En la ciudad de Trelew, a los 05 días de agosto del año dos mil veinticinco, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Marcelo Fernando Peral y la presencia de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Florencia Cordón Ferrando y de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Natalia Isabel Spoturno, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“Sucesores de <Persona 5> c/ <Persona 8> y Otros s/ Prescripción Adquisitiva” (Expte. Nro. 240 - Año 2024 CAT)**, venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado. El Magistrado y las Magistradas resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

I. A LA PRIMERA CUESTIÓN, la Dra. Natalia Isabel Spoturno dijo:

1. La Jueza de primera instancia dictó sentencia definitiva, acompañada de su correspondiente aclaratoria, rechazando la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por <Persona 5> y continuada por sus sucesores, <Persona 22> <Persona 3>, <Persona 5>, <Persona 23> <Persona 2> y <Persona 10> en contra del Sr. <Persona 8>. Impuso las costas a la parte actora vencida y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

Para decidir de este modo, señaló en primer término que en la adquisición del dominio por prescripción se encuentra interesado el orden público, motivo por el cual la prueba de los hechos que fundamentan la usucapión debe ser concluyente, categórica, inequívoca y concordante, tanto respecto del *corpus* como del *animus*.

Acto seguido, consideró que la parte actora no logró acreditar la posesión invocada. A tal fin, transcribió parcialmente la Sentencia Definitiva N° 262/2012 dictada en los autos caratulados “<Persona 5> c/ <Persona 12> y otra s/ Interdicto de Retener” (Expte. N° 396/2009) en la cual se rechazó una acción promovida por el mismo actor contra los actuales titulares del dominio (<Persona 12> y <Persona 11>). Destacó que de dicha sentencia, que se encuentra firme, surge que el contrato de locación suscripto por <Persona 2> con <Persona 24> no tenía por objeto al inmueble en cuestión y, en cualquier caso, databa del año 2006, lo que impedía considerar acreditada la posesión veinteñal exigida.

Asimismo, consideró insuficiente la respuesta al oficio remitido al <Persona 25>, mediante el cual se acreditó una nota de septiembre de 2009, ya que la misma no acredita que en septiembre de 1996 el lote fuera propiedad de <Persona 2>, sino que únicamente señalaba su uso como “bajada de lancha”. Añadió que, habiéndose iniciado la presente causa en agosto de 2010, tampoco se había cumplido el plazo de 20 años requerido por la ley.

Del mismo modo, indicó que el Expediente Administrativo N° 1858/2012 de la <Lugar 2> no probaba la posesión invocada por el tiempo legal, dado que el pedido de habilitación municipal para el rubro “paintball” fue realizado en abril de 2012, esto es, con posterioridad

a la interposición de la demanda. Agregó que lo mismo cabía señalar respecto del contrato celebrado entre <Persona 5> y <Persona 5>, también fechado en el año 2012.

Por último, sostuvo que las declaraciones testimoniales rendidas resultaban insuficientes para probar la posesión requerida, conforme a lo establecido por la Ley 14.159.

Por todo ello, la Magistrada concluyó que no se encontraban reunidos en autos los requisitos necesarios para hacer lugar a la demanda promovida por <Persona 5> y continuada por sus sucesores.

2. <Persona 2>, en su carácter de heredero del actor, interpuso recurso de apelación mediante ID 1417630, que fue fundado a través del escrito identificado como ID 1782592. El traslado correspondiente fue contestado por el codemandado <Persona 12> mediante ID 1798345.

El recurrente enumera ocho agravios orientados a cuestionar la valoración de la prueba realizada por la jueza de primera instancia. Para mayor claridad expositiva, estos agravios se sintetizan y analizan en forma conjunta a continuación:

2. a) Incorrecta valoración del plano de mensura.

En su primer agravio, el apelante sostiene que del plano de mensura acompañado surge de manera inequívoca la ubicación del inmueble cuya prescripción se pretende, que es lindante con otras parcelas de propiedad de <Persona 2>. Señala que tanto el referido plano como el acta de constatación dan cuenta de la existencia de un cerco de alambre que encierra la totalidad de las parcelas, incluyendo la que es objeto de prescripción. Afirma que dicho plano constituye un acto posesorio concreto y debe ser valorado como tal.

2. b) Omisión de valorar la prueba documental que acredita la venta del bien adjunta en el legajo penal.

El recurrente reprocha a la sentenciante no haber considerado la causa penal en la cual obra un certificado expedido por el escribano <Persona 13>. En dicho documento —datado en 1985— consta que se realizaron los trámites para escriturar las <Lugar 3> y que el adquirente tiene “íntegramente abonado el precio”.

Asimismo, sostiene que la imagen satelital incorporada en dicha causa, junto con el certificado de amojonamiento, prueba la existencia de un alambrado que rodea todas las parcelas y la edificación de la vivienda de la familia <Persona 2> sobre parte de la <Lugar 4> y del inmueble en litigio.

Afirma que de esa causa penal resultan acreditados los siguientes hechos: 1) el inmueble objeto de litigio está rodeado y linda con otras 6 parcelas de la familia <Persona 2>; 2) se encuentra cercado en conjunto con las restantes parcelas de la actora; y 3) parte de la vivienda familiar de <Persona 2> fue edificada sobre la <Lugar 5>, es decir, sobre el

inmueble cuya prescripción se demanda. Todos estos hechos, afirma, se remontan al año 1985.

2. c) Omisión de valorar la prueba testimonial en su conjunto por su coincidencia, gravedad y concordancia.

En este agravio, el recurrente sostiene que la jueza omitió considerar los testimonios rendidos, tanto en sede penal como en sede civil. Transcribe un pasaje del testimonio del agrimensor <Persona 16>, quien declaró haber conocido la adquisición de derechos y acciones por parte de <Persona 2> en 1985.

También refiere el testimonio en sede penal de <Persona 20>, quien afirmó conocer a <Persona 2> desde hacía 25 años y que este era propietario de toda la costa del río, lo cual sabía por haberla recorrido en lancha en reiteradas oportunidades. En el mismo sentido, afirma, se pronunció el testigo <Persona 18>. El recurrente concluye que todos los testigos que declararon en sede penal coincidieron en que el actor comenzó a poseer las referidas parcelas, incluida la que aquí se debate, aproximadamente en 1982, y que dicha posesión ha continuado sin interrupción. Añade que tales testimonios, junto con la presunción prevista en los arts. 1911, 1916 y cctes. del CCyC, acreditan plenamente la posesión.

2. d) Omisión de valorar la prueba confesional.

Aquí sostiene que el codemandado <Persona 12> reconoció que <Persona 2> cercó el inmueble con intención de usucapirlo y que incluso reclamó en varias oportunidades la escritura traslativa de dominio. Considera que tal manifestación constituye un reconocimiento relevante que no fue ponderado.

2. e) Omisión de valorar la prueba documental.

En su quinto agravio, el apelante señala que la jueza no valoró adecuadamente el acta de constatación labrada por la escribana <Persona 26>, ni el informe emitido por el <Persona 25>. Con respecto al acta, sostiene que la misma da cuenta de que el inmueble se encuentra cercado, con una casilla, postes y media sombra, y que está totalmente limpio y desmalezado, lo que acredita actos posesorios.

Respecto del informe de bomberos, indica que aunque en 1996 se reconocía el inmueble como propiedad de <Persona 2>, lo cierto es que la posesión se inició en 1982, como lo demuestra la prueba testimonial producida en sede penal. Concluye que la posesión iniciada en 1982 continuó durante la década del 90 (conforme el informe de bomberos) y se mantiene hasta la actualidad (según el acta de constatación de la escribana Macedo).

2. f) Incorrecta valoración de la prueba compuesta.

El recurrente critica que la sentencia haya efectuado un análisis fragmentado y parcial de las pruebas, lo que condujo a una conclusión errónea: el rechazo de la prescripción adquisitiva.

Sostiene que la valoración conjunta de la totalidad de la prueba (testimonial, documental, confesional, plano de mensura e inspección ocular) permite afirmar que el actor ingresó en posesión del inmueble en 1982 y la mantuvo hasta la promoción de la demanda, cumpliendo acabadamente con el plazo legal requerido.

2. g) Omisión de valorar inspección ocular – actos posesorios de plantaciones.

Bajo este título el apelante aduce que la jueza no valoró la inspección ocular, de la cual surge la existencia de diversas plantaciones (árboles y tamariscos) y otras mejoras (como el paintball), que demuestra que la parcela se encuentra en posesión del actor.

2. h) Omisión de valorar la conducta procesal de la parte demandada.

Finalmente, el recurrente cuestiona que la jueza no considerara la conducta procesal de las partes, conforme lo previsto en el art. 165, inc. 5 del CPCC.

Señala que el demandado, titular registral del dominio, se limitó a efectuar una negativa genérica de los hechos sin ofrecer ni producir prueba que sustentara su derecho, ni acreditó haber ejercido la posesión del inmueble y, menos aún, desvirtuó las pruebas aportadas por el actor.

Con cita de precedentes de esta Sala, afirma que la inactividad y desidia del demandado desde la adquisición del inmueble hasta la actualidad debe ser interpretada como un indicio favorable a la tesis del actor, reflejando una actitud de abandono incompatible con el ejercicio efectivo del derecho de propiedad.

3. Antecedentes de la causa.

Reseñados los fundamentos de la sentencia y los agravios expresados por el actor, y antes de su análisis, corresponde efectuar una breve síntesis de la pretensión deducida por el actor, <Persona 5> —continuada por sus sucesores tras su fallecimiento—, de la defensa opuesta por los demandados y del marco normativo aplicable.

Del escrito de demanda (hs. 06/07) surge que <Persona 5> solicitó se declare adquirido por prescripción el inmueble identificado como "<Lugar 6> y tierras aluvionales inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo el número de matrícula <CUIT/CUIL 1>". En su relato, indicó que en el año 1977 celebró un contrato de compraventa con la Sra. <Persona 27>, quien era propietaria de un inmueble de mayor extensión que se extendía a ambas márgenes del Río Chubut e incluía el que se pretende usucapir. Añadió que la Sra. <Persona 28> solicitó al agrimensor Adrián <Persona 16> la realización de una mensura para fraccionar el inmueble, resultando de ello que el sector ubicado en la margen norte del río quedara como excedente. Expuso que, como ese excedente era lindero a su vivienda, ofreció a la Sra. <Persona 28> su compra, lo que fue aceptado, por lo que dio instrucciones al agrimensor para que separara dicho excedente. Afirmó haber tomado inmediata posesión del inmueble y realizado actos propios de un titular de dominio como cerramiento, locación, y usos pacíficos y públicos. Agregó que entes estatales y privados le requerían

permiso para ingresar al inmueble, en razón del reconocimiento público de su calidad de propietario. Indicó también que, durante más de 30 años, requirió sin éxito a los herederos de <Persona 28> la escrituración del bien.

Con fecha 21/09/2010, el Sr. <Persona 8> se presentó en el proceso y contestó demanda (hs. 61/64). Negó los hechos expuestos por el actor y sostuvo que el inmueble cuya prescripción se persigue pertenece a la familia de su esposa desde que su madre, la Sra. <Persona 27> de <Persona 29> se la compró a la <Lugar 2>, mediante título de propiedad otorgado en el año 1987. Señaló que la propiedad incluía, además de la <Lugar 7>, y negó que <Persona 30> hubiera solicitado los servicios de un agrimensor para realizar una mensura de fraccionamiento, puesto que compró la chacra fraccionada y nunca pretendió alterar sus límites. Afirmó que en 1994 lo compró a su suegra sin modificación alguna, acompañando la respectiva escritura. Sostuvo que desde entonces es el único y legítimo propietario, mientras que el actor es solo un vecino lindante, sin derecho sobre el inmueble. Aseguró que el predio se encontraba baldío, que no fue objeto de actos posesorios por parte del actor, y que todos los pagos de impuestos y servicios fueron realizados por él, acompañando constancias de pago.

Relató que el 03/12/2008 celebró con los Sres. <Persona 12> y <Persona 31> una cesión de contrato privado de compra venta, entregándoles la posesión del inmueble a los compradores, quienes iniciaron inmediatamente el trámite de escrituración. Indicó que, al intentar fraccionar el terreno y abrir calles, los cesionarios se encontraron con la oposición del actor, quien adoptó una actitud hostil que motivó el envío de una carta documento con fecha 14/08/2009, actuaciones notariales ante la Escribana <Persona 32> e intervenciones policiales. También manifestó que los adquirentes realizaron una denuncia penal por usurpación ante el Ministerio Público Fiscal, mientras que el actor inició, en 2009, un interdicto de retener contra <Persona 12> y <Persona 31> sobre el inmueble.

A pedido del actor mediante escrito del 25/08/2011, se integró la *litis* con <Persona 12> y <Persona 33> quienes se presentaron a estar a derecho en fecha 14/04/2014.

4. Marco normativo y jurisprudencial aplicable.

Conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, a los fines de adquirir el dominio por usucapión, resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373, Código Civil —actual art. 1900 del Código Civil y Comercial—, y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil. Es necesario que el pretenso poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no

reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veinteñal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14).

La definición del Código Civil (arts. 2351 y 2373) sobre acto posesorio y de adquisición de la posesión, alude al elemento intencional, pero también al elemento material. El Código no deslinda el acto material, *corpus*, del acto intencional, *animus*. Y no podría hacerlo porque el acto posesorio requiere la concurrencia de ambos. Si no concurren, no hay posesión (LEVITAN, José, "Prescripción adquisitiva de dominio", Editorial Astrea, 2da. edición, Buenos Aires, 1979, pág. 76).

La Corte agrega en el fallo antes citado que para que se configure la posesión en el concepto legal de esta palabra es necesario que el poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder sino que esa posesión se manifieste con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, o mejor dicho, con la intención de comportarse respecto a esta cosa como propietario de ella (art. 2351, Código Civil) (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14).

Cabe destacar que la Ley Nº 14.159 (con las reformas del Decreto Ley Nº 5756/58 y la Ley Nº 20.440), ordenó el trámite de los juicios de usucapión, dándoles carácter contencioso y regulando especialmente el régimen de la prueba, exigiéndose una prueba compuesta para la acreditación de los extremos fácticos previstos por el Código Civil en la materia. Específicamente, el art. 24 inc. b) establece que se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial; siendo necesario que ésta se encuentre corroborada por otras evidencias que formen con aquella una prueba integral, compuesta, global.

En definitiva, quien pretende adquirir el dominio por este medio debe acreditar el momento en que dio comienzo la posesión del inmueble con el ánimo de tener la cosa para sí, y que esta posesión fue efectiva, pública, pacífica, continua e ininterrumpida (arts. 1899, 1900, 1901 y cctes. del CCyC) por el plazo que establece la ley.

En este marco, y conforme surge de la ley, los precedentes y la doctrina, el actor debe probar: (i) la posesión con ánimo de dueño; (ii) que la posesión se extendió por más de 20 años y (iii) que la posesión fue pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

5. Tratamiento de los agravios:

Sentado lo anterior, e ingresando al tratamiento del recurso, corresponde señalar que el recurrente cuestiona la valoración de la prueba realizada por la magistrada de primera instancia. Sostiene que, considerada en su conjunto, la prueba producida en autos permite

tener por acreditados los requisitos legales necesarios para la adquisición del dominio por usucapión.

No obstante, adelanto que no acompañaré al recurrente en sus agravios, puesto que considero que el actor no ha logrado acreditar el ejercicio de la posesión del inmueble durante el plazo legalmente exigido por el ordenamiento vigente para adquirir el dominio por usucapión. Por tal motivo, su pretensión no puede prosperar.

En primer lugar, el inicio de la posesión, que el recurrente sitúa por el año 1977, no ha sido acreditado. El plano de mensura y la restante documental aportada no resultan suficientes a tal fin. Del mismo modo, el reconocimiento judicial, la absolución de posiciones y la prueba testimonial tampoco permiten tener por demostrado que <Persona 5> haya ejercido la posesión con ánimo de dueño desde el año 1977, ni que haya mantenido dicha posesión de manera continua durante el plazo de 20 años exigidos por las normas vigentes.

Por otra parte, y respecto del plano de mensura, cabe recordar que su presentación es un requisito de admisibilidad de la demanda, porque con éste se identifica con exactitud el inmueble que se pretende usucapir. Pero en modo alguno acredita la posesión con ánimo de dueño requerida por la legislación de fondo. Por tal razón, es criterio de esta Sala que la confección del plano de mensura no es un acto posesorio y no resulta idóneo ni suficiente para acreditar la posesión (SDC 16/2008, SDC 4/2012, SDC 20/2012, SDC 16/2019, SDC 4/2021, SDC 10/2023, entre otras). En efecto, en nuestra provincia no puede considerarse al plano de mensura como acto posesorio por cuanto el art. 671 CPCC establece que “la mensura no afectará los derechos que los propietarios pudieren tener al dominio o a la posesión del inmueble”. Consecuentemente, si en el propio juicio de mensura, la mensura no afecta los derechos de otros propietarios, con mayor razón, no puede considerarse que la mensura realizada extrajudicialmente para iniciar un juicio de usucapión pueda tener el alcance de un acto posesorio a los efectos de la prescripción (esta Sala, SDC 20/2012, entre otras).

En cuanto a la existencia del cerco de alambre que encierra las parcelas y que, según señala en su agravio, figura en el plano de mensura, lo cierto es que, tal como sostiene la demandada al contestar agravios, dicha existencia no implica un acto posesorio por parte del actor, ya que este no acreditó haberlo construido ni haber ordenado su construcción.

En segundo lugar, la documental incorporada en la causa penal caratulada “<Persona 12> s/ Denuncia” (Caso 783) tampoco resulta idónea para acreditar la posesión alegada. En efecto, el actor pretende demostrar la fecha de inicio de la posesión mediante una copia simple de una certificación expedida por el Esc. <Persona 13>, en la que se deja constancia de que los Sres. <Persona 14>, <Persona 6> y <Persona 7> suscribirían, a favor de <Persona 5>, la escritura traslativa de dominio de los lotes <Lugar 1>. Sin embargo, dicha

certificación, además de carecer de respaldo en otros medios probatorios que la corroboren, hace referencia a tres personas respecto de las cuales el actor no brindó ninguna explicación acerca de su identidad ni de su eventual vinculación con el inmueble que se pretende usucapir.

A lo expuesto en el párrafo anterior se suma que los lotes mencionados en esa documentación no coinciden con el bien objeto de la presente acción de prescripción adquisitiva.

Por otra parte, de la presentación espontánea efectuada por <Persona 2> ante la Comisaría Distrito <Lugar 1> —la cual fue acompañada con la demanda—, se desprende que <Persona 5> denunció su domicilio en los lotes <Lugar 8> pero lo que manifestó en su presentación fue que era "propietario de la chacra <Lugar 9>, sobre Ruta Pcial. 7, <Lugar 1>, desde hace 27 años", agregando que, diez días antes, se habían presentado allí <Persona 12> y <Persona 11>, manifestando ser los dueños del inmueble.

En mi opinión, resulta evidente que la certificación invocada por el recurrente y que obra en la causa penal no corresponde al inmueble objeto del presente litigio. Es más, las explicaciones ofrecidas por el recurrente respecto de las viejas y nuevas nomenclaturas resultan insuficientes para despejar las dudas generadas por el hecho de que las personas que escriturarían los lotes —según la mencionada certificación— son completamente ajenas a esta causa y no han sido mencionadas en ninguno de los escritos presentados.

Por último, la afirmación formulada en el agravio, según la cual parte de la vivienda familiar de <Persona 2> se encontraría edificada en el inmueble objeto de litigio, no se condice con las pruebas producidas en autos. Por el contrario, tanto las declaraciones testimoniales como inspección ocular llevada a cabo en esta causa, dan cuenta de que el inmueble carece de construcciones.

En tercer lugar, el recurrente expresa su disconformidad con la valoración de la prueba testimonial, sosteniendo que no fue apreciada en su conjunto, y cita como ejemplo las declaraciones de <Persona 16> y de <Persona 18> prestadas en sede pena. Sin embargo, no puedo acompañar al recurrente en este agravio, ya que, efectuando una nueva valoración integral de la totalidad de las declaraciones testimoniales —tanto las producidas en sede penal como en esta sede—, considero que la conclusión a la que arribó la magistrada de la instancia anterior es acertada. En síntesis, no advierto en los testimonios elementos que justifiquen apartarse de lo resuelto en la sentencia recurrida.

En cuarto lugar, y teniendo en cuenta el interés público comprometido en la resolución de los juicios de usucapión, corresponde señalar que la prueba confesional, más allá de que en este caso no es útil para acreditar los extremos invocados por el actor, no constituye una prueba idónea en términos generales para este tipo de procesos. Ello es así porque, aun en el supuesto de que la parte demandada realizara reconocimientos, ello no exime al actor de

la carga de acreditar de manera acabada la posesión continua, pública, pacífica y con ánimo de dueño durante el plazo legal establecido, lo que no ha ocurrido en la causa.

En quinto lugar, respecto de la prueba documental que el recurrente considera no debidamente valorada, cabe señalar que lo constatado por la escribana <Persona 32> en el acta extra protocolar no resulta suficiente para tener por acreditada la posesión con las características y durante el plazo exigido por la normativa aplicable. En efecto, esta constatación fue realizada en el año 2009 —esto es, un año antes de la interposición de la demanda—, a requerimiento de la demandada <Persona 33>. En el acta se dejó constancia de que la escribana se apersonó en el inmueble acompañada por el <Persona 15> y el Agrimensor <Persona 34>, y constató lo siguiente: 1) la existencia de un alambrado que abarcaba todo el frente del terreno, llegando hasta el límite con el lote vecino; 2) que el terreno se encontraba limpio y completamente desmalezado; 3) la presencia de una casilla rodante que no fue colocada por la requirente ni terceros por ella encomendados; 4) la existencia de tela de mediasombra sobre arbustos y árboles; y 5) la presencia de postes colocados dentro del terreno.

La documentación mencionada, agregada en copia simple en el expediente penal, se encuentra corroborada por la declaración prestada por la propia escribana en esta causa, quien manifestó haber sido convocada por la codemandada <Persona 35> para constatar la existencia de ciertos elementos en el predio que no habrían sido colocados por ninguno de los demandados.

Del mismo modo, la inspección ocular realizada en el inmueble tampoco permite acreditar la posesión requerida. El mero cultivo de la tierra que surge de dicha diligencia no constituye, por sí solo, un indicio suficiente de posesión en los términos legales, ni demuestra el ejercicio de actos posesorios continuos, públicos, pacíficos y con ánimo de dueño. Lo mismo ocurre con la constatación de mejoras como el “paintball” puesto que se encuentra suficientemente acreditado en la causa la expresa oposición de los titulares registrales del predio a su instalación.

En cuanto a la nota elaborada en fecha 17/09/2009 por el <Persona 25> de la ciudad de <Lugar 1> —cuya autenticidad fue corroborada mediante prueba informativa dirigida a dicha entidad—, cabe señalar que tampoco resulta suficiente para acreditar la posesión del inmueble durante el plazo requerido por ley. En dicha nota, el Cuerpo recomendó la realización de una “bajada para lancha” en el terreno perteneciente a <Persona 5>, por encontrarse ubicado sobre la margen del Río Chubut, y se indicó que el lugar era utilizado para actividades náuticas desde el 26/09/1996.

Sin embargo, no se consignó que a esa fecha el <Persona 17> fuera el propietario o poseedor del inmueble. En cualquier caso, a la fecha de interposición de la demanda

(18/08/2010), no había transcurrido aun el plazo de 20 años requerido para la prescripción adquisitiva.

Por último, el recurrente se agravia por la supuesta omisión de valorar la conducta procesal de la parte demandada. Sostiene que la demandada se limitó a negar los hechos, afirmar su carácter de poseedora y no ofreció ni produjo pruebas tendientes a acreditar su mejor derecho.

Tampoco puedo acompañar a la recurrente en este aspecto. La demandada presentó pruebas suficientes que demuestran su oposición a la ocupación ejercida por el actor. En efecto, obra en la causa una carta documento enviada en el año 2009, así como constancias de presentaciones efectuadas ante la <Lugar 2> con motivo de la habilitación comercial del inmueble para su utilización como espacio destinado a la actividad de "paintball". Asimismo, se acompañaron múltiples constancias de pago de impuestos.

En este contexto, no puede considerarse que la conducta de la demandada haya sido la de un "mero espectador", como sostiene el recurrente. Tampoco puede hablarse de un supuesto de inactividad o desidia.

En virtud de lo expuesto y tras un detenido análisis de los agravios formulados por la parte recurrente, concluyo que ninguno de ellos resulta suficiente para conmover los fundamentos de la sentencia de primera instancia. Por el contrario, dicha resolución se ajusta a derecho, contiene una adecuada valoración de la prueba producida en autos y una correcta aplicación de las normas sustantivas y procesales correspondientes. Valoradas valoradas nuevamente en esta instancia las constancias de la causa, y dado que el accionante no logró acreditar la existencia de actos posesorios (*corpus* y *animus*) durante el plazo de 20 años exigidos por la legislación vigente para adquirir el dominio por usucapión, propongo al Acuerdo confirmar, en todas sus partes, de la sentencia apelada que desestimó la prescripción adquisitiva intentada.

6. Conclusión:

Por las razones dadas propongo al acuerdo confirmar, en todas sus partes, la sentencia apelada con costas al recurrente vencido (art. 69 CPCC).

En atención a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, propongo que los honorarios del <Persona 15>, letrado patrocinante del demandado, se regulen en la suma equivalente al 4,5% y los de la <Persona 1>, letrado patrocinante de la parte actora, en el 3%, en ambos casos calculados sobre el monto del proceso y con más el IVA de corresponder (arts. 5, 6, 8, 10, 13, 18, 22 y 46 de la Ley XIII n° 4).

Por los fundamentos expuestos me pronuncio en la primera cuestión POR LA AFIRMATIVA.

I. A LA PRIMERA CUESTIÓN, la doctora Florencia Cordón Ferrando, dijo:

1) El pronunciamiento apelado, los antecedentes del caso y los agravios expresados por <Persona 2>, en su carácter de heredero del actor, así como los antecedentes de la causa, fueron debidamente reseñados por la Dra. Spoturno en los puntos 1 y 2 de su voto, a los que me remito para evitar para innecesarias reiteraciones (conf. art. 2 ley V N° 203).

2) En cuanto a la solución del caso, conforme lo establecido en el art. 3 de ley V N° 203, dejo constancia que comparto y coincido totalmente con el análisis jurídico efectuado en los puntos 4 y 5, así como con la conclusión expuesta en el punto 6.

En efecto, al igual que mi colega de Sala, juzgo que la expresión de agravios no logra conmover la decisión apelada, en tanto de la valoración conjunta de las pruebas rendidas en el expediente, a la luz de la sana crítica racional (art. 390 CPCC), no surge acreditada la existencia de actos posesorios (*corpus* y *animus*) durante el plazo exigido por la ley para la adquisición del dominio.

Cabe recordar primeramente que la doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados. Como es sabido, en esta materia se halla en juego el orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Cód. Civil (Conf. C. Nac. Civ., sala H, 21/02/2007, LL, 2007-C, 228).

Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio es evidente que cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. La prueba debe incluir a todos los hechos que evidencien la posesión de la cosa (*corpus*) y el ánimo de dominio (*animus domini*) que sobre ella se ejerce, reuniendo las condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad.

Así, el actor debe probar: a) Que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño; b) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; c) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.” (Conf.: <Persona 21>, <Persona 19>, “Juicio de usucapión”, Buenos Aires, Hammurabi, 1998, p. 296/298).

En el caso, no se acreditó la fecha de inicio de la posesión señalada en la demanda (año 1977), ni que se haya mantenido la posesión con ánimo de dueño, de manera continua, durante el plazo de 20 años.

Ingresando en el análisis particular de la prueba, es preciso señalar que el plano de mensura, si bien es un requisito de admisibilidad de la demanda, no es un acto posesorio a los efectos de la prescripción (esta Sala, SDC 20/2012, entre otras). Así lo prevé el art. 671

CPCC que establece: “la mensura no afectará los derechos que los propietarios pudieren tener al dominio o a la posesión del inmueble”.

En cuanto al cerco de alambre que surgiría de dicha mensura, la parte actora no acreditó haberlo construido ni haber ordenado su construcción, por lo que no puede ser considerado acto posesorio.

La prueba documental obrante en la causa penal “<Persona 12> s/ Denuncia” (Caso 783) tampoco es idónea para acreditar la posesión, en tanto la certificación notarial allí obrante no tiene más valor que prueba indiciaria por tratarse de una copia simple no corroborada por ninguna otra prueba.

Además, el actor no explicó la vinculación con el inmueble objeto de usucapión de las tres personas que allí figuran que suscribirían la escritura traslativa de dominio y, por otro lado, los lotes mencionados en la certificación no coinciden con el de este juicio.

Como señaló mi colega, las explicaciones dadas por el recurrente respecto a los cambios en las nomenclaturas no son suficientes para esclarecer la situación, ponderando que las personas que escriturarían los lotes no fueron mencionadas en ninguno de los escritos presentados por el actor.

Por último, de las declaraciones testimoniales, así como de la inspección ocular, surge que el inmueble carece de construcciones, de modo que no es cierta la afirmación del recurrente de que parte de la vivienda familiar de <Persona 2> estaría edificada en el inmueble.

Asimismo, coincido con la valoración de la prueba testimonial efectuada en la anterior instancia y en cuanto a los reconocimientos de la demandada, alegados en la expresión de agravios, atendiendo al interés público comprometido en este tipo de juicio, no tienen entidad suficiente, por si solos, para acreditar de manera acabada y con prueba suficiente la posesión continua, pública, pacífica y con ánimo de dueño durante el plazo legal establecido.

Por otro lado, ni el acta de constatación extra protocolar ni la inspección ocular realizadas en el inmueble acreditan la posesión, por el contrario, dan cuenta de la expresa oposición de los titulares registrales a los trabajos e instalaciones realizadas.

Poco agrega el informe del <Persona 25> teniendo en cuenta que fue emitido en fecha 17/9/2009 y que no se consignó allí desde qué fecha el <Persona 17> sería el propietario o poseedor del inmueble.

Por último, no es cierto que la demandada se limitó a negar los hechos o fue un “mero espectador”. Por el contrario, probó suficientemente su oposición a la ocupación ejercida por el actor, con la CD enviada en el año 2009; las presentaciones efectuadas ante la <Lugar 2> con motivo de la habilitación comercial para la actividad de “paintball” y constancias de pago de impuestos.

En definitiva, considero que la prueba ofrecida, analizada con visión de conjunto, es insuficiente para tener por acreditada, de manera indubitada, la posesión con ánimo de dueño, efectiva, pública, pacífica, continua e ininterrumpida de veinte años (conf. arts. 1899,1900,1901 y cctes. del CCC).

Corresponde, por lo tanto, confirmar el fallo apelado.

En cuanto a las costas, propicio también que se impongan al recurrente vencido y acuerdo con la propuesta regulatoria efectuada en el primer voto.

A la primera cuestión, entonces, me expido por la **AFIRMATIVA**.

II. <u>A LA SEGUNDA CUESTIÓN</u>, la Dra. Spoturno expresó:

Visto el acuerdo alcanzado corresponde:

A) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo lo que resultó materia de agravios, con costas a cargo del recurrente vencido (art. 69 CPCC).

B) --REGULAR, por las tareas cumplidas en esta instancia, los honorarios del <Persona 15> en el 4,5% y los de la <Persona 1> en el 3%, en ambos casos calculados sobre el monto del proceso y con más el IVA de corresponder. C) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Tal mi voto.

II. <u>A LA SEGUNDA CUESTIÓN</u>, la doctora Florencia Cordón Ferrando dijo**:**

Visto el acuerdo alcanzado corresponde:

--A) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo lo que resultó materia de agravios, con costas a cargo del recurrente vencido (art. 69 CPCC).

B) --REGULAR, por las tareas cumplidas en esta instancia, los honorarios del <Persona 15> en el 4,5% y los de la <Persona 1> en el 3%, en ambos casos calculados sobre el monto del proceso y con más el IVA de corresponder. C) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Tal mi voto.

Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (art. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar:

<u>S E N T E N C I A</u>:

Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; <u>RESUELVE</u>:

A) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo lo que resultó materia de agravios, con costas a cargo del recurrente vencido (art. 69 CPCC).

B) --REGULAR, por las tareas cumplidas en esta instancia, los honorarios del <Persona 15> en el 4,5% y los de la <Persona 1> en el 3%, en ambos casos calculados

sobre el monto del proceso y con más el IVA de corresponder. C) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Florencia CORDON FERRANDO
JUEZA DE CÁMARA

Natalia Isabel SPOTURNO
JUEZA DE CÁMARA

REGISTRADA BAJO EL Nº 13 DE 2025 – SDC.- Conste.

Ricardo Fabián GRIFFITHS
SECRETARIO DE CAMARA