------En la ciudad de Trelew, a los 23 días de febrero del año dos mil veintiuno, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Florencia Cordón Ferrando y la presencia de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Natalia Isabel Spoturno y del Sr. Juez de Cámara Dr. Marcelo Fernando Peral, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“R., P. A. c/ L. de M., Z. E. y Otros y/o quienes resulten herederos s/ Prescripción adquisitiva” (Expte. N° 34 – Año 2020 CAT)** venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 299. 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. Florencia Cordón Ferrando expresó: ----------

------I.- Llegan a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 264, que fuera concedido libremente a fs. 266, contra la sentencia de la anterior instancia dictada a fs. 260/263vta que rechazó la demanda por prescripción adquisitiva promovida por P. A. R. en contra de los sucesores de L. de M., Z. E. y otros, como asimismo el allanamiento formulado por los codemandados a fs. 177. ----------

------A fs. 270/292 luce la expresión de agravios presentada por la accionante mediante escrito digital (ID 44550), que no mereció réplica de la contraria. ----------

------II.- La sentencia de Primera Instancia. ----------

------La sentencia en crisis rechazó íntegramente la demanda de prescripción adquisitiva veinteañal promovida originariamente por J. G., quien cedió todos los derechos posesorios y litigiosos que le corresponden en autos sobre el inmueble ubicado en calle Santiago del Estero N° X de Rawson a favor del señor P. A. R., conforme Escritura N° 292, de fecha 11 de Septiembre de 2018, agregada a fs. 236/237. ----------

------Para así decidir, el juez de grado entendió que el actor no acreditó de manera fehaciente los requisitos exigidos por el ordenamiento legal sustantivo para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva. Consideró –en prieta síntesis– que: i) no se probó en debida forma el pago del impuesto inmobiliario, tasa o servicios que recaen sobre el inmueble con cierta periodicidad ni regularidad por el período que se pretende usucapir; ii) la prueba testimonial producida no resulta suficiente para demostrar la posesión por parte del actor, ya que el único testigo que declaró no dio precisiones acerca de los hechos objeto de la litis; y iii) el allanamiento formulado en la causa por algunos de los demandados, no puede suplir la escasa prueba aportada a los fines de acreditar los requisitos necesarios para la procedencia de la acción. Aclaró que dicho acto procesal no exime al actor de probar los hechos alegados como fundamento de la acción, pues en materia de derechos reales está comprometido el orden público y porque, al reconocerse a la sentencia efecto retroactivo al momento en que se inició la posesión, podrían verse afectados derechos de terceros. ----------

------III.- Agravios. ----------

------El recurrente expone en un extenso escrito recursivo cuatro agravios sin titularlos, los cuales resumiré a continuación: ----------
------III. a) El allanamiento. Efectos. ----------
------Expresa que el allanamiento dispuesto por los codemandados N. L. C. y los herederos de A. A. C., implicó el reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos expuestos en la demanda, así como también de los documentos presentados. Se agravia asimismo de que el *a quo* no hubiera hecho mérito de la carga impuesta al señor Defensor Oficial para expedirse conforme el art. 360 del CPCC, 2do. párrafo. ----------
------Refiere que aun si el juez de grado hubiera estimado insuficiente el allanamiento, ello no invalida el reconocimiento de los hechos de parte de los codemandados y sus consecuentes efectos jurídicos, esto es, que deben tenerse por ciertos y probados, como también por auténtica la documental. ----------
------Manifiesta que con la libreta de pago titulada “L. P. G. M.” (fs. 10/103) se acredita la existencia real del contrato de compraventa de inmueble, estando intervenida por el B. del C., entidad expresamente autorizada para recibir el pago. Dice que dicha prueba contiene todos sus elementos típicos del boleto de compraventa (acuerdo, consenso, partes, precio cierto, venta del inmueble y transferencia de la posesión, promesa de escriturar), que acredita que los titulares del predio en mayor extensión efectuaron conjuntamente en loteo, con intermediación de los corredores inmobiliarios “O. R.” y que el señor J. G. adquirió el lote objeto de esta litis. ----------
------Dice que el juez no valoró debidamente dicha prueba documental que emitieron los vendedores al efectuar la venta pública del loteo de su propiedad, resultando un hecho con fecha cierta, veraz y comprobado la existencia del contrato de compraventa; que G. pagó la totalidad del precio por la compra del terreno y que recibió de los vendedores la posesión del lote, como lo admiten los codemandados que se allanaron. ----------
------Por otra parte, señala que el Defensor Oficial no cumplió con la carga de admitir o negar categóricamente los hechos expuestos en la demanda y la autenticidad de la documental, lo cual importa su consentimiento tácito y autenticidad, respectivamente. ----
------Resume que, en virtud del allanamiento de los codemandados y la tácita conformidad del Defensor Oficial, corresponde tener por ciertos los hechos expuestos en la demanda y por auténtica la documental, lo cual –dice- constituye el punto de partida para considerar la virtualidad del allanamiento y el destino de la demanda. ----------
------Esgrime que el allanamiento es un acto de disposición del demandado sobre la materia objeto del proceso y está dirigido a poner fin a la controversia, debiendo el juez dictar sentencia conforme lo pidió el actor en la demanda. ----------
------También considera que el allanamiento suple la deficiencia probatoria y que aun cuando “por sí solo” podría no considerarse suficiente, eso no acontece en este caso porque concurre prueba suficiente documental, testimonial, confesional, informativa con verificación “in situ” del inmueble, todo lo cual acredita, a su criterio, la veracidad de los

hechos invocados y admitidos como ciertos. ----------

------Entiende que no resulta perjuicio alguno a propietarios o terceros en virtud del allanamiento, pues los titulares registrales de dominio vendieron y lotearon el predio y que el precio de venta convenido fue pagado y percibido, desprendiéndose del dominio y posesión del lote. Por dicho motivo –esgrime- los titulares dominiales no necesitan protección de ley. ----------

------Respecto de otros terceros sostiene que resulta acreditado con el certificado de dominio que el inmueble no tiene restricciones, hipotecas ni embargos y con el allanamiento los señores C. reconocen que la transferencia fue hecha en base a títulos perfectos, libre de hipotecas, embargos e inhibiciones y no hay restricciones de ningún tipo. ----------

------Finalmente, considera que el allanamiento no afecta en modo alguno el interés público, no hay fraude ni perjuicio a terceros y fue corroborado por la realidad de los hechos veraces y lícitos expuestos con la prueba documental que es auténtica. ----------

------III. b) Valoración probatoria. ----------

------El recurrente esgrime que el magistrado de grado valoró la prueba de manera aislada y fragmentaria, omitiendo analizar elementos probatorios que resultan pertinentes para arribar a la decisión correcta. Invoca el principio de la prueba compuesta que rige el juicio de usucapión. ----------

------Sostiene que sin duda el peso de la prueba recae en el “corpus” que se rige por el art. 2384 del C.Civ. Dice que de las probanzas de autos se acredita efectivamente la existencia del “corpus” en G. y R., quienes unieron sus posesiones, respecto del inmueble objeto del litigio. ----------

------Luego señala que, al no haber disconformidad en el origen de la ocupación del actor, se robustece la idea de que el actor ocupó el inmueble con ánimo de propietario. En tal sentido, refiere que la libreta correspondiente a la venta del inmueble acredita: i) el contrato de compraventa; ii) que G. cumplió con el pago del precio total de la operación de venta; iii) que recibió la tradición de la posesión de los titulares de dominio y iv) que la posesión de G. es legítima y de buena fe. ----------

------Afirma que desde la adquisición del lote ejerció actos posesorios sobre la cosa (terreno), tales como plantar a impedir la presencia de intrusos, usurpadores, efectuar el cerramiento e iniciar la construcción de la vivienda. Insiste en señalar que la presunción resulta a favor de G., quien tuvo bajo su poder la disponibilidad material y económica del terreno. ----------

------Sostiene que el reconocimiento de los codemandados C. acredita: i) que el Sr. J. G. pagó los impuestos y tasas municipales a partir del mes de marzo de 1975 y desde entonces en lo sucesivo y que se encuentran pagos hasta el año 2011 inclusive (36 años); ii) que el actor ocupó el inmueble y cerró el perímetro del lote, plantó árboles y edificó mejoras. ----------

------Agrega que el juez de grado no hizo mérito de la prueba informativa dirigida a la Municipalidad de Rawson para que certifique quienes resultan ocupantes, la existencia de planos y expedientes administrativos, considerándola esencial porque se trata de una verificación “in situ” con fotografía del inmueble. ----------

------Luego alega que la declaración de J. A. C. corrobora las pruebas producidas, indicando que conoció el terreno que está cerrado con paredones de medianeras y que concurría a una despensa vecina habitualmente y que la delimitación la hizo G. y que su posesión era pública y pacífica y lo saben los vecinos linderos. ----------

------III. c) Accesión de posesiones. ----------

------En el presente agravio, el recurrente expresa que el juez de grado no consideró la accesión de posesiones por la transmisión de G. a su favor y sus efectos jurídicos. Señala que a través de dicho instituto puede el poseedor actual, siempre que exista un nexo jurídico, unir su posesión a la de su causante, trasladando el cedente a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del hecho de la posesión. ----------

------Luego refiere que fue autorizado por G. para habitar el inmueble, ocupándose de su conservación y mantenimiento desde el año 2012. Sostiene que con fecha 11 de septiembre de 2018 se hizo efectiva la tradición de la posesión a su favor, a través de escritura pública, la cual no fue objetada por el Defensor Oficial. ----------

------De tal manera considera que el plazo de la prescripción se encuentra cumplido en exceso, computándose desde el mes de febrero de 1975, cuando G. adquirió por compraventa hasta el momento que se dictó el fallo (6/12/2019). Dice que en ese intervalo de tiempo se produjeron una sucesión regular de actos posesorios realizados por ambos poseedores que denotan el uso normal del bien, sin interrupción ni pérdida de continuidad ni oposición o injerencia de terceros alegando otros derechos. ----------

------III. d). Costas. ----------

------Por último, el apelante deduce agravio por la imposición de costas. Señala que aun para el improbable caso de que no se revoque la sentencia y el allanamiento, hay mérito para dispensar el pago a la vencida. ----------

------Expresa que atento las particularidades de los procesos de usucapión, pueden presentarse muchas situaciones que aconsejen la exención de costas al vencido. En tal sentido, señala que la falta de certeza que dio motivo a la demanda deriva de un hecho del anterior propietario demandado, ya que no cumplieron con la obligación de escriturar. Por ello, considera que debe tenerse en cuenta la conducta pre-procesal de los demandados y en, segundo lugar, el allanamiento formulado en autos. ----------

------Por tales razones, sostiene que resultaría equilibrado y equitativo que las costas se regulen por su orden. ----------

------IV.- Tratamiento de los agravios. ----------

------Hallándose los tres primeros agravios íntimamente relacionados entre sí, referidos a la cuestión principal debatida en la causa, consistente en determinar si se hallan o no

acreditados fehacientemente los elementos exigidos por la ley que configuran la adquisición de dominio por usucapión, los abordaré de manera conjunta, para luego, naturalmente, referirme a las costas. ----------

------Sin perjuicio de que en esta materia el nuevo Código Civil y Comercial no ha introducido modificaciones sustanciales, cabe precisar, en cuanto al derecho aplicable, que 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, tal como lo señaló el juez de la anterior instancia.-----

------IV. a) Allanamiento, valoración probatoria y accesión de posesiones. ----------

------Que ello establecido, la principal crítica del apelante se centra en dos cuestiones: 1) los efectos que proyecta el allanamiento y la conformidad tácita del Defensor Oficial ante la falta de cumplimiento a la carga que refiere el art. 360 inc. 1, 2 párrafo del CPCC, sobre la pretensión y el resultado del proceso. 2) la valoración de la prueba. ----------

------En primer lugar, corresponde analizar el allanamiento y la conformidad del Defensor y sus efectos sobre el proceso. ----------

------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).--

------El principio director entonces lo establece la calidad de orden público que rige en materia del Derechos Reales. En dicho sentido se ha explicado: “En principio, el silencio o allanamiento por parte del demandado no eximen al actor de probar los hechos alegados como fundamento de la acción de usucapión, pues en materia de derechos reales está comprometido el orden público y, además, porque al reconocerse a la sentencia efecto retroactivo al momento en que se inició la posesión podrían verse afectados derechos de terceros. En síntesis, en el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, el proceso está fuertemente imbuido por el orden público y como tal es indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito de la prueba producida, pese al allanamiento o a la rebeldía del demandado” (“S., L. c. H. de M.A.B y otros s/prescripción adquisitiva”, CNCiv., sala J, febrero 18-2014”, citado por Pasquet, María Alejandra, en “Proceso de usucapión. Caso del allanamiento, la rebeldía y el juicio contra personas ausentes”. Revista de Derechos Reales y Registral - Número 4 - Diciembre 2016. Fecha: 12-12-2016. Cita: IJ-CCLII-118).

------En igual sentido, se ha sostenido que ni siquiera el allanamiento del demandado exime al actor de la carga de probar los hechos alegados como fundamento de la acción, pues, en materia de derechos reales, está comprometido el orden público y, además, porque, al reconocerse a la sentencia efecto retroactivo al momento en que se inició la

posesión, podrían verse afectados derechos de terceros. Es decir que el allanamiento no bastará para declarar la existencia del derecho en cabeza del alegado poseedor, ya que será necesaria la prueba de actos que permitan acreditar su voluntad de adquirir el dominio. Por lo tanto, el actor no queda relevado del onus probandi en ningún caso, cualquiera sea la posición adoptada por el defensor oficial. Inclusive la rebeldía del demandado y la consiguiente presunción de los hechos alegados no son suficientes para la admisión de la demanda, si no se acompaña prueba que los corrobore. (Conf. AREAN, Beatriz, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial. Alberto J. Bueres dirección. E. I. Highton coordinación. Ed. Hammurabi, ed. 2001, T. 6 B, p. 753).----------

------Es claro entonces que el allanamiento de los codemandados y la conformidad tácita del Defensor Oficial no eximían al actor de acreditar debidamente los extremos requeridos por el ordenamiento para que proceda la usucapión, no siendo suficientes para tener por acreditados y ciertos los hechos que conforman la demanda, tal como lo pretende el recurrente. ----------

------Ello precisado, se impone analizar si la prueba rendida en el expediente resultó o no suficiente para la configuración de la usucapión. ----------

------A tal fin, 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. ----------

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

------Cabe recordar que los actos posesorios se encuentran definidos en el art. 2384 del Código de Vélez Sarsfield que establece que “son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo, que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes”. ----------

------En la especie, G. invocó en la demanda que adquirió el inmueble objeto de usucapión el 10 de marzo de 1975, mediante la firma de un boleto de compra venta por intermedio de la inmobiliaria “O. R.”. Señaló también que abonó el precio de venta, mediante el pago

de 85 cuotas mensuales de $ 170. ----------

------Sostuvo que abonó el impuesto inmobiliario y tasas de servicios a la Municipalidad de Rawson, ejerciendo la posesión en forma continuada y útil de la fracción, cerrando los linderos, con plantación de árboles y construcciones. Indicó, en refuerzo de la pretensión, que otros vecinos tienen conocimiento de la fecha en que adquirió la posesión, pues actuó como poseedor legítimo. ----------

------La prueba producida fue la siguiente: i) documental consistente en el triplicado del talonario de pago de cuotas intervenido con sello del entonces Banco de la Provincia del Chubut del terreno, por el periodo marzo 1975 y enero de 1979 (fs. 13/103) y dos boletas de pago del impuesto inmobiliario ante la Municipalidad de Rawson, una de fecha 5 de abril de 2011, correspondiente al pago conjunto del período fiscal 1/2011 al 12/2011 (fs. 104) y otra de fecha noviembre del año 2010 correspondiente al pago del impuesto de ese mes y año. ii) la declaración de un solo testigo (fs. 223): iii) informativa aportada por la Municipalidad de Rawson a través de una nota de la Dirección de Tierras y Catastro (fs. 203), un relevamiento de construcciones (fs. 204/206) e informe de deudas de la Dirección de Rentas (fs. 226). ----------

------Del análisis conjunto de dichos elementos probatorios, adelanto, no surge que el actor haya acreditado debidamente los presupuestos legales necesarios para la procedencia de la usucapión. ----------

------Respecto al pago de las cuotas del terreno que consta en el talonario adjunto con la demanda, cabe precisar que no se ofreció prueba tendiente a acreditar su autenticidad ni informativa al banco para acreditar la existencia efectiva de los pagos. ----------

------Sin perjuicio de ello, aun cuando se considerará a dicho talonario como auténtico, dicha prueba es únicamente reveladora del “animus domini” y no constituye estrictamente un acto posesorio. Así se ha dicho que los actos jurídicos, aun cuando se refieran a la cosa misma, como lo sería un boleto de compraventa o el pago de impuestos, no son actos posesorios, porque no son actos materializados sobre aquélla (conf. Cám.Nac. Civ. Sala H, 6/02/2002, “C...”, cit. por Claudio Kiper en Tratado Jurisprudencial y Doctrinario-Derecho Civil-Reales” T° I, pág. 29, ed. LL. 30). ----------

------Tampoco puede inferirse la existencia del contrato de compra venta del inmueble objeto de usucapión a partir del talonario de pago acompañado y la transmisión de la posesión de los vendedores a G., tal como lo sostiene el recurrente en los agravios. Además, resultan insuficientes para acreditar la posesión “animus domini” requerida para la procedencia de la adquisición del dominio de un inmueble por prescripción, las declaraciones efectuadas en el contrato privado de compraventa por la cual el vendedor manifestó que detentaba la posesión y la transmisión al cesionario (Molina Quiroga, “Qué se necesita para adquirir por usucapión un inmueble” publicado en LL 15/04/2011, 4).----

------Sobre el pago del impuesto inmobiliario, pese a los recibos acompañados por el actor, la Dirección de Rentas informó (fs. 226) que se verifica una deuda de $ 15.272,14 que

barca los períodos 03/1994 al 05/2016 inclusive, período que incluye los recibos acompañados, por lo que al no haberse impugnado dicho informe debe estarse a lo que resulta del mismo. ----------

------Por lo demás, aún cuando pueda considerarse que el Municipio omitió informar sobre el pago de impuestos que dan cuenta los recibos acompañados con la demanda y que dichos recibos sean tenidos por auténticos, lo cierto es que claramente no resultan útiles para acreditar la posesión alegada durante veinte años. Ello así ya que solo dan cuenta del pago de un solo año fiscal en forma íntegra (2011) y un mes (nov. 2010) y los pagos fueron efectuados en noviembre de 2010 y abril de 2011.----------

------Al respecto, cabe precisar que si bien existe consenso en cuanto no se requiere el pago de los impuestos durante todo el período prescripto por la ley, si es necesario la acreditación de su abono en forma más o menos regular. ----------

------Por otro lado, cabe recordar aquí que el pago de los impuestos y servicios por sí solo no constituye un acto posesorio y consiguientemente nada prueba con relación al *corpus* posesorio (Conf.: Areán, Beatriz, obra citada, p. 315). Asimismo, se señala que luego de la reforma introducida por el dec.-ley 5756/58, la acreditación del pago de impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, puesto que en la actualidad dicho pago “será especialmente considerado”, o sea que como elemento probatorio sigue teniendo gran importancia, pero no es decisivo para el éxito de la acción. El pago de impuestos no constituye un acto posesorio, de modo que nada prueba con relación al *corpus*. ----------

------El pago de impuestos constituye una exteriorización del *animus* o bien una prueba complementaria de su existencia, que debe estar acompañada por otras pruebas de la posesión (Zannoni, Eduardo A. –Director–, Kemelmajer de Carlucci, Aída –Coordinadora–, “Código Civil y leyes complementarias”, Editorial Astrea, 2005, T. 10, págs. 290/291).----------

------En cuanto a la prueba testimonial rendida, concuerdo con el magistrado de grado en que la declaración del señor J. A. C. resulta insuficiente para acreditar los actos posesorios invocados en el escrito inicial. En efecto, si bien dijo conocer el inmueble hace 5 o 6 años (respuesta 2da.), lo cierto es que manifestó que no conocía quienes ocupaban el mismo (respuesta 4ta.) y que al inmueble no concurría, sino que al lado hay una despensa del hermano de un amigo. Por si ello fuera poco, manifestó “creería que la vivienda la hizo el dueño porque la persona que vive al lado le comentó que es del Sr. G.”. De tal manera, no pudo precisar ningún acto posesorio idóneo y además resulta un testigo de “oídas”. ----------

------Es necesario poner de resalto 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, “R. S.A. c. B., E. y otros s/usucapión”, 09/10/2007, LLBA 2008 (abril) con nota de Miriam Smayevsky; Marcela A. Penna LLBA) y que “aún cuando en el

proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta". (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2a Nominación de Santiago del Estero, "Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros", 05/09/2008, La Ley Online, AR/JUR/19577/2008) y que "si la prueba testimonial no aparece corroborada por evidencias de otro tipo que formen con ella prueba compuesta, ello resulta insuficiente para usucapir puesto que la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable, no siendo suficiente la declaración de testigos en las que no se concretan con toda precisión la realización de actos posesorios animus domini, ni tampoco la exhibición de documentos que por sí solos no acrediten la realización de tales actos". (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D, "Zapata, Ana F.", 04/05/1984, La Ley on line, AR/JUR/1320/1984).----------

------La prueba informativa de la Municipalidad de Rawson tampoco aporta eficacia convictiva para acreditar los presupuestos de la demanda. Así, la nota de la Dirección de Tierras y Catastro expresa que R. "ocupa" el inmueble, sin precisar su antigüedad. El informe de constatación mencionó únicamente la construcción de una vivienda de dos plantas en un 80% y sin planos aprobados, no informando qué persona construyó dicho inmueble y la antigüedad de la obra. Por tanto, y pese a que el apelante pretende otorgar una relevancia significativa a dicha prueba, no puede inferirse de la misma acto posesorio hábil a los efectos de la presente acción. ----------

------En suma, debe tenerse presente que dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7 del Código Civil (art. 4015 del mismo), la realización de los actos comprendidos en el art. 2384 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente (Fallos 300:651; 308:1699 y 316:2297, entre otros) considero que no se probó en autos los requisitos necesarios para la procedencia de la acción.----------

------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 valor por la vía que corresponde los derechos que le han desconocidos (Fallos 326:2048) (conf. Código Civil y Comercial Comentado. Jorge H. Alterini. Director General. ed. Thomson Reuters. La Ley. Pág. 334). ----------

------Es que debe demostrarse la iniciación y continuidad de la posesión en distintos años durante un periodo de tiempo; no basta la demostración de un hecho espaciado sucedido en algún momento, sino de actos continuados a través de un largo período, respecto de los cuales no es fácil admitir que no se haya dejado más rastro que el testimonio de unas

cuantas personas. En estos casos, la investigación del Juez tiene una considerable analogía con la actividad del historiador, cuando trata de reconstruir con los elementos a su alcance un determinado período, y en ambos casos, para lograr la verdad que se busca, es más prudente confiar en los documentos y en los monumentos que en la tradición verbal, sin excluir esta último; esto es lo que exige la ley. (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, expte. N° 97.749, “Acosta Juan Carlos En J 113.612/24.015 Acosta Juan Carlos C/La Sarita P/Usucapión S/Inc.”, 16/09/2010, LS 417 – 170). ----------

------En el caso de autos, la prueba producida puede ser reveladora solamente del “animus domini”, pero en modo alguno pudo corroborarse la realización de los actos posesorios en los términos del art. 2384 del Código Civil, por el tiempo exigido por la ley para usucapir.----------

------Por lo expuesto, la prueba ofrecida y rendida en autos -documental, testimonial e informativa– evaluada inclusive en forma integral o compuesta, es insuficiente para tener por acreditada de manera indubitada la posesión continua de veinte años con ánimo de tener la cosa para sí (conf. art. 4015 del anterior Código Civil). ----------

------Finalmente, cabe señalar que ninguna incidencia tiene para la solución de la causa la accesión de posesiones entre J. G. y P. R. Ello por cuanto si bien nuestro derecho admite la accesión de posesiones, la actora tuvo que demostrar que ambas, la de las cedentes como la propia, resultaron idóneas a efectos de invocar la usucapión y que con ambas reúne el plazo legal. O la realización por parte de los cedentes de todos aquellos actos posesorios que durante el tiempo que se aduce, se hubieran efectuado con las características legales como para adquirir el dominio por ese modo (Calegari de Grosso, Lydia E., «Usucapión», pág. 210 y ss.; Arean, Beatriz, «Juicio de usucapión», pág. 251 y ss.; (S.C.B.A., C 97851, sent. del 28/12/2010, ‘L., V. M. c/ G., A. y otros s/Reivindicación’, en Juba sumario B33891). ----------

------En conclusión, entiendo que el actor no logró acreditar los requisitos exigidos por el ordenamiento legal para adquirir el dominio, motivo por el cual propongo al Acuerdo que se confirme el rechazo de la demanda tal como se resolvió en la sentencia de primera instancia. ----------

------IV b) <u>Las costas.</u> ----------

------El apelante pretende en este agravio que se revoque la imposición de costas al actor y que se impongan en el orden causado, en base al allanamiento formulado por los codemandados y por considerar que el motivo de la demanda deriva de un hecho de los anteriores propietarios, ya que éstos no cumplieron con su obligación de escriturar. -------

------En lo tocante a este agravio, cabe recordar que el principio general que establece nuestro ordenamiento ritual es que las costas las debe pagar el vencido (art. 69 CPCC) y sólo excepcionalmente se puede prescindir de dicha regla general, bajo el deber judicial de fundar el apartamiento. ----------

------En materia de prescripción adquisitiva en particular, y atento que su trámite resulta

ineludible para el usucapiente que pretende regularizar su título, el principio es que éste soporte, al menos, los gastos de su propia defensa, a excepción de que el titular registral se presente y cuestione la pretensión del actor, resultando luego vencido en el juicio, en cuyo caso las costas se impondrán a este último. ----------

------Atento las particularidades de los procesos de usucapión, pueden presentarse muchas situaciones que aconsejen la exención de costas al vencido, así porque "…se trata de una instancia judicial abierta en beneficio exclusivo del actor, quien, para obtener el reconocimiento de su derecho, debe demostrar principalmente la existencia de hechos propios; que muchas veces el demandado se encuentra justificadamente en situación de ignorar la posesión alegada por el accionante; que por existir un interés público comprometido en esta forma de adquisición del dominio, la sola voluntad del titular –su allanamiento– no vincula al juzgador, sino que es necesario acreditar la posesión de conformidad con los requerimientos legales para que se declare operada tal adquisición. También deberá tenerse en cuenta, entre otras cosas, la conducta desplegada por la demandada en el juicio; por ejemplo, si se ha opuesto o no a la demanda; si ha supeditado su acogimiento a la acreditación de los hechos alegados por el actor; si ha prestado colaboración para descubrir la verdad de la situación. Lógicamente, todo dependerá de las circunstancias particulares de cada caso, que el juzgador deberá valorar para eximir o no de costas al vencido". (LOUTAYF RANEA, Roberto G., Condena en costas en el proceso civil, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1998, pág. 492). ----------

------A su turno, REIMUNDÍN explica que "en toda acción de declaración, donde el interés en obrar no dependa de un hecho del demandado y si éste no se opone a la demanda, las costas se impondrán al actor, no obstante su calidad de vencedor"; y agrega que "cuando no basta el allanamiento a la demanda, formulado por el representante o defensor oficial del demandado, por tratarse de materias en las cuales existe un interés social comprometido, exigiendo la ley la producción de la prueba (sin que sea suficiente la confesión de la parte), las costas no pueden recaer en el demandado sino en el actor, quien debe soportar todas las del juicio: las suyas y las ocasionadas al vencido, pero no por un criterio subjetivo (culpa o negligencia), sino por el objetivo del interés social que exige esa comprobación judicial del derecho o de la relación jurídica. Cuando el defensor oficial asume en el proceso una actitud de expectativa, la fiscalización y control de la prueba está impuesta más por un interés social que el interés particular de la parte". Una aplicación de estos principios, concluye Reimundín, se encuentra en la acción declarativa de la prescripción adquisitiva, donde la falta de certeza no deriva normalmente de un hecho del anterior propietario o terceros, ya que éstos no estaban obligados a escriturar (no han vendido nada ni han hecho donación tampoco), la propiedad se extingue o se adquiere, por una u otra de las partes, en mérito de lo que dispone el derecho material". (conf. LOUTAYF RANEA, obra citada, 493 y la cita de Reimundín). ----------

------En este caso no advierto circunstancia alguna que resulte atendible para modificar la

imposición de costas dispuesta en el grado al actor vencido. ----------
------Es que los codemandados no se opusieron a la pretensión declarativa; la misma finalmente no prospera por deficiencia probatoria del actor y, por otro lado, no existe elemento alguno en la causa que permita afirmar que la demanda halló justificativo en el incumplimiento de los demandados de su obligación de escriturar. Nada de ello se postuló en la demanda, por el contrario, para justificar la inexistencia del título solo se esbozó que por el tiempo transcurrido se había extraviado el boleto de compraventa.----------
------Por lo expuesto, propiciaré al acuerdo el rechazo del agravio en tratamiento. ----------
------V. Conclusión. ----------
------Por lo expuesto, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia de primera instancia en todas sus partes, con costas de la alzada al apelante vencido (conf. art. 69, primer párrafo, del CPCC). ----------
------En cuanto a los honorarios profesionales por las tareas desarrolladas en la alzada por el doctor L. M. S., letrado patrocinante del accionante, atendiendo a la extensión, calidad y resultado de las mismas, propongo sean regulados en un 2% del valor del inmueble objeto del presente proceso, el que será aplicable siempre y cuando supere el mínimo previsto en la ley arancelaria, con más el IVA si correspondiere (Conf. arts. 5,6,7,8,13, 22 y 46 de la Ley XIII Nro. 4).----------
------Termino mi intervención, entonces, pronunciándome en la presente cuestión POR LA AFIRMATIVA. ----------
------**A LA PRIMERA CUESTIÓN:** la Dra. Natalia Isabel Spoturno dijo: ----------
------I. Los detalles del caso, decisión impugnada y agravios expresados fueron suficientemente expuestos por la magistrada que me precedió en el voto. Por tal motivo me pronunciaré directamente sobre los aspectos traídos a decisión de esta alzada. -------
------II. El derecho aplicable: Antes de analizar los agravios, y dado el cambio normativo operado con la entrada en vigencia del actual Código Civil y Comercial, cabe precisar que la presente prescripción adquisitiva debe juzgarse con las normas del derogado Código Civil. Esta conclusión 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). En efecto, resultan de aplicación 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. Luego de un detenido análisis de la causa, la sentencia apelada y los agravios expresados, adelanto que coincido con la opinión vertida en el primer voto por lo que propiciaré yo también la confirmación del decisorio bajo análisis. Los notables esfuerzos del apelante no resultan suficientes para revertir la decisión tomada en el grado. Las pocas pruebas producidas no alcanzan para acreditar la posesión invocada para adquirir el

dominio por el curso de la prescripción por ser éstas insuficientes ya sean valoradas de manera individual o en conjunto para formar un plexo probatorio compuesto como exige la Ley 14.159 y el Decreto 5.756/58. ----------

------Tanto la doctrina como la jurisprudencia han señalado de manera categórica que la prueba de los hechos que sirven de base a la adquisición tienen una importancia trascendental, y que en ningún supuesto el pretendiente queda liberado de la carga de probar los hechos en que basa su pretensión (Arean, Beatriz, 1998. *Juicio de usucapión*. Buenos Aires: Ed. Hammurabi, pág. 293 y siguientes). Por lo demás, dicha prueba debe ser apreciada con carácter estricto, en consideración a las razones de orden público interesadas (Arean, ob. cit., pág. 297). En este sentido ha dicho la CSJN que dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en los arts. 2524 y 4015, Código Civil, su comprobación debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (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).-

------IV. La apelante pretende revertir el resultado obtenido en la primera instancia invocando el allanamiento de algunos demandados, así como también la “tácita conformidad” del Defensor Oficial por no haber cumplido con la carga impuesta por el art. 360 inc. 1, 2do. párrafo del CPCC. ----------

------Sabido es que en los procesos por los que tramita la pretensión de adquirir un inmueble por prescripción adquisitiva –usucapión– se encuentra afectado el orden público, al estar en juego el derecho de propiedad inmueble y su forma de transmisión, por lo que el allanamiento no adquiere la virtualidad decisoria que puede tener en otros procesos en los que se discuten derechos privados eminentemente subjetivos y patrimoniales (Conf.: CNCiv., Sala I, 08/02/1995, “F., H. y Otro c/P., E. A. y otro s/Posesión Vicenal”, jurisprudencia citada en “Tratado Jurisprudencial y Doctrinario. Derecho Civil. Reales”, dirigido por Claudio Kiper, Ed. La Ley, 1ª ed., año 2009, pág. 663) (Conf.: art. 310, 2º párrafo del CPCC) (Sala B de esta Cámara de Apelaciones, SDC 14/2020, voto del Dr. Lucero). En idéntico sentido se ha resuelto que, pese al allanamiento, el órgano judicial debe dictar sentencia en el mérito; y aunque otorga elementos, el allanamiento no vincula al juez de modo necesario, con el alcance de que venga obligado a dictarla en el sentido de que ha de acordar lo que se pide en la demanda y tendrá que rechazarla no obstante, si hay ausencia de alguna de las condiciones de la acción o pretensión, o su objeto es indisponible. En el juicio de usucapión se ve afectado el orden público (…) y por ello no basta el allanamiento ni la rebeldía para la admisión de la demanda (C.N.Civ. Sala G, autos “R. A. B. c/ B. H. S.A y otro s/ prescripción adquisitiva”, 9/12/2019, Expte. Nº CIV 11284/2014- JUZG.: 2 LIBRE Nº CIV/11284/2014/CA1, con cita de C.N.Civ., sala F, 1/9/03, AR/JUR/4349/2003 y sus citas y de Areán, *Juicio de Usucapión*, Hammurabi, Buenos Aires, 1998, p. 289). Lo expuesto no significa que el allanamiento carezca de todo

valor, sino que necesariamente deberá ser complementado con los requisitos que se exigen a la demanda, y con la prueba que de alguna manera confirme que se ha poseído durante el tiempo que exige la ley (C.N.Civ. Sala G, autos “R. A. B. c/ B. H. S.A y otro s/ prescripción adquisitiva”, 9/12/2019, Expte. Nº CIV 11284/2014- JUZG.: 2 LIBRE Nº CIV/11284/2014/CA1, con cita de Kiper, *Prescripción Adquisitiva*, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2017, p. 350). ----------

------En virtud de lo antes expuesto, aunque medie el allanamiento de la parte demandada o su rebeldía, de todos modos, la parte actora debe probar los presupuestos de hecho de su pretensión y quien ejerce la magistratura debe valorarlos en la sentencia. El allanamiento, si bien puede brindar elementos útiles para resolver, no resulta vinculante para quien decide. En efecto, no basta el allanamiento o la rebeldía para la admisión de la demanda, estas circunstancias procesales simplemente facilitan la valoración de la prueba debido a la falta de controversia. ----------

------Por otra parte, y sin perjuicio del valor que podría dársele al allanamiento en este tipo de procesos, cabe destacar que estamos frente a un litisconsorcio necesario porque el inmueble que el actor pretende usucapir es parte de la chacra 38 j de titularidad de Z. E. L. de M. y parte de la 38 k de titularidad de A. A. C. y N. L. C. (conforme términos de la demanda y documental acompañada). En esta causa se allanaron N. L. C. y los herederos de A. A. C. (conf. presentación de fs. 177). Por ello, dada la existencia de un litisconsorcio necesario, “*el acto de disposición del objeto procesal cumplido por uno de ellos —su allanamiento— solo produce efectos normales en tanto que el otro litisconsorte asuma una actitud idéntica. Ello así en virtud de la indivisibilidad que caracteriza a dicho objeto procesal y en razón que el contenido del fallo no puede diferir en relación a los distintos colitigantes (doc. del art. 89 CPCC; confr.: Palacio, “Derecho procesal civil”, Abeledo – Perrot 1970, III-215, n° 258; Podetti, “Tratado de la tercería”, 2da. ed., pág. 398, n° 74)*” (votos del Dr. Velázquez en SDC 17/2008 y SDC 20/2012). ----------

------V. Sentado lo anterior corresponde analizar las pruebas producidas en autos a fin de determinar si logró la parte actora demostrar los presupuestos de hecho de su pretensión.-

------Para adquirir el dominio por usucapión, resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de la 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 A.a vs. Estado Nacional - Organismo

Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14) (esta Sala SDC 15/2018, 10/2019, 16/2019, entre otras).----------

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

------La apelante considera que no fueron correctamente valoradas las constancias de la presente causa y que el juez analizó el material probatorio de manera aislada y fragmentaria. Entiendo que la parte actora no ha logrado demostrar todos los requisitos que la ley exige para declarar operada la usucapión un inmueble y para fundar mi decisión analizaré la prueba producida en autos:----------

------Comprobantes de pago de impuestos: En cuanto a los comprobantes de pago de impuestos, tal como señala la Dra. Cordón Ferrando en su voto, surge del informe obrante a fs. 226 que se encuentra impago el período comprendido entre marzo de 1994 y mayo de 2016. Sin perjuicio de ello, y aun considerando que puede haber algún error en el informe como afirma la apelante, los comprobantes acompañados solamente acreditarían el pago de noviembre de 2010 y del año fiscal 2011 y, conforme doctrina 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".* Sostuvo la Corte en la misma causa 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"* (conf. 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, 18/2013, 15/2018, 6/2019, 10/2019, 16/2019, 6/2020, entre muchas otras). ----------

------Talonario de pago de cuotas: Idéntica consideración corresponde efectuar respecto del pago de las cuotas del terreno que consta en el talonario acompañado con la demanda. Puede ser útil a fin de acreditar el *animus domini* pero no el *corpus*. Y en modo alguno resultan hábiles para acreditar la tradición de la posesión (*corpus* y *animus*) por los titulares del dominio como afirma la apelante. En nuestro sistema legal, 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 (esta Sala, SDC 15/2018).----------

------Prueba testimonial: La prueba testimonial producida poco agrega a lo antes dicho. El único testigo que declaró en la causa, J. A. C. (fs. 223) afirmó conocer el inmueble hace 5 o 6 años y no saber quién ocupaba el mismo. Dijo también que conoce a la persona que vive al lado que le comentó que la posesión era ejercida por G. Es decir, no resulta útil para demostrar los hechos invocados como sustento de la pretensión. ----------

------Informe de la Municipalidad de Rawson: La prueba informativa de la Municipalidad de Rawson tampoco aporta datos de relevancia a los fines probatorios. ----------

-La nota Nº 259/16 de la Dirección de Tierras y Catastro (fs. 203) dice que consta en carácter de “ocupante” el Sr. P. A. R. En cuanto a la calidad de “ocupante” de R. cabe recordar que *“la mera ocupación nada predica de la realización de actos posesorios, pues ante situaciones equívocas o dudosas, como la de quien reconoce haber entrado a la posesión por el acto gratuito –y gracioso– de otro, es un mero tenedor, y en consecuencia, su ocupación no es demostrativa por sí sola de la posesión (art. 2351, C. Civil) (Cám. CC 2ª La Plata, Sala 1ª, 29-6-2004, “Vallejos, Norma Susana c/ Fisco de la Provincia de Buenos Aires s/ Prescripción adquisitiva vicenal/Usucapión”, en Juba sum, B255313)*” (esta Sala, SDC 18/2013).----------

------Y el informe del Director de Obras Particulares (fs. 204/206) solo hace referencia a la existencia de una construcción de dos plantas de aproximadamente 100 m2 con un avance de obra del 80%. Nada dice de la antigüedad de la construcción ni de quién fue la persona que llevó a cabo la misma. ----------

------Plano de mensura: El apelante se agravia también por la falta de valoración del plano de mensura. Sostiene que la mensura es un acto físico que se materializa sobre el inmueble y que acredita debidamente la posesión con *animus* y *corpus*. Tampoco acompañaré a la apelante en esta porción del agravio. La presentación del plano de mensura es un requisito de admisibilidad de la demanda, porque a través del mismo se identifica con exactitud el inmueble se pretende usucapir. Pero en modo alguno acredita la posesión con ánimo de dueño requerida por la legislación de fondo. Por tal razón, es criterio de esta Sala que la confección del plano de mensura no es un acto posesorio y no resulta idóneo ni suficiente para acreditar la posesión (SDC 16/2008, 4/2012, 20/2012, 16/2019 entre otras). 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. ----------
------Accesión de posesiones: La parte actora se agravia en tercer lugar por la falta de consideración por parte del sentenciante de la accesión de posesiones por la trasmisión de G. en favor de R. y sus efectos jurídicos.----------
------Tal como señala la apelante, desde antiguo jurisprudencia y doctrina han aceptado que no solo el sucesor universal, sino también el particular, están facultados para unir su posesión a la de su antecesor siempre que exista entre ambas un vínculo jurídico que trasmita los derechos posesorios (art. 3418 Cód. Civ., su doc.; por todos, C.S.N., Fallos 202:252), criterio hoy plasmado en letra legal puesto que lo acogió el art. 1901 CCyC (esta Sala, SDC 1/2017). Sin perjuicio de ello opino, en coincidencia con lo resuelto en el primer voto, que la accesión de posesiones invocada ninguna incidencia tiene en la resolución de la presente causa puesto que dicho acto no exime a la parte de probar la posesión por el plazo de ley conforme lo dispuesto por el art. 4015 del Código Civil. De hecho, ni siquiera fue probada la tradición entre G. y R. El apelante hace referencia a las manifestaciones insertas en la Escritura Pública de cesión de derechos posesorios y litigiosos sin advertir que tales manifestaciones no resultan suficientes a los fines de acreditarla. Reiteradamente se ha resuelto que 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 que no se verifican en la especie (SDC 16/2019). --------
------En síntesis, la accesión de posesiones invocada no modifica lo resuelto en el grado puesto que no ha logrado la parte actora acreditar la existencia de actos posesorios (*corpus* y *animus*) durante los 20 años requeridos por la legislación. ----------
------En virtud de todo lo antes expuesto, y tal como lo adelanté en el comienzo de este voto, considero que el actor no logró demostrar los requisitos exigidos legalmente para la adquisición del dominio por usucapión. Por ello, acompaño la propuesta de confirmar la sentencia recurrida.----------
------VI. Costas: el juez de grado aplicó el principio general en materia de imposición de costas y, consecuentemente, las impuso al actor vencido. El apelante solicita su imposición en el orden causado en virtud del allanamiento formulado por los codemandados y por entender que el motivo de la demanda radica en un hecho del anterior propietario demandado por no haber cumplido con la obligación de escriturar. ---
------En mi opinión, coincidente con la de la Dra. Cordón Ferrando, no existen elementos en la causa que permitan dejar de lado el principio general en materia de imposición de costas. De hecho, el motivo por el cual no prospera la acción es la deficiencia probatoria de la parte actora. Y, además, las manifestaciones respecto del incumplimiento de la demandada de su obligación de escriturar son alegaciones introducidas en esta instancia y que no encuentran correlato alguno con las constancias de la causa. Por tal razón, resultando la parte actora vencida en el presente pleito, postulo la confirmación de la

decisión tomada en la primera instancia (art. 69 CPCC)----------
------VII. Conclusión: Resultando insuficiente la prueba aportada al proceso para declarar operada la adquisición del inmueble por aplicación de los arts. 2524 inc. 7° y 4015 Código Civil, acompaño la propuesta de la Dra. Cordón Ferrando de confirmar, en todas sus partes, la sentencia apelada con costas a la apelante vencida (art. 69 CPCC). ----------
------Encuentro correctos y ajustados al resultado del pleito los honorarios de alzada propuestos en el primer voto considerando la extensión, mérito, calidad y resultado de las tareas cumplidas en esta instancia (arts. 5, 6, 8, 13, 22 y 46, Ley XIII N° 4) por lo que acompaño su propuesta de regulación.----------
------Por ello, a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.----------
------**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, la Dra. Florencia Cordón Ferrando expuso: ----------
------Visto el acuerdo alcanzado al tratar las cuestiones precedentes, corresponde:---------
------A) CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia apelada. ----------
------B) IMPONER las costas de la alzada al apelante (conf. art. 69, primer párrafo, del CPCC), regulando los honorarios por las tareas desarrolladas en esta alzada al doctor L. M. S. en un 2% del valor del inmueble objeto del presente proceso. El porcentaje citado será aplicable siempre y cuando supere el mínimo previsto en la ley arancelaria y deberá adicionarse el IVA para el caso que correspondiere (Conf. arts. 5, 6, 7, 8, 13, 22 y 46 de la Ley XIII Nro. 4). ----------
------Así lo voto. ----------
------**A LA SEGUNDA CUESTION** la Dra. Spoturno expresó:----------
------La resolución que corresponde dictar es la propuesta por la Dra. Cordón Ferrando fiel reflejo del acuerdo alcanzado.----------
------ASI 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 febrero de 2021. ----------
------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**: ----------
------A) CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia apelada. ----------
------B) IMPONER las costas de la alzada al apelante (conf. art. 69, primer párrafo, del CPCC), regulando los honorarios por las tareas desarrolladas en esta alzada al doctor L. M. S. en un 2% del valor del inmueble objeto del presente proceso. El porcentaje citado será aplicable siempre y cuando supere el mínimo previsto en la ley arancelaria y deberá adicionarse el IVA para el caso que correspondiere (Conf. arts. 5, 6, 7, 8, 13, 22 y 46 de la Ley XIII Nro. 4). ----------
------Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

NATALIA I. SPOTURNO **FLORENCIA CORDÓN FERRANDO**

JUEZA DE CÁMARA **PRESIDENTE**

------ REGISTRADA BAJO EL N° ___04___ DE 2020 – SDC. - CONSTE.----------

GUILLERMO N. WALTER
SECRETARIO DE CÁMARA