En la ciudad de Trelew, a los 28 días de octubre 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: **“<Persona 1> c/ Herederos y/o Sucesores de <Persona 8>, <Persona 9>. s/ Prescripción adquisitiva” (Expte. Nro. 159 – Año 2025 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, el Dr. Peral dijo:

1. El Juez de primera instancia dictó sentencia definitiva rechazando la demanda por prescripción adquisitiva intentada por <Persona 1> respecto al inmueble individualizado como <Lugar 1> de la localidad de Gaiman. Impuso las costas al actor vencido y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

En dicho pronunciamiento, el magistrado de grado, en primer lugar, explicó el instituto de la usucapión, recordando los recaudos exigidos por ley para su procedencia y resaltó que en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador.

Asimismo, indicó que el actor individualizó de manera indubitable el inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación de su titular registral, con el informe de dominio actualizado, y que trajo al proceso el plano de mensura.

En sustento del rechazo de la demanda señaló que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. Agregó que no basta individualmente ninguna de las pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrimadas a la causa, las que, consideradas en su conjunto, lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.

Sobre la prueba ofrecida en autos dijo que la prueba documental aportada no resulta concluyente a la hora de acreditar la posesión del inmueble por el lapso de tiempo requerido por la ley, en tanto el actor adjuntó comprobantes de pago del impuesto inmobiliario emitidos por la Municipalidad de Gaiman, siendo el más antiguo de fecha 22/01/2007, mientras que las facturas de luz y gas acompañadas son de fechas relativamente recientes –2021 y 2023 respectivamente.

Por otra parte, resaltó que no debe perderse de vista que esta prueba documental, referida al pago de tributos y de tasas por servicios, constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder como dueño del inmueble y, por lo tanto, no resulta imprescindible que las boletas de pago de impuestos y servicios se remonten a los 20 años exigidos por la ley, siempre y cuando la posesión sea probada en forma fehaciente por otro medio de prueba.

En refuerzo de la solución que dio al caso, destacó que el fundamento de la prescripción adquisitiva es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica y que cabe tener presente que el derecho exige la existencia probada de actos posesorios ejercidos *animus domini*, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado.

Al respecto, analizadas las restantes pruebas arrimadas, esto es el testimonio de los Sres. <Persona 2>, y <Persona 4>, el sentenciante entendió que estas únicas pruebas resultan insuficientes para tener por acreditado el ejercicio de la posesión durante el transcurso de los veinte años exigidos por ley.

Agregó además que, si bien el actor refiere haber comenzado a ocupar el inmueble en el año 1965, nada prueba en relación a ello y también destaca que, teniendo en consideración su número de documento (<DNI 1>), es dable suponer que nació en el año 1963, por lo que a la fecha que refiere, contaba apenas con dos años de edad.

En definitiva, el magistrado de grado concluyó que no se ha producido la prueba compuesta necesaria que lo lleve al convencimiento en torno al *corpus* y al *animus domini* ejercido por el actor respecto del inmueble pretendido y en consecuencia rechazó la demanda.

2. El actor interpuso recurso de apelación mediante ID 1833868 y lo fundó mediante ID 1856476.

En su recurso, comienza manifestando que el defensor oficial no advirtió que existen recibos de pago del impuesto inmobiliario del año 1999.

Asimismo, expresa que las declaraciones de los testigos <Persona 2> y <Persona 4> son contundentes para tener por acreditada la posesión pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble.

Afirma que está acreditado el pago del impuesto inmobiliario desde el año 1999 con la documental adjunta a la demanda y que los testimonios tienen la entidad suficiente para justificar la posesión pública, pacifica, continua durante más de 20 años, conforme se requiere para la usucapión.

En resumen, el accionante considera que el juez de la anterior instancia valoró la prueba rendida de manera incorrecta. Manifiesta que se da cumplimiento con ellas a la exigencia de la prueba compuesta requerida por el *a quo* para admitir la demanda. Por lo tanto, solicita

que se revoque la sentencia apelada, haciendo lugar a la pretensión de prescripción adquisitiva.

3. Reseñados los fundamentos de la sentencia y los agravios articulados, previamente a analizar los mismos, es preciso realizar una breve reseña de la pretensión articulada por el actor y del marco normativo aplicable a la misma.

En el escrito de demanda (CRU–006329000000064988–3) el actor comienza brindando los datos catastrales del inmueble y seguidamente expresa que en relación al mismo, desde el año 1965 y ante la falta de persona alguna que reclame su titularidad, viene realizando actos materiales que demuestran la posesión de la propiedad. Invocando en tal sentido, la construcción de la vivienda y pagos de los impuestos y tasas municipales desde esa fecha.

En base a esas alegaciones, en definitiva, sostiene que se encuentran cumplidos los requisitos exigidos por ley (posesión *animus domini* y cumplimiento del plazo legal) toda vez que ejerció la posesión del inmueble de manera constante y periódica por más de 20 años.

De la breve reseña efectuada, surge que la pretensión articulada en demanda sin duda se corresponde con la denominada prescripción larga. Esta forma de adquisición del dominio impone la carga de probar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida ejercida sobre un inmueble determinado con ánimo de dueño del mismo, como lo establecía el art. 4015 del Código Civil y como hoy lo establece el art. 1899 del Código Civil y Comercial.

Dadas las particularidades que presenta la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 1897 del Código Civil y Comercial, la realización de los actos posesorios y el constante ejercicio de esa posesión debe efectuarse de manera ostensible y continua (conf. art. 1900 y ccdtes. del CCyC).

En relación a la prueba de los requisitos que son configurativos de la prescripción rige el principio general de que todo aquel que invoca un hecho, acto jurídico o contrato corre con la carga de probarlo (art. 381 del CPCC). En el proceso de usucapión dicha carga adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la *litis*, en ningún supuesto la parte actora queda librada de probar los hechos en que funda su pretensión.

Atento la aclaración efectuada, es preciso señalar que la adquisición de dominio por prescripción requiere la acreditación de hechos que constituyan actos posesorios concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los que deben surgir del material probatorio traído y producido en el proceso. Ello es así, ya que la normativa del Código Civil hoy derogado, como la establecida por el nuevo Código Civil y Comercial, exige la acreditación de actos posesorios ejercidos *animus domini* respecto de un inmueble claramente identificado (arts. 2351, 2352, 2353, 2480, 2373, 2402, 2407, 2410 del Código

Civil y actuales arts. 1908, 1909, 1911, 1922, 1923, 1928 y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación) y dichos actos deben ser ejercidos en forma pública y de manera ininterrumpida durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (conf. Revista de Derecho Privado y Comunitario, Prueba II, págs. 177/178).

Cuando promediaba el siglo pasado, la Ley Nº 14.159 (con las reformas del Decreto Ley Nº 5756/58 y la Ley Nº 20.440) puso orden y seriedad en el trámite de los juicios de usucapión, dándole carácter contencioso y regulando especialmente el régimen de la prueba en este tipo de procesos, 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 (conf S.D. en autos "<Persona 7> c/<Persona 12> y otra s/Usucapión", Expte 10–2005, de fecha 28/11/2008).

En definitiva, quien pretende adquirir el dominio por este medio debe acreditar el momento en que dio comienzo la posesión del inmueble "ánimo rem sibi habendi", es decir "con el ánimo de tener la cosa para sí" y que esta posesión fue efectiva, pública, pacífica, continua e ininterrumpida (arts. 2351, 2355, 2373, 4015, 4016 y ccdtes. del Cód.
Civil) por el plazo que establece la ley.

En razón de lo hasta aquí expresado y conforme el carácter contencioso del juicio de usucapión, es claro que el actor tenía a su cargo probar: a) ser poseedor del inmueble a título de dueño, b) que dicha posesión se extendió por más de 20 años, y c) que la posesión en cuestión fue pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

En tal marco y toda vez que los agravios articulados por el actor se direccionan a controvertir la valoración de la prueba efectuada por el Juez de Primera Instancia, en primer lugar, es preciso reiterar que para adquirir el dominio por usucapión la prueba debe ser insospechable y convincente respecto a los extremos necesarios para la procedencia de la acción.

En tal sentido se ha dicho: "La usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprenden del texto de la ley 14.159 con las modificaciones introducidas por el decreto–ley 5756/58" (CNCiv. Sala F, 28/11/80, ED, 93.353). "En materia de prueba de la prescripción adquisitiva debe primar un criterio muy estricto y riguroso" (SC Buenos Aires, LL 1981–C–567).

4. Efectuadas las aclaraciones precedentes, anticipo que entiendo que el sentenciante no realizó una valoración arbitraria o parcial de la prueba agregada y producida en autos. Por tal razón, adelanto que propondré la confirmación de la sentencia recurrida.

Con respecto al valor probatorio que el recurrente pretende otorgar al pago de impuestos, cabe reiterar que quien pretende adquirir un inmueble por prescripción debe probar el comienzo de la posesión y que la misma se ha mantenido incólume durante el plazo que establece la ley. Siendo ello así y siendo la posesión una relación de poder sobre la cosa, es claro que el pago de tributos no prueba el *corpus* posesorio y sólo es idóneo para acreditar la exteriorización del *animus domini* durante los períodos que ellos comprenden, pero si se trata de pagos esporádicos o interrumpidos, éstos ni siquiera son suficientes para acreditar el ánimo de dueño durante todo el periodo que los impuestos abarcan (confr. mi voto en SDC 6/2020).

En razón de lo expuesto, las constancias de pago de impuestos y servicios agregadas en autos, además de no probar la posesión alegada, son igualmente insuficientes para acreditar el *animus domini* durante el periodo necesario para adquirir un inmueble por prescripción.

Tampoco la prueba testimonial producida resulta suficiente a los fines de probar la posesión ostensible y continua por el plazo de 20 años. Ello es así, dado que los dos testigos (<Persona 2> y <Persona 4>) manifestaron: 1) conocer al actor por más de 20 años; 2) reconocer al actor como poseedor del inmueble objeto de autos 3) que el actor habría efectuado mejoras en pos de la conservación del mismo.

Si bien los testigos hicieron referencia a la realización de diversos actos posesorios, no precisaron en qué época se realizaron, ni cuándo el actor comenzó a ejercer la ocupación del inmueble por sí y como su dueño, por lo que sus declaraciones son insuficientes para demostrar la posesión pública, continua e ininterrumpida por el tiempo necesario para usucapir.

En tal sentido, la jurisprudencia ha dicho que “la prueba de testigos en un proceso de prescripción adquisitiva debe ser precisa respecto de los tiempos de los actos posesorios y de la naturaleza de los mismos” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Lomas de Zamora, sala I, “Rabbit S.A. c. <Persona 14>, <Persona 13> y otros s/usucapión”, 09/10/2007, LLBA 2008, (abril, 232) con nota de <Persona 5>; <Persona 6>).

Por lo hasta aquí apuntado, no advierto error ni arbitrariedad en la valoración de la prueba efectuada por el Juez de Primera Instancia, la que como éste entendió, es insuficiente para dar sustento a la pretensión articulada por el actor.

Para finalizar, como con acierto indicó el magistrado de grado, es pertinente destacar que, teniendo en consideración el número de documento del actor (<DNI 1>), a la fecha en que refiere haber comenzado a ocupar el inmueble (1965) era un niño de corta edad, por lo

que no es posible considerar –ni siquiera como hipótesis– que desde entonces ejerció –por sí– actos posesorios sobre el inmueble que pretende adquirir por prescripción.

En definitiva, no estando acreditada la adquisición de la posesión en la fecha y del modo alegado por el apelante y siendo insuficientes las pruebas producidas para acreditar que detentó la posesión del inmueble de manera pública e ininterrumpida por el plazo requerido por ley, debe otorgarse razón al Juez de Primera Instancia en tanto sostiene que no se acreditaron los extremos necesarios para la procedencia de la acción promovida.

En razón de ello, propongo la total e íntegra desestimación de los agravios por los cuales se cuestiona el rechazo de la demanda.

5. Por todo lo hasta aquí expresado, postulo la confirmación de la sentencia de primera instancia, con costas al apelante vencido (art 69 del CPCC).

Respecto de los trabajos realizados en esta instancia, teniendo en cuenta el resultado del recurso articulado, el mérito y la extensión de las tareas realizadas, encuentro adecuado regular los honorarios del <Persona 3>, letrado apoderado del actor, en el 2%, del valor del inmueble objeto del presente proceso, siempre que supere el mínimo previsto en la ley arancelaria y con más el IVA para el caso que correspondiere (arts. 5, 6, 7, 8, 13, 22 y 46 de la Ley XIII Nro. 4 y art. 59 de la Ley V N° 90).

A la primera cuestión me expido entonces por la AFIRMATIVA.

I. <u>A LA PRIMERA CUESTIÓN</u>, la doctora Florencia Cordón Ferrando, dijo:

1) El pronunciamiento apelado, los antecedentes del caso y los agravios expresados por el actor, así como los antecedentes de la causa, fueron debidamente reseñados por el Dr. Peral 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 3 y 4, así como con la conclusión expuesta en el punto 5.

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/a juzgador/a 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.: Arean, Beatriz, "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 1965), 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, como bien sostiene mi colega, el pago de tributos no prueba el *corpus* posesorio y sólo es idóneo para acreditar la exteriorización del ánimo de dueño. Coincido en que, al tratarse este caso de pagos esporádicos o interrumpidos, éstos ni siquiera son suficientes para acreditar el ánimo de dueño durante todo el periodo invocado.

Por lo anterior, las constancias de pago de impuestos y servicios agregadas, además de no probar la posesión alegada, tampoco son suficientes para acreditar el ánimo de dueño durante los 20 años necesarios para adquirir el dominio del inmueble por prescripción.

Por otro lado, la prueba testimonial también es insuficiente. Entre los testigos <Persona 2> y <Persona 4> no pudieron aportar precisiones sobre la realización de actos posesorios. Cabe señalar que, si bien no se les exige exactitud, no fueron capaces de aportar siquiera fechas aproximadas, ni recordaron cuándo el actor comenzó a ejercer la ocupación del inmueble por sí y como su dueño. En vista de ello, debo coincidir con el Dr. Peral, y concluir que sus declaraciones carecen de la suficiencia exigida para este tipo de procesos. En consecuencia, son inhábiles para demostrar la posesión pública, continua e ininterrumpida por el tiempo necesario para usucapir.

Si bien la sola prueba testimonial no es suficiente a los fines de la usucapión, puede estar rodeada de otras aportaciones complementarias, que permitirían que los testimonios tengan plena eficacia probatoria y, así, a los testigos podrían sumárseles pruebas de peritos, instrumentales y hasta las constancias de inspecciones oculares por los tribunales, lo que no ha ocurrido en el presente caso.

A la debilidad de las declaraciones testimoniales se le adiciona la irregularidad en el pago de impuestos, por lo que la prueba producida no es concluyente para tener por acreditado el plazo de 20 años impuesto por la ley.

Por las razones anteriormente expresadas, no puedo más que coincidir con mi colega prevotante y, en consecuencia, concluir que no advierto error ni arbitrariedad en la valoración de la prueba efectuada por el Magistrado de primera instancia.

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. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Peral dijo**:**

En vista del acuerdo arribado corresponde:

I. **CONFIRMAR** la sentencia apelada con costas a cargo del recurrente vencido.

II. **REGULAR** los honorarios del Dr. <Persona 3> por las tareas de alzada, en el 2%, del valor del inmueble objeto del presente proceso, siempre que supere el mínimo previsto en la ley arancelaria, con más el IVA para el caso que correspondiere.

III. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

II. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, la Dra. Florencia Cordón Ferrando dijo**:**

Visto el acuerdo alcanzado corresponde:

I. **CONFIRMAR** la sentencia apelada con costas a cargo del recurrente vencido.

II. **REGULAR** los honorarios del Dr. <Persona 3> por las tareas de alzada, en el 2%, del valor del inmueble objeto del presente proceso, siempre que supere el mínimo previsto en la ley arancelaria, con más el IVA para el caso que correspondiere.

III. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Así lo 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:

S E N T E N C I A:

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

I. **CONFIRMAR** la sentencia apelada con costas a cargo del recurrente vencido.

II. **REGULAR** los honorarios del Dr. <Persona 3> por las tareas de alzada, en el 2%, del valor del inmueble objeto del presente proceso, siempre que supere el mínimo previsto en la ley arancelaria, con más el IVA para el caso que correspondiere.

III. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

IV. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Florencia CORDON FERRANDO **Marcelo Fernando PERAL**

JUEZA DE CÁMARA **PRESIDENTE**

REGISTRADA BAJO EL Nº 19 DE 2025 – SDC.– Conste.

Adriel Emiliano MIERES

SECRETARIO SUBROGANTE