----En la ciudad de Trelew, a los días del mes de mayo del año dos mil diecinueve, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Marcelo Fernando Peral y la presencia de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Florencia Cordón Ferrando y la Sra. Jueza de Cámara Dra. Natalia Isabel Spoturno, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“L., R. c/ H., N. M. s/ Usucapión” (Expte. N° 87 – Año 2018 CAT)** venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 387. Acto seguido se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

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

------I. A fs. 350/355 la jueza de primera instancia dictó sentencia haciendo lugar en todas sus partes a la acción de usucapión instaurada por R. L. y, en consecuencia, declarando adquirido con efectos retroactivos al 26 de agosto de 1994, a favor del actor el inmueble identificado según datos de catastro como “EJIDO 37 (Trelew) – CIRCUNSCRIPCIÓN 3 SECTOR 1 INMUEBLE: PARCELA X MANZANA X (Ex Lote X Manzana X), inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble con Matrícula (X) X Fecha 30-11-2012”, y según Mensura (Expediente Nº P 205-14), “Parcela X con una superficie de 720,30). Ordenó la cancelación de la inscripción dominial vigente a nombre de la actual titular registral y dispuso que, consentida la presente, se libre el oficio correspondiente. Impuso las costas a la demandada vencida y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes. ----------A fs. 358 la parte demandada interpuso recurso de apelación y a fs. 376/380vta. lo fundó. Corrido el pertinente traslado, la actora respondió agravios a fs. 382/384. ----------La demandada afirma en sus agravios que la jueza de la anterior instancia efectuó un análisis falaz, erróneo y parcializado de las pruebas a fin de fundar la procedencia del derecho del actor. Sostiene que el actor no probó en modo alguno la posesión del inmueble en la forma requerida. Dice que “habría” probado un mero *animus domini* sobre la cosa pero jamás el *corpus*. Analiza luego, uno a uno, los medios probatorios en que se fundó la sentencia a fin de demostrar el error en su apreciación: (i) Documental aportada: bajo este título afirma que aquí se encuentra el primer gran error del fallo impugnado. Hace referencia al boleto de compraventa glosado a fs. 10 y afirma que carece de fecha cierta y que, además, es inoponible a terceros. Sostiene que este documento no identifica el inmueble que se pretende adquirir y no se encuentra suscripto por el presunto titular dominial. Afirma que tampoco otorga mediante este documento la posesión de modo que es, en el mejor de los casos, una promesa de venta. Continúa su agravio afirmando que la jueza se equivoca al asignar a las boletas de pago de impuestos el carácter de inicio de los actos posesorios del actor y que esto es así por cuanto “no existe ningún acto posesorio que el actor haya realizado materialmente sobre la cosa”. Dice que lo único que habría hecho, según dichos del testigo M., es poner varillas y alambres al inmueble el día 9 de julio de 2013. Acto calificado de “clandestino por el apelante”. Afirma, en referencia a los 105 comprobantes de impuestos acompañados, que negó su autenticidad y contenido por lo que no pueden tenerse como válidos; (ii)

Testimoniales: La demandada cuestiona, bajo este título, la valoración de la prueba testimonial efectuada en el grado. Afirma que es doctrina vigente en esta Cámara de Apelaciones que en juicio de usucapión no se admite la prueba testimonial como única prueba sobre la que puede fundarse la sentencia, debiendo ser necesariamente acompañados por otros tipos de medios probatorios para demostrar la posesión *animus dominis*. Se agravia porque, afirma, la sentencia fundó su sentencia únicamente en la prueba testimonial. Analiza luego los distintos testimonios y afirma que Jara posee un litigio con la demandada por idénticos motivos resultando, en consecuencia, comprendido en las generales de la ley. Dice que resulta incomprensible que la jueza valorara dicho testimonio por cuanto lo que se decida en la presente lo puede beneficiar (al ofrecer la sentencia que pueda dictarse en esta causa como antecedente en su juicio). Respecto del testigo Juan, familiar del actor, dice que también está comprendido en las generales de la ley por estar en la misma situación que el actor. Agrega que, según declaración del testigo, conoce que el actor habría adquirido un inmueble por los dichos del propio L.. En cuanto al testigo M., amigo del actor desde hace 35 años, que dijo haber realizado por orden del Sr. L. ciertos actos que podrían ser los únicos actos materiales en el inmueble objeto del litigio, afirmó haber realizado estas tareas el 9 de julio de 2013 por lo que no alcanza para fundar 20 años de posesión. Respecto de la declaración de Gracia afirma que nada aporta al objeto probatorio de autos puesto que solamente realizó una mensura y amojonamiento a pedido del actor que data del año 2014. Afirma que merece particular atención, atento la seriedad de su inobjetable declaración, el testigo S.. Este testigo declaró haber adquirido el inmueble donde habita mediante escritura y que el Sr. H. nunca se opuso a ninguna escrituración. Agrega que este testigo ratificó que los actos materiales sobre el inmueble (postes, alambrados y relleno) fueron realizados en el año 2013. Respecto del testigo C. la apelante refiere que manifestó haber realizado tareas de desmalezamiento y movimiento de suelos en el inmueble objeto de litigio a pedido de la demandada. Dice que este testimonio echa por tierra todo el fundamento alegado en demanda y que demuestra la actividad posesoria de la demandada quien, además, es titular registral del inmueble; (iii) Reconocimiento judicial: respecto de esta prueba afirma que debe generar una convicción más que suficiente por haber sido realizada personalmente por la Secretaria del juzgado interviniente. Sostiene que de esta prueba surge la falta de actos que demuestren la posesión. Refiere que surge del reconocimiento judicial que el inmueble que se pretende usucapir no tiene "c*onstrucciones de ningún tipo, ni forestación, observándose que el mismo se encuentra baldío y con matas en su fondo*". Sostiene que lo único que pudo advertirse fue el alambrado del fondo del lote, colocado por el testigo M. el 9 de julio de 2013 y posteriormente retirado por los dueños del inmueble. ----------

-------II. La ley aplicable: Esta causa será juzgada a la luz de lo dispuesto por el Código Civil derogado puesto que la norma aplicable es la vigente al momento de reunirse los requisitos legales a fin de declarar operada la adquisición por usucapión. Esto no es más que una consecuencia del carácter declarativo de la sentencia de usucapión conforme

doctrina y jurisprudencia mayoritaria anteriores a la sanción del nuevo código (carácter expresamente reconocido por el art. 1905 del CCyC). Resulta razonable aplicar las normas vigentes al momento de la adquisición del dominio por usucapión puesto que, como correctamente señala Areán, el dominio se adquiere por la prescripción, no por la sentencia (conf. Arean, "Juicio de Usucapión", 3ª ed. Reimp. Hammurabi, pág. 333).----------III. Conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, a los fines de adquirir el dominio por usucapión, resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373, Código Civil, y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil. Es necesario que el pretenso poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veinteñal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14).----------La definición del Código Civil (arts. 2351 y 2373) sobre acto posesorio y de adquisición de la posesión, alude al elemento intencional, pero también alude al elemento material. El Código no deslinda el acto material, *corpus*, del acto intencional, *animus*. Y no podría hacerlo. El acto posesorio requiere la concurrencia de ambos: *corpus* y *animus*. Si no concurren, no hay posesión (LEVITAN, José, “Prescripción adquisitiva de dominio”, Editorial Astrea, 2da. edición, Buenos Aires, 1979, pág. 76).----------Y agrega la Corte en el fallo antes citado que para que se configure la posesión en el concepto legal de esta palabra es necesario que el poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder sino que esa posesión se manifieste con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, o mejor dicho, con la intención de comportarse respecto a esta cosa como propietario de ella (art. 2351, Código Civil). Además, la cuestión depende no solo de la voluntad y la acción del pretendiente sino también de la pasividad del que tenía la posesión. No basta con 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 efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14).----------Pues bien, de la atenta lectura y análisis de la presente causa así como también de las pruebas producidas, surge de manera palmaria que el actor ha logrado demostrar

reunidos en su persona todos los requisitos que la ley exige a los fines de tener por adquirido por usucapión un inmueble. Es que, si bien la demandada efectúa un denodado esfuerzo por rebatir el resultado que obtuvo en el grado, lo cierto es que no logró hacerlo. Llego a esta conclusión después de analizar la totalidad de las pruebas obrantes en la causa, valorándolas de manera armónica e integrada. ----------

------En primer lugar, y sin perjuicio del orden dado por el apelante en su recurso, creo conveniente referirme a la declaración de R. S. (fs. 277/278vta.) de cuyo testimonio la demandada afirma que, en su opinión, es el único que "*merece una particular atención atento la seriedad de su inobjetable declaración*". Pues bien, este testigo afirmó que el terreno sobre el cuál construyó su casa formó parte de un loteo efectuado por el Club H. (que lo hizo, a su vez, por intermedio de una subcomisión llamada la "Peña el G."). S. refirió haber sido la persona que confeccionó el boleto de compraventa obrante a fs. 10 y mediante el cual el actor adquirió, en la década del 60, el inmueble que hoy pretende usucapir. El testigo manifestó: "*fue confeccionado por mí. Hice cien contratos y mil documentos porque estos se vendieron en diez cuotas, entonces eran diez documentos por cada terreno porque eran cien lotes*". Luego dijo que los lotes se adjudicaron mediante sorteo que presenció porque "*yo trabajaba para el Señor P. Luces, que era uno de los integrantes de la Peña El G., entonces, por ese trabajo entré en el sorteo para un lote donde yo construí la casa y recuerdo que en ese momento era menor y lo tuvieron que poner a nombre de mi padre P. S.*" (el testigo tenía 65 años al momento de la declaración tomada en el mes de septiembre de 2015). Luego el testigo manifestó, respecto del plano obrante a fs. 6, que corresponde al loteo realizado y que cada lote tiene el nombre de los que salieron sorteados, correspondiendo el número 5 al actor. Afirmó que se vendieron todos los lotes del loteo. Dijo también que el lote del actor y el suyo coinciden en el fondo y que reconoce como vecino suyo al Dr. L. desde que se hizo el loteo, en el año 1967 o 1968. Al ser preguntado por el letrado apoderado de la demandada sobre cómo le constaba que había sido vendidos todos los lotes contestó: "*porque presencié el acto del sorteo y no solo se vendieron la totalidad sino que quedaron más de cincuenta socios sin poder adquirir un lote y recuerdo que en el término de dos horas se hizo toda la venta*". Respecto de la escrituración del inmueble dijo que la suya fue otorgada por el escribano T., F. y H.. ----------

------Finalmente, no encuentro ratificación alguna en la declaración de este testigo respecto de que los actos materiales sobre el inmueble fueron hechos exclusivamente en el año 2013. Por el contrario, este testigo se refiere al robo del alambrado que ubica temporalmente "el año pasado" (la declaración es de septiembre de 2015) y, además, toda su declaración se enmarca en el reconocimiento del actor como poseedor del inmueble desde el año 1966 o 1967, fecha a partir de la cual lo reconoce como "vecino". ------En mi opinión, la declaración de S. debe apreciarse de manera íntegra y no fraccionada como lo hizo la apelante en su agravio. Encuentro a este testimonio veraz, convincente y que brinda suficiente razón de sus dichos como para tener por probado que los hechos ocurrieron tal como describe el actor en su demanda. Evidentemente, y

a pesar de no contar con fecha cierta, el documento obrante a fs. 10 corrobora los dichos del actor en su demanda y la detallada descripción de la operatoria efectuada por el testigo S.. Es por ello que el apelante equivoca el razonamiento cuando afirma, en su sesgado análisis, que la sentencia de grado se fundó solamente en pruebas testimoniales.----------

------En cuanto al testimonio de M. (fs. 279 y vta.) considero, del modo que lo hizo la juzgadora de la anterior instancia, que sus dichos resultan relevantes a fin de probar la realización de actos posesorios en el inmueble por parte del actor. No surge de este testimonio, como equivocadamente analiza la demandada en sus agravios, que realizara un solo acto el 9 de julio de 2013 (fecha señalada por el testigo al ser preguntado respecto de la fecha en que realizó las "tareas de alambrado y relleno que mencionara en las respuestas anteriores"). Por el contrario, se desprende de sus dichos que llevó relleno al terreno en reiteradas oportunidades por cuanto, preguntado al respecto, respondió "*en varias oportunidades porque yo retiro material de las obras y lo tiraba allá*". También afirmó haber quitado yuyos del terreno "varias veces" y, además afirmó haber realizado tareas para el actor consistentes en "*postes, alambrados, varillas y relleno*". Finalmente respondió que las tareas las realizó por indicación del Dr. L.. ----------

-------Encuentro relevante también la declaración de Leopoldo Jara (fs. 280/281) por coincidir con la brindada por S. y terminar de pintar el panorama fáctico de la causa. Jara manifestó, tal como pone de manifiesto el apelante, tener "*un juicio similar contra esta misma persona*". Luego agregó que "*el organizador de ese loteo fue el Dr. A. O. V., el Sr. A. V. y el Sr. P. A.. Se formó una peña denominada el G., ellos fueron quienes adquirieron al Sr. H. los terrenos que después fueron vendidos por la Peña a los socios, amigos del club, algunos dirigentes. Esto ocurrió en el año 1968. Los primeros adquirentes que yo recuerdo, R. S., el Sr. D. N., papá de M. D. N., el Sr. D., yo también adquirí uno. El Dr. V. adquirió varios terrenos, Juan V., no me acuerdo quien más, pero se vendieron todos*". Preguntado luego sobre si el actor estuvo entre los primeros adquirentes, respondió: "*sí estaba el Dr. R. L., que adquirió un lote cercano al que compró R. S.*". Agregó este testigo que el municipio tomó conocimiento de la adjudicación porque los compradores se presentaron en la oficina respectiva para inscribir los lotes a nombre de cada uno y que a partir de ese momento y por varios años más recibieron por correo en sus domicilios las boletas de pago del impuesto inmobiliario. Preguntado luego respecto de la escrituración del inmueble, respondió que la Sra. N. M. H. se negó a hacerlo.----------

------Coincide también con el relato efectuado por los testigos antes señalados, el testimonio prestado por M. M. (fs. 284/vta.) que afirmó "*recuerdo que alrededor del año 1970, podría haber sido 1969 o 1971 en la sede del Club H. ubicada en la calle San Martín de Trelew, se realizó la venta de lotes que el club había adquirido a la familia H., una chacra. La idea era recaudar fondos para la construcción de un complejo deportivo que se fue llevando a cabo en los años posteriores. La cancha de futbol se inauguró en el año 1976. Con relación a ese loteo, asistí personalmente a la convocatoria que realizó*

el club. Recuerdo que había una gran afluencia de gente y los lotes se vendieron prácticamente en esa noche. Ignoro si habrá quedado alguno sin vender pero se vendieron muchísimos, no sé si todos". ----------

-------Encuentro relevante también, a fin de abonar la versión de los hechos sostenida en la demanda y convalidada por la sentencia apelada, la declaración de P. F. (fs. 285/vta.), escribano adscripto de la escribanía de T.. Esta persona, preguntada respecto de la documental obrante a fs. 10 y fs. 6 respondió, respecto de la primera que correspondía al boleto —reconociendo en el mismo la firma de R. L.— y respecto del segundo que es la copia del plano de fraccionamiento que estaba en la escribanía y que las anotaciones de nombre y apellido efectuadas en cada lote "*debe ser la letra de alguien de la escribanía, de los empleados que tenía T. en ese momento porque ese es el plano en el cual se van registrando todas las operaciones*". ----------

-------En cuanto a los comprobantes de pago de impuestos agregados a la causa coincido con el valor otorgado a los mismos por la juzgadora de grado. Es que, si bien fueron desconocidos en su autenticidad por la demandada —como señala en sus agravios— lo cierto es que la Municipalidad de Trelew informó a fs. 296, respecto de la documentación adjuntada al oficio, consistente en originales de recibos de pago de impuestos del inmueble del Padrón nº 13089-0000, no poder cotejar los datos que allí figuran hasta diciembre de 1998 porque la información de dichos años no se encuentra almacenada informáticamente, ni hay registro escrito de la misma. Agregando a continuación que por el período comprendido del mes de enero del año 1999 al mes de julio de 2014, coincide con los registros obrantes en el Subprograma mencionado. ----------

-------Cobra relevancia entonces la circunstancia de haber sido tenida por confesa la demandada respecto de la posición "para que jure la absolvente que desde el año 1968 ni su padre ni usted pagan impuesto alguno por el terreno que se individualiza en autos" y, además, que los impuestos invariablemente llegaban al domicilio del actor al principio a su nombre y luego a nombre de S. H.. ----------

-----En cuanto al valor que corresponde otorgar a los recibos de pagos de impuestos, ha dicho nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación: "Cabe aclarar que el pago de impuestos, si bien es revelador del *animus domini*, no consiste en un acto posesorio, ya que no se trata de un acto material sino jurídico. El pago de impuestos constituye una exteriorización del *animus* o bien una prueba complementaria de su existencia. El inc. c, art. 24, Ley 14159, establece que 'será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble'. De lo expuesto se deduce que el pago de impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie y que en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión; de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja". Y agregó luego: "El pago de impuestos no es un acto que demuestre por sí solo que quien lo hizo es poseedor del inmueble a

que esos gravámenes se refieren. Dicho de otro modo, el pago de impuestos puede llegar a constituir un elemento apreciable para tener por comprobada la posesión cuando tal acto se encuentra reforzado por otros elementos que corroboren esa posesión" (Mímica, R. Juan y otro vs. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur s. Usucapión - 03/06/2014 - Corte Suprema de Justicia de la Nación - RC J 4232/14). ----De este modo, entiendo que el pago de impuestos efectuado por el actor es un elemento probatorio más a considerar y que demuestra, tal como lo señala la CSJN en el precedente citado, la existencia del *animus domini*, requisito fundamental para que pueda adquirirse el dominio por usucapión. ----------

----En cuanto al *corpus*, esto es, la existencia de actos materiales posesorios, entiendo que surge de diferentes pruebas obrantes en la causa, en especial de las declaraciones testimoniales antes referenciadas. Cabe tener presente que, en el caso de la usucapión, la prueba a producir y valorar es la denominada "prueba compuesta", esto es, no resulta suficiente la declaración de los testigos —así como tampoco lo es el pago de tasas e impuestos—. Es necesario contar con diferentes pruebas que lleven a la inequívoca convicción de que la propiedad fue, efectivamente, adquirida por usucapión. En mi opinión la prueba rendida en la causa y valorada en su conjunto lleva a la convicción de que la sentencia dictada merece ser confirmada.----------

-----Respecto del valor de la prueba testimonial la jurisprudencia de manera clara ha resuelto que "si bien el legislador no admite que la usucapión se acredite exclusivamente por prueba testifical, no por ello le asigna valor secundario cuando concurre con otros medios probatorios" (SCBA, Ac. y Sent., 1959, v. VI, p. 600; Cám. 1era., sala I, La Plata, Juris. Arg., 1962, v. III, p. 323, en MORELLO – PASSI LANZA – SOSA – BERIZONCE, "Códigos Procesales comentados y anotados", Tomo VII, Editora Platense – Abeledo Perrot, 1976, pág. 861).----------

------Esto significa que la prueba de testigos debe, necesariamente, completarse y corroborarse por otros elementos objetivos e independientes. Considero que existen en la presente causa numerosos elementos que demuestran la existencia de los elementos objetivos necesarios a fin de tener por acreditada la adquisición de la propiedad por usucapión. En esta causa, y contrariamente a lo sostenido por el apelante, el actor logró acreditar la posesión con ánimo de dueño durante todo el lapso —y más también— de la prescripción. Y en cuanto al tiempo necesario para adquirir la propiedad por usucapión, entiendo que fue acabadamente demostrado considerando a tal fin los distintos medios de prueba obrantes en la causa y las fechas señaladas al valorar cada una de las pruebas producidas. ----------

-------Por último, y en cuanto al "reconocimiento judicial" creo que nada aporta a la causa por cuanto en el mismo se dejó constancia de que se trata de un terreno baldío y esta circunstancia no fue desconocida por la parte actora. La actora afirmó haber mandado a colocar un alambrado —extremo que probó— y luego denunció su hurto. Esta denuncia fue invocada como hecho nuevo obrando copia del Caso 54803 en la documental reservada. En la denuncia el actor manifestó que habían hurtado los postes y alambrados

laterales dejando en pie el del fondo. Esto coincide también con el reconocimiento judicial realizado y con lo manifestado por los testigos. ----------

-----Por lo expuesto, y en el marco de los elementos probatorios reseñados, considero que el actor ha logrado demostrar haberse comportado como un poseedor “para sí” del inmueble objeto del juicio, en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el curso de la prescripción (arts. 24 inc. “c” de la ley 14.159, 2351, 2373, 2384, 2479, 2524 inc. 7°, 3948, 4015, 4016 Cód. Civ.). ----------

---IV. Conclusión: Por las razones dadas propongo al acuerdo confirmar, en todas sus partes, la sentencia venida en apelación con costas a la demandada vencida (art. 69 CPCC). ----------

-----En atención a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, propongo que los honorarios de los Dres. D. G. F. (apoderado de la demandada) y R. L. (abogado en causa propia) se regulen en las respectivas sumas equivalentes al 3,71% y 5,29% del monto del proceso que surja de la liquidación a ser practicada en la etapa de ejecución (arts. 5, 6, 8, 13, 18, 46 de la Ley XIII n° 4).

----Por los fundamentos expuestos me pronuncio en la primera cuestión POR LA AFIRMATIVA.----------

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. Peral dijo: ----------

--I.- En el voto precedente la Dra. Spoturno detalló el pronunciamiento apelado e individualizó los agravios expresados por la accionada. Por tal motivo y para evitar innecesarias reiteraciones, seguidamente realizaré una breve reseña de los fundamentos de la sentencia recurrida y analizaré los cuestionamientos formulados a su respecto. ----------

---II. A modo de apretada síntesis de las conclusiones de la sentencia recurrida, cabe puntualizar que la Jueza de Primera Instancia entendió que el actor logró acreditar las manifestaciones vertidas en el escrito de demanda y que los datos suministrados por los elementos probatorios autorizan a presumir que viene poseyendo desde hace más de veinte años en forma ininterrumpida, pública y pacífica el inmueble objeto de juicio. ----

--III.- De la expresión de agravios presentada se desprende que la demandada, en lo sustancial, cuestiona que en la sentencia apelada se haya tenido por acreditada la posesión alegada por el actor en demanda, quien afirma, solo habría demostrado un mero “animus domini” sobre la cosa y no el corpus posesorio. A los efectos de dar sustento a su recurso la recurrente analiza las pruebas producidas en autos y cuestiona la valoración que de la misma se realiza en la sentencia apelada.----------

---Al cuestionar la valoración de la prueba documental sostiene que es errónea la mención que se hace en el fallo respecto a que el actor adquirió el terreno en la década de 1960 por boleto de compraventa que celebró con la Asociación Civil en formación “Peña del G.”. En fundamento de dicha afirmación expresa que el boleto de fs. 10 carece de fecha cierta, que no resulta oponible a terceros, que dicho instrumento no identifica el inmueble que pretende adquirir, que no fue suscripto por el titular dominial y que en el mejor de los casos sería una promesa de venta. Por otra parte, la recurrente

también sostiene que la Jueza de grado se equivoca al asignar a las boletas de pago de impuestos acompañados a la demanda el carácter de inicio de actos posesorios, expresando que ello no demuestra acto posesorio alguno. ----------
---Respecto de la prueba testimonial sostiene que en el juicio de usucapión no se admite la prueba testimonial como única prueba sobre la que pueda fundarse la sentencia y seguidamente cuestiona la valoración que la Jueza de Primera Instancia realizó de los dichos de los testigos. Al respecto, después de sostener que los testimonios de Jara y Juan no debieron ser considerados por estar comprendidos en las generales de la ley, en referencia a los testimonios de M. y S. sostiene que de éstos solo surgen actos posesorios realizados en el año 2013 (colocación de postes, alambrado y relleno del terreno). A ello agrega que el testigo C. refirió, que a su pedido, realizó desmalezamiento y movimiento de suelos en el inmueble objeto de autos, en fecha anterior a la colocación del alambrado. ----------
Finalmente al referirse al reconocimiento judicial realizado sostiene que esta prueba acredita la falta de actos que demuestren la posesión, dado que se verificó que el inmueble se encuentra sin “construcciones de ningún tipo, ni forestación, observándose que el mismo se encuentra baldío y con matas en su fondo”. ----------
---IV.- Reseñados los fundamentos de la sentencia y los agravios articulados, previamente a analizar los mismos, es preciso realizar una breve reseña de la pretensión articulada por el actor y del marco normativo aplicable a la misma.----------
-----En el escrito de demanda el actor sostiene que el 29 del mes de agosto de 1968 adquirió de la Asociación Civil en formación “Peña del G.” un lote sin individualizar cuya ubicación fue posteriormente sorteada, que dicho sorteo se materializó según consta en plano de mensura que adjunta (Expte. P.-034-69), que a partir de la adjudicación por sorteo del lote comenzó a pagar los impuestos municipales y las tasas por servicios allí incluidos y que desde ese momento ejerce la posesión pacífica, notoria y pública del inmueble. ----------La pretensión articulada sin duda se corresponde con la denominada prescripción larga. Esta forma de adquisición del dominio impone la carga de probar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida ejercida sobre un inmueble determinado con ánimo de dueño del mismo (art. 4015 del Código Civil). ----------En relación a la prueba de los requisitos que son configurativos de la prescripción rige el principio general de que todo aquel que invoca un hecho, acto jurídico o contrato corre con la carga de probarlo (art. 381 del CPCC). En el proceso de usucapión dicha carga adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto la parte actora queda librada de probar los hechos en que funda su pretensión.---------- Atento la aclaración efectuada, es preciso señalar que la adquisición de dominio por prescripción requiere la acreditación de hechos que constituyan actos posesorios concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los que deben surgir del material probatorio traído y producido en el proceso. Ello es así, ya que la

normativa del Código Civil hoy derogado que resulta aplicable al caso de autos, como la establecida por el nuevo Código Civil y Comercial, exige la acreditación de actos posesorios ejercidos animus domini respecto de un inmueble claramente identificado (arts. 2351, 2352, 2353, 2480, 2373, 2402, 2407, 2410 del Código Civil y actuales arts. 1908, 1909, 1911, 1922, 1923, 1928 y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación). Dichos actos deben ser ejercidos en forma pública y de manera ininterrumpida durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (conf. Revista de Derecho Privado y Comunitario, Prueba II, pags. 177/178).----------

----Es de resaltar también que “la Ley Nº 14.159 (con las reformas del Decreto Ley Nº 5756/58 y la Ley Nº 20.440) puso orden y seriedad en el trámite de los juicios de usucapión, dándole carácter contencioso y regulando especialmente el régimen de la prueba en este tipo de procesos, exigiéndose una prueba compuesta para la acreditación de los extremos fácticos previstos por el Código Civil en la materia. Específicamente el art. 24 inc. b) establece que se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial; siendo necesario que ésta se encuentre corroborada por otras evidencias que formen con aquella una prueba integral, compuesta, global…” (conf S.D. en autos “Baracat, Nilda Mabel c/Troisi, Camilo y otra s/Usucapión”, Expte 10-2005, de fecha 28/11/2008).----------

Conforme lo hasta aquí expresado y dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524 inc. 7 del Código Civil y hoy contemplado en el art. 1897 del Código Civil y Comercial, la realización de actos posesorios y el constante ejercicio de esa posesión sin reconocer en otro un señorío superior, debe acreditarse de modo insospechable, claro y convincente. En tal sentido se ha dicho, que “la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, y tal excepcionalidad impone que la comprobación de los extremos exigidos por la ley deba efectuarse de manera insospechada, clara y convincente. En su virtud, no basta para la adquisición del dominio que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del o de los demandados, sino que se requiere la cabal demostración de los actos posesorios realizados por quien pretende usucapir, los que deberán ostentar suficiente idoneidad como para poner al propietario registral -que debe haber tenido conocimiento de ellos- en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (cfr. CSJN, “Glastra S.A.C.I. c/ Estado Nacional y Otros.”; Sent. 07.09.1993; Fallos 316:2297). Sucede que en los juicios como el presente, debe probarse la posesión animus domini actual, también la anterior y, especialmente, la que se tuviera en el inicio de la ocupación como única manera de acreditar el cumplimiento del plazo legal (Cám. Civ. y Com. de Lomas de Zamora; Sala 1º; sent. 24.10.2002 en autos “ECAR Empresa Constructora Argentina S.A. c/ Ríos, Alfredo”) CANO - SD. Nº 55/2012 - 19/09/12 - AUTOS “Carrasco c/Roberts s/Usucapión”. ----------

---En definitiva, quien pretende adquirir el dominio por este medio debe acreditar el

momento en que dio comienzo la posesión del inmueble “ánimo rem sibi habendi”, es decir “con el ánimo de tener la cosa para sí” y que esta posesión fue efectiva, pública, pacífica, continua e ininterrumpida (arts.2351, 2355, 2373, 4015, 4016 y ccdtes. del Cód. Civil) por el plazo que establece la ley. ----------V.-

Por lo apuntado en párrafos precedentes y en razón de los agravios articulados por la demandada recurrente, la cuestión central radica en establecer si el actor efectivamente acreditó la posesión del inmueble objeto de autos por el plazo requerido para adquirir el dominio por prescripción, como entendió la Jueza de grado en la sentencia apelada o si por el contrario asiste razón a la recurrente en cuanto sostiene que dicha posesión no se acreditó.----------

----De los testimonios prestados por S. (fs. 277/278 y vta.), Jara (fs. 280 y vta.) y M. (fs. 284 y vta.) surge, como sostiene el actor en demanda, que la denominada “Peña del G.” ofreció a la venta lotes que correspondían a un fraccionamiento propiedad de S. Domingo H., que el actor en virtud de dicha oferta celebró un boleto de compraventa respecto de un lote sin identificar, que posteriormente por sorteo se determinó que lote iba a corresponder a cada unos de los compradores y que al actor se le adjudicó el lote cuya usucapión pretende. ----------Si bien dicho boleto de compraventa resulta insuficiente para adquirir el dominio del inmueble objeto de autos y para acreditar que la posesión del mismo fue adquirida por el actor. Lo cierto es que de los testimonios de autos, en especial de lo manifestado por el testigo S. (fs. 277/278 y vta.) surge que desde que se hizo el loteo el actor ejerció la posesión del lote y se comportó como dueño del mismo, así lo expresa al testigo nombrado, quien se domicilia en un inmueble lindero al lote objeto de autos y que afirmó que reconoce al actor como vecino suyo desde que se hizo el loteo. ----------El ejercicio de la posesión en cuestión quedo refrendado con el testimonio de M. (fs. 279), quien expresó que por requerimiento del actor colocó en el terreno “postes, alambrados, varillas y relleno”, aclarando que en varias oportunidades arrojo material que retiraba de las obras y que también varias veces retiró yuyos del inmueble. ----------Cabe agregar que los comprobantes de pago de impuestos acompañados con el escrito inicial, pese a que fueron desconocidos en su autenticidad por la demandada, fueron debidamente computados y valorados en la sentencia apelada, dado que del informe remitido por la Municipalidad de Trelew (fs. 296), si bien se expresa que los datos anteriores a diciembre de 1998 no pueden cotejarse por no encontrase la información almacenada informáticamente, surge que la documentación en cuestión consiste en “originales” de recibos de pago impuestos del inmueble Padrón N° 13089-

0000.----------

----Si bien el pago de impuestos constituye una de las posibles formas de exteriorización del animus domini y no un acto posesorio, es posible considerar la fecha de su pago como fecha de inicio de la posesión para prescribir, como se estableció en la sentencia apelada, ya que cuando al corpus posesorio se le adiciona el animus domini, que como

se dijo puede exteriorizarse con el pago de impuesto, puede estimarse que en ese momento se inicia la posesión requerida para prescribir, como entendió la Jueza de grado. ----------

----En definitiva de las declaraciones testimoniales prestadas en autos y de la documental aportada, apreciada en su conjunto, surge una posesión de antigua data y la realización de actos posesorios por parte del actor (conf. art. 2384 del Cód. Civil), como se establece en la sentencia apelada. ----------Asimismo la documentación reseñada en la sentencia (boleto de compraventa y boletas de impuestos), los actos posesorios referidos que fueron ejercidos en forma pública y la denuncia formulada al ser robado parte del alambrado, como entendió la Jueza de Primera Instancia, permiten tener por acreditada la intención de tener la cosa para sí a título de dueño (animus domini). ----------Por lo hasta aquí apuntado, no advierto error en la valoración de la prueba, la que apreciada en su conjunto y no de forma aislada, como hizo la a quo, da suficiente sustento al pronunciamiento apelado. En consecuencia, entiendo que las observaciones y discrepancias formuladas al respecto por la recurrente son insuficientes para descalificar la sentencia atacada. ----------

---La valoración conjunta de la prueba señalada, a mi criterio, no se ve opacada o desnaturalizada por la importancia que otorga la Jueza de grado a la prueba testimonial aportada por el actor y por no haber realizado mención del reconocimiento judicial realizado. Al respecto cabe recordar que la selección de material probatorio que sustenta el pronunciamiento constituye una facultad propia del sentenciante, quien debe evaluar y determinar qué grado de convicción le asigna a cada una de las pruebas de conformidad con las reglas de la sana crítica (conf. art. 390 del CPCC). ----------

---La Corte Suprema de Justicia en numerosos precedentes estableció que: “Los jueces no están obligados a ponderar una por una todas las pruebas. No existe arbitrariedad si la sentencia merita con claridad los elementos de juicio que estima relevantes para la solución del pleito.” (C.S.J.N., 21-6-90, causa 47.051, “Schmid, José D. c/Daniel Tarifa p/Daños y perjuicios s/Inconstitucionalidad”). ----------Como se expresó en párrafos precedentes, para resolver como lo hizo, la Jueza de grado valoró la prueba documental y testimonial. Siendo ello así, la sola discrepancia con los criterios de selección y valoración de las pruebas que ha utilizado el juez de la causa es insuficiente para descalificar el pronunciamiento impugnado. ----------VI.- Por todo expresado en párrafos precedentes, coincido con la Dra. Spoturno en tanto postula la desestimación de los agravios articulados y la confirmación de la sentencia de primera instancia en todo cuanto fuera materia de agravios, con costas a la apelante vencida (art 69 del CPCC). ----------Finalmente, respecto de los honorarios por los trabajos realizados en esta instancia, teniendo en cuenta el resultado, el mérito y la extensión de las tareas realizadas, encuentro adecuado regular los del Dr. D. G. F. en 3,71% y los del Dr. R. L. en el 5,29%, en ambos casos del monto del proceso que surja de la liquidación a ser practicada en la etapa de ejecución, con

más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 8, 13, 18 y 46 de la ley XIII N° 4).----------

----A la primera cuestión me expido entonces por la AFIRMATIVA. ----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, la Dra. Spoturno expresó: ----------

---Visto el acuerdo alcanzado corresponde: ----------

-----A) CONFIRMAR, la sentencia apelada en cuanto fuera materia de agravio, con costas a la demandada vencida. ----------

------B) REGULAR los honorarios correspondientes a los Dres. D. G. F. y R. L. en las respectivas sumas equivalentes al 3,71% y 5,29% del monto del proceso. ----------

------C) Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

-----Tal mi voto.----------

-----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Peral expuso:----------

-----El pronunciamiento que corresponde dictar es el propiciado por la Dra. Spoturno, en tanto refleja fielmente el acuerdo logrado. ----------

---Así lo voto. ----------

----Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (Art. 8 Ley V N° 17). ----------

---Trelew, de mayo de 2019. ----------

----En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; pronuncia la siguiente: ----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

----CONFIRMAR, la sentencia apelada en cuanto fuera materia de agravio, con costas a la demandada vencida. ----------

--------REGULAR los honorarios correspondientes a los Dres. D. G. F. y R. L. en las respectivas sumas equivalentes al 3,71% y 5,29% del monto del proceso.

----Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

NATALIA I. SPOTURNO
JUEZA DE CÁMARA

MARCELO F. PERAL
PRESIDENTE

--- REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2019 – SDC - CONSTE.----------

GUILLERMO N. WALTER
SECRETARIO DE CÁMARA