En la ciudad de Puerto Madryn, a los días de febrero del año dos mil dieciocho, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil Jalil y la asistencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"P. R. c/ D. B. B. s/ Prescripción Adquisitiva de Dominio" (Expte. 102 – año 2017),** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N° 80/11), en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada? **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en
orden al sorteo practicado a fs. 245.

A la PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

1. La sentencia de grado. La Sra. Jueza Civil y Comercial dictó sentencia a fs. 200/204, desestimando la demanda de prescripción adquisitiva entablada por el Sr. R. P. contra el Sr. B. B. D.

Liminarmente refirió que las disposiciones del Código Civil y Comercial no resultan aplicables al caso de autos, en tanto los hechos por los que se reclama se han producido con anterioridad a la vigencia de la ley 26.994, debiendo ser analizadas a la luz de lo dispuesto por el Código Civil.

En lo pertinente, para arribar a la solución, indicó que en estas actuaciones el Sr. R. P. inició demanda con el fin de adquirir el dominio del inmueble ubicado en la calle P. D. N° *** de esta ciudad,
invocando la posesión desde el año 1984 y acompañando, como

documental reservada en estos autos, plano de mensura registrado el día 3/01/2011 y certificado de dominio del 27/10/2011, éste último agregado a fs. 134.

Indicó que, de conformidad a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Código Civil el actor debe demostrar tanto el "animus domini" como el corpus posesorio, recalcando que su ejercicio efectivo resulta decisivo en este tipo de procesos, teniendo en consideración las razones de orden público que interesan. Cita doctrina que señala que la prueba del "corpus" no hace presumir la del "animus domini" y viceversa.

Señaló que, conforme lo normado por el art. 24 de la ley 14.159, el fallo que se dicte no puede basarse exclusivamente en la prueba testimonial, debiendo ésta corroborarse con otros elementos probatorios objetivos e independientes. Señala a continuación que el Código Civil ha establecido una serie de presunciones a través de normas, como el artículo 2384, que enumera los actos posesorios de inmuebles (entre ellos la mensura, deslinde, ocupación, cultivo y percepción de frutos, entre otros).

En relación al ánimo de dueño, indicó que ha sido incorporada como prueba en las presentes actuaciones el informe emitido por Camuzzi Gas del Sur (agregado a fs. 129) del que se desprende que el inmueble de autos contó con servicio de gas a nombre del actor en el período comprendido del día 8/04/1988 al 15/09/1993; el informe de fs. 130, del cual surge que el actor realizó un convenio para el pago de los impuestos municipales del inmueble por el período Febrero de 1993-Febrero de 2005 y que fuera cancelado el día 21/01/2009; nota de la Cooperativa Limitada de Provisión de Servicios Públicos y Vivienda de Puerto Madryn (Servicoop) en la que se señala que el actor no cuenta con medidor instalado a su nombre en el domicilio del inmueble de autos; así como facturas y comprobantes de pago de obra de

pavimentos a nombre del Sr. B. D. y otros referidos a conexión de agua, impuestos municipales y Plano según Mensura, a

nombre del actor y registrados el 3/01/2011.

Determinó que, sin perjuicio de la prueba señalada, no ha sido probado el corpus posesorio, cuyo ejercicio efectivo es determinante para satisfacer los requisitos establecidos por los arts. 2351, 2384, 2524 (inc. 7), 3948 y 4015 del Código Civil.

Advirtió que la única prueba conducente a los fines de acreditar el ejercicio de la posesión a título de dueño ha sido la declaración de los testigos D. B., N. y V., quienes fueron coincidentes al señalar que el actor se encontraría en el inmueble desde el año 1985 o 1986, que se retiró de aquél (sin quedar bien en claro cuando lo hace), la realización de tareas de albañilería o construcción, así como que lo habría dado en locación. Sin embargo, señaló la Sra. Magistrado de grado con basamento en lo dispuesto por el art. 24 de la ley 14.159, las declaraciones de los testigos no fueron

corroboradas por otros medios de prueba tendientes a demostrar la

intención del Sr. P. de comportarse como dueño del inmueble y por el plazo de ley.

Concluyó que los elementos de prueba incorporados en autos no han alcanzado a demostrar la voluntad del actor de tener la cosa para sí, comportándose como dueño del inmueble, por lo que al no cumplir la actora con lo dispuesto por el art. 381 del CPCC resolvió rechazar la demanda planteada.

Impuso las costas a la actora vencida y reguló honorarios profesionales.

2. Los antecedentes del caso. A fs. 207 la parte actora interpuso recurso de apelación contra la sentencia, expresando agravios a fs. 235/238.

3. Los agravios de la parte actora. En el escrito de fundamentación de los agravios, comienza la actora expresando que la resolución dictada en la anterior instancia no otorgó la debida importancia a la prueba documental consistente en el plano de mensura, comprobantes de pago de impuestos inmobiliarios (los cuales abarcan desde la ocupación pacífica y acordada hasta la presentación de demanda) y el convenio de pago de pavimento. Señala que la a quo se equivoca al no realizar una valoración de estos elementos de prueba que demuestran el cumplimiento de los actos jurídicos requeridos en el proceso.

A continuación transcribe lo dispuesto por el art. 24 inc c) de la Ley 14.159 y manifiesta que la indicación que hace la norma no tiene una finalidad fiscalista, sino de acreditar el animus domini toda vez que, conforme señala la recurrente, nadie va a pagar un impuesto de algo que no considera suyo.

La recurrente en su segundo agravio plantea que si bien la a quo hace mención a los requisitos establecidos por el art. 24 de la Ley 14.159, incurre en una omisión al no tenerlos por acreditados en el expediente. Señala que la Sra. Magistrado de grado no realiza una clara interpretación de la norma señalada y la doctrina invocada al entender que los requisitos exigidos no se encuentran cumplidos a los fines de acreditar el animus domini y el corpus posesorio, ello toda vez que el Sr. P. demandó al verdadero titular de dominio, hizo la mensura con la registración pertinente por ante la autoridad de aplicación y ha pagado los impuestos y tasas correspondientes al inmueble, ejerciendo así la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por un lapso mayor a veinte años.

Señala que la Sra. Jueza de la anterior instancia ha incurrido en un error al señalar que la única prueba tendiente a acreditar el ejercicio de su posesión a título de dueño la constituye la prueba testimonial, toda vez que esa parte

acreditó su posesión mediante prueba documental y la inspección ocular realizada por esa Magistrado.

El tercer agravio de la actora lo constituye la excesiva demora que llevó el cumplimiento de los recaudos exigidos para la notificación de la contraria. Indica que le agravia el hecho de que el litigio y precisamente la etapa probatoria se hayan dilatado hasta el 20 de Septiembre de 2016, momento en el que se recepciona la solicitud de clausura del período de prueba presentada por esa parte. Señala que hay un excesivo uso de la potestad jurisdiccional al aplicar lo dispuesto por el art. 346 del CPCC en forma desmedida, lo cual le genera un perjuicio.

Manifiesta que toda vez que la demandada no ha producido prueba tendiente a desvirtuar los dichos aportados por esa parte actora, lleva a tener por reconocidos y probados los hechos pertinente y lícitos detallados en el escrito de demanda y, en consecuencia, por ciertos los presupuestos de hecho necesarios para que se dé una cabida favorable a la acción por él instaurada; por lo que la resolución dictada en la anterior instancia no hace más que generar incertidumbre e inseguridad jurídica para las partes.

4.- La legislación aplicable en concordancia con el art. 7 del Código Civil y Comercial. Principio de irretroactividad de la ley. El art. 7 del Código Civil y Comercial (Ley 26.994) establece la regla de aplicación inmediata del nuevo ordenamiento pero instala, -al igual que lo hacía el art. 3 del Código derogado-, un límite a su aplicación retroactiva. En este marco, la novel codificación rige para los hechos posteriores o aquellos que se encuentren en curso de ejecución. Las consecuencias de hechos pasados constitutivos de relaciones o situaciones jurídicas, como el que se analiza en este caso, quedan sujetos a la ley anterior (Ley 340 y Ley 14.159, conforme decreto Nº 5756/58),

pues se trata de una **situación jurídica consumada** (Ver: JALIL, Julián Emil. "La aplicación del nuevo Código Civil y Comercial en la función resarcitoria de la responsabilidad civil. Desentrañando los enigmas de la implementación del art. 7 del Código Civil y Comercial", Ed. LA LEY, RCyS 2015-XI, 22 AR/DOC/3240/2015. Y Asimismo: JALIL, Julián Emil, "La aplicación del art. 7 del Código Civil y Comercial y su impacto en el sistema de responsabilidad civil", Ed. LA LEY, RCCyC, 2015 (octubre), 151, AR/DOC/3019/2015). (Ver similar criterio en: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala L, Villegas. Eva Vitalina c. Rossi de Torroba, María Isabel y otro s/ prescripción adquisitiva, 12/11/2015, RCCyC 2016 (abril), 216, AR/JUR/62102/2015).

5.- Marco regulatorio en el cual se subsume la prescripción adquisitiva en el derecho argentino. El artículo 3948 del Código Civil se refiere a la prescripción para adquirir definiéndola como un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley.

En principio, el transcurso del tiempo, en mérito a la norma del art. 2353 del Código Civil, no perjudica al titular registral si la actora del juicio sobre prescripción adquisitiva no acredita el derecho pretendido, toda vez que el dominio es perpetuo, oponible a todos (arts. 2506, 2508, 2510 y sgtes.), por lo que el dueño no pierde su derecho, aunque no aproveche el bien o incluso otorgue a terceros el uso y goce. En este marco, el pretensor debe brindar elementos convincentes del momento aproximado en que se comenzó a poseer para sí y cumplimentar específicamente con lo dispuesto por el art. 24 de la ley 14.159, conforme decreto Nº 5756/58

El mencionado precepto regula los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva de inmuebles. Estipula que en el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (artículos 4015 y concordantes del Código Civil), se observarán las siguientes reglas:

a).- El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte **titular del dominio** de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda. Si no se pudiera establecer con precisión quien figura como titular al tiempo de promoverse la demanda, se procederá en la forma que los Códigos de Procedimientos señalan para la citación de personas desconocidas.

b).- Con la demanda se acompañará **plano de mensura**, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción.

c).- Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.

d).- En caso de haber interés fiscal comprometido, el juicio se entenderá con el representante legal de la Nación, de la Provincia o de la Municipalidad a quien afecte la demanda. Las disposiciones precedentes no regirán cuando la adquisición del dominio por posesión treintañal no se plantea en juicio como acción , sino como defensa. Serán asimismo subsidiarias del régimen especial a que puede someterse por leyes

locales, la adquisición por posesión de inmuebles del dominio privado de la Nación, Provincias o Municipios.

7.- El tratamiento puntual de los agravios.

7.1.- El desconocimiento de la prueba documental aportada El régimen de los derechos reales interesa de manera inmediata y directa al orden público, por lo que la falta de oposición específica del contradictor, no exime al actor de producir prueba terminantemente asertiva en el juicio de usucapión.

Para adquirir el dominio a través de este instituto se exige del usucapiente la realización de actos con *animus domini*, y la cabal e inequívoca demostración de la posesión *animus domini,* por actos materiales calificados como posesorios, como los descriptos en el art. 2384 del Cód. Civil, en suma, ocupar la cosa durante 20 años, es decir el corpus y el ánimo de

tenerla para sí en el carácter de poseedor.

La comprobación de la posesión efectiva del inmueble, de una manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida y con *animus domini*, debe ser insospechable, clara y convincente, autorizando para ello la ley una prueba compuesta, recíprocamente corroborante, con exclusión de la testimonial exclusiva.

Afirma el actor que la Sra. Jueza de grado ha prescindido de darle importancia al plano de mensura, comprobantes de pago de impuestos inmobiliarios (los cuales abarcan desde la ocupación pacífica y acordada hasta la presentación de demanda) y el convenio de pago de pavimento. Analizaré cada uno de estas cuestiones de manera separada.

7.1.1- El plano de mensura. El Juez no puede expedirse sobre los actos posesorios ejercidos sobre una unidad virtual que no está señalada debidamente, por lo tanto resulta necesario que el accionante acompañe los planos de mesuras exigidos a tales efectos.

La confección del plano de mensura representa un hecho posesorio de los consignados en el art. 2384 del Código Civil, pues habiendo sido confeccionado en el año 2010 prueba el ánimo leal del poseedor, ya que tiene una antigüedad que permite descartar la perspectiva del proceso como su único fundamento, y acogerlo como acto determinativo y también publicitario de la extensión de su posesión.

No obstante lo expuesto, ello dicho acto posesorio debe ser evaluado con las demás pruebas de autos, es decir carece de entidad autónoma suficiente para dar viabilidad a la usucapión.

7.1.2.- La acreditación del pago del impuesto inmobiliario preliminarmente debo precisar que el pago de impuestos no constituye un elemento que acredite por sí solo la posesión a los fines de la adquisición del dominio de un inmueble por prescripción, pero representa una pauta para ser apreciada conjuntamente con las demás particularidades obrantes en la causa.

Según el apelante los impuestos inmobiliarios abarcan desde la ocupación pacífica y acordada hasta la presentación de demanda. Esta aseveración resulta inexacta, pues si bien existe un convenio de pago (vid. fs. 21), no surge prueba alguna de su efectiva y total cancelación. Por el contrario, de las constancias de fs. 21/43 solo se perciben pagos intermitentes y aislados de dicho acuerdo como así también de las cuotas posteriores correspondientes al mencionado impuesto.

En este sentido, y considerando la incompletitud de esa prueba, nada hay para reprocharle a la judicante de grado, quien ha considerado prescindir de ella. En este sentido, corresponde recordar que la elección de la prueba es facultad privativa del juzgador, quien puede seleccionar aquellas que estime relevantes y decidirse por una descartando otras que considere inconducentes o inoperantes por ser suficiente a tal efecto que haga referencia a las que han servido más decididamente a la conclusión, lo cual no supone ni permite afirmar que no hayan sido computadas. La preferencia del juez por unas pruebas respecto de las otras no viola las leyes que rigen su valoración (CACR en autos: "C. V. R. c/ C., M. A. y otro s/ Sumario (Daños y Perjuicios)", Expte. No. 13.865/03, sent. de fecha 20/02/04, Reg. N° 01/2004, y esa misma Sala en autos: "R. M. A. c/ M. E. s/ Sumario (Daños y Perjuicios)", Expte. Nro. 10.805/98, Sent. Def. Nro. 52 del 14/12/99).

7.1.3.- El convenio de pago de pavimento. A poco que se analicen las constancias de fs. 09/15 se observa que los pagos bajo este concepto los hizo el Sr. B. D., por lo cual mal puede alegarlo la aquí apelante como fundamento de un acto posesorio “propio”.

Por todos los argumentos expuestos este agravio cae por su propio peso.

7.2.- La prescindencia prueba documental. Señala la recurrente que la Sra. Jueza de la anterior instancia ha incurrido en un error al sostener que la única prueba tendiente a acreditar el ejercicio de su posesión a título de dueño la constituye la prueba testimonial, toda vez que esa parte acreditó su posesión mediante prueba documental y la inspección ocular realizada por esa Magistrado.

Este agravio también debe ser desestimado, en primer lugar porque a través de la *prueba documental* aportada surgen verdaderos escollos en detrimento de la pretensión del actor que deducen una interrupción en el carácter continuo y público de la posesión. Me refiero específicamente a que el servicio de gas a nombre del actor cesó en el año 1993 (Ver informe de fs. 129) y el medidor de luz se encuentra nombre de un tercero desde enero de 2012. (Ver informe de fs. 142).

Con relación a *la inspección ocular* obrante a fs. 179, la misma no aporta dato significativo en favor del actor, simplemente se limita a describir una construcción tipo vivienda que abarca el frente del terreno y la presencia de un perro.

En razón de estos argumentos corresponde rechazar el agravio impetrado en este sentido.

7.3.- La excesiva demora que llevó el cumplimiento de los recaudos exigidos para la notificación de la contraria. No siendo el ámbito temporal ni espacial específico donde deba ventilarse este tipo de queja procedimental, resultando impertinente la misma al momento de fundar el recurso contra el acto jurisdiccional de fs. 200/204, corresponde declarar desierto el agravio. (Conf. art. 268 y 269 del CPCC).

7.4.- La falta de prueba por parte de la demandada. La falta de prueba por parte de la demanda no necesariamente repercute en que se dicte una sentencia condenatoria. El silencio probatorio de la accionada debidamente notificada, conduce a que el juzgador limite la valoración de los elementos de la causa a los aspectos que atienden a la existencia del derecho reclamado

sin ponderarlos con el rigor que es menester en casos en que se introducen defensas tendientes a desvirtuar circunstancias eximentes.

En este sentido, la ausencia de prueba, conlleva la presunción sobre la veracidad de las afirmaciones de la actora, pero dicha presunción *debe ser corroborada con el aporte probatorio de la accionante*. (Ver en este sentido: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Villarreal, Oscar Roberto Nicolás y otro c. Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte S.A. (Edenor S.A.) s/daños y perjuicios, 30/07/2012, RCyS 2012-XI, 165, AR/JUR/41400/2012. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de Tucumán, sala III, Caja Popular de Ahorros de Tucuman c. Tombesi Miranda, Juan José s/cobros (sumario), 10/11/2011, LLNOA 2012 (marzo), 215, AR/JUR/85140/2011 Superior Tribunal de Justicia de Santiago del Estero, sala Criminal, Laboral y Minas, Canegalli, Aníbal Luis c. Cavalari, Augusto y/u otros, 09/03/2011, LLNOA 2011 (junio), 525, AR/JUR/9588/2011, entre otros).

Ello es así pues tal como exponen COLOMBO y KIPER la sentencia siempre debe ser justa y fundarse en las constancias de autos, de modo que la condena no resulta automática ni ineludible, pues la inactividad de una de las partes no puede ser causa suficiente para que se atribuyan a la otra derechos que no tiene. (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación: anotado y comentado*. Tomo I. 2a. ed. La Ley. Buenos Aires. 2006. Pág. 466).

Desde esta perspectiva, el agravio referente a la falta de elementos probatorios introducidos por la demandada que desvirtúen los dichos de la parte actora carece de asidero jurídico. Tal como vengo exponiendo, dicha ausencia no resulta determinante para resolver en el sentido propuesto por

la accionante, pues pesa sobre ésta la carga de *acreditar sus afirmaciones jurídicas* en los términos del art. 381 del CPCC.

En base a los argumentos expuestos se desestimaran los agravios y se confirmará la sentencia de grado en todas sus partes.

8.- La imposición de costas con relación a las partes intervinientes. Con relación a la imposición de costas, es de señalarse que las mismas no responden a una cuestión matemática sino que obedecen a factores o elementos de juicio, en cuyas apreciaciones la ponderación judicial juega un papel preponderante. Al respecto, vale decir, que su exención sólo debe acordarse excepcionalmente cuando medien razones muy fundadas, por ello el instituto debe ser aplicado con criterio restrictivo.

Desde esta perspectiva, la imposición de estas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros,: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/ JUR/ 38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/inc. de verific. por: AFIP-DGI", 24/ 06/ 2010, AR/ JUR/ 39782/ 2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/04/2010, La Ley Online, AR/ JUR/ 21510/ 2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

En este sentido, analizadas que fueran las constancias de autos no se advierten razones para apartarse del principio mencionado, habida cuenta que en definitiva la apelante ha resultado perdidosa en este recurso. (Conf. Art. 69 del CPCC).

9.- La regulación honorarios a la profesional interviniente. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (Conf. Art. 46 últ. párr. de la ley (Ley XIII N° 4).

Por ello, corresponde fijar los honorarios de la abog. A. O. en el 25% de la cantidad fijada en la instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último (Conf. arts. 5, 6, 7, 38, 46 y 49 de la Ley XIII N° 4).

A la primera cuestión voto por la **AFIRMATIVA.**

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes - Sentencia y Agravios

El Dr. Julián Emil Jalil ha desarrollado en su voto precedente los antecedentes del presente proceso, los postulados y fundamentos de la sentencia en crisis y las quejas esgrimidas por la recurrente como sustento del recurso que se le concediera. Por lo tanto, encontrándose cumplimentados los recaudos de ley, corresponde me avoque directamente

al tratamiento de los agravios que expone la apelante.

2 – <u>Tratamiento de los agravios</u>

2.1) Sostiene la queja que la Sra. jueza del inferior analizó de manera incorrecta la totalidad de la prueba rendida.

Adelanto que el agravio no deja de ser una expresión del apelante sin demostración suficiente. Es decir, el agraviado debe demostrar a este Cuerpo de dónde surge el análisis incorrecto de la prueba por parte de la sentenciante. Al no haberlo hecho con solidez, no hay agravio atendible.

Independientemente de lo hasta aquí expuesto, he dicho ya ante planteos similares que los jueces de mérito pueden preferir alguna de las pruebas producidas a otras y omitir toda referencia a las que estimen inconducentes; que basta expresarse en su valoración de los datos fácticos a aquellos dirimentes para la solución del caso y que no deben seguir al pie de la letra las argumentaciones de las partes, siendo suficiente que se pronuncien sobre la cuestiones fundamentales (doct. art. 384 CPCC; conf. SCBA, Ac. 22330, 13/10/76; Ac. 33589, 02/11/84; Ac. 33693, 25/09/84; Ac. 41085, 07/07/89; Ac. 82248, 23/04/03, entre otros). Si bien el juez tiene el deber de apreciar la prueba, ello no implica la obligación de referirse en detalle a cada uno de los elementos aportados, sino de seleccionarlos a fin de fundar el fallo en los más eficientes, tal como viene de la acción de los artículos 165 y 390 de la ley procesal.

Es que no existe imposición de merituar todas y cada una de las pruebas arrimadas pues se halla dentro de las facultades legalmente regladas -como ya lo referí- la de preferir uno sobre otros sin siquiera hacer mención de estos últimos, cuando no resulten relevantes para la dilucidación de la cuestión litigiosa.

Respecto a la crítica del apelante en relación a la valoración de la prueba, es del caso atribuir inoperancia al intento de probar un hecho a través de la personal interpretación de las pruebas, bajo la pretensión de que el sentenciante, que decide de acuerdo a los datos que considere dirimentes, deba explicar en cada caso, el porqué prescinde de la valoración de unas u otras, cosa que importaría sin lugar a duda una declinación del principio del artículo 390 y concs. del Cód. Procesal. Además, la prueba debe valorarse en su conjunto tratando de vincular armoniosamente los distintos elementos de conformidad con las reglas impuestas por la mencionada
norma del ritual.

2.2) Toca analizar aquí la realización de *"actos posesorios"* por parte del actor durante el tiempo exigido por la ley, lo que -de así haberse acreditado- debiera conducir a la admisión de su pretensión; debiendo resolverse también si la mera ocupación resulta un acto posesorio por sí mismo cuando se realiza con "animus domini" y dar así una debida y justa
conclusión a las cuestiones que plantea la parte actora.

Considero necesario comenzar el punto realizando un análisis de la figura en tratamiento y que es la que constituye el objeto del proceso tramitado en la instancia inferior, para así poder concluir si realmente el peticionante ha cumplimentado con todos y cada uno de los requisitos que son necesarios acreditar para obtener una sentencia favorable a su pretensión adquisitiva del dominio.

Es sabido que en este tipo de proceso la apreciación de la prueba debe llevarse a cabo con absoluta estrictez y quien alega la prescripción adquisitiva debe probar, en forma indubitable, el ejercicio del poder físico sobre la cosa, así como la intención de tenerla para sí, sin reconocer en otro la propiedad, durante el tiempo exigido por la ley.

Es indudable que las consecuencias que se derivan de la sentencia exceden los intereses particulares enfrentados en el proceso, derramando sus efectos sobre toda la comunidad, atento a constituir el instituto uno de los pilares de la seguridad jurídica.

Es por lo dicho que deben analizarse con sumo cuidado los extremos que deben ser probados en estos juicios y los medios de prueba que son aptos para acreditar esos extremos, considerando que el plazo de veinte años exigidos por la ley para dar por adquirido el dominio del inmueble a quien lo ha poseído en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, comportándose como un verdadero dueño, debe haber dejado huellas imborrables de las que resultaran las pruebas a rendir en el proceso.

Debe considerarse inadmisible que quien ha destinado un inmueble a vivienda, lo ha explotado comercialmente o, de alguna manera, lo ha mantenido productivo a lo largo de tan dilatado período de tiempo, carezca de pruebas que acrediten la posesión que invoca (conf. FARINA, M.A., "La prueba de la posesión y el tiempo en el juicio de prescripción adquisitiva de inmuebles", La Ley 27/07/2011, 5).

Conforme la norma del art. 2351 del anterior Código Civil, hay posesión de una cosa cuando una persona, por sí o por otro, tenga la misma bajo su poder con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. La misma se configura por la concurrencia de dos elementos: el *corpus* y el *animus domini*. El *corpus* consiste en la posibilidad de disponer físicamente de la cosa, mientras que el *animus domini* es un elemento subjetivo a partir del cual el poseedor no reconoce en otro un señorío superior, lo cual marca la diferencia con la tenencia. En esta última, el tenedor tiene la cosa reconociendo en otro la propiedad (conf. art. 2352 anterior Cód. Civ.).

Corresponde tener presente que tanto el tenedor como el poseedor pueden realizar los mismos actos materiales sobre la cosa, pero la diferencia radica

en que el tenedor lo hace reconociendo en otro la calidad de propietario, mientras que el poseedor actúa como dueño y, aun cuando no lo sea, desconoce el derecho del verdadero titular del dominio.

Sabemos que quien se ha comportado de ese modo por el término y en la forma que la ley establece, será reconocido en el derecho que aparenta tener adquiriéndolo por prescripción adquisitiva. De allí que, conforme nuestra legislación, quien ha tenido la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida de un inmueble durante veinte años adquiere la propiedad, sin que se le requiera buena fe en su posesión (arg. arts. 4015, 4016 Cód.Civ. Velezano).

La importancia de esta figura está fuera de todo debate si tenemos presente que el art. 2524, inc. 7°, del anterior Código Civil dispone que la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el dominio. Obviamente, será necesario que se dicte una sentencia judicial declarando adquirido el derecho real por prescripción adquisitiva, dotando al nuevo propietario de un título en sentido instrumental.

Luego del breve análisis introductorio del punto en tratamiento, debemos tener en cuenta -en lo que aquí nos interesa- que quien pretende haber adquirido un inmueble por prescripción adquisitiva no necesita ni título ni buena fe. Debe probar su posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante veinte años con el ánimo de tener la cosa para sí (conf. art. 4015 Cód.Civ.Vélez).

Según el quejoso, adquirió el inmueble “de palabra”, ha realizado “actos posesorios” sobre el mismo, indicó cuándo comenzó a poseer, enumeró cuáles fueron los actos posesorios, pagó impuestos, pavimento, luz y mantuvo el bien en buen estado.

La posesión requerida a los efectos de usucapir es la posesión del art. 2351 del Código Civil, con sus dos elementos: *corpus* y *animus domini* y si el poseedor la ha ejercido en su propio interés, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el plazo de veinte años no tiene ya cosa alguna que probar, ni nada que temer (conf. FARINA, M.A., ob. cit.).

Ahora bien, la posesión se exterioriza a través de la realización de actos materiales sobre la cosa, pero esos actos posesorios que llevan a la prescripción deben distinguirse cuidadosamente de los llamados "actos de mera facultad" o de "simple tolerancia" que, a pesar de ser actos materiales sobre la cosa, no conducen a su adquisición por prescripción, aunque se reiteren durante largo tiempo (conf. MARIANI de VIDAL, M., "Curso de Derechos Reales", T.III, pág. 290, Ed. Zabalía, 2000). Ello es así porque en los actos de mera facultad o simple tolerancia está ausente el "animus", que es el presupuesto mismo de la posesión para usucapir. Sin "animus" sólo habrá tenencia (conf. PAPAÑO, R. – KIPER, C. – DILLON, G. – CAUSSE, J. – "Derechos Reales", T. 2, págs. 313/314, Astrea, 2004). De lo dicho surge con claridad manifiesta que si alguien ejerce la tenencia de un inmueble, por más años que transcurran, jamás llegará a adquirir la propiedad del bien, porque está reconociendo en otro la propiedad; mientras que el poseedor se comporta como si fuese el verdadero propietario no reconociendo en otro el carácter de dueño. Esta es la posesión que debe acreditar quien pretende adquirir un inmueble por prescripción adquisitiva. Debe hacerlo a título de dueño, por el término de veinte años, conservando y reuniendo para sí durante ese tiempo el "corpus" y el "animus" posesorio (arg. art. 2351 Cód.Civ.Vélez). Incumbe a quien pretende adquirir el dominio mediante la prescripción adquisitiva (art. 2524, inc. 7°, Cód.Civ.Vélez), acreditar la concurrencia de ambos elementos, los que revisten carácter constitutivo de su acción (arts. 381 CPCC y 24 Ley 14.159 conf. Dec-Ley 5756/58)).

Ha de tenerse presente que en este tipo de procesos se admite toda clase de pruebas pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos, tasas y contribuciones, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (conf. art. 24, inc. c, Ley 14.159 y Dec-Ley

5756/58))

De conformidad con lo expuesto, corresponde remarcar que la Ley 14.159 art. 24- y el Dec.Ley 5756/58, sólo exigen que el fallo no se base exclusivamente en la prueba testimonial siendo menester que se vea corroborada por evidencias de otro tipo que permitan obtener la composición probatoria requerida. Es de advertir que, atento el carácter contencioso del presente proceso, incumbe la carga probatoria a la parte actora (art. 385 CPCC) y que la ley requiere, como se desprende de su propio texto y como ya se adelantara, que la prueba de testigos, que es por lo común la sustancial y de mayor importancia dada la naturaleza de los hechos que se pretenden justificar, no sea la única aportada por el actor; vale decir que esa prueba debe ser corroborada por evidencias de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta (conf. SCBA, AyS 1966-522; art. 24 inc. c) Ley 14.159).

Es importante considerar también que nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño, siendo a cargo de quien invoca el título probar el “animus domini” y que en los juicios de usucapión debe probarse la posesión “animus domini” actual, también la anterior y especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (conf. SCBA, Ac. 34.411, 29/07/86, AyS 1986-II-231; Causas AyS 1985-I-27 y 237 y Ac. 59.057 sent. del 10/06/97).

Para adquirir el dominio por usucapión se debe demostrar, además de la comprobación de los extremos requeridos para tal adquisición, cuáles son los *actos posesorios* realizados y si se mantuvo la posesión en forma continua durante veinte años, dada la trascendencia que provoca una sentencia favorable en el juicio de usucapión -adquisición de derecho real de dominio por parte del poseedor y consecuentemente su pérdida para el anterior titular- se exige al juzgador examinar con celo y prudencia los elementos de convicción que se incorporen.

Así se ha expresado que los extremos requeridos para viabilizar la acción que se intenta en estos actuados, consagrados tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del "corpus", entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa; del "animus", intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica (conf. C.A.L.Z., Sala I, RSD 377/88 y RSD 201/06 entre muchas otras).

2.3) Continúo transitando el camino por el cual voy dando acabada respuesta a los agravios del recurrente y aparece otro principio como de ineludible aplicación: es aquel que impone que la prueba debe ser evaluada en su totalidad, tratando de vincular armónicamente los distintos elementos de acreditación cumplidos en la causa, de acuerdo con las reglas del art. 390 del CPCC. Es obligatorio para el juzgador tomar el proceso en su desarrollo total, merituando las pruebas unas con otras y todas entre sí. Sin dejar de reconocer la facultad que tiene el juez de inclinarse por alguno de esos elementos, no puede descomponerlos, disgregándolos para su análisis en forma separada (conf. SCBA, Ac. 35.900, 27/02/86; Ac. 38.332, 06/10/87; C.A.L.Z., RSD 188/89; 166/95 y 201/06, entre varias más).

Los extremos acreditatorios deben concurrir a demostrar -en forma palmariamente convincente- que se han ejercido *actos posesorios* con ánimo de dueño, eficaces, con precisas referencias a la época y naturaleza de los mismos. A tal fin, la prueba testifical debe ser precisa, respecto de los tiempos de los *actos posesorios* y de la naturaleza de los mismos (Conf. C.A.L.Z., Sala I, RSD 377/88; 186/89; 294/90; 288/91; 360/92; 372/92; 166/95; 338/96; 341/96; 166/98; 181/98; 225/2000; 201/06, entre varias más; ídem, Sala I, 09/10/07, LLBA 2008 (abril), 232).

Sabemos que la apreciación de la prueba es el acto mediante el cual el órgano judicial, en oportunidad de dictar sentencia, se pronuncia acerca de la eficacia o atendibilidad de aquella para formar su convicción sobre la existencia o inexistencia de los hechos controvertidos en el proceso. Dicho de otro modo, las normas de la sana crítica a que alude la ley adjetiva y que en ninguna ley escrita se definen, constituyen en definitiva, simples directivas, indicaciones o consejos dirigidos al sentenciante. Son normas de lógica, que corresponden al criterio individual de los jueces y respecto de las cuales éstos son soberanos en su interpretación y aplicación, que solo pueden tenerse por infringidas cuando resulte que se ha hecho una apreciación manifiestamente absurda de las pruebas (conf. SCBA, La Ley 134-1108, 20.510-S; 136-384).

"El dominio de los hechos es más importante para el Juez que el dominio de la ley. La base de todo litigio son los hechos y no el derecho, pues en la mayoría de los casos se discute lo que ha ocurrido, siendo los hechos, cuando son respetados a través de la tarea de interpretación y cardinalmente de evaluación de la prueba, los que en verdad gobiernan la solución jurídica" (del voto de la Dra. KEMELMAJER de CARLUCCI, S.C.J.Mendoza, 15/02/85, JA 1986-I, Síntesis).

Debo resaltar también, que en el tema de la prueba -que según el agraviado la ha aportado debidamente en este proceso-, no adquieren virtualidad las simples referencias generalizadas, imprecisas, sino aquellas que, individualmente o examinadas en conjunto, lleven convencimiento sobre la verdad de las afirmaciones garantizadas por la bilateralidad indispensable. He de recordar que tanto Salvat como Lafaille consideran que hay que cuidar que los actos posesorios no sean el ejercicio de simples facultades o actos de simple tolerancia, por ser un imperativo ineludible acreditarse en el procedimiento de usucapión la existencia de verdaderos actos de posesión "animus domini", el alto grado de convencimiento hacia el juzgador que requiere La Palma Boutier ("El Proceso de Usucapión", pág. 188; SALVAT, "Tratado de Derecho Civil Argentino – Derechos Reales", T. II, pág. 277; LAFAILLE, "Derecho Civil – Reales", Vol. I, pág. 586; cit. C.A.L.Z, 09/10/07, sent. cit.).

Teniendo en cuenta lo hasta aquí expuesto y analizando la producción probatoria que surge de las actuaciones, advierto -y coincido en ello con la sentenciante- que el actor no ha demostrado con elementos convincentes la realización de actos posesorios ni la ejecución de ninguno de los enumerados en el art. 2384 del anterior Código Civil, en consecuencia, no se encuentran acreditados los requisitos necesarios que hemos visto a los efectos de que la prescripción adquisitiva opere de acuerdo al art. 4015 del Código Civil de Vélez. El peticionante debió probar, y no lo hizo, el "corpus" posesorio y el "animus" durante el plazo de veinte años exigidos por la ley.

Menciona el quejoso en su agravio que pagó impuestos, pavimento y luz. Dichos pagos constituyen una prueba importante con relación al "animus" posesorio pero, no tratándose de actos posesorios, nada prueban con relación al "corpus".

Remitiéndome a sus dichos, el actor ha expuesto que adquirió el inmueble "de palabra", que comenzó a poseer el mismo en Diciembre de 1984 en forma pública y pacífica; que hasta la fecha de presentar la demanda vivió en dicho bien; que abonó en distintas épocas y oportunidades los impuestos que gravan la propiedad y servicios, como también facturas de pavimento, que mantuvo las instalaciones y que realizó una edificación.

No está demás reiterar que en estos casos la justicia tiene la obligación de exigir a las partes el estricto cumplimiento de los requisitos legales y a su vez examinar las pruebas con debida exactitud y precisión dado que estamos ante un interés de orden público.

El actor dice que comenzó a poseer el inmueble a título de dueño luego de adquirirlo "de palabra" al Sr. B. B. D.. Con lo cual, debió probar, y no lo hizo, la realización de actos exteriores que acreditaran indudablemente que comenzó a poseer la cosa para sí, sin reconocer en otro un señorío superior desde la fecha que alega. Y si pretende haber iniciado la ocupación para sí, debió probar el "corpus" y el "animus" durante el plazo que la ley exige.

Y lo dicho es procedente dado que el reclamante si bien indicó de qué manera accedió al inmueble (compra "de palabra"), no ofreció prueba a los fines de dar cuenta de ese hecho. Con ello -debo reiterarlo- tampoco probó el pretendido "animus domini" y conforme lo normado en el art. 381 del CPCC debió hacerlo. Tampoco, evidentemente, ha probado la antigüedad en la posesión en forma contundente, concluyente, exacta, precisa y clara.

Insiste el recurrente sobre la cuestión de que él "ocupó" o "vivió" en el inmueble. Respondo a ello, dejando constancia que para la viabilidad de la acción de usucapión la prueba tendiente a demostrar la posesión "animus domini" de forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida, debe ser plena e indubitable no siendo suficientes las declaraciones de testigos en las cuales

-tal como aquí ocurre- no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios, ni bastando los simples actos comunes a toda ocupación. *Ser tenido por propietario solo es fama y no un hecho posesorio* (conf. CNCiv., Sala B, 14/06/83, La Ley Online: AR/JUR/1645/1983).

Además, para considerar operada la prescripción adquisitiva no es suficiente la mera ocupación. Los actos posesorios que involucran el "corpus" deben ser de tal primordial naturaleza, continuidad e importancia, que por sí mismos den la pauta de que sólo un propietario o quien así se considera pueda hacerlos y deben estar dotados de cierta previsión o futuro y de alguna entidad económica, como la construcción de mejoras que puedan perdurar y servir a la familia y a sus descendientes. Ello es así, dado que la sola detentación material de la cosa no hace presumir el *"animus rem sibi habendi"* que caracteriza la posesión, insistentemente se ha

dicho que de no cumplirse con la demostración cabal de todos los

elementos integrativos de esta figura, del modo tasado por la ley, cualquier tenedor a título precario quedaría jurídicamente equiparado al verdadero poseedor (arts. 2352, 2373, 2384 del Cód.Civil de Vélez). Por lo que debe quedar en claro que no son los actos materiales de ocupación los relevantes para acreditar la posesión sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquéllos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo (conf. Cám 2ª., Sala II, La Plata, 04/07/2002, RSD 170-2, Juba B300941). Es por lo hasta aquí dicho que se ha resuelto de manera uniforme que la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con el ánimo de dueño y mientras no se demuestre de algún modo que el bien es tenido "rem sibi habendi", los jueces deben considerar a quien lo ocupa como mero detentador. Si así no fuera, todos estarían en situación

idéntica a la de los verdaderos poseedores (arts. 2351, 2373, 2384, 4015 Cód.Civ.) (conf. SCBA, Ac. 34.411, 29/07/86, AyS 1986-II-231; ídem, Ac. 38.068, 27/12/88, AyS 1988-IV-624; ídem, Ac. 40.208, 14/03/89, DJBA 1989136, 150 – AyS 1989-I-308; ídem, Ac. 39.743, 13/09/88, AyS 1988-III-377; ídem, Ac. 57.522, 14/02/95, AyS 1995-I-52; idem, Ac. 98.183, 11/11/09, Juba B32187; Cám. 2ª., Sala I, La Plata, 31/03/92, RSD 72-92, Juba B250619).

Lo expuesto es demostrativo del error de afirmar que la ocupación resulta un *acto posesorio* por sí mismo cuando se realiza con "animus domini". La circunstancia de ocupar un inmueble, aunque fuere por largo tiempo, no permite concluir que dicha ocupación se haya hecho con la intención de adquirir la propiedad mediante usucapión. Es por ello que el locatario, el comodatario, el cuidador, el simple usuario, el usufructuario, y aun el intruso, que no posee para sí, jamás podrán adquirir la propiedad mediante prescripción veinteañal, si no intervierten el título que originariamente motivara la ocupación. Reafirmo entonces que, a la luz del art. 2384 del Cód. Civil Velezano, el *"corpus"* no hace presumir el *"animus"* pues los actos que en dicha norma se enumeran a simple título enunciativo, pueden ser realizados tanto por el poseedor como por el detentador.

2.4) La misma conclusión cabe hacer con respecto a la afirmación del actor que mantuvo las instalaciones del inmueble. La conservación en buen estado en modo alguno conduce a que se lo considere un poseedor "animus domini" dado que un simple tenedor, un locatario, también puede perfectamente conservar un inmueble en buen estado y no por ello pasa a ser poseedor con ánimo de dueño.

Así las cosas, considero que el actor no ha demostrado con elementos convincentes la realización de actos posesorios por excelencia, ni la ejecución de ningún otro de los enumerados en el art. 2384 del anterior Código Civil,

en consecuencia, no se encuentran acreditados los presupuestos exigidos para que la prescripción adquisitiva opere de
acuerdo al art. 4015 del Código Civil de Vélez.

2.5) Corresponde analizar ahora la queja relacionada con el valor que debe darse al pago de los impuestos, servicios y cargas reales del inmueble. Según el actor, estos pagos presentan virtualidad como elemento demostrativo del ánimo de poseer. Hace también referencia a que la
sentenciante desestimó esta prueba instrumental.

En primer término, ninguna relevancia tiene -a los efectos de acreditar los requisitos exigidos por la ley- que el reclamante haya pagado el servicio de energía eléctrica. Y no la tiene porque el pago de este servicio como usuario puede ser realizado por un mero tenedor de la cosa donde se presta dicho servicio y no constituye un hecho revelador de la tipificación de la posesión (arg. art. 2351 Cód.Civ.Vélez); es evidente que tal servicio, al igual que el telefónico, pueden ser solicitados por un simple tenedor (conf. Cám. 2ª., Sala I, La Plata, 29/06/04, RSD 137-4, Juba Sum. B255314).

El resto de la documental acompañada, reflejan el pago de pavimento e impuestos municipales. Como en el caso de los servicios, dichos pagos constituyen una prueba importante con respecto al “animus” posesorio pero, no tratándose de actos posesorios, nada prueban con relación al “corpus”.

Advierto que la ley no establece como condición para el progreso de la demanda el pago de los impuestos en el tiempo debido; tampoco dispone que necesariamente deba concurrir esa prueba. Sólo dispone que será “especialmente considerada”. Es por ello que el pago de tributos tiene un valor meramente complementario de otras probanzas para acreditar los actos posesorios (conf. SCBA, 06/02/79, La Ley Online AR/JUR/6454/1979).

Debe quedar en claro, entonces, que si el actor -tal como aquí se da- no ha comprobado la realización de actos posesorios, los comprobantes del pago de impuestos y pavimento sólo exteriorizan la convicción de comportarse como dueño del inmueble pero no el "corpus" posesorio. Y la cuestión es de una claridad indiscutible porque el pago de impuestos no es un acto material sino jurídico, de allí que -como antes dije- no constituya un requisito para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, sino un elemento que deberá ser especialmente considerado de conformidad
con lo establecido por el art. 24 inc. c) de la Ley 14.159, junto con el resto de la prueba colectada. Así como la antigüedad de la posesión no puede ser acreditada únicamente con la prueba testimonial, el pago de impuestos y servicios no resulta suficiente para tener por acreditados los recaudos
exigidos por la ley, al no constituir por sí solo un acto posesorio. Es por ello que se ha resuelto que el pago de impuestos, tasas y contribuciones, así como las reparaciones del inmueble, son actos insuficientes para tener por acreditado el "animus domini" posesorio a los fines de adquirirlo por prescripción, pues pueden ser cumplidos por quienes reconocen en otro la posesión (conf. CNCiv., Sala G, 26/05/2011, DJ 12/10/2011, 72).

Lo hasta aquí expuesto, conduce a que el agravio no pueda ser admitido dado que si bien es cierto que la falta de continuidad en el pago de los impuestos, tasas y contribuciones que pesan sobre la propiedad que se pretende usucapir no es factor determinante para descartar el "animus domini" del actor, también lo es que éste no ha acreditado en debida forma la ocupación del bien, ni la ejecución de los actos enumerados en el art. 2384 del Cód. Civil anterior, a fin de tener por cumplido el período de tiempo de posesión que exige la norma del art. 4015 de dicho cuerpo legal.

2.6) He dicho antes aquí que el hecho de "habitar" el inmueble o de tener en el mismo su domicilio o residencia, no exterioriza un acto que implique el ejercicio del derecho de propiedad sobre el mismo, por lo que no es suficiente domiciliarse en el mismo para adquirir por ese solo hecho la calidad de poseedor (conf. CNCiv., Sala J, 07/12/2010, La Ley 2011-B, 457).

Con respecto a la prueba "testimonial" producida en autos, hay que tener presente que en los testimonios prestados en los juicios de usucapión, la persona deponente debe explicar y detallar los actos y hechos que evidencien la intención del actor de poseer como dueño, de lo contrario, si no se exponen pormenorizados estos actos y hechos, la declaración se desvaloriza, constituyéndose en una apreciación personal insuficiente.

Previo al análisis de cada declaración producida en autos, no puedo dejar de advertir la improcedencia de la "Segunda" pregunta que se les realizara a todos los testigos (conf. fs. 165): *"Para que diga el testigo si sabe y le consta, desde cuándo se encuentra en posesión de la finca sita en P. D. *** el Sr. P."*. Es más que evidente que la pregunta está dando por sentado que el actor es poseedor del inmueble cuya adquisición del dominio por usucapión se ha demandado aquí y ello no es admisible en este tipo de prueba (arg. art. 447 CPCC). Esto conduce a que no debe otorgarse validez a este medio probatorio.

2.7) Tampoco tiene relevancia como agravio manifestar que favorece a la pretensión del actor la ausencia de actividad probatoria por parte del demandado. La Sra. Jueza a quo actuó correctamente abriendo el juicio a prueba, pues en materia de derechos reales está comprometido el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad (conf. C.Civ.Com.Mar del Plata, Sala III, 10/11/09, RSD 50-9, Juba Sum. B1408044).

Así, se ha sostenido que la usucapión cumple una función consolidadora de situaciones fácticas, brinda seguridad al tráfico inmobiliario y certeza a los derechos al liquidar situaciones inestables poniendo en claro la composición del patrimonio. En definitiva, la prescripción adquisitiva responde a fines de seguridad jurídica y de convivencia social y por ello es una institución de orden público, basada en la necesidad de dar certidumbre a los hechos (conf. CNCiv., Sala C, 11/09/07, *"Otero, L.D. c/ Martínez, L.A. y Otros"*).

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. . Por ende, tratándose de un modo originario y no derivado de adquirir el dominio, la sentencia judicial que acoge la acción contenciosa regulada en la ley 14.159 es declarativa y no constitutiva del dominio (conf. CNCiv., Sala J, 04/03/09, Expte. 119.221/95, *"Calautti, R.F. c/ D'Antuono de Rapicavali, A.G. s/ Prescrip. Adquisitiva"*).

Sostiene PERALTA MARISCAL que *"no puede aflorar la más mínima duda acerca del carácter de orden público de las normas de la ley 14.159 en cuanto se refieren al proceso de usucapión. La finalidad de acabar con las informaciones posesorias y el consecuente avasallamiento del derecho de propiedad, celosamente custodiado por el art. 17 de la Constitución Nacional, es un motivo más que suficiente para llegar a tan obvia conclusión, sin que sea necesario detenerse en meras cuestiones accesorias, tales como el carácter evidentemente imperativo de su articulado" ("Proceso de Usucapión: ineludibilidad de los recaudos exigidos por la ley 14.159"*, La Ley, 1999-D, 419).

En el mismo sentido, se ha sostenido que más allá del carácter taxativo que tengan los requisitos previstos en el art. 24 de la ley 14.159, es indudable que

éstos son de orden público y, por lo tanto, deben ser cumplidos (conf. CNCiv., Sala C, 12/08/97, La Ley, 1997-F, 904; Idem, CNCiv., Sala J, 31/08/06, Expte. 102.983/05, *"Mindurri, A.M. c/ Tejedor, M.I. s/ Presc. Adquisitiva*"; CNCiv., Sala J, 07/12/2010, La Ley, 2011-B, 457).

"La prescripción adquisitiva de dominio es legal y no dependiente de la voluntad de los particulares. La adquisición, por ende, surge de la ley cuando se dan las condiciones para su nacencia" (CNCiv., Sala H, 24/06/09, *"Barello, M. c/ Cattaneo de Franqueiro, M.A. y Ots. s/ Prescrip. Adquisitiva"*).

De conformidad con lo expuesto, el agravio no es atendible, correspondiendo su rechazo.

2.8) Por último, tampoco puede atenderse lo expuesto por el recurrente sobre la duración de este proceso. La sola lectura de sus dichos constituyen una plena y cabal demostración de una ausencia total de agravio y de allí que no corresponda expedirme sobre el particular (arg. arts. 268, 269 CPCC).

3 – <u>Conclusión</u>

Del análisis que hasta aquí he realizado surge con nitidez que de ninguna forma se ha acreditado en autos la ejecución de algún acto material de aquellos que enumera de manera no taxativa el art. 2384 del anterior Código Civil. La carga probatoria de dichos extremos, lo he dicho aquí, corre a cargo de la parte requirente, siendo que las probanzas deberán constituirse en elementos a tal punto persuasivos que no dejan duda en la convicción del juzgador sobre la efectiva posesión invocada.

Es que lo que debe quedar en claro no son los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto

a llevar a cabo (conf. CNCiv., Sala J, 04/03/09, Expte. 119.221/95 cit.), lo cual no se ha acreditado en el caso.

Por lo tanto, concluyo -en coincidencia con el voto precedente- proponiendo al Acuerdo el rechazo de todos los agravios vertidos por el apelante y la confirmación de la sentencia de la inferior en todo lo que ha sido materia del recurso de apelación concedido al actor. Así lo voto.

4 – Costas de la Alzada

En atención a la forma como he propuesto dirimir las cuestiones planteadas a esta Alzada, las costas de la segunda instancia corresponde sean impuestas a la parte actora que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (arg. art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrada apoderada, Dra. A. O., en el porcentual propuesto precedentemente en su voto por el Dr. Jalil, en razón de ajustarse ello a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria (conf. arts. 5, 7, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y su modificat.).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA.**

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

En caso de ser acompañado éste voto por mis colegas de Cámara, el pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

1. **CONFIRMAR** la sentencia definitiva obrante a fs. 200/204 registrada como N° 08/17, en todo lo que ha sido materia de agravios.

2. **IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA** a la apelante perdidosa (Conf. Art. 69 del CPCC).

3. **FIJAR** los honorarios correspondientes la abog. A. O. en el 25% de la cantidad fijada en la instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último (Conf. arts. 5, 6, 7, 38, 46 y 49 de la Ley XIII N° 4).

4. **REGISTRESE, NOTIFIQUESE** y oportunamente, **DEVUELVASE.**

Así lo voto.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Julián Emil Jalil, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado al tratar la primera cuestión.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos vocales por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de febrero de 2018.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1. **CONFIRMAR** la sentencia definitiva obrante a fs. 200/204 registrada como N° 08/17, en todo lo que ha sido materia de agravios.

2. **IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA** a la apelante perdidosa (Conf. Art. 69 del CPCC).

3. **FIJAR** los honorarios correspondientes la abog. A. O. en el 25% de la cantidad fijada en la instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último (Conf. arts. 5, 6, 7, 38, 46 y 49 de la Ley XIII N° 4).

4. **REGISTRESE, NOTIFIQUESE** y oportunamente, **DEVUELVASE.**

REGISTRADA BAJO EL N° /18 SDC. CONSTE.