----En la ciudad de Trelew, a los días del mes de agosto 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 las Sras. Juezas de Cámara Dras. Florencia Cordón Ferrando y Natalia Isabel Spoturno, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“I. S. S. F. J. Asociación Civil c/ M. de R., M. C. s/ Prescripción Adquisitiva” (Expte. N° 255 - Año 2018 CAT)** venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 342. 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. 274/278 el juez de primera instancia dictó sentencia rechazando la demanda de prescripción adquisitiva de dominio promovida por la “I. S. S. F. J. Asociación Civil” contra M. C. M. de R., respecto del inmueble individualizado como Finca X, Tomo 1, Folio 199 de Rawson. Impuso las costas a la actora vencida y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes. ----------

-----Para ello, expresó que no puede considerar como actos posesorios las disposiciones o actos jurídicos vinculados a la cosa, como por el ejemplo la cesión de derechos y acciones efectuada por el señor O. S., quien no figura como titular registral del inmueble. Añadió también que de la prueba testimonial rendida no surge que haya habido actos con ánimo de dueño por parte de la actora. Por ello, concluye que no se cumplimentó con la prueba compuesta exigida para la procedencia de la acción. ----------

-----A fs. 279 la parte actora interpuso recurso de apelación y a fs. 322/329vta lo fundó. Corrido el pertinente traslado, el defensor público respondió agravios a fs. 337/339vta.--

-----La actora en sus agravios afirma que el juez de la anterior instancia efectuó un análisis erróneo y sesgado de las pruebas acompañadas. Considera que la sentencia recurrida resulta arbitraria y contraria a derecho, habiendo omitido valorar elementos de prueba concretos y contestes arrimados a la causa. En tal sentido, desarrolla tres agravios que se identifican con los medios probatorios ofrecidos, y ellos son: (i) en primer lugar identifica al plano de mensura acompañado, manifestando que resulta incorrecto otorgarle un mero rol formal para la procedencia de la demanda, toda vez que tiene eficacia probatoria como acto posesorio. Luego analiza la cesión de uso y explotación rural denunciada en la demanda y respecto de la cual se acompañó el instrumento respectivo. Manifiesta que no fue tratada por el *a quo* y destaca su valor probatorio en cuanto acredita: a) el comportamiento de la actora como verdadero dueño; b) la tenencia ejercida por el beneficiario (B.) en nombre de la I. S. y; c) la posesión efectiva (corpus); (ii) se refiere a continuación a la prueba testimonial rendida. Considera que se omitió valorar correctamente el testimonio de una persona (fs. 237vta), expresando que tiene un valor superlativo y relevante, pues refiere que su relato no es de tercero o de los actores, sino de haber constatado personalmente el estado de ocupación; (iii) en su tercer agravio el apelante sostiene que tampoco se trató, ni valoró el acuerdo firmado con la Municipalidad de Rawson. Refiere que de dicho instrumento surge el comportamiento de la actora como poseedora y dueña del predio, en forma pacífica y

pública. Por otra parte, analiza la cesión de derechos acompañada y por medio de la cual el señor S. vendió, cedió y transfirió a la actora todos los derechos y todas las acciones que tenía sobre la fracción de campo denominada “L. R.”. Manifiesta que el sucesor particular por escritura pública tiene la facultad de unir las posesiones, y esta suma es lo que se llama accesión de posesiones. Agrega que es un caso de verdadera subrogación personal, por la cual el cesionario pasa a ocupar el lugar jurídico que tenía el cedente y adquiere el derecho de aprovechar todos los beneficios que este tenía. Considera que en virtud de dicha escritura pública, la actora se coloca en poseedora legítima del predio en cuestión. Finalmente, expresa que mediante el pago de impuestos se acredita el *animus domini*, siendo el propietario quien paga los impuestos que gravan el inmueble. Observa y destaca que el pago de dichos impuestos, efectuado de una sola vez, antes de iniciarse la demanda, no resulta decisivo para rechazar la acción si del resto de la prueba producida, resulta acreditada la posesión por el plazo legal. ----------
-----II. Consideraciones previas: 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) (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14). ----------
------III. Trataré los agravios expresados en el orden propuesto por la apelante en su

pieza recursiva:----------

-----Plano de mensura: La apelante sostiene en sus agravios que la realización del plano de mensura constituye un típico acto posesorio.----------

-----No puedo acompañar a la apelante en este agravio. Si bien la apelante cita jurisprudencia que se refiere al plano de mensura como acto posesorio, es criterio de esta Sala que la confección del plano de mensura no es un acto posesorio, por lo que no resulta idóneo ni suficiente para acreditar la posesión (SDC 4/2012). ----------

-----En efecto, en nuestra provincia no puede considerase al plano de mensura como acto posesorio por cuanto el art. 671 CPCC establece que “la mensura no afectará los derechos que los propietarios pudieren tener al dominio o a la posesión del inmueble”. Consecuentemente, si en el propio juicio de mensura, la mensura no afecta los derechos de otros propietarios, con mayor razón, no puede considerarse que la mensura realizada extrajudicialmente para iniciar un juicio de usucapión pueda tener el alcance de un acto posesorio a los efectos de la prescripción.---------- ----------

-----En este sentido, sostuvo el Dr. Velázquez que “*cualquiera sea la opinión que de “lege ferenda” nos merezca la cuestión, de “lege lata” la realización de mensuras no entraña acto posesorio alguno. Para advertirlo basta con repasar el texto del art. 671 CPCC: ‘la mensura no afectará los derechos que los propietarios pudieren tener al dominio o a la posesión del inmueble’. Es que tratándose de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, resulta obvio que no se verán afectados el dominio ni la posesión que puedan invocar los interesados, desde que la aprobación judicial que recayere se ha de dictar en cuanto hubiere lugar por derecho y sin perjuicio de terceros (doc. del art. 683 cód. cit.; confr.: Morello y otros, “Códigos Procesales...”, 2da. ed., VII-A-479/480). Si ello es así en relación a una mensura judicial, “a fortiori” lo es respecto de una de carácter privada, extrajudicial, que no puede transformarse en el apéndice de una usucapión (confr.: Colombo, “Código Procesal Civil...”, Abeledo - Perrot 1969, IV-542, n° 4)”* (voto del Dr. Velázquez en SDC 20/2012).----------

-----Cesión de uso y explotación rural: Refiere la apelante en sus agravios que acompañó junto con la demanda sendos instrumentos mediante los cuales su poderdante cedía el predio para su utilización al Sr. M. S. B., para toda actividad rural y tareas de mantenimiento de alambrado, corral y el cuidado y vigilancia de los bienes de la institución. Refiere que este contrato fue firmado el 21/09/1983 por el plazo de un año y que dicha autorización fue renovada por instrumento notarial el día 13/11/1998 para los mismos fines rurales.----------

-----Se agravia por cuanto el sentenciante de grado si bien lo menciona luego no formula una sola consideración sobre tan trascendentes instrumentos que, según afirma, corroboran lo siguiente: (i) el comportamiento como verdadero dueño de la actora; (ii) la tenencia del beneficiario B. del predio rural en nombre de la I. S. como legítima poseedora desde el año 1983 y (iii) la certidumbre en cuanto al transcurso y acreditación de la posesión efectiva (corpus) del inmueble. ----------

-----Tampoco acompañaré a la actora en esta porción de su primer agravio.----------

-----Es que, lo único que se acredita con las cesiones de uso y explotación rural obrantes

a fs. 22/28 es un acuerdo —con fecha cierta— celebrado entre la I. S. y el Sr. B.. Ahora bien, estos contratos podrían demostrar el *animus* pero nunca el *corpus*. Por cuanto son actos jurídicos y no materiales.----------

-----Los actos materiales que hipotéticamente se pudieran haber realizado en virtud de tales acuerdos debieron ser materia de prueba y, evidentemente, no lo fueron. Podría haber sido citado, por ejemplo, como testigo el Sr. B.. Pero ello no ocurrió dejando, consecuentemente, huérfano de prueba al aspecto material del acto jurídico acreditado. De este modo, si bien es cierto que estos documentos podrían demostrar un comportamiento como verdadero dueño de la cosa (punto (i) de los aspectos que, en opinión de la apelante, se encontrarían corroborados), no demuestran la tenencia de B. del predio en nombre de la actora como legítima poseedora desde el año 1983 (punto (ii)) ni tampoco “la certidumbre en cuanto al transcurso y acreditación de la posesión efectiva (corpus) del inmueble” (punto (iii)).----------

-----La prueba testimonial: La prueba testimonial rendida en autos no prueba, de modo alguno, la posesión de la actora con las características que legalmente resultan exigibles para adquirir la propiedad de un inmueble por usucapión.----------

-----El señor S. (fs. 237/vta.) dijo tener presente que la I. S. ocupaba el lugar conocido como “legua reale” y haber ido al lugar (que era un descampado sin señales de posesión) por invitación del cura párroco, para constatar el estado de ocupación del inmueble. Cabe destacar que este testigo no ubicó temporalmente su visita al inmueble.----------

-----Por su parte, el testigo D. (fs. 178) tampoco aportó datos fácticos. En verdad, lo único que dijo este testigo es haber dado clases en los colegios de la I. S.. A todas las demás preguntas contestó no saber las respuestas. ----------

-----En consecuencia, y contrariamente a lo que sostiene la recurrente, los testimonios brindados carecen de eficacia para acreditar los requisitos de ley. ----------

-----A pesar de los esfuerzos argumentales desplegados al expresar agravios, considero que no basta que uno de los testigos manifestara que la actora ocupaba el predio y que hubiere visitado el mismo, sino que se requiere la concreta demostración de actos posesorios con ánimo de dueño sobre el bien objeto de la acción y por el período de ley, cuestión claramente ausente en el caso. ---------- ----

-----Contrato con Municipio: Refiere la apelante en su tercer agravio que le causa agravio que el juez de grado no considerara el acuerdo firmado por la actora con la Municipalidad de Rawson mediante el cual le ofreció en venta, leasing o arrendamiento el predio en cuestión, manifestando ser su propietario. Afirma que en este acuerdo la Municipalidad reconoce a la I. S. como propietaria del predio reconociéndole derechos a recibir una retribución económica. ----------

-----El acta acuerdo al que hace referencia la apelante (fs. 29/36) acreditaría, en el mejor de los casos, el *animus domini*, no así el *corpus*. Cabe efectuar respecto de este contrato las mismas consideraciones formuladas al tratar la cesión efectuada a B.. ----------

------Se trata de un acto jurídico y no material. Es por ello que si bien sería demostrativo del *animus* de modo alguno puede serlo del *corpus*. ----------

------Cesión de derechos posesorios: Finalmente, la escritura pública de cesión de

derechos y acciones posesorias, no basta por sí misma para acreditar la efectiva tradición de la cosa y con ella la posesión invocada. Al respecto, deben efectuarse las siguientes consideraciones: el recurrente alega que el sucesor particular por escritura pública tiene la facultad de unir las posesiones con el cedente (accesión de posesiones) y utilizar las prerrogativas que detentaba el anterior poseedor. No obstante ello, debe agregarse y aclararse que el pretenso usucapiente necesariamente debe probar la existencia de los actos posesorios ejecutados por su antecesor y también por él mismo, pues el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el autor traspasa a su sucesor a título singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor (conf. Ferrazzo Roberto C. y otro c/ Cicco Rosario s/ prescripción adquisitiva - Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala G – 29/04/2011 - Cita: MJ-JU-M64907-AR | MJJ64907 | MJJ64907). En la especie no se invocó ni se produjo prueba alguna respecto de actos posesorios realizados por el anterior poseedor. ----------Por otra parte destaco que, tal como lo sostiene Claudio Kiper, en el sistema del Código Civil surge la necesidad de que se realicen actos materiales para considerar hecha la tradición. Esto supone, a su vez, tres posibilidades: a) actos materiales de quien entrega la cosa con asentimiento de quien la recibe; b) actos materiales de quien la recibe con asentimiento de quien la entrega, y c) aunque el art. 2379 no lo dice, actos materiales realizados por ambas partes (KIPER, Claudio. 2005. Comentario al art. 2378 en Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado, dirigido por Eduardo Zannoni y coordinado por Aída Kemelmajer de Carlucci. Buenos Aires:
Editorial Astrea, Tomo 10, pág. 281/282).----------
----Añade dicho autor que es una práctica común en los contratos, incluso en aquellos que son formalizados en escritura pública, que las partes y el escribano autorizante apelen a fórmulas mediante las cuales las partes declaran realizada la tradición. Pero éstas, por sí solas, son inoperantes para demostrar que aquélla se realizó y carecen de todo valor frente a terceros y para las partes (KIPER, Claudio, ob. citada. tomo 10, pág. 277/281).----------
----Por ello, y tal como lo sostuve en un fallo reciente, la simple declaración inserta en un documento (aún con fecha cierta), no es suficiente para probar la adquisición de la posesión. El actor alegó haber recibido la posesión por tradición (art. 2377 del Código Civil), entonces, era su carga (art. 381 del CPCC) probar que la entrega efectivamente se efectuó en dicha oportunidad (SDC 15/18). ----------
----En consecuencia, la sola escritura de cesión de derechos no basta para inferir que el actor detente el *corpus* del bien, es decir, que tenga bajo su poder o señorío la cosa. Se requiere de actos materiales concretos (art. 2384 del Código Civil) para la procedencia de la acción, los cuales, adelanto, no se verifican en la especie.----------
----Cancelación de impuestos: En cuanto al pago de impuestos, se acredita su abono por los últimos diez años, efectuado de una sola vez, dos años antes de iniciar la presente acción. Y luego, el pago de dos años más, en cuatro oportunidades durante los años

2008 y 2009. Esto surge del informe de la Municipalidad de Rawson obrante a fs. 17 en el que consta que la I. S. S. F. J. abonó, el día 15/02/2008, la suma de $26.627,98 en concepto de Impuesto Inmobiliario de la Partida N° X que figura a nombre de M. de R. M. y abarca desde la cuota 01/1998 a la cuota 02/2008. Por su parte, de las constancias de fs. 18 y 19 surge que se abonaron los impuestos correspondientes a los períodos 03/2008 al 12/2009. Las fechas de pago, según sellos de la Municipalidad de Rawson son: 15/02/2008, 11/04/2008, 04/05/2009 y 20/05/2009.----------

-------El pago de impuestos, como señala la apelante, es revelador del *animus domini*. No es un acto posesorio porque se trata de un acto jurídico y no material. Es por ello que el pago de impuestos no puede analizarse de manera aislada de las demás pruebas que, necesariamente, deben producirse. ----------

------Conforme jurisprudencia de la CSJN, *"para que el pago de impuestos adquiera fuerza probatoria considerable, se requiere la oportunidad de la erogación, la periodicidad regular; mientras que los pagos simultáneos de muchos períodos y la intermitencia larga y esporádica entre ellos hace perder entidad a la prueba si no están, como en el caso, corroborados por otras evidencias"* ("Mímica, Ricardo Juan y otro vs. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur s. Usucapión" - Fecha: 03/06/2014 - Tribunal: Corte Suprema de Justicia de la Nación - Fuente: Rubinzal Online - Cita: RC J 4232/14). En este sentido se ha resuelto que la tenencia de recibos en manos de quien pretende usucapir autoriza a presumir la existencia del *animus*, de la intención de poseer para sí, únicamente a la fecha en que los pagos se hicieron efectivos (confr.: C.N. Civ., sala F, J.A. 1.968-III-43; Cám. 2da. Apel. La Plata, Sala III, E.D. 25-721; este tribunal, SDC 22/95 y 18/2013 entre muchas otras).----------

-----En el marco de lo antes expuesto, y si bien actualmente la ley no lo exige como requisito fundamental sino que dispone que deben ser "especialmente considerados" (art. 24 inc. c, Ley 14159), es que considero que las constancias obrantes a fs. 17/20, correspondientes al pago del impuesto inmobiliario, efectuados a partir del 15 de febrero de 2008, solamente son demostrativas del *animus domini* desde esa fecha. ----------

-----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. Es por ello que debe recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja. Y agregó luego la CSJN: "*El pago de impuestos no es un acto que demuestre por sí solo que quien lo hizo es poseedor del inmueble a que esos gravámenes se refieren. Dicho de otro modo, el pago de impuestos puede llegar a constituir un elemento apreciable para tener por comprobada la posesión cuando tal acto se encuentra reforzado por otros elementos que corroboren esa posesión*" (Mímica, Ricardo Juan y otro vs. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur s. Usucapión - 03/06/2014 - Corte Suprema de Justicia de la Nación - RC J 4232/14).----------

-----De este modo, analizando en su conjunto los elementos probatorios arrimados al

proceso, claramente se observa que la actora no acreditó haber detentado el *corpus* posesorio, es decir, haber tenido la cosa bajo su señorío como si fuera su verdadero propietario.----------

-----En la especie si bien se produjo prueba demostrativa del *animus domini* a lo largo del tiempo, tales como el pago de impuestos, la escritura de cesión de derechos posesorios, acuerdo firmado con la Municipalidad de Rawson y contrato de utilización y mantenimiento del predio, no se encuentra acreditada la realización de actos materiales que demuestren haber ocupado o tenido bajo su poder la cosa como si fuera su propietario. ----------

----En consecuencia, y siendo que para la procedencia de la acción se impone la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que éstos 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 correspondiente los derechos que le han sido desconocidos (Conf. CSJN, 7-9-93, ED 159-233), se impone el rechazo de los agravios expresados por la actora.----------

-----IV. Conclusión: Por las razones dadas propongo al acuerdo confirmar, en todas sus partes, la sentencia venida en apelación con costas a la actora 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. C. A. R. (apoderado de la actora) y Ricardo Emilio Nassif (defensor oficial) 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, a fin de fundar mi voto individual (Art. 169 Constitución Provincial), seguidamente realizaré una breve reseña de la sentencia recurrida y analizaré los cuestionamientos formulados a su respecto. ----------

----- A modo de apretada síntesis de las conclusiones de la sentencia apelada, cabe puntualizar que el Juez de Primera Instancia entendió que la prueba aportada por la actora no permite tener por acreditados los extremos exigidos por el ordenamiento legal para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva. ----------

----- La actora al expresar agravios, en lo sustancial, sostiene que la sentencia es arbitraria y contraria a derecho y que el Juez de de grado efectuó una errónea valoración de la prueba documental y testimonial. Al respecto, en relación a la prueba documental, expresa que no se otorgó debido valor al plano de mensura del inmueble, a la escritura pública de cesión de derechos posesorios firmada con el señor S. y al pago de impuestos. Por otra parte, indica que se omitió considerar la cesión de uso y explotación firmada a favor del señor M. S. B. y el acta acuerdo suscripta con la Municipalidad de Rawson. En cuanto a la prueba testimonial, sostiene que no fue debidamente valorada

la declaración de J. S.. ----------

-----II.- 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 (fs. 41/44) la actora sostiene que el 2 de diciembre de 1974 el señor O. E. S. vendió, cedió y transfirió a su favor todos los derechos y acciones posesorias que le correspondían sobre el inmueble objeto de la acción, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de M. C. M. de R. bajo el número 36, Folio 199, Tomo I; y además refiere (i) que a partir de ese momento ejerció la posesión en forma pública, pacífica, continua y útil sobre dicho predio; (ii) que el 21 de Septiembre de 1983 la I. S. autorizó al señor M. S. B. a utilizar el inmueble con la obligación a su cargo de realizar todas las gestiones, actos y diligencias que fueran necesarias para mantener el estado de las mejoras existentes y renovación de corrales; (iii) que en el mes de Enero de 1985 preparó el plano de mensura con deslinde del inmueble; (iv) que abonó el impuesto inmobiliario por el período 01/98 a 02/08, así como también del período 02/08 al 12/09; y (v) que en el mes de Junio de 2009 acordó con la Municipalidad de Rawson la creación de una reserva ecológica y turística sobre el inmueble en cuestión. Por otra parte, también expresa que es continuadora de la posesión y los derechos transferidos por la Sra. L. M. O., su esposo L. M. C. y el Sr. O. E. S., a partir de la compra por subasta judicial del inmueble. ----------

-----De la breve reseña efectuada, surge que 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 – vigente a la fecha de promoción de la demanda).----------

-----Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524 inc. 7º del Código Civil (art. 1897 del Código Civil y Comercial, Ley 26.994), la realización de los actos posesorios y el constante ejercicio de esa posesión debe efectuarse de manera ostensible y continua (conf. art. 1900 y ccdtes. del CCyC).----------

-----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, págs. 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).----------
----------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. ----------
----------En razón de lo hasta aquí expresado y conforme el carácter contencioso del juicio de usucapión, es claro que la actora tenía a su cargo probar: a) que es poseedora del inmueble a título de dueño, b) que dicha posesión se extendió por más de 20 años, y c) que la posesión en cuestión fue pública, pacífica, continua e ininterrumpida.----------
----------En tal marco y toda vez que los agravios articulados por el actor se direccionan a controvertir la valoración de la prueba efectuada por el Juez de Primera Instancia, en primer lugar es preciso señalar que por ser la usucapión una forma excepcional de adquirir el dominio, la prueba debe ser insospechable y convincente respecto a los extremos necesarios para la procedencia de la acción.----------
----------En tal sentido se ha dicho: “La usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprenden del texto de la ley 14.159 con las modificaciones introducidas por el decreto-ley 5756/58” (CNCiv. Sala F, 28/11/80, ED, 93.353). “En materia de prueba de la prescripción adquisitiva debe primar un criterio muy estricto y riguroso” (SC Buenos Aires, LL 1981-C-567). ----------
----------III.- Efectuadas las aclaraciones precedentes, seguidamente analizaré los agravios articulados respecto de la valoración de la prueba agregada y producida.----------
----------III.a.- Plano de mensura: La actora sostiene que si bien la confección del plano de mensura es un requisito de procedencia de la acción, no puede desconocerse su valor probatorio como acto posesorio. No comparto dicha postura, dado que el plano de

mensura debe ser acompañado con el escrito de demanda (art. 24 inc. b ley 14.159) con la finalidad de individualizar debidamente el bien que se pretende usucapir, determinando con exactitud su superficie, medidas y linderos, de modo que no haya dificultades para vincular al inmueble sobre el que se formula la pretensión y recaen las pruebas.----------

------Como establece el art. 671 del CPCC la mensura no tiene ninguna incidencia respecto del derecho de propiedad ni sobre la posesión. Sin perjuicio de ello, aun cuando se acepte que el plano de mensura puede constituir un acto posesorio, como sostiene la actora, éste solo podría considerarse un acto único y aislado realizado en oportunidad de efectuarse las mediciones y por tal razón insuficiente para acreditar el ejercicio de la posesión por el plazo requerido para adquirir el dominio por usucapión.----------

------III.b.- Cesión de uso y explotación y acta acuerdo firmada con la Municipalidad de Rawson: La actora recurrente sostiene que el *a quo* omitió valorar el contrato de cesión de uso y explotación firmado con el señor M. S. B., así como también el acta acuerdo firmada con la Municipalidad de Rawson. Considera que dichos instrumentos acreditan su comportamiento como verdadero dueño, ello por cuanto de la cesión referida surge que B. ejercía la tenencia del inmueble objeto de la acción en nombre de la I., así como también la posesión efectiva. Respecto al acuerdo firmado con la Municipalidad considera que acredita la posesión pacifica y pública, a partir del reconocimiento que efectúa el ente público. ----------

------Frente a dichas críticas resulta necesario aclarar que ambos instrumentos solo acreditarían el *animus domini*, es decir, que la actora se consideraba propietaria del inmueble, pero nada prueban en relación al “*corpus*”, o sea al ejercicio concreto de la posesión mediante actos materiales. Siendo ello así, no puede sostenerse que dichos instrumentos acrediten la posesión, ya que ellos no prueban la realización concreta de ningún acto material respecto del inmueble, en otras palabras no prueban el ejercicio de un poder de hecho sobre la cosa. En tal sentido, se ha dicho que tanto en el nuevo como en el derogado régimen legal, para que exista posesión resulta necesario el "corpus", esto es un poder que comprende una relación de señorío de hecho sobre la cosa. Este poder sobre la cosa "implica su disponibilidad de hecho, posee la cosa quien la tiene en su esfera de control teniendo la concreta posibilidad de disponer de ella" (Nelson G. A. Cossari, Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Director J. H. Alterini, Thomson Reuters La Ley, año 2015, t. IX, pág. 204).----------

-------Si bien el contrato de uso y explotación establece que el autorizado se obliga a realizar todos los actos, gestiones y diligencias que fueran necesarias para mantener el estado de las mejoras existentes, arreglos y reposición de los alambrados existentes, mejoras y renovación de corrales (cláusula segunda, fs. 22); lo cierto es que en demanda no se alegó la realización de tales actos y que su efectiva ejecución tampoco fue probada. En razón de ello, la sola autorización para realizar los actos referidos, ningún acto posesorio acredita.----------

------III.c.- Declaración testimonial de S.: En cuanto a dicha declaración testimonial la recurrente sostiene que el *a quo* no la valoró correctamente, ya que a su criterio el

testimonio del nombrado tiene una especial relevancia para la procedencia de la acción, en tanto afirmó que la I. S. ocupaba el lugar conocido como “legua reale” y que estuvo en el lugar por invitación del cura Párroco para constatar el estado de ocupación.----------Frente a dichas afirmaciones, cabe destacar que el mencionado testigo no refirió ni dio cuenta de acto posesorio alguno que pueda ser considerado para avalar la pretensión de la actora. Expresar que alguien ocupa un inmueble cuando el mismo según el plano de mensura es un predio que carece de construcciones y mejoras y cuando no se indicó la realización de ningún acto posesorio sobre el mismo, es una afirmación insuficiente para acreditar el ejercicio de la posesión prevista en el art. 2351 del Código Civil y en el actual art. 1909 del Código Civil y Comercial. Ello es así, dado que la prueba de testigos en un proceso de prescripción adquisitiva debe ser precisa respecto de los tiempos de los actos posesorios y de la naturaleza de los mismos” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Lomas de Zamora, sala I, “Rabbit S.A. c. Bale, Elías y otros s/usucapión”, 09/10/2007, LLBA 2008, (abril, 232) con nota de Miriam Smayevsky; Marcela A. Penna).----------

------III.d.- Cesión de acciones y derechos: Sostiene la actora que adquirió la posesión del predio objeto de la acción el 2 de diciembre de 1974, y que ello lo acredita mediante la escritura de cesión de acciones y derechos posesorios acompañada en autos (fs. 11/14). Añade que el sucesor particular por escritura pública, tiene la facultad de unir las posesiones y que el cesionario pasa a ocupar el lugar jurídico que tenía el cedente.----------Frente a dicho planteo, es preciso destacar que la tradición necesaria para adquirir la posesión requiere de la realización de actos materiales y éstos deben ser probados, siendo insuficiente a tal efecto las declaraciones que se puedan insertar en contratos o escrituras. En tal sentido, el art. 2378 del Cód. Civil, aplicable al caso de autos, establece que: "La tradición se juzgará hecha, cuando se hiciere según alguna de las formas autorizadas por este Código. La sola declaración del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no suple las formas legales". La tradición debe hacerse por actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe; o por actos materiales del que la recibe, con asentimiento del que la entrega (art. 2379 del Cód. Civil); o bien desistiendo el poseedor de la posesión que tenía y ejerciendo actos posesorios el adquirente, en presencia del transmitente sin oposición de éste (art. 2380 del Cód. Civil). ----------

------En concordancia con la normativa reseñada, el actual art. 1924 del Código Civil y Comercial establece que “Hay tradición cuando una parte entrega una cosa a otra que la recibe. Debe consistir en la realización de actos materiales de, por lo menos, una de las partes, que otorguen un poder de hecho sobre la cosa, los que no se suplen, con relación a terceros, por la mera declaración del que entrega de darla a quien la recibe, o de éste de recibirla”. ----------

----Siendo la posesión una relación de poder sobre la cosa o sea una situación de hecho (art. 1909 del Cód. Civil y Comercial), una simple declaración, de quien además no se acreditó que detentara la posesión con anterioridad, es insuficiente para acreditar su transmisión. ----------

------III.e.- Pago de Impuestos: Al expresar agravios la actora sostiene que la omisión de pago de impuestos no es prueba suficiente para el rechazo de la acción, señalando que no siempre los propietarios abonan todos sus impuestos, y por ello, tampoco existen motivos para ser más exigentes con el poseedor. Asimismo, considera que la falta de continuidad en el pago de los impuestos no resulta fundamental para descartar el animus domini, ya que en un período tan largo de tiempo es habitual tener problemas económicos que impiden tener los pagos al día.----------

------Si bien el pago de impuestos no es un requisito para la procedencia de la acción, cabe reiterar que quien pretende adquirir un inmueble por prescripción debe probar el comienzo de la posesión y que la misma se ha mantenido incólume durante el plazo que establece la ley. A tal efecto, el pago de tributos solo es idóneo para acreditar la exteriorización del animus domini durante los períodos que ellos comprenden, pero si se trata de pagos esporádicos o interrumpidos, éstos ni siquiera son suficientes para acreditar el ánimo de dueño durante todo el periodo que los impuestos abarcan.----------

-----En razón de lo expuesto, las constancias de pago de impuestos agregadas en autos, además de no probar la posesión alegada, son igualmente insuficientes para acreditar el animus domini durante el periodo necesario para adquirir un inmueble por prescripción.----------

-----IV.- Conforme lo apuntado en los apartados precedentes, no advierto error ni arbitrariedad en la valoración de la prueba efectuada por el Juez de Primera Instancia, la que como éste entendió, es insuficiente para dar sustento a la pretensión articulada por el actor, ya que en definitiva se aportaron algunos documentos que en principio acreditarían el animus domini, pero claramente se encuentra ausente de alegación y prueba el elemento material de la posesión alegada, “el corpus”. En otras palabras, la actora no probó que efectivamente ejerció una relación de poder sobre el inmueble que pretende usucapir.----------

-----En razón de ello, 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 de los recursos articulados, el mérito y la extensión de las tareas realizadas, encuentro adecuado regular los del C. A. R. en 3,71% y los del Dr. Ricardo Emilio Nassif 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 actora vencida.----------

-----B) REGULAR los honorarios correspondientes a los Dres. C. A. R. y Ricardo Emilio Nassif 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 dijo:----------

----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. 7 y 8 Ley V N° 17). ----------

----Trelew, de agosto 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. ----------

-----IMPONER las costas de segunda instancia a la actora vencida.----------

-----REGULAR los honorarios correspondientes a los Dres. C. A. R. y Ricardo Emilio Nassif 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