus domini* (Kiper y Otero, 2021, p. 105), porque nadie realizaría erogaciones que no le reportan beneficio alguno si no es con la intención de poseer la cosa para sí, ello siempre y cuando concurra con la prueba de los actos materiales a los que se hizo referencia previamente.

A tales fines, es insuficiente acreditar el pago de períodos discontinuos o de varios juntos. Si se acompañan recibos de los que surge que el pago comprendió numerosos períodos ya vencidos y fue realizado en fecha próxima al inicio del proceso, se presume la intención de preconstituir la prueba para hacer valer en juicio.

Así como dijimos que solo la continuidad o la sucesión de actos materiales serán los recaudos hábiles para exteriorizar la posesión, también los actos jurídicos requerirán una prolongación a lo largo del tiempo indicadora de que el poseedor se comportó como titular del derecho real de forma persistente y uniforme.

Si bien para la posesión como modo de ejercicio de los derechos reales basta con la posibilidad de establecer un contacto físico con la cosa (según el artículo 1922 inc. b) del Código Civil y Comercial), a los fines de la prescripción adquisitiva, la conducta de quien pretende constituirse en titular de un derecho real a través de este modo deberá mostrarse lo suficientemente frecuente y regular¹⁴ porque los actos aislados no pueden reputarse posesorios. Ello explica la circunstancia de que suele calificarse a la apreciación de la prueba como estricta e indubitable.¹⁵

No creemos que el fondo de la cuestión radique en las reglas que regulan la apreciación de las fuentes de prueba. Debido a que es difícil predeterminedar el límite entre la certeza judicial y la insuficiencia probatoria, el legislador consagró ciertas normas a los fines de objetivar la tarea y reducir la discrecionalidad judicial, de forma directa, si se trata de los medios de prueba sometidos a tarifa legal, e indirecta, si se trata de aquellos sometidos a la sana crítica.¹⁶ En realidad, la dificultad radica en la producción de la prueba de los elementos que componen la relación de poder, porque excepcional es la adquisición de un derecho real por prescripción (Puerta de Chacón, 2015)¹⁷—por esa razón a la posesión se le añaden los caracteres de ostensible y continua—y no porque, se insiste, se haya consagrado un sistema de apreciación distinto, sin perjuicio de que se regulen ciertas cuestiones probatorias a través de la Ley 14159.¹⁸

Solo diversas fuentes de prueba apreciadas en su conjunto serán lo suficientemente idóneas para formar la convicción en el juzgador, pero el sistema de valoración es el mismo, sana crítica si se trata de la prueba testimonial, informativa, pericial y de reconocimiento judicial, o tarifa legal si se trata de la prueba documental.¹⁹

Nos permitimos citar un párrafo de una sentencia que ilustra lo que decimos:

[D]ebe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos denoten un prolongado, pacífico y público ejercicio del corpus, que, con la prueba testimonial, los impuestos, las tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica.²⁰

Coincidimos con que debe existir un plexo probatorio complejo porque, cuando el juzgador aprecia los medios de prueba realiza una tarea similar a la que lleva a cabo un historiador y que “la hipótesis que el juez presenta al sentenciar es la que en su criterio explica mejor los datos que se han podido incorporar [...]. Se requiere de una variedad de pruebas, una suma de indicios como dicen la tradición y el artículo 163 del CPCBA (Código Procesal Civil de la Provincia de Buenos Aires) que, por su número, precisión, gravedad y concordancia, produjeren convicción según la naturaleza del juicio, de conformidad con las reglas de la sana crítica” (Mc Intosh, 2010).²¹

Lo que nos lleva a concluir que la demostración del *corpus* y del *animus* surgirá de forma concatenada e interdependiente de los elementos aportados al proceso porque

toda la prueba que se produce en este es indiciaria y que los jueces nunca perciben de forma directa los hechos a probar, sino que perciben otros que los acercan al que se busca (Mc Intosh, 2010). Ello es así incluso con los medios de prueba sometidos al sistema tarifado, tal como la prueba documental. Es el Código Civil y Comercial de la Nación el que predetermina su valor probatorio según se trate de instrumentos públicos o privados, y, a su vez, el artículo 356 inc. 1) del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación consagra una presunción legal de autenticidad frente al silencio o las respuestas genéricas o evasivas de aquel a quien se le atribuyen. Pese a ello, la valoración de estas fuentes de prueba debe conjugarse con las restantes por tratarse de una realidad histórica compleja que el juez debe reconstruir y proporcionar los argumentos de prueba que lo conducen a razonar en ese sentido.

Creemos, en fin, que el quid de la cuestión radica en una característica de la posesión que puede quedar subsumida dentro del *animus* o, incluso, dentro del requisito “ostensible”: que sea *inequívoca*. No se trata de un problema de prueba, sino de una cualidad para que sea idónea a los fines de la prescripción adquisitiva y, siguiendo a Highton, decimos que consiste en su manifestación por actos suficientemente caracterizados como para anunciar de manera indudable la pretensión de parte del poseedor de comportarse como tal (Highton, 198, p. 158).²²

c. La interversión del título y su aplicación entre coposeedores

Nuestro Código Civil y Comercial regula el principio de inmutabilidad de la causa de la relación de poder. Asimismo, refiriéndose a la interversión unilateral, indica que “[n]adie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo” (artículo 1915).

La alusión que la norma transcripta hace a la “mera voluntad” de quien pretende erigirse en poseedor se refiere a un elemento subjetivo y denota un estado de ánimo — psicológico— que, como tal, queda en el fuero interno de quien lo alega.

A renglón seguido, la disposición dice “[s]e pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto”. Lo que nos vuelve a remitir a los actos materiales que deben haber producido un resultado específico, la exclusión del poseedor actual.

Esta exclusión debe ser lo suficientemente prolongada para completar el plazo requerido y, nuevamente, no resulta suficiente la relativa pasividad de quien estaría legitimado para oponerse. En palabras de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, “los actos posesorios [deben ser] lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe tener conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos”.²³

La jurisprudencia ha dicho que no es suficiente para alterar la causa el cese en el pago del canon locativo;²⁴ la promoción de la demanda como único acto demostrativo de la intención de poseer la cosa para sí y excluir al titular registral;²⁵ la simple promesa de venta;²⁶ o la titularidad y pago de los servicios públicos.²⁷

Así como dijimos que los actos aislados no pueden reputarse posesorios, podemos concluir que tampoco resultarán hábiles para excluir al poseedor alzándose contra su derecho. No alcanzaría un solo acto para que se modifique la causa de la relación de poder (Kiper y Otero, 2021, p. 92), principio que puede extraerse del artículo 1925 del Código Civil y Comercial cuando se refiere a los “actos exteriores” en plural.

¿Cuándo, entonces, podemos entender que alguien produjo la interversión de su título?

Se la juzgó configurada cuando a la pasividad de quien podría oponerse a su exclusión se le sumó la locación de una construcción realizada en el predio que se intenta adquirir por prescripción sin rendir cuentas por la percepción de los frutos civiles, el pago de los impuestos que lo gravan y de los servicios públicos domiciliarios, aun cuando los recibos no se encuentren a nombre del usucapiente.²⁸

Dependerá del caso concreto y, al igual que la prueba de los actos posesorios, se requiere un conjunto de elementos que, apreciados en su totalidad, contribuyan a formar la convicción del órgano judicial.

Nuevamente, la producción de la prueba es compleja y no porque se trate de hechos de difícil demostración sino, más bien, son hechos de difícil consecución en la realidad. Es que el titular del derecho real, en la mayoría de las ocasiones, de ninguna manera aceptará ser excluido por quién no lo es, por esa razón el legislador califica la posesión adquirida por medio de la interversión unilateral del título como ilegítima, de mala fe y viciosa. Se vulneraría seriamente el orden público que predomina en el ámbito de los derechos reales y el interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una simple declaración de voluntad.²⁹

Mención especial requiere la interversión del título cuando se trata de coposeedores en virtud de un derecho real de condominio.

La ocupación de la cosa por uno solo de los condóminos, con tolerancia del o los restantes, se enmarca en las facultades de uso y goce común y, por lo tanto, los actos realizados no serían hábiles para demostrar la posesión exclusiva y excluyente exigida para la prescripción adquisitiva (artículo 1986).

Destacada doctrina considera que los actos idóneos para intervertir el título son aquellos que implican actos de disposición sobre la cosa común realizados sin el consentimiento unánime de los demás condóminos y que darían lugar al ejercicio del *ius prohibendi*.^{30 31} Si bien las facultades de disposición jurídica de la parte indivisa son amplias, aquellas —tanto materiales como jurídicas— que se ejerzan sobre la parte común son de lo más restringidas. Un condómino no podría disponer individualmente de toda la cosa o de parte material de ella.

Tales actos son los regulados en el artículo 1986 del Código Civil y Comercial e implican el cambio de destino de la cosa y su deterioro en el propio interés. La citada disposición incluye además “obstaculizar el ejercicio de iguales facultades por los restantes condóminos”. Nosotros lo incluimos en el resultado requerido para la interversión de título, la exclusión de los demás coposeedores.

Como ejemplos de actos de disposición jurídica se suelen citar la venta o hipoteca sin acuerdo unánime, y de disposición material la demolición de una vivienda para reconstruirla (Kiper, 2021, p. 265). Podríamos agregar todos aquellos que impliquen alterar la cosa y volverla impropia para su destino.³²

Deberá analizarse si existe convenio de uso y goce que implique una distribución alternada o incluso exclusiva y excluyente (artículo 1987). Asimismo, el hecho de que uno de los condóminos use la cosa sin autorización o en una medida mayor o distinta a la convenida, no puede considerarse *per se* un acto de exclusión. El acento debe ponerse en el resultado requerido.

A MODO DE CONCLUSIÓN

De la jurisprudencia consultada a los fines de este trabajo se desprende que los rechazos de demandas de prescripción adquisitiva por ausencia de prueba no obedecen a la negligencia de las partes en su ofrecimiento y producción, sino que los hechos que se pretendían demostrar no eran idóneos para formar la convicción del juez porque no podían considerarse como manifestación de la existencia de la posesión ostensible y continua.

Las dificultades probatorias no radican en el derecho procesal sino en los recaudos que emanan de la normativa de fondo, debido a la excepcionalidad de este modo de adquisición de los derechos reales y a la trascendencia que se deriva para las partes de un proceso una sentencia que declara la usucapión.

Con respecto a la interversión unilateral del título, la excepcionalidad es aún mayor por ser una posesión surgida de un acto ilícito del cual puede derivarse como consecuencia que un estado de hecho se transforme de derecho por el paso del tiempo.

Si bien el Código Civil y Comercial, al igual que el código derogado, no prevé como recaudo adicional que la posesión sea inequívoca, lo incluimos en los requisitos consustanciales a ella y así decimos que será tal mientras sea ostensible y no exista ningún elemento adicional demostrativo de la ausencia de *animus*.

NOTAS

1. Fecha de entrada en vigencia: 1.º de agosto de 2015.
2. Fecha de entrada en vigencia: 1.º de enero de 1871. Fecha de derogación: 1.º de agosto de 2015.
3. Friedrich Karl von Savigny (Fráncfort del Meno, 21 de febrero de 1779 – Berlín, 25 de octubre de 1861) fue un jurista alemán y fundador de la escuela histórica del derecho alemana. Sostenía que el derecho debe ser a la medida de cada pueblo y de su espíritu (*volkergeist*). Primer catedrático de derecho romano en la Universidad de Berlín.
4. Caspar Rudolf von Ihering (Aurich, 22 de agosto de 1818 – Gotinga, 17 de septiembre de 1892) fue un jurista alemán, fundador y autor de la sociología del derecho y maestro de la dogmática pandectística, una doctrina jurídica europea posterior al humanismo jurídico y anterior a la codificación, que alcanzó su apogeo en Alemania en el siglo XIX. Trataba de analizar los textos del derecho romano siguiendo el método de la dogmática jurídica, es decir, buscando la extracción de principios, así como la deducción de conceptos nuevos, basados en la abstracción de conceptos anteriores.
5. Es de destacar que, si bien la afirmación bilateral de la posesión por el plazo exigido restaría controversia a los hechos, al tratarse de un modo excepcional de adquisición de los derechos reales, la misma carece de eficacia y la etapa probatoria deberá transitarse de forma ineludible.
6. El artículo 1922 del Código Civil y Comercial dice que “[p]ara adquirir una relación de poder sobre una cosa, esta debe establecerse voluntariamente [...] por medio de un contacto con la cosa, de la posibilidad física de establecerlo, o cuando ella ingresa en el ámbito de custodia del adquirente”.
7. Cámara Civil y Comercial de Azul, sala II *in re* “Vázquez Mónica Graciela c/ Navarrete, María Norma s. Acciones posesorias”, sentencia del 17/2/2022, cita online RC J 1397/22. En aquella oportunidad se dijo que “[e]l detallado análisis de las declaraciones de los testigos [...] que acometé en los párrafos precedentes obedece a la circunstancia de que fue sobre la base de esta única prueba que la sentencia de grado tuvo por demostrados los actos posesorios que [la parte demandada] alegó para resistir la pretensión reivindicatoria [...]. En ello se agota la labor del análisis probatorio pues, tal como ha quedado evidenciado a lo largo del presente voto, no se han recabado elementos adicionales pertinentes que tiendan a demostrar la existencia de los actos posesorios alegados por la parte demandada”.
8. Cámara Nacional Civil, sala F *in re* “Argentino, Vicente y otros c/ Carranza, José y otros s/ Prescripción adquisitiva”, sentencia del 4/9/2020.
9. “Melossi, Noemí Adriana c/ ENA – ONABE s/ Prescripción adquisitiva”, sentencia del 15/7/2014. *Fallos*: 337:850
10. Cámara Civil y Comercial de Dolores *in re* “Juárez, Ismael Germán c/ Municipalidad de Dolores s/ Prescripción adquisitiva vicinal – Usucapión”, sentencia del 22/10/2015. Cita online: RC J 6809/15.
11. Conf. Cámara Nacional Civil, sala F *in re* “Dombiak, Rosa Catalina c/ Díaz, Luís Ramón y otros s/ Reivindicación”, sentencia del 23/6/2021.
12. Cámara Nacional Civil, sala I *in re* “Mazza, Héctor Daniel c/ Álvarez de Lorusso Clotilde Benigna s/ Prescripción adquisitiva”, sentencia del 29/12/2023.

13. Corte Suprema de Justicia de la Nación *in re* “Mímica, Ricardo Juan y otro c/ Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Provincia de s/ Usucapión”, sentencia del 3/6/2014.
14. Utilizamos tales términos haciendo alusión al recaudo de continuidad de la posesión como la posibilidad de reproducir la voluntad primera y no como la exigencia de estar siempre en el lugar (cfr. Highton, ob. cit., pág. 125).
15. Ver por ejemplo la sentencia del Superior Tribunal de Justicia de Corrientes *in re* “Tauma, Lucila Aurelia c/ Sandoval, Juan Carlos y/u ocupantes s/ Reivindicación”, resuelta el 6/12/2021. Cita online: RC J 9199/21.
16. Tessone, Alberto J.: *La determinación de los hechos y la casación bonaerense*, publ. en La Ley, 1993. Cita online: AR/DOC/20223/2001
17. La autora expresa que “[l]a jurisprudencia es muy rigurosa con relación a la prueba que debe aportar el prescribiente, en particular en el juicio de usucapión veinteañal o título supletorio, en virtud de que se declara la adquisición del derecho real del prescribiente y la extinción del derecho que pertenecía al titular registral”.
18. La Ley 14159 en su artículo 24 inc. c) dispone “[s]e admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”. El hecho de que el sentenciante no pueda basar su razonamiento únicamente en la prueba testimonial no le resta valor probatorio, solo indica que deberán valorarse otras fuentes que concurren con aquella.
19. La prueba de confesión también está sometida al sistema tarifado. No obstante, en lo atinente a la prescripción adquisitiva sufre alteraciones. En este sentido se resolvió que “[s]i bien el art. 417, CPCCN (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación), debe aplicarse con criterio restrictivo en el proceso de usucapión, porque en materia de derechos reales está comprometido el orden público, debe aceptarse la confesión ficta si ella se muestra acorde con el resto de la prueba inductiva de verdaderos actos posesorios sobre los lotes de que se trata” (Cámara Nacional Civil, sala I *in re* “Fernández, Antonio Alberto y otros c/ Herrera, Esteban y otros s/ Escrituración”, sentencia del 29/11/2001. Cita online: RC J 466/98).
- El mismo artículo 423 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación expresa que la confesión hará plena prueba excepto que “[d]icho medio de prueba [...] incidiera sobre derechos que el confesante no puede renunciar o transigir válidamente”.
- Ello no implica que la absolución de posiciones no pueda producirse en el proceso; solo significa que estará sometido a la sana crítica en su valoración integrada y global con los restantes medios.
20. Cámara Civil y Comercial de San Martín, sala I *in re* “Arrúa c/ Lovero”, JA 1992-III, sentencia citada en Kiper y Otero, ob. cit.
21. La autora hace referencia a la sana crítica como sistema de apreciación de la prueba en el proceso penal, pero sus conclusiones son trasladables al tema que venimos analizando.
22. Highton, Elena I.: *Dominio y usucapión*, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1983, pág. 158
23. Fallos: 337:850
24. Cámara Nacional Civil, sala F *in re* “Berardi, Mónica Patricia c/ COMM SA s/ Prescripción adquisitiva”, sentencia del 24/5/2023

25. Cámara Civil y Comercial de Junín *in re* “S., M. R. c/ S., S. E. s/ Prescripción adquisitiva vicenal – usucapión”, sentencia del 3/3/2022. Cita online: ED-III-CLVI-894.
26. Cámara Civil y Comercial de Mercedes, sala III *in re* “I. O. N. c/ C. R. O. s/ Desalojo” sentencia del 13/4/2023. Cita online: ED-IV-CCXC-327.
27. Cámara Nacional Civil, sala E *in re* “Arguello, María Florencia c/ Patri, Juan Antonio s/ División de condominio” sentencia del 27/5/2022. Cita online: RC J 5481/22.
28. Cámara Nacional Civil, sala F *in re* “Zaggalia Maldonado, Fabiana Claudia c/ Finco SAICFI s/ Prescripción adquisitiva”, sentencia del 14/11/2023
29. Cámara Nacional Civil, sala J *in re* “P., L. M. c/ B. de P., L. y otros/ Prescripción adquisitiva”, sentencia del 1/6/2022. Cita online: ED-III-DXXXIV-71.
30. El *ius prohibendi* hace alusión al derecho que tienen los restantes condóminos de oponerse e impedir que uno de ellos realice un acto para el que se requiere acuerdo unánime (cfr. Código Civil y Comercial, artículo 1900).
31. Puerta de Chacón, Alicia: *Prescripción adquisitiva entre condóminos. Necesaria exclusión de la coposesión. Del dogma al consuelo*, publ. en El Derecho. Cita online: ED-II-LXXV-359. La autora considera, comentando un fallo de la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de Azul, que la demolición de un inmueble ubicado en la finca que se pretende adquirir por prescripción no puede ser hábil para intervertir el título, ya que no se trataba de la vivienda principal del lugar y no era habitable por su estado de vetustez. Sostiene que, si bien puede ser un acto que implique alterar materialmente la cosa común, el condómino que de hecho la administraba estaba facultado a hacerlo por ser un acto conservatorio.
32. Lo relacionamos con la alteración de la sustancia como causal de extinción del derecho real de usufructo: forma, materia y destino.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

HIGHTON, ELENA I. (1979). POSESIÓN. BUENOS AIRES: ED. HAMMURABI.

HIGHTON, ELENA I. (1983). DOMINIO Y USUCAPIÓN. BUENOS AIRES: ED. HAMMURABI.

KIPER, CLAUDIO (2021). MANUAL DE DERECHOS REALES. SANTA FE: ED. RUBINZAL CULZONI.

KIPER, CLAUDIO Y OTERO, MARIANO (2021). PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. SANTA FE: ED. RUBINZAL CULZONI.

MC INTOSH, MARÍA CECILIA (2010). EL CASO "GRASSI" Y EL CONTROL DE LA PRUEBA EN CASACIÓN, EL DIAL. DISPONIBLE EN ELDIAL.COM (DC1509).

PUERTA DE CHACÓN, ALICIA (2015). LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. ASPECTOS INNOVADORES DEL NUEVO RÉGIMEN LEGAL. EN REVISTA DE DERECHO PRIVADO Y COMUNITARIO, RUBINZAL CULZONI EDITORES.