En la ciudad de Puerto Madryn, a los días de febrero del año dos mil dieciocho, se reúne la Excma. de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil Jalil y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi y María Inés de Villafañe para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"P. A. B. c/ Herederos del Sr. A. S. s/ Prescripción adquisitiva" (Expte. N°131 Año 2017)** venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N°189/15), 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.132.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe dijo:

**1.**

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda de prescripción adquisitiva entablada por la Sra. A. B. P. contra los herederos del Sr. A. S., Sras. E. I. L. y A. F. S. y el Sr. C. M. S. Impuso las costas a la actora y reguló los honorarios de los letrados.

**2.**

Para así resolver dijo en primer término que no correspondía aplicar el Código Civil y Comercial de la Nación, conforme ley 26.994, salvo si existieren consecuencias no consumadas al momento de entrada en vigencia de la nueva ley (conf. Art. 7 C.C y C.).

Aludió a la naturaleza de la prescripción adquisitiva y al procedimiento que la rige conforme ley 14.159.

Dijo que la Sra. A. B. P. inició demanda con el fin de adquirir el dominio de la Unidad Funcional N° * de la Parcela **, Manzana * (ex Lote *.X de la manzana ***), ubicada en la calle D. **, de esta ciudad, que invocó la posesión desde el año 1995 y acompañó plano de mensura, registrado el 16/9/15 y dos certificados de dominio del 9/4/15 y 25/9/15.
Indicó que los accionados fueron declarados rebeldes a fs. 28 y notificados de tal declaración según constancias de fs. 31/36 y que tal situación no libera a la actora de la carga de acreditar los presupuestos en los que funda su pretensión ni tampoco produce la inversión de la carga de la prueba, en tanto el juzgador debe resolver conforme los elementos de prueba que se incorporen a la causa.

Puesta a valorar la prueba rendida aludió a los informes emitidos por S. y C. G. S. y al de la Municipalidad de esta ciudad. Refirió a las copias de documentación aportadas por el Esc. C. (copias simples de poder Especial otorgado por el Sr. S. al Sr. G. F. para que transfiera a favor de la actora la unidad Funcional N° * del Inmueble de D. N° **, cuyo plazo de vigencia ya ha vencido y copia simple de un Boleto de compraventa referido a la citada unidad celebrado entre el Sr. S. y la Sra. A. I. T. y copias del Reglamento de Copropiedad, plano del 10/3/89 y mensura particular,
suscriptos por el Sr. S.).

Tuvo presente varios comprobantes de pago de impuestos municipales y por red cloacal, correspondiente al inmueble de autos, por los años 2008,
2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2015 y su valor en este tipo de procesos.
Señaló que la Cesión de Derechos, acciones y Obligaciones celebrada entre la actora y la Sra. T., es una copia simple y por ello sin ningún valor, en tanto no fue corroborada por otras pruebas.

Luego dijo que esos extremos no bastaban por sí solos, pues en estos procesos, se requiere además la acreditación del corpus posesorio, cuyo efectivo ejercicio resulta determinante para satisfacer los requisitos exigidos en los arts. 2351, 2384, 2524 (inc.7) 3948 y 4015 del C.C. Refirió que con los testimonios de los Sres. M., S. y D. no puede afirmarse que la actora los ejerció durante el plazo que establece la ley, pues solo dan cuenta de la ocupación del inmueble por la madre o el hijo de la Sra. P. y durante un corto tiempo.

En definitiva resolvió que los elementos de prueba incorporados a la causa no alcanzan para formar convicción en cuanto a la realización efectiva de hechos que demuestren la voluntad de la Sra. P. de tener la cosa para sí, comportándose como dueña del inmueble y reiterados durante todo el lapso que la ley exige, por lo que rechazó la demanda planteada.

La sentencia fue apelada a fs. 116 por la actora, a fs. 125/128 se agregaron los agravios de la parte.

**3.**

**<u>Los agravios y su tratamiento</u>**

Reseña la apelante que aportó al expediente prueba suficiente para corroborar que existió posesión de su mandante por el término de 20 años y que el apartamiento en la sentencia de los hechos decisivos acreditados afectó el resultado del juicio.

Aluden a la cesión de derechos, a las gestiones en Camuzzi y Servicoop y al pago de impuestos como corroborantes de actos posesorios, como a las medidas vinculadas al cuidado de la propiedad.

**4.**

Previo al ingreso del tratamiento de la cuestión de fondo, es menester recordar, que el agravio es la medida de la apelación. Es decir, que los tribunales de Alzada sufren en principio una doble limitación: la que resulta de la relación procesal que aparece con la demanda y contestación (congruencia) y la que el apelante haya querido imponerle en el recurso al formular sus agravios.

Por su lado vale señalar, que la expresión de agravios, constituye un acto de alegación. Este tipo de actos procesales tiene por objeto aportar al proceso datos de hecho y de derecho involucrados en el conflicto determinante de la pretensión, ya para introducirlos, ya para enjuiciar su valor. Esta última función la cumplen las alegaciones críticas y de esta naturaleza participa la expresión de agravios.

Por ello, la fundamentación del recurso debe contener, esencialmente, una crítica o censura de las motivaciones de la sentencia apelada. La crítica debe ser concreta; esto es, precisa, dirigida a las argumentaciones desarrolladas en el fallo impugnado. Asimismo, la expresión de agravios debe ser razonada.

No alcanza para superar el vallado del juicio de admisibilidad del art. 268 del CPCC enunciar los errores que exhibe la sentencia impugnada; es necesario demostrarlos. En otras palabras, la crítica debe instalarse en la propia expresión de agravios. Por fin, el acto de alegación que analizamos, debe respetar los principios de la lógica.

Con tales premisas y teniendo presente que este Tribunal se ha guiado siempre por un criterio de amplia tolerancia para ponderar la suficiencia de la técnica recursiva exigida por el art. 268 de la ley adjetiva, por entender que tal directiva es la que más adecuadamente armoniza el cumplimiento de los

requisitos legales impuestos por la antes citada norma con la garantía de defensa en juicio, de raigambre constitucional, ingresaré al tratamiento de los agravios de la parte actora.

**5.**

Tal como informa la sentencia de grado, el proceso de usucapión tiene como objeto obtener una sentencia que declare que el accionante ha adquirido la propiedad de la cosa en virtud de haberla poseído en las condiciones y por el tiempo fijado por la ley.

Los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva (modo excepcional de adquisición del dominio de un inmueble), están constituidos por la prueba concluyente de la existencia del ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, acompañado del ánimo o intención de tener la cosa para sí; a lo que debe añadirse el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica, esto es sin perturbaciones.

Tiene dicho la CSJN que *"Para la adquisición del dominio por usucapión no basta que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios realizados por quien pretende la usucapión"*, (Álvarez, Benjamín v. Provincia de Córdoba, Fallos 300:651 1/1/1978).

Así, quien pretende acceder al dominio por prescripción adquisitiva veinteñal, deberá promover juicio de usucapión y probar de manera convincente que la posesión "animus domini" que invoca, ha existido en los términos previstos legalmente.

La magistrada de grado apreció conjuntamente todos los elementos probatorios colectados para luego ponderar y explicar los motivos y fundamentos que sustentaron que ninguno de ellos fue preciso ni asertivo como para respaldar jurídicamente la pretensión de la actora.

No se comparte entonces el error en la valoración que se le achaca a la sentencia.

En primer lugar debo señalar que incorpora en su crítica argumentos que no fueron puestos en consideración de la magistrada de grado, lo que veda valorarlos en esta sede en orden a la valla que nos impone el art. 280 del CPCC.

Insistirá que tomó posesión del inmueble en febrero de 1995, a mérito de una cesión de derechos respecto de la cual la magistrada de grado ha desestimado como prueba por tratarse de una copia simple sin valor probatorio. De modo que no puede reprocharse que no se analizó su contenido desde que la parte no se ocupa de revertir el argumento sentencial que se lo resta.

Tampoco puede refutar que los testimonios de los Sres. M., S. y D. son insuficientes para justificar los actos posesorios por parte de la Sra. P. durante el tiempo exigido por la norma legal.

Los testigos no pueden limitarse a señalar quien ocupaba el inmueble y donde por cierto no ubican a la actora. Ellos debían aportar sobre qué actos posesorios ha cumplido la Sra. P., si la han visto edificar, plantar, alambrar, etc., a lo largo de los años.

Por cierto ninguno los ha referenciado y vale recordar que en el juicio de usucapión no puede invocarse exclusivamente la prueba testimonial para justificar aquellos actos posesorios esgrimidos como idóneos para la

usucapión. *"La posesión debe probarse por la realización efectiva de hechos que demuestren la voluntad de tener la cosa para sí. En este orden de ideas, la prueba de la posesión debe ser clara e indubitable, no siendo suficientes las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con precisión la realización de actos posesorios"* (CNCiv. Sala E, J.A. 19-1973-3;; id. Sala A, E.D. 90-320).

Tampoco se hace cargo la apelante que al tiempo de promover la demanda se señaló que *"la actora ha vivido en el inmueble de la calle D., como propietaria del mismo, ejerciendo una posesión pacífica, pública, no interrumpida y continua por 20 años"*, cuando lo único que se justificó en autos es que el inmueble- conforme los dichos de aquellos testigos, fue ocupado por la madre de la actora o su hijo. Quizás la afirmación pudiera referir, confusamente, al domicilio real de la actora sito en el N° 39 de la calle D., denunciado en este expediente.

Tampoco logra dar cuenta de actos posesorios, aquellos tendientes a dar de alta o baja los medidores de gas o servicio eléctrico y que conforme los informes agregados, desde el año 2006 se ha discontinuado la prestación de esos servicios a solicitud de los titulares (v. fs. 56 y 58).



En definitiva tengo presente que para considerar operada la prescripción adquisitiva, los actos posesorios que involucran el "corpus" deben ser de tal primordial naturaleza, continuidad e importancia, que por sí mismo den a los jueces la pauta de que sólo un propietario o quien se considera tal pueda hacerlos, y desde esa perspectiva la parte actora no logra persuadirme que la sentencia que rechazó la prescripción adquisitiva deba revocarse.

Por todo ello propongo al acuerdo se confirme la sentencia de grado en todo lo que ha sido materia de agravios, con costas al apelante vencido (art.

69 del CPCC. Los honorarios de los letrados L. G. G. y R. J.M. C. se estipulan en el 25 % de los que se les regularon en la instancia de grado, sin perjuicio de los mínimos legales y con más el IVA si correspondiera (art 5, 6,13 de la ley arancelaria).

Voto a la cuestión por la **AFIRMATIVA.**

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

**1 – Antecedentes – Sentencia – Agravios**

En el voto precedente la Sra. Jueza María Inés de Villafañe ha hecho una reseña completa de los antecedentes del caso, de los fundamentos del fallo apelado y de los motivos de agravios expresados por la recurrente, por lo que no resulta necesario abundar acerca de dichos aspectos. En consecuencia, en los apartados siguientes abordaré directamente las cuestiones planteadas por la parte actora como fundamento del recurso que le ha sido concedido.

**2 – Cuestión previa**

Si bien es cierto que la actora recurrente en su recurso mezcla críticas a lo resuelto en el fallo que impugna, trayendo argumentos simplistas y subjetivos, no es menos cierto que -respetando el criterio amplio que tiene esta Alzada sobre el tema- cabe admitir la fundamentación recursiva y tratar los agravios expuestos. Ahora bien, dado que en la presentación se confunde el concepto de ***"agravio"*** y ***"argumento"***, es necesario plantear esta cuestión previa, tal como lo vengo haciendo ante presentaciones

similares.

La SCJBA, con el carácter de doctrina legal, ha sostenido que debe diferenciarse el concepto de *"agravio"* del de *"argumento"*.

La jurisprudencia, siguiendo esa doctrina legal, tiene dicho que debe ser considerado *"agravio"* toda crítica dirigida a las denominadas *"cuestiones esenciales"*, que son las que hacen a la estructura de la litis y su esquema jurídico. Que sin su consideración no sería posible resolver el caso planteado. Va de suyo que su tratamiento es obligatorio para la Alzada. En cambio, debe entenderse por *"argumento"* toda mención efectuada por la parte apelante destinada a sostener su posición, pero que no se refiere a las ya citadas *"cuestiones esenciales"*. Los *"argumentos"* no son de tratamiento obligatorio en segunda instancia (conf. SCBA, Ac. 32.953, 12/06/84; Ac. 42.311, 31/10/89; Ac. 43.836, 20/11/91; Ac. 43.658, 17/03/92; Ac. 50.762, 07/03/95; Ac. 54.992, 19/10/96; Ac. 67.337, 01/07/97; CALZ, Sala I, Reg. Sent. Def. 92-93, 116-94, 272-93, 48-96, 126-93, 32-90, 35-96, 159-96, 45-00, entre otros; CALZ, Sala I, 11/03/2008, in re: *"Zárate Aníbal José c/ Lovelle Daniel Osvaldo y Otros s/ Daños y Perjuicios"* -N° 62.948- y *"La Construcción S.A. c/ Lovelle Daniel Osvaldo y Otros s/ Cobro de Pesos"* -N° 62.948 bis-).

Es indudable que el Juez debe pronunciarse sobre todas las cuestiones de la pretensión y la contestación; es decir, sobre las *"cuestiones esenciales"* cuando su consideración tenga influencia en la resolución del caso.

Ingresando al planteamiento de la actora recurrente, advertiré que los Jueces no están obligados a tratar todas las argumentaciones propuestas por las partes, sino que basta que hagan mérito de aquellas que consideren más adecuadas para sustentar sus conclusiones (conf. CSJN, 08/11/81, in re *"Dos Arroyos SCA c/ Ferrari de Noailles"*, en "Actualización de Jurisprudencia", N° 1440, La Ley, 1981-D, pág. 781; CALZ, Sala I, Reg. Sent.

Def. 32/90, 172/00, entre muchas otras).

Tales *"cuestiones esenciales"* son esas que, según las modalidades del caso, resultan necesarias para la correcta solución del pleito y vienen constituidas por puntos o capítulos de cuya decisión depende directamente el sentido y alcance del pronunciamiento y que -por su naturaleza- influyen preponderantemente en el fallo, las vinculadas a la dimensión cuantitativa del objeto de la pretensión (conf. SCJBA, Ac. 21.917, DJBA, T. III, pág. 15; ídem, Ac. 35.221, in re *"Ramos de Pagella c/ Escot"*, 22/04/86; CALZ, Sala I, 11/03/08, cit.).

Efectuadas estas consideraciones previas y reiterando que haré aplicación de la doctrina "amplia", en cuanto a la valoración del recurso deducido por la actora, pasaré a tratar las quejas planteadas por la recurrente.

**3 – <u>Tratamiento de los agravios</u>**

**3.1)** Surge de lo expuesto en la queja, que se plasma una crítica a la valoración de las pruebas realizada por la a quo. Anticipo que ello no alcanza para descalificar el sustento de la sentencia de la Inferior.

De la valoración que ha hecho la Magistrada a quo sobre las pruebas de autos, no advierto que surja algún procedimiento absurdo o arbitrario que merezca reproche por parte de esta Alzada, al menos ello no es demostrado en los agravios. El planteo muestra sí un claro y manifiesto disconformismo y discrepancia con lo resuelto en la instancia inferior pero en modo alguno consigue brindar elementos válidos que permitan a esta Alzada revocarlo conforme es su pretensión.

Ha dicho este Cuerpo reiteradamente 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 de la crítica en tratamiento, 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 la 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.

**3.2)** Toca analizar aquí la realización de *"actos posesorios"* por parte de la actora 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", conforme afirma la apelante en el fundamento del recurso que se le ha concedido.

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).

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.).

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.).

Según la quejosa, ha realizado "actos posesorios" sobre el inmueble cuya adquisición pretende, que indicó cuándo comenzó a poseer y que en la demanda enumeró cuáles fueron los actos posesorios, que pagó impuestos, servicios, que mantuvo el bien y que se comportó como propietaria.

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. Zavalía, 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.). Incumbe a quien pretende adquirir el dominio mediante la prescripción adquisitiva (art. 2524, inc. 7°, Cód.Civ.), 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)).

**3.3)** 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).

Debo resaltar también, que en el tema de la prueba -que según la agraviada 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. Teniendo en cuenta lo hasta aquí expuesto y analizando la producción

probatoria que surge de las actuaciones, advierto que la actora no ha demostrado con elementos convincentes la realización de actos posesorios ni la ejecución de ninguno de los enumerados en el art. 2384 del 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. La 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 y servicios. Dichos pagos constituyen una prueba importante con relación al "animus" posesorio pero, no tratándose de actos posesorios, nada prueban con relación al "corpus".

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.

Adviértase que la peticionante ha presentado como prueba documental copia simple de una cesión de derechos que la a quo la ha descalificado y en ningún momento se demuestra que tal proceder ha sido incorrecto. Tampoco, evidentemente, ha probado la antigüedad en la posesión en forma contundente, concluyente, exacta, precisa y clara.

Insiste en su agravio la recurrente sobre la cuestión de que ocupó el inmueble, siendo ello -según afirma- un *acto posesorio*. Respondo a esta parte de la queja, 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.

Lo expuesto es demostrativo que constituye un error 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, 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.

La misma conclusión cabe hacer con respecto a las afirmaciones que generalmente se formulan de haber mantenido el inmueble en buen estado. 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 la actora 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 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.

**3.4)** Vuelvo a considerar el valor que debe darse al pago de los impuestos que gravan el inmueble y los servicios (gas y energía eléctrica), que he mencionado supra. Según la actora, estos pagos presentan virtualidad como actos posesorios.

En primer término, ninguna relevancia tiene -a los efectos de acreditar los requisitos exigidos por la ley- que la reclamante haya pagado servicios del inmueble (energía eléctrica, gas, etc.). Y no la tiene porque el pago de estos servicios como usuario puede ser realizado por un mero tenedor de la cosa donde se prestan dichos servicios y no constituye un hecho revelador de la tipificación de la posesión (arg. art. 2351 Cód.Civ.); es evidente que tales servicios, 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). O sea, 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 la actora -tal como aquí se da- no ha comprobado la realización de actos posesorios, los comprobantes del pago de impuestos y servicios 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.

Previo a concluir, corresponde dejar constancia que nada agrega en favor de la pretensión de la actora los informes obrantes en autos de las empresas Camuzzi Gas del Sur y Servicoop, referidas a los medidores instalados en el inmueble.

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" de la actora, también lo es que ésta no ha acreditado en debida forma la ocupación del bien, ni la ejecución de los actos enumerados en el art. 2384 del Cód. Civil, a fin de tener por cumplido el período de tiempo de posesión que exige la norma del art. 4015 de dicho cuerpo legal.

**3.5)** La quejosa menciona la prueba "testimonial" en apoyo de su pretensión.

Comienzo destacando 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.

He hecho referencia supra a la irrelevancia de la prueba "testimonial" producida por la actora y ello se debe a que es necesario que los testigos relaten hechos que conocen, que determinen en ellos la convicción de que tales hechos existieron y que a la vez expresen satisfactoriamente la forma y el modo en que adquirieron el conocimiento de esos hechos. En el caso, los testigos solamente han referido que en el inmueble vivía la madre de la actora y que lo hacía el Sr. Martín F. (hijo de la actora).

En los juicios de usucapión, la prueba de testigos no por ser insuficiente como tal, deja de tener significativo valor en la integración del cuerpo de pruebas dirigido a acreditar la existencia de actos posesorios. Un testigo convence cuando hace referencia clara, concreta y espontánea a hechos que percibió y da motivo razonable para creer que lo que afirma es cierto (art. 460 CPCC). Esto no ocurre cuando emite juicios valorativos, reservados a la apreciación que debe hacer el magistrado en el uso de facultades que le son propias e indelegables; y cuando -como en el caso de autos- ninguno de los testigos que deponen, hace mención siquiera a un solo acto posesorio concreto. En este caso ni hubo conocimiento personal ni se hizo referencia concreta a actos posesorios realizados por la actora y de allí su irrelevancia.

Los fundamentos hasta aquí vertidos me conducen ineludiblemente al rechazo de los agravios analizados. Así lo voto y propongo al Acuerdo.

**4 – <u>Costas de la Alzada</u>**

Corresponde imponer las costas de la Alzada a la parte actora que resulta vencida en el recurso que se le concediera (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de sus letrados apoderados, Dres. Ramiro J. M. Castellano y L. G. G., en conjunto, en el porcentual propuesto precedentemente en su voto por la Sra. Jueza María Inés de Villafañe en razón de ajustarse ello a las pautas aplicables de la Ley Arancelaria. **<u>A LA PRIMERA CUESTION</u>**, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA**.

**<u>A LA SEGUNDA CUESTIÓN</u>**, la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe dijo:

Conforme el sentido de mi voto, el pronunciamiento que corresponde dictar es el que sigue:

**1) CONFIRMAR** la sentencia de fs110/114.

**2) IMPONER** las costas al apelante vencido (art. 69 del CPCC). **REGULAR** los honorarios de los letrados L. G. G. y R. J.M. C. en el 25 % de los que se les regularon en la instancia de

grado, sin perjuicio de los mínimos legales y con más el IVA si correspondiera (art 5, 6,13 de la ley arancelaria).

**3) DE FORMA**.

**<u>A LA SEGUNDA CUESTION</u>**, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por la Sra. Jueza María Inés de Villafañe, 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 el Dr. Julián Emil Jalil no emitió opinión 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 de fs110/114.

**2) IMPONER** las costas al apelante vencido (art. 69 del CPCC). **REGULAR** los honorarios de los letrados L. G. G. y R. J.M. C. en el 25 % de los que se les regularon en la instancia de grado, sin perjuicio de los mínimos legales y con más el IVA si correspondiera (art 5, 6,13 de la ley arancelaria).

**3) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y DEVUELVASE.**

**REGISTRADA BAJO EL N° /18 SDC. CONSTE.**