----En la ciudad de Trelew, a los días de septiembre del año dos mil veinte, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Florencia Cordón Ferrando y la presencia del Sr. Jueza de Cámara Dra. Natalia Isabel Spoturno y la Sra. Juez de Cámara Dr. Marcelo Fernando Peral, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“S., R. A. c/ C. F. C. S.A. s/ Prescripción adquisitiva” (Expte. N° 382 – Año 2019 CAT)** venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 190. 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. 168/172 vta. la Jueza de Primera Instancia dictó sentencia rechazando la demanda de usucapión promovida por R. A. S. contra C. F. C. S.A., respecto del inmueble ubicado en la calle San Martín Nº X. de la ciudad de Trelew, individualizada en demanda como Lote X de la Manzana “E” correspondiente al fraccionamiento de los lotes Nº X. de la Chacra Nº 1 de la Colonia C., Partida Inmobiliaria Nº X., inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del C. al Tomo 279 – Folio 233 – Finca Nº X. (datos catastrales, denunciados en la demanda, Ejido 37, Circunscripción 4, Sector 5, Manzana 8, Parcela 9 – Finca Nº 33.535). Impuso las costas al actor y reguló los honorarios de los letrados intervinientes.----------

---------II. El actor apeló la sentencia a fs. 177, exponiendo en su contra los agravios obrantes a fs. 182/187vta., que a continuación trataré. ----------

----III. En la sentencia de primera instancia, después de valorar la prueba producida, la jueza de grado rechazó la demanda por entender que no se ha cumplido con la prueba compuesta exigida por el ordenamiento para la procedencia de la acción promovida. Concretamente dijo, como fundamento de su decisión, que solamente tiene por probado el pago de impuestos durante 11 años; que si bien existe un pago del año 1994, el pago de impuestos no constituye acto posesorio; analiza las declaraciones testimoniales y, paralelamente, afirma que en este tipo de procesos la sentencia no puede basarse exclusivamente en la prueba testimonial; hace mención del pedido de informes firmado por un escribano en el año 1981 y concluye que no es ese el medio idóneo para acreditar la compraventa del inmueble y que, además, no surge de dicha nota que se le haya dado a S. la posesión. Finaliza sosteniendo que, analizada la prueba en el marco de la sana crítica, la acción no puede prosperar por no haberse acreditado adecuadamente la realización de actos posesorios en el inmueble durante el tiempo requerido por la ley.-

------El actor, al expresar agravios, afirma que los requisitos mencionados por la jueza en la sentencia fueron debidamente acreditados en autos. Hace referencia al plano de mensura obrante a fs. 3; a la nota emitida por el escribano Gatica, donde solicita a la Municipalidad de Trelew le informe si el inmueble que se pretende usucapir registra deuda; afirma que si bien no existe Boleto de Compraventa, se infiere de la nota mencionada la intención de adquirir el inmueble que poseía en aquel entonces (1981);

hace referencia a los comprobantes de pago de impuestos y a las testimoniales aportadas; dice que el pago de impuestos debe analizarse de manera conjunta con el resto de la prueba producida; asegura que se desprende de la prueba que S. posee con ánimo de dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida el inmueble desde el año 1981; analiza la prueba testimonial y concluye que surge de los dichos de los testigos que S. posee el inmueble de la calle San Martín Nº X desde hace aproximadamente treinta años, que el mismo era un terreno y que S. construyó allí su casa y realizó mejoras con ánimo de dueño; afirma que el error de la sentenciante se encuentra en haber analizado la prueba de manera separada sin valorarla en conjunto; reitera que se encuentra suficientemente acreditado, con la documental y testimonial obrantes en autos, la posesión del bien desde el año 1981.----------

----IV. Reseñados los fundamentos de la sentencia y los agravios, y antes de analizarlos, realizaré una breve reseña de la pretensión formulada por el actor y del marco normativo aplicable. ----------

---Del escrito de demanda (fs. 32/33vta.) y del plano de mensura con deslinde obrante a fs. 3, surge que el actor pretende se declare adquirido por prescripción el inmueble ubicado en la calle San Martín Nº X de la ciudad de Trelew, individualizado como Lote X de la Manzana “E” correspondiente al fraccionamiento de los lotes Nº X de la Chacra Nº 1 de la Colonia X., Partida Inmobiliaria Nº X., inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del C. al Tomo 279 – Folio 233 – Finca Nº X. (datos catastrales, denunciados en la demanda, Ejido 37, Circunscripción X, Sector X, Manzana X, Parcela X – Finca Nº X.). ----------

----Como fundamento de su pretensión, el actor sostiene que ocupa el inmueble desde el año 1981 y que lo adquirió mediante compraventa al Sr. P. R. G., representante legal de C. F. del C. S.A. Agrega que en aquella oportunidad la documentación necesaria para escriturar se dejó en la Escribanía Gatica y que, debido a su ajustada situación económica, le resultó imposible afrontar los gastos propios de la escrituración. Refiere que desde la fecha mencionada hasta el día en que interpuso la demanda ejerce la posesión efectiva, pacífica, pública e ininterrumpida y con ánimo de dueño del inmueble. Agrega que con grandes sacrificios de toda la familia fueron construyendo su casa en el lote objeto de la usucapión hasta su total finalización, habitándola, realizando mejoras y consolidando su familia. Finalmente dice que solicitó las conexiones de energía eléctrica, gas natural y que abonó durante casi 34 años los impuestos y tasas municipales cuyos recibos acompaña aclarando que algunos fueron extraviados. --------

------La pretensión del actor 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.----------

----- 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). ----------

---Cabe destacar que la Ley Nº 14.159 (con las reformas del Decreto Ley Nº 5756/58 y la Ley Nº 20.440), ordenó 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. ----

---En definitiva, quien pretende adquirir el dominio por este medio debe acreditar el momento en que dio comienzo la posesión del inmueble 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 concordantes del Cód. Civil) por el plazo que establece la ley. ----------

----V. En este marco, y conforme surge de la ley, los precedentes y la doctrina, el actor debía probar: (i) la posesión con ánimo de dueño; (ii) que la posesión se extendió por más de 20 años y (iii) que la posesión fue pública, pacífica, continua e ininterrumpida. ----

---Pues bien, en mi opinión, en la presente causa la parte actora logró demostrar todos

los requisitos que la ley exige a los fines de tener por adquirido por usucapión un inmueble. Y llego a esta conclusión después de valorar de manera armónica e integrada la totalidad de las pruebas obrantes en la causa. ----------

----Coincido con el recurrente en tanto sostiene que la prueba producida no fue debidamente valorada en la sentencia apelada, ya que ésta, como se afirma en el escrito de expresión de agravios, acredita la antigüedad en la posesión alegada en demanda y que la misma es ejercida con ánimo de dueño. ----------

----Como se desprende de la simple lectura de la sentencia apelada, los testimonios prestados por B. L. M. (fs. 112), J. L. V. (fs. 115), A. V. (fs. 121) y E. P. (fs. 124) acreditan que el actor ocupa y ejerce la posesión pública y pacífica del inmueble que reclama se declare adquirida por prescripción, que en la misma realizó diversos actos posesorios (rellenó el terreno, construyó su casa y vive en ese lugar) y que dicha posesión se inició en la época indicada en el escrito de demanda. ----------

-----En cuanto al inicio de la posesión en el escrito de demanda el actor sostiene que adquirió el terreno en el año 1981 mediante compraventa efectuada a P. R. G., representante legal de C. F. del C. S.A. Agrega que en aquella oportunidad la documentación necesaria para escriturar se dejó en la Escribanía Gatica y que, debido a su ajustada situación económica, le resultó imposible afrontar los gastos propios de la escrituración. ----------

---En mi opinión, esta circunstancia, como momento en el cual comenzó el actor a ejercer la posesión, se encuentra suficientemente acreditada. En efecto, obra a fs. 4 una nota firmada por el Escribano Nacional Roberto Gatica, de fecha 7 de abril de 1981 (con sello de recepción de la Municipalidad de fecha 10 de abril de 1981) mediante la cual solicita al Intendente Municipal se certifique si el inmueble identificado en la demanda, propiedad de C. F. del C. SA, adeuda suma alguna por cualquier concepto. Se aclara en la nota que el motivo de la solicitud es autorizar una “escritura de venta” en favor de R. A. S.. ----------

---La fecha de inicio de la posesión (año 1981) se encuentra corroborada por la declaración de los testigos quienes afirmaron que el actor ocupa ese inmueble “desde hace más de treinta años” (A. V., 80 años de edad y vecino del actor según surge de sus datos personales); “hace más o menos treinta años que somos vecinos”, “desde el año 1981 más o menos” (E. P., 67 años de edad, vecina del actor según domicilio denunciado al brindar sus datos personales). ----------

----En síntesis, si bien el actor no cuenta con boleto de compraventa, considero que se encuentra suficientemente acreditado que tuvo, al menos, la intención de adquirir el lote y que se considera su dueño desde la fecha indicada. No puede darse otra interpretación a la nota presentada por el Escribano Gatica a la Municipalidad de Trelew y tampoco a los dichos de los testigos que, además de lo referido anteriormente, declararon que el actor “*lo compró porque estaba en venta ese terreno, no recuerdo la fecha pero hace muchos años*”, “*vive S. A. R. y hace muchísimos años*”, “*lo compró porque estaba en venta, yo tengo un terreno al lado del señor S. y tenía un cartel en venta que a mí me*

interesaba” (testigo J. L. V., fs. 115); “*la compró, hace más de treinta años*”, “*la compró*” (testigo A. V., fs. 121); “*la compró, desde el año 1981 más o menos*”, “*la compró*” (testigo E. P., fs. 124).----Lo apuntado demuestra que la posesión ejercida por el actor fue con ánimo de dueño, ya que dicho elemento volitivo se acredita demostrando que el poseedor se ha comportado como si fuera el propietario, y quien construye su casa y vive en ella, sin duda se comporta como lo haría su propietario. ----------

------En definitiva, a mi criterio, de las declaraciones testimoniales prestadas en autos y de la documental aportada, apreciados en su conjunto, surge que el actor ejerce la posesión con ánimo de dueño del inmueble que pretende usucapir desde la fecha indicada en el escrito inicial. ----------

----Por último me referiré al pago de los impuestos. Dado que el apelante se agravia expresamente de la valoración efectuada en el grado, efectuaré algunas precisiones al respecto para analizar luego las constancias obrantes en la causa.----------

----El pago de impuestos no es un requisito indispensable para la usucapión sino un importante elemento de prueba a tener en cuenta, constituye una exteriorización del *animus* o bien una prueba complementaria de su existencia. En este sentido ha dicho nuestro Superior Tribunal de Justicia respecto del pago de impuestos, tasas y contribuciones que fue la primitiva versión del art. 24, Ley N° 14.159, no así la vigente, la que imponía como requisito de la pretensión, la prueba del pago de los impuestos a nombre del actor durante todo el lapso de la posesión. Es decir, actualmente (ver decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24 de la citada ley) se prescinde de esta exigencia y considera a dicho pago —en su caso— como un simple medio demostrativo del *animus domini* susceptible de complementar la prueba testimonial sin revestir el carácter de prueba insustituible (cfr. Palacio, Lino Enrique; “Derecho Procesal Civil”; Ed. Abeledo-Perrot; Año 2011, segunda edición actualizada por Carlos Enrique Camps, Tomo VI- “Procesos de Conocimiento (Plenarios)”, pág. 252). Agregó el máximo tribunal provincial, que autorizada Jurisprudencia sostiene que la circunstancia de que la ley establezca que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos o tasas que gravan el inmueble no impide declarar operada la usucapión, aun faltando la demostración de ese extremo, si la restante prueba es terminantemente asertiva (cfr. v. gr. Sup. Corte Bs. As., AyS 972-II-322; 973-II-384) (STJ, SD 21-2013). -

---En virtud de lo expuesto y en este marco considero, contrariamente a lo afirmado en la sentencia, que las constancias obrantes en autos, analizadas en conjunto con las demás constancias obrantes en la causa, corroboran el *animus domini* requerido por esta excepcional forma de adquirir el dominio. En efecto, se encuentra acreditado el pago de impuestos en los años 1994 (fs. 5, constancia de pago de los períodos 1, 2, 3, 4 y 5 de 1994), 2004 (fs. 6, plan de pago Ordenanza 8271, pago de la cuota 1/12), 2007 (fs. 7, constancia de pago del período 1 adeudado, fecha de pago 7 de febrero de 2007), 2011 (fs. 8, constancia de pago de los períodos 2 a 12 de 2011), 2012 (fs. 9, constancia de pago y libre deuda inmobiliario), 2013 (fs. 10 y 11, constancia de pago de los períodos 3 a 5 de 2013) y 2015 (fs. 13, constancia de pago del período 6 de 2015). –----------

---Como conclusión de lo hasta aquí señalado considero que el actor ha logrado demostrar la existencia de actos posesorios ejecutados de manera pública, pacífica, interrumpida y con ánimo de dueño, respecto del inmueble objeto de autos durante un lapso superior al requerido para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.----------

---En cuanto al plazo de prescripción, el mismo debe considerarse cumplido el día 10 de abril de 2001, por cuanto considero razonable tomar como fecha de inicio el día de la presentación de la nota del Escribano Gatica en la Municipalidad de Trelew (conf. arts. 4015 y concordantes del Código Civil y art. 1905 del Cód. Civil y Comercial).----------

----VI. Por todo lo expresado, propongo hacer lugar a los agravios expresados por el actor, revocar la sentencia apelada y hacer lugar a la demanda promovida. ----------

---Conforme lo dispuesto por el art. 282 del CPCC, como propongo revocar la sentencia apelada, debe readecuarse la imposición de costas dispuesta en el pronunciamiento recurrido e imponerse las que correspondan a esta segunda instancia. Siendo ello así, no habiendo intervenido el demandado en el proceso y siendo éste representado por la Defensa Pública, las costas de ambas instancias deben ser impuestas por su orden (art. 69 2do. párrafo del CPCC). En cuanto a los honorarios de Primera Instancia propongo que se establezcan los de las Dras. L. M. F. y M. C. O., en conjunto, en el 18%, no correspondiendo regular honorarios a los letrados de la Defensa Pública por la forma en que se imponen las costas. Respecto de los honorarios de esta Instancia, en atención a la calidad y resultado obtenido, propongo regular los correspondientes a la Dra. M. C. O. en el 6,30%. En todos los casos del monto del proceso, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 8, 13, 18, 22 y 46 de la ley XIII N° 4).----------

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

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Dra. Florencia Cordón Ferrando expresó: ----------

---I.- La Magistrada que lidera el acuerdo reseñó con claridad los antecedentes del caso; la sentencia de origen (fs. 168/172) y los agravios expuestos por el actor (fs. 182/187 vta.). A dicha reseña me remito por razones de economía procesal, adentrándome directamente al tratamiento de recurso. ----------

---II.- Primeramente cabe precisar que, sin perjuicio de que en materia de usucapión el nuevo Código Civil y Comercial no ha introducido modificaciones sustanciales, al basarse la presente demanda de usucapión en un período de tiempo íntegramente transcurrido durante la vigencia del anterior Código Civil y atendiendo al carácter declarativo de la sentencia (conf. arts. 2537 y 1905 del nuevo Código); este litigio queda regido por aquél cuerpo normativo.----------

--Que ello establecido, la crítica del apelante se centra en cuestionar la valoración de la prueba efectuada en la sentencia, sosteniendo básicamente que la rendida resulta suficiente para probar los requisitos de la usucapión y que el yerro de la juzgadora radica en que efectuó una valoración separada de la misma y no en su totalidad, sin arrimar la prueba testimonial con la restante producida como son la documental y la informativa. -

----Adelanto que, revisada en forma íntegra la prueba producida y apreciada esta última en conjunto conforme a las reglas de la sana crítica (art. 390 del CPCC), acuerdo con la

doctora Spoturno, en que el actor logró acreditar la totalidad de los requisitos legales objetivos para adquirir por prescripción el dominio del inmueble objeto de autos. ----------Es que, en mi opinión, la jueza de grado formó su convicción efectuando un análisis meramente individual y sesgado de cada una de las pruebas -documental, testimonial y de informes- que obran en la causa, omitiendo realizar un análisis integral de todas ellas.----Veamos. La doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados. Como es sabido, en esta materia se halla en juego el orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Cód. Civil (Conf. C. Nac. Civ., sala H, 21/02/2007, LL, 2007-C, 228). Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio es evidente que cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. La prueba debe incluir a todos los hechos que evidencien la posesión de la cosa (corpus) y el ánimo de dominio (animus domini) que sobre ella se ejerce, reuniendo las condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad. ----------

----Así, el actor debe probar: a) Que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño; b) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; c) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.” (Conf.: Arean, Beatriz, “Juicio de usucapión”, Buenos Aires, Hammurabi, 1998, p. 296/298). ----------

----En el caso el actor alegó que ocupa el inmueble desde el año 1981, fecha en la cual adquirió el mismo mediante compraventa al representante legal de la sociedad demandada y que debido a su ajustada situación económica le resultó imposible afrontar los gastos propios de escrituración. ----------

----Indicó también que desde dicha fecha ejerce la posesión efectiva, pacífica, pública e ininterrumpida y con ánimo de dueño del inmueble descripto, construyendo allí su casa hasta su total finalización, habitándola con su familia y realizando mejoras. ----------

---Añadió que solicitó las conexiones de energía eléctrica y gas natural y que durante los casi 34 años abonó los impuestos y tasas municipales. ----------

----Para acreditar los extremos fácticos citados produjo prueba testimonial, de la cual resulta que la testigo B. L. M. (fs. 114) señaló que conoce al actor hace más de quince años ya que era pareja de su hijo (respuesta 2da.) y que conoce la vivienda donde vive A. S. (respuesta 3ra.) y que construyó dicha vivienda desde hace más de 10 años (respuesta 4ta.). Por su parte, J. L. V. (fs. 115) declaró que también conoce a S., hace treinta años (respuestas 1ra. y 2da.) y que compró el terreno porque estaba en venta, no recuerda la fecha pero hace muchos años (respuesta 5ta.). Asimismo expresó que el terreno era pelado e hizo toda su casa en ese lugar (respuesta 9na.). También declaró el señor A. V. (fs. 121) quien manifestó que conoce al actor hace treinta años, cuando

estaba rellenando el terreno donde actualmente vive (respuestas 1ra y 2da). Además indicó que el actor compró el terreno “desde que lo conoce, hace más de treinta años” (respuesta 5ta.), aclarando que “el terreno era un pozo, rellenó e hizo toda su casa, le levó años hacerla” (respuesta 9na.). Finalmente, declaró E. P. quien dijo conocer a S. “hace más o menos treinta años que somos vecinos” (respuesta 1ra) y que compró el terreno (respuesta 7ma.) y que hizo la casa en la que vive (respuesta 9na.). ----------

---De las declaraciones citadas surge que R. A. S. ocupa el inmueble objeto de la usucapión desde hace más de 30 años, y durante ese extenso lapso temporal rellenó el terreno en primer término y luego construyó su vivienda (dichos de E. P., A. y J. V.). Asimismo, los testimonios citados adquieren especial relevancia, en atención a que son de vecinos cercanos y linderos. ----------

---Sin perjuicio de ello, es sabido que la prueba testimonial no puede, por si sola, fundar la sentencia sino que requiere, además, de otros elementos de prueba corroborante (conf. Alterini, J. H., en Lafaille, Héctor y Alterini, J. H., Derecho civil. Tratado de los derechos reales, 2da. edición actualizada y ampliada, La Ley y Ediar, Buenos Aires, 2010, Tº II, núm. 801 quater, p. 442). ----------

----Para probar los actos posesorios las declaraciones testimoniales deben ser corroboradas por distintos tipos de prueba como inspección judicial, pericias sobre el tiempo de las construcciones u otras mejoras, informes de las oficinas públicas sobre permisos de edificación, coincidencia de la ocupación constatada por los testigos con el domicilio registrado del usucapiente y su familia en registros públicos y privados, etc. (Conf. Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético, 2da edición actualizada y aumentada, J. H. Alterini, (Dir. Gral.); Nelson G. A. Cossari (Dir, del Tomo), T. IX, pág. 214, ed. Thomson Reuters. La Ley, Buenos Aires, 2016). ----------

----De allí es que se ha dicho que la legislación vigente en materia de prescripción de inmueble supone que durante el tiempo necesario para usucapir deben haber quedado huellas de la posesión en algo más que la memoria de los testigos, esto es en elementos de juicio independientes y objetivos, que el usucapiente, si es realmente tal podrá acudir a esos medios para confirmar la prueba testimonial (Cám. 1ª Civ. y Com. de Mar del Plata, Sala I,25/09/1996,"Lastra, Federico, suc. y otro c. Schwitzer, Mauricio y otros", LLBA, t. 1997, p.1035,AR/JUR/5139/1996). ----------

----En la especie, se acompañó la siguiente prueba documental: i) nota suscripta por el escribano Roberto Gatica dirigida a la Municipalidad de Trelew (fechada el 10/04/81) a efectos de solicitar estado de deuda, valuación fiscal del inmueble y autorización para escritura de venta del inmueble objeto de la presente acción a nombre de R. A. S.. ii) solicitud de conexión del servicio de gas natural de fecha 31/05/2013. iii) Comprobantes de pago del Impuesto Inmobiliario de fechas: 16/11/1994 (períodos 1, 2, 3, 4 y 5 de 1994), 07/06/2004 (plan de pago, cuota 1 de 12), 07/02/2007 (período 1, año 2007), 8/02/11 (períodos abonados 02/2011 a 12/2011), 9/04/2013 (período 03 y 04 del año 2013), 14/05/2013 (período 05/2013), 08/06/2015 (período 06/2013). ----------

----A partir de la prueba detallada precedentemente considero, tal como lo adelanté, que el actor logró acreditar la posesión del inmueble de manera pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con ánimo de dueño, por el tiempo exigido por la ley. Al respecto, los dichos de los testigos referidos a la extensa ocupación temporal del inmueble por parte del actor y ejecutando verdaderos actos posesorios (relleno del terreno, construcción de vivienda) se encuentran corroborados con la documentación arrimada al proceso. Prueba de ello, es la nota presentada por un escribano a la Municipalidad de Trelew con fecha registrada de manera oficial (timbrado el 10/04/81) para completar los requisitos necesarios a fin de escriturar el inmueble en cuestión a nombre del actor, el pago del Impuesto Inmobiliario por un período de tiempo considerable y el pedido de conexión del servicio de gas natural efectuado en el año 2013 (fs. 15). ----------

----Por lo tanto, se ha logrado reunir la denominada prueba compuesta exigida para este tipos de procesos, la cual se deriva de la composición de pruebas simples, que al ser consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero al ser evaluadas en conjunto, pueden llevar al juez a un pleno convencimiento. No se trata de fracciones de prueba para formar un total, pues la sentencia no es el resultado de un cálculo matemático (Conf. Alsina, Hugo, " Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", Ediar, Buenos Aires, 1961, t. III, p. 304). ----------

----Al respecto, no debe olvidarse que, en materia de usucapión, las pruebas aportadas deben verificarse con visión de conjunto, en una ponderación global, rehuyendo del método analítico que suele dar resultados disvaliosos al desvirtuar el verdadero mérito de la prueba acopiada en el proceso por la vía de una visión parcializada de los elementos probatorios incorporados al proceso (Cám. 1ª Apel. Civ.y Cm., La Plata, Sala III, 27/8/1992, eldial-W50A0).----------

----III. Conclusión. Por las razones expuestas, coincido con la colega pre opinante en cuanto corresponde revocar la sentencia de primera instancia y hacer lugar a la demanda, declarando que R. A. S. adquirió por prescripción adquisitiva (art. 4015 Código Civil) el dominio del inmueble identificado como Parcela X, Manzana X, Sector 5, Circunscripción X, Ejido X de la ciudad de Trelew, conforme plano de mensura X. (Expte. X.). ----------

----Por último, tal como lo señaló la Dra. Spoturno y lo requiere actualmente el art. 1905 del CCyC, corresponde determinar en esta sentencia que la propiedad se adquirió por cumplimiento del plazo de prescripción el 10 de Abril de 2001, considerando para ello como fecha de inicio de la posesión el día de presentación de la nota del escribano en la Municipalidad de Trelew (10/4/1981).----------

----En función del nuevo resultado del proceso, corresponde readecuar la imposición de costas y honorarios de la primera instancia (conf. art. 282 del CPCC). ----------

---A tal efecto, acuerdo con la Dra. Spoturno en que las costas de ambas instancias deben ser impuestas en el orden causado (art. 69, 2do. párrafo del CPCC) en atención a que el demandado fue declarado rebelde y la Defensa Pública ejerció su representación. ----------

----Finalmente también habré de coincidir con la magistrada pre votante respecto a la propuesta regulatoria de honorarios para las letradas patrocinantes del actor, tanto de la instancia de origen como la presente alzada, la cual resulta acorde a la extensión, calidad y resultado de los trabajos desarrollados por el mencionado profesional (conf. arts. 5, 6, 8, 9 y 13 de la Ley XIII nro. 4). De igual modo no corresponde regular honorarios al letrado de la defensa pública por la manera en que se resuelve la imposición de costas.----------

----Termino mi intervención, entonces, pronunciándome en la presente cuestión POR LA NEGATIVA.----------

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

--Visto el acuerdo alcanzado al tratar las cuestiones precedentes, corresponde:----------

-I. REVOCAR íntegramente la sentencia apelada, haciendo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva entablada y, en consecuencia, DECLARAR que R. A. S., DNI X., ha adquirido por el curso de la prescripción de veinte años el dominio sobre el inmueble individualizado, conforme plano de mensura N° X (Expte. X), como actual parcela X, Manzana X, Sector X, Circunscripción 4, Ejido X de la ciudad de Trelew, el que deberá —firme la presente— ser inscripto registralmente a su nombre, con cancelación de la inscripción antecedente que constare. ESTABLECER que el plazo de prescripción adquisitiva a favor del actor se cumplió el día 10 de abril de 2001 (conf. art. 1905 Cód. Civil y Comercial de la Nación).----------

----II. IMPONER las costas de ambas instancia por su orden (art. 69 2do. párrafo del CPCC). ----------

----III. REGULAR los honorarios de las Dras. L. M. F. y M. C. O., en conjunto, por las tareas de Primera Instancia en el 18%, y a la Dra. M. C. Oca, por las cumplidas ante esta alzada, en el 6,3%. En ambos casos del monto del proceso con más el IVA de corresponder. Sin regular honorarios a los letrados de la Defensa Pública que tuvieron intervención en autos, por la forma en que imponen las costas. ----------

----Así lo voto. ----------

---- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, la Dra. Florencia Cordón Ferrando respondió:----------

---El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto 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 septiembre de 2020. ----------

--- 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**: ----------

----REVOCAR ÍNTEGRAMENTE la sentencia apelada, haciendo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva entablada y, en consecuencia, DECLARAR que R. A. S., DNI X, ha adquirido por el curso de la prescripción de veinte años el dominio sobre el inmueble

individualizado, conforme plano de mensura N° X (Expte. X), como actual parcela 9, Manzana X, Sector 5, Circunscripción 4, Ejido X de la ciudad de Trelew, el que deberá —firme la presente— ser inscripto registralmente a su nombre, con cancelación de la inscripción antecedente que constare. ESTABLECER que el plazo de prescripción adquisitiva a favor del actor se cumplió el día 10 de abril de 2001 (conf. art. 1905 Cód. Civil y Comercial de la Nación).----------

----IMPONER las costas de ambas instancia por su orden (art. 69 2do. párrafo del CPCC). ----------

----REGULAR los honorarios de las Dras. L. M. F. y M. C. O., en conjunto, por las tareas de Primera Instancia en el 18%, y a la Dra. M. C. O., por las cumplidas ante esta alzada, en el 6,3%. En ambos casos del monto del proceso con más el IVA de corresponder. Sin regular honorarios a los letrados de la Defensa Pública que tuvieron intervención en autos, por la forma en que imponen las costas. ----------

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

NATALIA I. SPOTURNO **FLORENCIA CORDÓN FERRANDO**
JUEZA DE CAMARA **PRESIDENTE**

--- REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2020 – SDC - CONSTE.----------

GUILLERMO N. WALTER
SECRETARIO DE CAMARA