--- En la ciudad de Trelew, a los días de junio del año dos mil quince, se reúne la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Marcelo J. López Mesa y la presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Natalia I. Spoturno y Carlos A. Velázquez, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"I. S.A. c/ T.P. Amparo, heredera de M. T. P. s/ Usucapión" (Expte. 166 – Año 2012 CAT)**, venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento
corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 219.----------
--- **A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Señor Presidente de la Sala A, Doctor Marcelo López Mesa, expresó: ---------- ----------
--- Que a fs. 196/204 el Sr. Juez de grado rechazó la demanda de prescripción adquisitiva promovida por S. H.M. y continuada por la sesionaria I.S.A., en contra de Amparo T. P.en su carácter de única heredera de M. T.P.. Las costas se impusieron al actor vencido y se regularon los honorarios de los profesionales intervinientes. ----------
---------- A fs. 206 el Dr. S. I.G., abogado apoderado de la actora, apela en nombre de ésta la sentencia dictada en la causa, por causar a su parte gravamen irreparable. Dicho recurso es concedido a fs. 207 y fundado a fs. 215/216.---------- Cuestiona el apelante en primer lugar el rechazo de la pretensión usucaptiva, impugnando el criterio del a quo, alegando que el juez de grado ha realizado un examen superficial del caso, no analizando la calidad del inmueble que se pretendía usucapir ni la norma jurídica aplicable a tal tipo de inmuebles, a la sazón un inmueble baldío, lo cual dificulta la realización de actos posesorios. Reconoce el apelante que la prueba producida en autos no ha sido sobreabundante, insistiendo en que debió haberse tenido en cuenta la normativa municipal aplicable a los terrenos baldíos.---------- Asimismo indica que debió haberse tenido en cuenta el boleto de compraventa suscripto, así como que la tradición fue de buena fe. Finaliza diciendo textualmente que "si bien coincidimos en que en autos no existe una gran cantidad de elementos que permita tener por acreditada… la posesión del terreno baldío, el juez de grado debió inferir que la parte actora adquirió el inmueble y lo ocupó al realizar tareas de limpieza o desmalezamiento".

--- Como segundo agravio cuestiona la condena en costas que se hiciera a su parte poniendo de resalto cierta contraposición de criterios entre el presente y otro expediente que cita. ----------
-- En virtud de todo ello solicitase acoja la demanda en todas sus partes y se deje sin efecto la imposición de costas a la actora. Hace reserva del Caso Federal.----------
-- Que a fs. 217 se corrió traslado de la expresión de agravios a la contraria sin que el mismo fuera contestado.----------

-- Ingresando al tratamiento de las cuestiones planteadas, comenzando por el primer agravio, anticipo que el mismo no puede prosperar, como que no consigue poner en crisis los fundamentos del fallo de grado. ----------

--- Es más, el argumento central del actor apelante, sobre que no se tuvo en cuenta la calidad del inmueble usucapido, confronta con la doctrina legal vigente, sentada por esta Sala, a través de mi voto en el caso “C., G. c/ M. de G.s/ Recurso de Apelación”, fallado el 27/08/2014 por esta Sala y del que surge que a los efectos de usucapir, en los términos del art. 4015 C. Vélez, la posesión requerida debe ser continua, durar veinte años y trasuntar el ánimo del poseedor de tener la cosa para sí, debiendo demostrar el usucapiente que había adquirido en un momento concreto de hace más de veinte años la posesión, a través de hechos particulares, verificables y objetivos e indudables de posesión, los que debían poner de resalto su decisión de ocupar el inmueble a título de dueño, sin reconocer otros propietarios sobre el lote. Es decir que se requería probar el corpus, esto es, la posesión efectiva, porque la posesión se conserva sólo animus, pero no se adquiere sólo animus, exigencia que en el fallo citado se impuso también a un lote baldío y libre de toda mejora y cerramiento. ---------- Es decir que el argumento de que el carácter de baldío del terreno amerita especiales consideraciones respecto de la exigencia de prueba de hechos posesorios, carece de apoyatura en elementos objetivos que lo validen, y se asienta solo en la opinión del apelante.----------

-- En segundo lugar, la doctrina legal de esta Sala que cita el a quo, no fue rebatida por el actor, el que se limitó a expresar una disconformidad con los argumentos sentenciales, pero sin poner en crisis a éstos, ni demostrar que ellos se basan en un error grosero, evidente o que contraviene el derecho aplicable. ---------- El argumento de que debió tomar el a quo en cuenta la normativa municipal en materia de terrenos baldíos, carece de andamiento, como que no puede contraponerse a las normas del Código Civil, normativa de fondo dictada por el Congreso Nacional, en base a asignaciones constitucionales de competencias, normas municipales, radicalmente inferiores a ésta y que no pueden, por tanto, condicionar la interpretación y aplicación a darse a las primeras.---------- --- El argumento de la adquisición de la posesión del lote de buena fe, en base a las declaraciones de un boleto de compraventa tampoco es un argumento certero, como que esta Sala ha dejado sentado en su doctrina legal vigente, que el a quo incluso cita y transcribe extensamente (cfr. esta Sala, 07/3/2012, “VERA VAZQUEZ, Oscar y Otra c/ JARAMILLO BELTRÁN, Roberto s/ Prescripción adquisitiva” (Expte. 404 - Año 2011).---

-- Dije en mi voto allí que la posesión es un ejercicio de actos materiales de goce de la cosa, efectuados públicamente y de manera no clandestina. El poseedor ejercita un derecho a la vista de todos, exponiéndose a ver contestado su ejercicio y hasta a recibir una respuesta violenta, de parte de otra persona, que se cree con derecho preferente a

la cosa; es así que ese ejercicio público de potestad sobre la cosa a los ojos de la población, del vecindario, del poblado pequeño, representa una “apariencia social significativa”, en palabras del maestro ALVAREZ-CAPEROCHIPI (ALVAREZCAPEROCHIPI, José A., “Curso de derechos reales”, Edit. Cívitas, 1ª edic., Madrid,
1986, vol. I, p. 85).----------

--- Y que poseer implica comportarse en los hechos como propietario de una cosa (corpus), sin reconocer en otro un señorío superior (animus); y ello con independencia de que jurídicamente, se revista o no efectivamente la calidad de titular del derecho real de dominio (C. Nac. Civ. y Com. Fed., sala 2ª, 24/9/1991, LL 1992-C-323).----------

-- Y agregué finalmente que para que la posesión se lleve a cabo se requieren hechos materiales y no meras declaraciones unilaterales (C. Nac. Civ., sala B, 29/08/2008, “Consorcio de Propietarios Solís c. Nordberg”, Doctrina Judicial Online, clave
AR/JUR/8942/2008).----------

-- En línea con ello, en el voto del Dr. Velázquez a esta misma causa, se lee que “tocante a los boletos de compraventa, señalaré que aquel por el cual los actores habrían adquirido el inmueble no da cuenta de que ellos hayan sido efectivamente puestos en posesión de la cosa, es decir que se les haya hecho tradición de la misma, sino de que los enajenantes se obligaron a entregar la posesión en el mismo día de celebrar el contrato, sin que del instrumento surja en cambio que hayan cumplido con tal prestación (fs. 7, cláus. 3era.). Tal incerteza veda tener por acreditada la toma de posesión y consecuente existencia del “corpus” desde allí.---------- De tal suerte, la declaración obrante en el boleto de compraventa esgrimido por la actora, sobre el traspaso de la posesión por tradición, carece en el caso de incidencia. Ello así, el primer agravio debe rechazarse.---------- En cuanto al segundo agravio, relativo a la imposición de costas a su parte, el actor no ha dado argumentos que demuestren que el principio de imposición de costas al vencido, que lejos de ser un ritualismo vano, constituye el eje sobre el que giran las acciones procesales en cuanto a las consecuencias de las mismas, no deba ser aplicado en el caso que nos convoca. ---------- --- Dicho eje (art. 69 CPCC) no puede ser alegremente flexibilizado, porque las consecuencias de ello serían gravosas: fomentar la despreocupación de los accionantes sobre las consecuencias de sus reclamaciones y, de rondón, permitir o facilitar aventuras judiciales sin consecuencias desfavorables para el que las acomete, lo que debe por todos los medios desalentarse, ya que constituiría el desiderátum del desorden de los pleitos y de la disfuncionalización del proceso y del propio Poder
Judicial.----------

--- Y el actor no ha demostrado que en este caso particular y concreto existan circunstancias de excepción que ameriten el apartamiento de dicho principio general, las

que –cabe recordar- serían en último caso, de interpretación restrictiva.---------- El actor en su segundo agravio, ha vuelto a argumentar sobre el fondo del asunto, como una reiteración del núcleo del ataque de su primer embate, sin dar razones de fondo, que ameriten variar la imposición de costas realizada en el grado.---------- --- Por tales fundamentos, habré de proponer al acuerdo la confirmación del decisorio impugnado en cuanto fuera materia de recurso y agravios, imponiéndose las costas de alzada a la apelante vencida en esta instancia (cfr. art. 69 CPCC).---------- También propiciaré la regulación de los emolumentos del Dr. S. I. G., abogado apoderado de la actora, en el 25% de los honorarios que se le regularan como estipendios de grado, porcentaje que se justifica en atención a la extensión, mérito, calidad y resultado de sus tareas cumplidas en la alzada (arts. 5, 6, 8, 13, 18 y 46, Ley XIII N° 4).- ----------

---

--- Por los fundamentos expuestos supra, a la primera cuestión, VOTO POR LA AFIRMATIVA.----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN:** la Dra. Natalia Isabel Spoturno dijo: ----------

---I. Los detalles del caso, decisión impugnada y agravios expresados fueron suficientemente expuestos por el magistrado que me precedió en el voto. Por tal motivo me pronunciaré directamente sobre los aspectos traídos a decisión de esta alzada. Para fundar en los hechos y el derecho mi voto individual, cumpliendo de tal modo el mandato constitucional, bastarán las consideraciones siguientes: ----------II. Sostiene el apelante que el juez de grado realizó un examen superficial del caso y que no consideró la calidad del inmueble que se pretende usucapir —terreno baldío— ni la norma aplicable al caso —Código de Edificación de la Municipalidad de Trelew aprobado por la Ordenanza 656/76—.---------- El apelante intenta en su agravio conmover los fundamentos de la sentencia de grado pero no lo logra. La expresión de agravios constituye para el apelante una verdadera carga procesal trascendente. En la misma deben precisarse punto por punto los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir, deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del a quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento, no reuniendo las objeciones genéricas y las impugnaciones de orden general, los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación. En tal sentido, si los agravios refieren a la prueba producida, es deber del recurrente puntualizar qué medio pertinente y atendible fue desechado; cuál de los invocados resulta inexistente, impertinente o inatendible; o las probanzas cuyas fuentes hayan sido desinterpretadas, suministrando los argumentos de prueba que patenticen el error y su relevancia para la suerte final de la pretensión u oposición. (Oresti, Norma S. y otro vs. Zárate de Aquino, Delia y otro s. Acción reivindicatoria - 05/09/2007 - Cámara de

Apelación en lo Civil y Comercial Sala I de Azul - RC J 2150/09).----------
-- Que el inmueble que se pretende usucapir sea un terreno baldío no lo deja al margen de la regulación legal aplicable a todos los bienes inmuebles.----------
--- La prescripción adquisitiva se encuentra regulada en los arts. 4015 del Código Civil y en los arts. 24 y 25 de la Ley 14.159. Surge de manera clara de los artículos citados los requisitos que deben reunirse a fin de lograr la adquisición de la propiedad a través de la usucapión.----------
-
--- Uno de estos requisitos —la posesión— no se encuentra probado en la presente causa hecho que sella la suerte del recurso. El apelante en cierta forma reconoce esta falta de prueba al decir: “si bien coincidimos en que en autos no existe una gran cantidad de elementos que permitan tener por acreditada con creces la posesión del terreno baldío, el juez de grado debió inferir que la parte actora adquirió el inmueble y lo ocupó al realizar tareas de limpieza o desmalezamiento”. ---------- La definición del Código Civil (arts. 2351 y 2373) sobre acto posesorio y de adquisición de la posesión, alude al elemento intencional, pero también alude al elemento material. El Código no deslinda el acto material, *corpus*, del acto intencional, *animus*. Y no podría hacerlo. El acto posesorio requiere la concurrencia de ambos: *corpus* y *animus*. Si no concurren, no hay posesión (LEVITAN, José, “Prescripción adquisitiva de dominio”, Editorial Astrea, 2da. edición, Buenos Aires, 1979, pág. 76).------- La realidad es que, analizadas las pruebas obrantes en la causa, la posesión no se encuentra acreditada y no resulta posible “inferirla” como pretende el apelante.---------- Por otra parte, las disposiciones previstas por la Ordenanza 656/76 de modo alguno pueden dejar sin efecto los requisitos fijados en el Código Civil. Por ello su argumentación al respecto carece de entidad para cuestionar los fundamentos del fallo apelado y, en consecuencia, deben rechazarse.----------
--- En cuanto al boleto de compraventa, considero que el mismo no alcanza para probar la posesión puesto que las declaraciones obrantes en el mismo respecto de la tradición no resultan suficientes a los fines de acreditar la posesión con el alcance exigido por el art. 4015 del Código Civil.----------
-- Por los motivos expuestos considero que el primer agravio expresado por la actora debe rechazarse.----------
-- III. Se agravia en segundo lugar la actora de la imposición de costas a su cargo. Considera que, teniendo en cuenta que abonó los impuestos regularmente y que la demandada se allanó a su reclamo, corresponde que las costas sean impuestas en el orden causado.----------
---No observo motivos en la causa para apartarme del principio general de la derrota consagrado en el art. 69 del CPCC. Invoca el actor una sentencia de primera instancia en la que —según sostiene— se admite el pago de impuestos y tasas como prueba

para acreditar la existencia de los actos posesorios.----------
---Obviamente únicamente contamos con las dos líneas transcriptas por el apelante y, por otra parte, no está en tela de juicio el acierto o error de dicha afirmación.----------
---Sin perjuicio de ello, cabe destacar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho al respecto: “Cabe aclarar que el pago de impuestos, si bien es revelador del animus domini, no consiste en un acto posesorio, ya que no se trata de un acto material sino jurídico. El pago de impuestos constituye una exteriorización del animus o bien una prueba complementaria de su existencia. El inc. c, art. 24, Ley 14159, establece que ‘será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble’. De lo expuesto se deduce que el pago de impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie y que en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar él cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión; de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja”. Y agregó luego: “El pago de impuestos no es un acto que demuestre por sí solo que quien lo hizo es poseedor del inmueble a que esos gravámenes se refieren. Dicho de otro modo, el pago de impuestos puede llegar a constituir un elemento apreciable para tener por comprobada la posesión cuando tal acto se encuentra reforzado por otros elementos que corroboren esa posesión”. (Mímica, Ricardo Juan y otro vs. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur s. Usucapión - 03/06/2014 - Corte Suprema de Justicia de la Nación - RC
J 4232/14).----------
----En idéntico sentido sostuvo el Dr. Velázquez: “Debe ser recordado que los abonos de impuestos y tasas no constituyen actos posesorios, sino la sola exteriorización del “animus rem sibi habendi” (confr.: C.N. Civ., Sala “A”, D.J. 2007-3-687; ídem, Sala “C”, L.L. 122-352; ídem, Sala “D”, L.L. 135-467; íd., Sala “F”, E.D. 23-23; Cám. 1era. Apel. La Plata, Sala I, L.L. 142-596, 26.235 S; Cám. 2da. Apel. La Plata, Sala III, E.D. 25721). Mas para que la pretensión de adquisición del dominio por la prescripción prospere ello no basta, pues, allende la intención de someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad, debe por fuerza concurrir el “corpus”, elemento material de la posesión, esto es el tener la cosa bajo el poder del sujeto (art. 2351 Cód. Civ.)” (SDC
4/2012).----------
----Por ello, considero que no se trata de un supuesto de excepción que amerite imponer las costas en el orden causado por lo que la imposición de costas efectuada en el grado será confirmada. ----------IV. Por todo lo expuesto, acompaño la propuesta del Dr. López Mesa de confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fuera motivo de agravio imponiendo las costas de alzada a la apelante vencida (art. 69 CPCC).----------También

propiciaré la regulación de los honorarios del Dr. S. I. G. en el 25% de los que le fueran regulados por sus tareas en la primera instancia. Este porcentaje resulta acorde a la extensión, mérito, calidad y resultado de las tareas cumplidas en esta instancia (arts. 5, 6, 8, 13, 18 y 46, Ley XIII N° 4).----------Por lo antes expuesto VOTO a la primera cuestión por la AFIRMATIVA. ----------**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Señor Presidente de la Sala A, Doctor Marcelo

López Mesa, expresó:----------
- En vista del acuerdo arribado precedentemente, el pronunciamiento que corresponde dictar es el que propongo seguidamente:----------
---1) CONFIRMAR el decisorio impugnado en cuanto fuera materia de recurso y agravios.----------
--- 2) IMPONER las costas de alzada a la apelante vencida en esta instancia.----------
-- 3) REGULAR los honorarios de alzada correspondientes al Dr. S. I. G., abogado apoderado de la actora, en el 25% de los honorarios que se le regularan como estipendios de grado.----------
-- 4) REGISTRESE Y NOTIFIQUESE. ----------
- Tal mi voto.----------
--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN** la Dra. Spoturno dijo: ----------
---La resolución que corresponde dictar es la propuesta por el Dr. López Mesa fiel reflejo del acuerdo alcanzado. ----------
---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 haberse logrado la mayoría (Art. 8º Ley V Nº 17).- ----------
-- Trelew, de junio de 2015.----------
---- En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; pronuncia la siguiente:----------
---------- **S E N T E N C I A**: ----------
---------- CONFIRMAR el decisorio impugnado en cuanto fuera materia de recurso y agravios.-
--- IMPONER las costas de alzada a la apelante vencida en esta instancia.----------
-- REGULAR los honorarios de alzada correspondientes al Dr. S. I. G., abogado apoderado de la actora, en el 25% de los honorarios que se le regularan como estipendios de grado.----------
--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

SCALZI

MARCELO J. LOPEZ MESA
PRESIDENTE

NATALIA I. SPOTURNO
JUEZ DE CAMARA

---- REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2015 – SDC.- CONSTE.----------

JOSE PABLO DESCALZI

SECRETARIO

JOSE PABLO DESCALZI
SECRETARIO