--- En la ciudad de Trelew, a los días de diciembre del año dos mil nueve, se reúne la Sala "B" de la Cámara de Apelaciones de esta ciudad, con la Presidencia del Dr. Aldo Luis De Cunto y presencia del Sr. Juez del Cuerpo Dr. Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: "A., J. M. c/ T., L. A. s/ Prescripción Adquisitiva (12.557)" (Expte. Nº 400 - año 2009) venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 544.----------

--- A LA PRIMERA CUESTIÓN , el Dr. De Cunto dijo: -

--- Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 513 en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos a fs. 506/511 vta., por el cual se hace lugar a la demanda por prescripción adquisitiva promovida por J. M. A. contra L. A. T., declarando, en consecuencia, adquirido, con efecto retroactivo al 21 de julio de 1971, el dominio del inmueble individualizado como Parcela * de la chacra ** (ex chacra Nº ** Sud) de Rawson con una superficie de 48 has., 30 as. y 47 cas., y como Parcela * de la chacra 32 (ex chacra Nº ** Norte) de Rawson con una superficie de 46 has., 35 as. y 75 cas., ordenando la cancelación de la inscripción dominial vigente a nombre del demandado, con costas al mismo.- -

--- A fs. 514 se concede el recurso, expresándose agravios a fs. 520/533, cuyo traslado conferido a fs. 537, fuera contestado a fs. 539/541 vta.---------- I.- Comenzaré por efectuar un breve relato de los agravios de la accionada y de la respuesta a los mismos por parte de la actora.---------- 1) La demandada apelante comienza por destacar la incongruencia del decisorio recurrido, por cuanto por un lado se señala que la prueba testimonial es insuficiente por sí sola para comprobar la existencia de la adquisición y que el pago de los impuestos y tasas que graven el inmueble será especialmente considerado siendo efectuados durante el lapso en que corrió el tiempo de prescripción, y por el otro el juez se apartó de tales pautas, teniendo por producida la usucapión con la prueba testimonial sin elementos objetivos que la corroboren. Agrega que el "a quo" citó prueba documental absolutamente irrelevante e inconducente. Añade que se incurre en confusión cuando se toma como pago de impuestos o tasas al del servicio de electricidad.---------- Señalado lo anterior, comienza su crítica al pronunciamiento impugnado, reiterando la incongruencia antedicha y haciendo referencias a la necesidad del usucapiente de acreditar no sólo el "corpus", sino también el "animus domini", citando doctrina al respecto. Destaca que de la prueba producida se desprende que su parte nunca perdió la posesión de las chacras, ni el actor ni su padre tuvieron el "animus" posesorio. Cita jurisprudencia relativa a la exigencia de que la prueba de la posesión por el usucapiente sea insospechable clara y convincente, entendiendo que el actor falló en dicho objetivo.-

--- Aduce que la documental presentada por la contraria resulta cuantiosa pero irrelevante, ya que el pago del servicio de electricidad no supone un acto posesorio, ya que el mismo puede ser abonado por un locatario, ocupante o tenedor de hecho, siendo lógico que Antiñir lo hiciera para disfrutar de una mejor calidad de vida, como puede ocurrir con cualquier ocupante. Considera que no se trata de una tasa que grave el inmueble, sino de un servicio brindado en beneficio del o los ocupantes. Indica que el juez se equivoca al confrontar este pago con el de los impuestos o el del canon de riego, sobrevalorando el pago del servicio de energía eléctrica. En cuanto al certificado de libre deuda del municipio, en todo caso demuestra que su parte ha venido haciendo

los pagos del tributo inmobiliario regularmente, ya que las constancias de dicho pago están en su poder, y si bien se aportaron unos pocos recibos, si el ayuntamiento certificó que los impuestos fueron abonados, se presume que el propietario realizó dichos pagos. En caso contrario el actor debió haber adjuntado los respectivos recibos. En relación a los certificados de dominio, los mismos dan cuenta de que su parte es el titular registral.---------- Se explaya luego sobre las fotografías agregadas a la causa, calificándolas como inoficiosas, en todo caso, expresa, demuestran meramente el "corpus" posesorio. La misma calificación asigna al resto de la prueba documental arrimada por el accionante, ya que sólo demuestra que el padre del actor y éste tienen su domicilio en las chacras, esto es, la mera ocupación. Descalifica asimismo, por las mismas razones, la documentación relativa a un contrato de mutuo y al otorgamiento de un préstamo personal para alfalfa.---------- Se refiere luego a la prueba documental adjuntada por su parte, consistente en los recibos y facturas que prueban el pago del impuesto inmobiliario municipal y del canon de riego. Añade que se acompañaron también copias de facturas del pago de impuestos de rodados y a un taller mecánico materializado por A. (padre), siendo elocuente que estén en poder de su mandante. Asimismo refiere a la documental emanada del progenitor del actor, donde se reconoce como aparcero y a Torres como propietario, por lo que le correspondía a la contraria demostrar que su situación se había modificado. En lo relativo a la prueba informativa, señala que de la respuesta de la comuna y de la compañía de riego se desprende que su parte abonó los gravámenes. Vuelve a manifestar que la producida por el actor no es relevante para acreditar la posesión, y otro tanto considera acerca del reconocimiento judicial. Se refiere luego a la prueba testimonial, calificando como inconducente la producida por el actor, mientras que los testigos ofrecidos por su parte dan cuenta del carácter de aparcero del padre del demandante.---------- Por último expresa que es desacertada la argumentación del juzgador en cuanto a que su parte debía acreditar el contrato de aparcería, ya que lo que estaba en juego era la prueba de la usucapión, es decir del "corpus" y del "animus" posesorio, lo que ratifica que el sentenciante parece haber perdido el rumbo de la trascendencia, relevancia, oficiosidad y pertinencia de la carga probatoria a su criterio. A mayor abundamiento, afirma que no se puede soslayar que esta acción fue incoada como consecuencia directa del desalojo promovido por su parte.---------- 2) La actora, al contestar los agravios de la contraria, entiende que ésta realiza un reiterativo análisis de las probanzas que sólo demuestran que sus opiniones difieren con las del sentenciante. En concreto destaca que la demandada hace hincapié en que no se agregaron las boletas de pago de impuestos por su parte. A ello indica que ninguna de las partes lo hizo, a excepción de los que la apelante abonó en el año 2004 a fin de incorporarlas en el juicio de desalojo que corre por cuerda. Seguidamente enfatiza que la norma que regula este tipo de juicios establece que la sentenciante no puede basarse solamente en la prueba testimonial y que el pago de impuestos merecerá especial atención en cuanto a la manifestación del "anumis domini". Sin embargo, agrega, esto no significa que la prueba testimonial esté prohibida. Cita jurisprudencia, explicando que en la especie se falló, valorando los numerosos testigos que coincidieron en sus relatos. Alude a jurisprudencia en el sentido de que, si bien, el pago de impuestos es una forma de prueba para acreditar la procedencia de la usucapión, no es un requisito "sine qua non", y en la relevancia de la prueba testimonial.---------- En otro párrafo refiere a que las declaraciones de los testigos se hallan avaladas por el reconocimiento judicial y la restante prueba documental. Señala asimismo la contradicción

entre la postura de la demandada y las declaraciones de los testigos por ella ofrecidos. Así señala lo expuesto por la contraria en el juicio de desalojo y al contestar esta demanda, y lo expuesto por el testigo Mehaudy, lo cual, según su opinión, contradice la absolución de posiciones de Torres. Concluye solicitando la confirmación de la sentencia.---------- II.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, me adentraré en el tratamiento de los agravios reseñados.---------- 1) La apelante comienza su crítica, señalando que la sentencia es incongruente por cuanto en ella se sostiene, de acuerdo a lo establecido en la ley 14159, que la prueba testimonial es insuficiente para acreditar los actos posesorios y que será especialmente considerado el pago de impuestos y tasas efectuado durante el lapso que corrió la prescripción; mas luego "el a quo" hizo lugar a la demanda, basándose exclusivamente en las declaraciones testimoniales y en documental irrelevante, sin considerar la necesidad del pago de impuestos.---------- Esta objeción, podríamos decir de carácter liminar y genérica, no resulta acorde a las constancias de autos. Es que el propio recurrente admite que el sentenciante, además de considerar la prueba testimonial, fundó su decisión en prueba documental, cuya irrelevancia denunciada se analizará al tratar los agravios correspondientes. Lo cierto es que los propios dichos de la quejosa desmienten que la sentencia se apoye solamente en la prueba testimonial, circunstancia que prohíbe el art,. 24, inc. c) de la ley 14159. Y en cuanto al pago de impuestos, que el recurrente considera como una exigencia necesaria para la procedencia de la demanda, debe recordarse que la norma precitada, sólo dispone que "Será especialmente considerado..." dicho pago, por lo que si el actor no acreditó el mismo, ello no es óbice para hacer lugar a la usucapión pretendida. Es que debe tenerse en cuenta "...que el pago de impuestos dejó de constituir un extremo indispensable y actualmente representa un elemento que ha de ser ponderado en conjunto con otras pruebas, pudiendo proceder la pretensión aún cuando el usucapiente se haya abstenido de pagarlos durante todo el lapso prescriptivo si la posesión, en definitiva, resulta fehacientemente probada por otros medios" (conf. Lapalma Bouvier, N. D.: "El proceso de usucapión", págs. 166/167, Ed. Rubinzal-Culzoni, 1984, con citas de prestigiosa jurisprudencia) (conf. CANE, 8/6/95, SDC nro. 22/95).---------- En consecuencia, en base a lo expuesto, postulo el rechazo de este primer agravio.--

--- 2) En cuanto a la necesidad de acreditar el "animus domini" que destaca el apelante (ver fs. 522/523) es de señalar que el sentenciante de grado hizo especial mérito de ello. Así razonó que "...En consecuencia de ello, el artículo 4015 dispone que debe tratarse de una posesión con ánimo de tener la cosa para sí, es decir, de una posesión en el concepto técnico de la palabra, con sus elementos "corpus" y "animus domini"...En cuanto a la prueba que debe aportar quien pretende usucapir, se señala que "cuando se alega la prescripción como fundamento de la acción, la prueba aportada respecto de la posesión debe ser plena e indudable, tanto en lo atinente a la individualización del bien, como de los posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar el ánimo posesorio y no la mera detentación de la cosa, pues el usucapiente que invoca la posesión como base de la prescripción debe probarla, así como también que ella reúne todos los recaudos que la ley exige. O sea, que existen dos elementos comprendidos en la posesión que necesariamente deben ser acreditados: el corpus posesorio -actos materiales- y el animus domini -intención-, debiendo destacarse que la prueba del corpus no hace presumir la del animus domini y viceversa..." (ver sentencia a fs. 507 vta. último párrafo/508, 1er. párrafo).---------- Dicho lo anterior cabe recordar que como señalan Salvat-Argañaras, la prescripción adquisitiva tal como resulta del concepto establecido en el art. 3948 del C.Civil, requiere el concurso de dos elementos: 1) la posesión de la cosa y 2)

que esta posesión haya durado todo el tiempo que la ley exige (conf. aut. cit.: "Derechos Reales", Tº II, pág. 214). Y los mismos autores sostienen que la prescripción adquisitiva o usucapión constituye un modo de adquisición de la propiedad, enumerada expresamente en el art. 2524 del C.Civil, así como el citado art. 3948 habla del poseedor que adquiere la propiedad, siendo una institución de la mayor utilidad social (conf. idem, íd.). Todas las personas que pueden adquirir, pueden también usucapir (art.3950). La posesión necesaria para la prescripción adquisitiva debe revestir los siguientes caracteres: 1) posesión de dueño, 2) posesión continua y no interrumpida y 3) posesión pública (conf. op.cit., pág. 225). Siendo la prescripción adquisitiva un modo de adquisición o consolidación de la propiedad, se sigue de ahí que la única posesión útil para ella debía ser la ejercida a título de dueño (conf. idem, íd., pág. 226), y los actos de posesión para ser útiles, deben caracterizarse como el ejercicio directo del derecho de propiedad sobre el inmueble al cual se aplican (idem, íd.). Por otra parte, la continuidad y la no interrupción de la posesión (arts. 3999, 4015 y 4016 del C.Civil), son indispensables a los efectos de que ella pueda tener la duración que la ley exige para la prescripción (idem, íd., pág. 229). Finalmente la posesión debe ser pública y pacífica; el primero de estos requisitos es necesario para que el verdadero propietario de la cosa pueda darse cuenta de que un tercero está ejerciendo sobre ella actos de propiedad. El segundo es requerido para que la posesión aparezca como el ejercicio real de este derecho (op.cit., pág. 230). Pero el poseedor que invoca la posesión, como base de la prescripción, debe probarla, así como también que ella reúne todos los caracteres que la ley exige (idem, pág.231), y siendo la usucapión, un medio excepcional de adquisición de dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley, debe hacerse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSN, Fallos:123-285; 128-131; 132-377; 133-42; ED 61-185 entre otros). Todo aquél que intenta una acción de usucapión tiene que demostrar fehacientemente que ha sido poseedor del inmueble y la prueba aportada debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, claridad y precisión (conf. C.Apel. CC Morón, Sala II, 3/8/84; LEX, agosto-19-86, pág. 70, s.3).----------
Como sostuviera la Corte de la Pcia. de Buenos Aires, la prescripción adquisitiva de inmueble constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio del cual es menester cumplir los requisitos exigidos por la ley. La adquisición del dominio por prescripción requiere que la posesión lo sea a título de dueño, continua y pacífica, y en los juicios como el presente es necesario analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición adquisitiva cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados (conf. SCBA, Ac. 30075, DJBA del 21/10/81). El usucapiente debe acreditar fehacientemente los extremos de su acción y entre ellos cuándo comenzó a poseer por sí a fin de poder tener por cumplido el plazo legal. La prueba del "corpus" no hace presumir la del "animus", la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño y ese hecho debe trascender con la publicidad que exige el art.2479 del C.Civil (conf. SCBA, Ac.33411, DJBA del 21/2/83).----------
Si se analiza el marco normativo, doctrinario y jurisprudencial en el cual el juzgador de origen encuadró el "sub exámine", se aprecia que el mismo coincide con las pautas referidas "ut supra". Así argumentó que "...la posesión debe ser inequívoca ya que debe manifestarse por actos suficientemente caracterizados como para anunciar de manera indudable la pretensión del poseedor de comportarse como tal. Además, debe ser pública, a fin de que los terceros, especialmente el dueño, pueda advertir la existencia del poseedor en su inmueble. Por otra parte, para que la posesión aparezca como el ejercicio de un derecho de propiedad debe ser pacífica o quieta. Así, el artículo 3959 de Código Civil dispone que "la prescripción de cosas poseídas por fuerza, o por violencia, no comienza sino desde el día

en que se hubiere purgado el vicio de la posesión". Finalmente, se requiere que la posesión sea continua durante el período de tiempo exigido por la ley -artículo 4015- y que se haya ejercido sin interrupciones en el transcurso de dicho período -artículo 4016-..." (ver sentencia a fs. 508, 1er. párrafo "in fine").---------- En síntesis, debe desecharse también esa porción del recurso, en tanto en la sentencia se efectuó especial mérito de los requisitos exigidos para acreditar tanto el "corpus" como el "animus" posesorio, sin perjuicio del análisis de la prueba que se realizará al examinar los siguientes agravios.---------- 3) La recurrente considera que la documental aportada por la actora resulta inconsistente e irrelevante, destacando entre ella la que acredita el pago del servicio de energía eléctrica, ya que ello lo realiza también un locatario o mero ocupante (ver fs. 524). Es cierto que el mero pago de impuestos y tasas y la consecuente tenencia de los recibos no constituye "per se" un acto posesorio (conf. Cám. 2da. Civ. y Com, Córdoba, 9/8/40, DJLL, IV-1165, sum. 134; CN. Civ., Sala B, 15/8/9, JA, 1980-/-89, entre otros). Sin embargo es de considerar que de acuerdo al art. 24, inc. c) de la ley 14159, a los fines de este tipo de juicios, dicho pago será especialmente considerado, y así como la recurrente alega en su favor el pago de impuestos, el actor ha invocado y acreditado, entre otras pruebas el pago del servicio de energía eléctrica. Por otra lado, es de señalar que si bien el mero locatario puede abonar este servicio, y suele pactarse ello en los contratos de alquiler, también cabe suponer que lo hace quien posee con ánimo de dueño o el mismo propietario. Dada la especial consideración que se asigna al pago de impuestos y tasas en la norma mentada, no se alcanza a comprender la distinción que la quejosa realiza entre el pago de impuestos y canon de riego -que ella acreditó- y el del servicio eléctrico que probara el actor, más aún cuando el canon de riego es también retributivo de un servicio que aprovecha quien ocupa el predio, tal como el de electricidad. No obstante ello, es de considerar que aún cuando no se considere que el pago del servicio de energía eléctrica es específicamente el pago de una tasa -en cuyo caso tampoco lo sería el del canon de riego-, es de destacar que el juzgador tomó en consideración dicho pago como una prueba documental más que junto a la testimonial integran la prueba compuesta necesaria para tener por probados los actos posesorios alegados por el actor.---------- En cuanto al resto de la documental y la prueba testimonial valorada por el juzgador, y que el apelante desmerece como demostrativa de los actos posesorios aducidos (ver fs. 526/528), es de tener en cuenta que las declaraciones testificales que el juez consideró, son contestes en señalar el ejercicio de actos posesorios por el actor y su padre por un lapso de tiempo más extenso a los veinte años exigidos por la ley. Así se señaló que el actor desarrolla la actividad agropecuaria propia de una chacra, cría de animales, trabajo de la tierra, siembra de alfalfa, comercialización de pasto (ver sentencia a fs. 509, 1er. párrafo). Al respecto es de recordar que el art. 2384 del C. Civil reza: "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes". En comentario a dicha norma se han considerado como actos posesorios: cercar, alambrar, mensurar, amojonar, nivelar terrenos, efectuar canales, tener animales, y todos aquellos actos que sean de ocupación o de construcción (conf. Picado, Leandro S., en "Código Civil Comentado", Director: Claudio Kiper, Derechos Reales, Tº I, Rubinzal-Culzoni Editores, pág. 252). Tales actos fueron acreditados en la causa, tanto con la prueba testimonial referida, como con el reconocimiento judicial de fs. 326/327, así como se da cuenta de la actividad agropecuaria del actor con los informes de fs. 283, 324 y 337 (ver consideración efectuada en la sentencia a fs. 509 vta., 2do. párrafo). Es destacar que en el reconocimiento judicial se deja

constancia de que una parte del inmueble se encuentra rentada a un Sr. M., debiéndose señalar al respecto que la locación del inmueble también importa un acto posesorio (conf. CN. Civ., Sala C, 6/11/73, LL, 154-76).---------- En base a lo razonado, lejos de resultar prueba insuficiente o irrelevante, la producida por el actor y considerada por el "a quo" resulta conducente a los fines de acreditar la posesión invocada.---------- 4) En cuanto a la consideración de la prueba producida por la recurrente, cuya valoración critica la misma, el juzgador tuvo en cuenta que T. no acreditó el pago de impuestos de manera regular (ver sentencia a fs. 510 vta.), a lo cual la demandada sólo invoca que cabe presumir que fue ella quien abonó los mismos debido al certificado de deuda municipal (ver fs. 526, antepenúltimo párrafo). La apelante alega que con la prueba documental aportada se demostró que A. (padre) reconocía al accionado como propietario (ver fs. 528, último párrafos). Esta argumentación debe relacionarse con la crítica que el recurrente efectúa a lo razonado por el juzgador en cuanto a que no se probó el contrato de aparcería, manifestando que lo que estaba en cuestión era la acreditación de la posesión del actor (ver fs. 532). Al respecto habré de señalar que, de acuerdo a lo arriba considerado, el magistrado de grado tuvo por demostrados suficientemente los actos posesorios del usucapiente. Pero a ello debe agregarse que la acreditación por parte del demandado del contrato de aparcería resultaba trascendente, ya que dicho vínculo contractual fue el argumento esgrimido por T., al contestar demanda, para explicar el ingreso del padre del actor al inmueble y a partir de dicha circunstancia construyó su defensa en contra de la posesión invocada por la contraria (ver contestación de demanda a fs. 168/173). Y, en concreto, nada pudo confutar el recurrente frente a la argumentación del juzgador en cuanto a la falta de prueba del referido contrato (ver sentencia a fs. 511).---------- Por último en cuanto a la prueba testimonial que el quejoso considera que no fue apreciada en su exacta dimensión, cabe señalar que lo expuesto por el testigo Rafael en cuanto a que desde la chacra de Rawson se enviaba alfalfa al campo de T. en la cordillera (ver fs. 460, respuesta quinta) no resulta demostrativa "per se" de la relación de aparcería invocada. Y en cuanto a lo declarado por M. (ver fs. 444/vta.), si bien asevera que A. (padre) era aparcero de T. (ver respuestas séptima a décima), es de destacar que este testigo aduce haber visto a A. hace unos quince años al ir con el demandado a la chacra (ver respuestas séptima y duodécima), lo cual es contradictorio con lo declarado por el propio demandado en la absolución de posiciones de fs. 385/vta., quien manifiesta no haber concurrido a la chacra en las últimas tres décadas (ver respuestas séptima, y primera y segunda ampliatorias).---------- En síntesis, del análisis de la prueba en cuestión, que el apelante invoca a fin de sostener su postura, tampoco cabe inferir demérito alguno a las conclusiones del sentenciante de grado, por lo que se postula el rechazo del recurso deducido.---------- III.- En consecuencia de lo expuesto y razonado, corresponderá propiciar al acuerdo que se confirme el fallo en todo cuanto ha sido materia de agravios, con costas en la Alzada a la demandada apelante (conf. art. 68 del CPCC). Propongo asimismo regular los honorarios de los letrados actuantes en esta sede, atendiendo a la regulación efectuada en la primera instancia, y a la extensión y eficacia de las tareas, así como al resultado obtenido, a los Dres. J. F. C. y E. F. C., en conjunto, en un 25%, y al Dr. C. M. A., en un 30%; en ambos casos sobre lo regulado a los mismos letrados en primera instancia, con adición del I.V.A. correspondiente (arts. 6, 9, 14, 47 y concs. de la ley 2200).---------- Voto entonces a esta cuestión por la AFIRMATIVA.----------

----A LA PRIMERA CUESTIÓN el Dr. Lucero dijo: ----------

----La parte demandada interpuso recurso de apelación (fs. 513) en contra del pronunciamiento dictado en autos (fs. 506/511 vta.) por el cual se hace lugar a la demanda por prescripción adquisitiva que fuera incoada por el Sr. J. M. A.; y, en consecuencia, declarando adquirido por el actor el dominio sobre el inmueble individualizado como Parcela * de la chacra ** (ex chacra Nº ** Sud) de Rawson, con una superficie de 48 has., 30 as. y 47 cas.; y, como Parcela * de la chacra ** (ex chacra Nº ** Norte) de Rawson con una superficie de 46 has., 35 as., y 75 cas., con costas a su cargo.----------
-El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 520/533.----------
Ordenado su traslado a la parte contraria (fs. 537) éste fue evacuado por escrito obrante a fs. 539/541 vta..----------I.- La reseña de los agravios formulados fue realizada suficientemente por el Dr. De Cunto, magistrado que me precede en la votación, por lo que ha ella me atendré a efectos de evitar repeticiones estériles.----------Sin embargo si resultará útil individualizar cuáles son los puntos objeto de específico cuestionamiento o que son los motivos de agravio, cuales pueden ser resumidos en los siguientes, a saber: 1) incongruencia; y, 2) valoración probatoria.----------I.- En tal marco delimitado por los agravios previamente individualizados ingresaré a su tratamiento en el mismo orden con el que fueran estos precisados.----------1) Incongruencia: Principiaré por descartar que la razón expuesta para denunciar la supuesta incongruencia en el desarrollo argumental del juzgador del anterior grado pudiera resultar procedente.----------Ello así, desde que el contenido o materia sobre la cual el juzgador de grado se habría contradicho, según lo sostiene la recurrente, no es ni más ni menos que una plataforma de análisis que expusiera a efectos de propiciar el posterior mérito que realizara respecto del plexo probatorio aportado a la presente causa.----------De otro lado, es de verificar igualmente que no se ha utilizado el significado técnico jurídico de lo que importa propiamente una incongruencia procesal.----------Es que siguiendo la doctrina más clásica sobre el tema es viable clasificar los supuestos de posible incongruencia en los siguientes: a) positiva, lo cual acontece cuando la sentencia concede o niega lo que nadie ha pedido, dando o rechazando más cuantitativa o cualitativamente de lo que se reclama. Pues tal circunstancia ni siquiera fue sugerida en la especie. O bien, b) negativa, que acontece cuando la sentencia omite decidir sobre algunas de las pretensiones procesales. Ello tampoco fue indicado por el demandado recurrente. Y, c) la mixta, que concurre cuando se produce una combinación de la positiva y la negativa, esto es, en aquellos casos en que las sentencias fallen sobre objetos diferentes al pretendido. Obvio es que no dándose en el particular supuesto de autos ninguna de las anteriores tampoco concurrirá la posibilidad de que acontezca ésta última.----------Finalmente, no huelga tampoco señalarlo, que lejos estuvo el pronunciamiento de incurrir en un fallo en un posible pronunciamiento "ultra petita".----------En suma pues, no encuentro el más mínimo resquicio que permita ahondar sobre el presente agravio, al menos en cuanto se postula que se habría incurrido en una supuesta incongruencia.----------Y, desde la óptica de la potencial contradicción entre la plataforma de análisis formulada al comienzo de su razonamiento y la valoración probatoria realizada a continuación, debe ponderarse que en tren de motivar el juzgador a quo expuso de manera coherente y razonada las causas que lo indujeron a estimar favorablemente la pretensión de usucapir, ello malgrado que le ocasione a la parte demandada ahora recurrente el mérito de las probanzas que realizara, en tanto que implicó su valoración calificar jurídicamente una situación fáctica atenida al marco

normativo de aplicación y que consideró acreditada en el proceso.----------Sin perjuicio de tales disquisiciones también se impone poner de resalto, tal como bien lo destacara el Dr. De Cunto, que tampoco es cierto que el sentenciante se apoyara exclusivamente en la prueba testimonial como lo aduce la demandada apelante. Es fácil de constatar, en contrario, que además del mérito de las testimoniales prestadas por los Sres. F., M., V. y M., ponderó el resultado de la prueba informativa producida por el Ministerio de la Producción de la provincia en el que se indica que se le otorgó al Sr. A. un certificado de emergencia agropecuaria. Asimismo, evaluó los informes de la A. C. de I. Trelew, en el cual se indica que se le realizó al actor trabajos de rastra Rome y tractor, por un total de 8 hectáreas y media, y, del municipio de Rawson, que informa que celebró un contrato de mutuo con J. M. A. y el Sr. O. A. S., cuyo destino era la plantación de alfalfa. Por último, también valoró que el Área de Servicios Públicos y Obras por Administración, indicó que el actor efectuó diversos reclamos y gestiones relacionadas con la chacra Nº ** del ejido de Rawson, relativas al enripiado y repaso de calle de acceso, reparación de puentes, limpieza de canales de riego, provisión de rellenos, etc., aportando un tractor de su tenencia, aun cuando advierte que la fecha desde la cual se efectuaron tales pedidos data del año 2003 aunque añadiendo que los capataces de dicho organismo refieren tener conocimiento de que se asiste a la familia A. desde hace más de 25 años (ver: considerando de fs. 509 vta./510).----------Esta reseña resulta bastante, por si misma, para desvirtuar la aseveración impugnaticia centrada en postular que el Sr. Juez a quo tuvo en cuenta únicamente la prueba testimonial.----------En cuanto al pago de impuestos, que sostiene la parte recurrente sería un requisito indispensable para la viabilidad de la pretensión de adquirir por prescripción, es de hacer notar que la Corte Federal tiene dicho al respecto "que el pago de impuestos no constituye un requisito "sine qua non" para admitir la usucapión, sino una pauta que junto con las demás y de acuerdo con las particularidades del caso, debe ser evaluada por el juzgador a los efectos de tener por acreditada la existencia del lapso necesario de posesión"(Conf. C.S.J.N., 03/04/1986, "Club de Comunicaciones c. Universidad de Buenos Aires").----------En el mismo sentido la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, ha dicho que "Aún cuando no se hayan pagado los impuestos, la usucapión puede ser demostrada si concurren otros medios para corroborar la prueba testifical, bastando que las evidencias de ese tipo exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del tiempo requerido por la ley" (S.C. Buenos Aires, 26/04/1988, "Dolagaray de Dalponte, Manuela y otros c. Trejo, Broglio -Ac. 38.447", L.L., 1988-E-136).----------Es compartible tal tesitura desde que hay que tener en cuenta que en definitiva el pago de impuestos llevado a cabo por un ciudadano, es un simple acto jurídico y no posesorio, por lo que debe ser solo "especialmente considerado", tal como lo indica el texto del art. 24, inc. "c" de la ley 14.159 (Conf. Areán, Beatriz, "Juicio de usucapión", Ed. Hammurabi, 3ra. Ed., año 1998, págs. 315/316, & 349).----------De suerte tal, entonces, que aunque no se hayan abonado impuestos, la prescripción puede acreditarse si concurren otros medios que corroboren la prueba testimonial, siempre que las evidencias demuestren que existe posesión o algunos de los elementos que la componen durante la mayor parte del lapso exigido por la ley.----------Por ello, propondré al acuerdo al desestimación del presente agravio. Así lo voto.---------2) Valoración probatoria: Englobo en este único epígrafe o rótulo, a todas las demás dicentes consideraciones críticas que se dirigen al pronunciamiento del anterior grado, por cuanto todas ellas se encuentran dirigidas a poner en crisis el mérito que de los elementos de

prueba aportados al proceso realizara el juzgador.----------Ciertamente que la posesión veinteañal, al ser título adquisitivo del dominio de los inmuebles, sin justo título ni buena fe, exige precisamente por esa circunstancia, la concurrencia inexorable del "corpus" y el "animus" durante el término legal y su consiguiente acreditación. El art. 2351 del Código Civil declara configurada la posesión "cuando alguna persona, por sí o por otro tenga una cosa en su poder con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad". A su vez el art. 2373 del Código Civil establece que "la posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa, con la intención de tenerla como suya, salvo lo dispuesto sobre la adquisición de las cosas por sucesión". La relación del sujeto que pretenda usucapir, con la cosa, debe ser una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida (Conf. Gregorini Clusellas Eduardo, "La usucapión veinteañal y sus recaudos" L.L. 1996-C-67).----------Estimo francamente innecesario abundar aún más sobre cuáles son los presupuestos que deben concurrir para viabilizar la prescripción adquisitiva de un inmueble, puesto que fueron bien individualizados tanto por el Sr. Juez a quo, como también por el colega de sala que me precede en la votación.----------E, igualmente, debo dejar sentado "in limine" que, en cuanto el apelante solo expresa una opinión meramente discordante en relación a la concurrencia de alguno de tales requisitos, no hay propiamente agravio que tratar.----------Así sucede, por caso, cuando pone en cuestión la intención o ánimo de dueño y la prueba del mismo apoyándose para ello en una cita doctrinal relativa a que, para que la usucapión pueda operar debe darse un abandono, abdicación o enajenación implícita por parte del titular de dominio en correlación con la conducta del poseedor, afirmando derechamente y sin análisis alguno, que tales circunstancias de hecho "...por cierto no se dan, ni se han probado en el caso que nos ocupa."(sic)(ver: escrito de agravios de fs. 522 "in fine").----------Asimismo, respecto al cuestionamiento dirigido al mérito que mereciera la documental presentada con la demanda, en cuanto sostiene que la misma resulta inconsistente, irrelevante, insuficiente e improcedente, debo advertir que no resulta eficaz intentar disociar el eje argumental valorativo esgrimido por el juzgador, tomando aisladamente cada elemento probatorio que ponderara. Es que, debe recordarse que con la fuerza probatoria que de manera coincidente aporta cada uno de los elementos apreciados es precisamente aquello con lo que finalmente se arriba a la convicción que permite emitir el veredicto al sentenciante (Conf. Art. 386 y conc. del C.P.C.C.).----------Y, si bien compartiré que no es correcto confundir el pago del servicio de energía eléctrica del que se es usuario con la especie de tributos "tasas retributivas de servicios" merced que tal servicio público prestado sea por el Estado directamente o por un ente privado concesionario no participa de la naturaleza jurídica de un tributo. Este servicio público -suministro de energía eléctrica-, es de aquellos que son prestados en condiciones de generalidad, continuidad, uniformidad y regularidad, llegando a cada domicilio por medio de conexiones que requieren de instalaciones o artefactos específicos siendo uno de sus elementos tipificantes el precio, que se fija a través de una tarifa determinada normalmente por el concedente y su consumo se mide, también en la generalidad de los casos, con instrumentos o unidades de medición. No obstante ello, es válido advertir que las constancias del pago de la energía eléctrica fue evaluada por el Sr. Juez a quo en conjunto con los demás elementos probatorios siendo incorrecto e ineficaz, insisto, el intento de desmerecer su incidencia probatoria, aislando su mérito del plexo probatorio ponderado.----------A todo evento, se contradice en su argumentación al traer a colación para fortalecer su posición en el presente conflicto las constancias de haber abonado el canon de riego, siendo dicho servicio y la contraprestación que por su consumo

abonan los usuarios del mismo, equivalente al servicio de energía eléctrica a los fines de su valoración probatoria.----------
--De otro lado, la referencia al pago de impuestos y la certificación de deuda por tal concepto emitida por la Municipalidad de Rawson, que también efectuara el recurrente en vías de sostener su impugnación, no cuenta con potencialidad revocatoria alguna por cuanto es de ver que el Sr. Juez a quo indicó a su respecto, bien o mal, pero no mereciendo puntual cuestionamiento, lo siguiente: "...si bien, el demandado L. T. ha acompañado algunos recibos de pagos de impuestos y tasas retributivas de servicios como los mencionados anteriormente, la Municipalidad de Rawson señaló que se adeudaba el impuesto del año 2006 y que el portador de los comprobantes de pago es quien realizó los mismos...En este sentido, sin perjuicio de los pagos referidos, en autos no se ha demostrado mediante la respectiva prueba documental que T. hubiera efectuado los pagos regularmente por lo menos desde el año 1987 tal como lo dijera el testigo M., pues si efectivamente ello sucedió de tal manera debió acompañar los recibos correspondientes a fin de desvirtuar el hecho de la posesión alegado por el actor...En consecuencia, tanto la constancia de pago por el demandado del impuesto inmobiliario de algunos períodos sobre todos los inmediatos a la promoción del presente juicio, como la falta de demostración de pago de dicho gravamen por parte del acto, no son circunstancias que desmerecen u obstan a la usucapión pues esa prueba no resulta ineludible sino que posee un valor complementario..."(sic)(ver: considerando de fs. 510 vta.).----------
También resulta eficaz la insistente aseveración contraria a la emitida por el juzgador, consistente en que no se probó el animus domini requerido como presupuesto para usucapir aludiendo nuevamente a los contratos de aparcería que el Sr. Juez a quo no tuvo por acreditados. Nótese al respecto que el juzgador dedicó especial atención a tal circunstancia fáctica alegada por el demandado al trabarse la litis y que configuró un presupuesto de hecho determinante de su defensa (vide: escrito contestatario -fs. 168/175-)(conf. Art. 377, 2do. Párrafo del C.P.C.C.). Así el judicante expresó "...cabe recordar, que la aparcería rural es un contrato consensual, bilateral, oneroso aleatorio -las partes estan sujetas a acontecimientos inciertos propios de la actividad agraria- que debe celebrarse por escrito, y que concluye con la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcero teniendo un plazo mínimo de tres años. Asimismo, no se considerará contrato sucesivo la prórroga que se hubiere pactado, originariamente, como optativa por las partes -ver artículos 21, 27 y 4 de la ley 13246-. De acuerdo a ello, ante el desconocimiento expreso del actor del contrato de aparcería alegado, debió el demandado aportar prueba pertinente en tal sentido a fin de acreditar dicha aseveración. En cambio, el demandado no ha demostrado el contrato en cuestión, y el argumento de la renovación automática se descarta toda vez que como se ha visto en esta materia no rige la tácita reconducción del contrato..." (sic)(vide: considerando de fs. 510 vta. "in fine" y 511).----------
Finalmente no es más que la mera expresión del disenso con lo valorado y decidido en consecuencia, la desnuda alegación de que con la prueba aportada al proceso no se acreditó la posesión con ánimo de dueño por el tiempo exigido por la ley. Es que el Sr. Juez de primera instancia con los elementos de prueba que cita y que valora en conjunto, apreció acreditada la posesión pública y pacífica con ánimo de dueño del padre del actor en autos desde los años sesenta y luego del fallecimiento de éste en el año 1998, que prosiguió con la misma el Sr. J. M. A.. Es por otro lado, incuestionable que se encuentra acreditado en autos alguno de los actos que enuncia el art. 2384 del Código Civil para presumir iuris tantum la existencia del ánimo de dueño (Conf. Valiente Noallies (h), L. M., "Actos posesorios. Presunción de "animus domini"", en L.L. 115-909).----------
Esto, concatenado con lo expuesto

precedentemente en relación a la falta de prueba de los contratos de aparcerías denunciados al trabarse la litis, sella toda potencialidad de buen éxito al recurso impetrado en contra del fallo apelado.----------Sin embargo, el juzgador ponderó igualmente que con las testimoniales prestadas por los Sres. F., M., V. y M., se corroboró no solo la ocupación del inmueble por los A. data de más de 25 años, sino también que durante dicho período realizaron actos de posesión como siembra, mantenimiento, arrendamiento de parte del inmueble -el que tiene por constatado con el contrato de locación que visualiza y cita como agregado en el expediente que corre agregado por cuerda-; tuvo asimismo, probada la explotación del predio rural en actividades agropecuarias con el contrato de mutuo celebrado para el sembrado de alfalfa, el certificado de emergencia agropecuaria otorgado en el año 1998 (fs. 283), trabajos de rastra y Rome (fs. 324 -informe del INTA-) de enripiado y repaso de calles de acceso, reparación de puente, limpieza del canal de riego, solicitud de provisión de relleno, aportando el Sr. J. M. A. un tractor de su tenencia (fs. 337 -informe de la municipalidad de Rawson-), extrayendo igualmente, del reconocimiento judicial realizado la ejecución de actos materiales representativos de tal ánimus domini, como alambrados, pasturas, galpones para animales, etc (ver: considerando de fs. 510).----------Incólume tal valoración probatoria, encuentro inmodificable el veredicto al que arribara el juzgador de la anterior instancia por lo que coincidiré con el Dr. De Cunto en cuanto que corresponde desestimar el recurso impetrado. Así lo voto.----------III. Conclusión: ----------

----Por todo lo expuesto corresponde confirmar el fallo venido en apelación en todo lo que fuera materia de agravios, con costas de segunda instancia a cargo de la parte demandada vencida en ella (conf. Arts. 68 y 279 del C.P.C.C.).----------Los honorarios de los Dres. J. F. C. y E. F. C., letrados apoderados de la parte demandada, en conjunto; y, los del Dr. C. M. A., letrado apoderado del actor, por sus tareas de segunda instancia, apreciándolas por su extensión, calidad y eficacia, estimo adecuado regularlos en las respectivas sumas equivalentes al 25% y al 30% de las regulaciones que merecieran en el anterior grado, con más el I.V.A. pertinente (Conf. Arts. 6 y 14 de la ley 2.200; leyes 23.349 y 23.8781).----------Finalizo el tratamiento de la presente cuestión pronunciándome en ella por la AFIRMATIVA.----------

---A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. De Cunto expresó: ----------
En vista del acuerdo arribado acerca de la cuestión precedente, corresponde por tanto: ---------- I) CONFIRMAR el fallo en todo cuanto ha sido materia de agravios.---------- --- II) Con costas en la Alzada a la demandada apelante, regulándose los honorarios profesionales de los letrados de la actora actuantes en esta sede, Dres. J. F. C. y E. F. C., en conjunto, en un 25%, y al Dr. C. M. A., en un 30%; en ambos casos sobre lo regulado a los mismos letrados en la instancia anterior, con más el IVA correspondiente.---------- Así lo voto.----------

----A LA SEGUNDA CUESTIÓN el Dr. Lucero dijo: ----------

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, por resultar el mismo fiel reflejo del acuerdo antes logrado.----------ASI LO VOTO.----------

----Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por licencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Raúl Adrián Vergara al efectuarse el sorteo para el estudio de la causa (art 8 de la ley 1130, To. de la ley 4550), pasándose a dictar: ---------- S E N T E N C I A: ----------

---- Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala "B" de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:----------

---- CONFIRMAR el fallo en todo cuanto ha sido materia de agravios.---------- ------ IMPONER las costas en la Alzada a la demandada apelante, regulándose los honorarios profesionales de los letrados de la actora actuantes en esta sede, Dres. J. F. C. y E. F. C., en conjunto, en un 25%, y al Dr. C. M. A., en un 30%; en ambos casos sobre lo regulado a los mismos letrados en la instancia anterior, con más el IVA correspondiente.---------- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------