En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los diecisiete días del mes de mayo del año dos mil veintidós, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Fernando Nahuelanca, y asistencia de la primera vocal Dra. María Marta Nieto y de la segunda vocal Dra. Verónica Daniela Robert (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"B., M. E. c/ R., P. S. s/ ORDINARIO", expte. nro. 599/21**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 105/12), y atento al resultado del sorteo de fecha 9 de marzo de 2022 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Marta Nieto, Dra. Verónica Daniela Robert y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 29/21 de fecha 5 de noviembre de 2021? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

1. *El fallo*:

La jueza de primera instancia hizo lugar a la excepción de prescripción opuesta por P. S. R. y P. A. R. y rechazó la demanda de reivindicación iniciada por M. E. B., por los fundamentos vertidos en el considerando I. Impuso las costas y reguló los honorarios profesionales (SD nro. 29/21).

Para así decidir, consideró la prueba documental, testimonial, de reconocimiento judicial e informativa.

Concordó con la parte actora sobre que no existe un justo título en la documental de los demandados (fs. 113/118) porque tal título pertenece a la unidad nro. 3 y no tienen correlación con la adición de los 10 metros cuadrados que la actora reivindica. Seguido a tal razonamiento, la jueza de grado se propuso dilucidar el plazo de posesión continua de 20 años.

En tal tarea infirió que, según lo dispuesto por el artículo 4003 del Código Civil y lo consignado en el instrumento de fs. 100/102vta., la posesión por parte de P. A. R. se inició el día 2 de junio de 1986. Que la relación de hecho llevaba 24 años hasta que la actora despachara la carta documento nº X., el día 20 de diciembre de 2010 y consideró operada la prescripción adquisitiva del artículo 4015 del Código Civil. Luego, aclaró que su conclusión no llegaba a conmoverse con los planteos de la actora en los párrafos 8, 9, 10 y 11 de su presentación de fs. 113/118 porque la acción fue entablada en contra de P. S. R. y P. A. R. y ambos comparecieron al proceso e interpusieron la excepción de prescripción. Dijo que no fue el actual propietario del inmueble quien, sin documento de transferencia de la posesión de los 10 metros cuadrados en disputa, pretendió hacerla valer en juicio en contra de la actora; sino que su antecesor también lo hizo; que la prescripción fue alegada por ambos litisconsortes. Así, rechazó la demanda por reivindicación e hizo lugar a la excepción de prescripción a favor de P. S. R. y P. A. R.

2. En este punto, es necesario mencionar brevemente los antecedentes de la litis.

La Sra. M. E. B., promovió demanda por reivindicación en contra de P. S. R. y P. A. R., a fin de que se le restituya el inmueble ubicado en la av. P. X. de esta ciudad. Dijo que hubo una operación de compraventa, por Escritura nro. X. y el posterior sometimiento del inmueble al régimen de propiedad horizontal, con las unidades funcionales X. y X. Que el propietario de esta última unidad X., P. A. R., avanzó sobre su inmueble con una construcción de material de aproximadamente 10 metros cuadrados; posesión que califica como perjudicial a su parte y sin derecho, iniciada a partir del año 1995.

Explicó que del plano municipal surge el avance de la construcción y su identificación como depósito. Que tomó conocimiento de la presencia del demandado en junio de 2006; y entonces, mediante carta documento del 20 de diciembre de 2010, le formuló un requerimiento extrajudicial por CD n° X. Que, ante ello, los intimados habrían opuesto excepción de prescripción, con fundamento en la norma del art. 4015 del CCyCN.

Comparecidos a proceso, los demandados controvirtieron el relato de los hechos de la actora, exponiendo las negativas generales y particulares. En su propia versión de los hechos, dijeron que P. A. R. alquiló el local de la av. P. X. a J. H. P. en el mes de abril del año 1984 y, más tarde lo adquirió, el 2 de junio de 1986. Que el 21 de marzo de 2006 le donó el inmueble a su hijo S. R. Que desde aquel primer momento de ocupación y hasta la carta documento enviada en el año 2010, la posesión del espacio depósito fue con *animus domini* y con la convicción de que el mismo

integraba la propiedad adquirida porque no había otra vía de acceso.

Asimismo, el carácter público estaría dado porque en el inmueble poseído se desarrolla la actividad comercial de "L. C. P."; y la posesión sería pacífica por la ausencia de actos de fuerza o violencia y continua, por más de 29 años.

Corrido traslado de la excepción de prescripción, la actora contestó a fs. 113/118 y solicitó su rechazo. En primer lugar, consideró que no se encuentran cumplidos los plazos para que opere la prescripción larga, porque la construcción del depósito habría sido posterior al año 1995. A su turno, dijo que tampoco operaria la prescripción corta por cuanto la Escritura pública n° X. no tuvo por objeto transmitir la propiedad del espacio en litigio. Por otra parte, la actora entiende que no se encuentra acreditado que S. R. haya adquirido de su padre los derechos posesorios. 3. *Actuaciones*:

La parte actora apela la Sentencia Definitiva nro. 29/2021, concedido el recurso, expresa agravios mediante escrito electrónico ID 565996 y es contestado por escrito ID 587008.

4. *Fundamentos del recurso y contestación a los agravios*:

En términos genéricos, la parte actora se agravia por cuanto la jueza de grado admitió la excepción de prescripción; desarrolló su memorial en torno a dos quejas: a) que en la sentencia soslaya la norma contenida en el artículo 24 inciso d) de la Ley 14159, que establece la regla de la prueba compuesta para la prescripción adquisitiva de inmuebles; y b) que elude

la circunstancia de que no se encuentran reunidos los recaudos para que proceda la accesión de posesiones. Solicita que se revoque la decisión de la instancia precedente.

Desarrolla cada agravio en particular.

a.1) Sobre el primero, afirma que la sentenciante incumple el deber de fundar adecuadamente su decisión porque omite exhibir el razonamiento que la llevó a resolver en el sentido que motiva su reproche y, además, porque entiende que no logró integrar con aquel a los medios probatorios que la inducen a tal conclusión.

Considera que la omisión a la prueba de autos se debe a que ninguna de la producida acredita irrefutablemente que hubiere transcurrido el plazo de la prescripción larga; asimismo, dice que la única prueba que podría medianamente sustentar la procedencia de la prescripción larga sería la testimonial a la que refiere la sentenciante. Sin embargo, transcribe y critica los testimonios de los Sres. R. A. T. (fs. 183/vta.); L. F. S. y de L. E. E. C. (fs. 268/269), para decir que no emana claro e indiscutible ni el año ni el mes en que fue construido el depósito sobre el inmueble de la actora, brindando solo referencias vagas e imprecisas.

En la misma tónica, controvierte lo manifestado por J. O. M. (fs. 267/vta.) en tanto entiende que la referencia a que la oficina -funciona desde siempre- no aporta ningún dato objetivo que permita confirmar la fecha de inicio del plazo de la prescripción larga; también dice que es contradictoria con la información que emana del plano n° 7960 de fecha 15/06/1982 obrante a fs. 224 del que surge incontrovertible que a esa fecha

el depósito o avance no había sido construido. Asimismo, sostiene que es insuficiente porque los demandados no habrían probado en autos la fecha de inicio de la actividad comercial de "L. C. P.", ni tampoco habría precisado la fecha en que la actora habría ingresado al depósito. Agrega que tampoco probaron los demandados que el único acceso al patio fuera una puerta ubicada en el salón comercial, ni la fecha en que el salón comercial comenzó a funcionar.

En apartado, la actora afirma que los restantes medios probatorios tampoco ratifican lo que alegan los demandados. Manifiesta que los planos obrantes a fs. 221/224 no demuestran que al día 15/06/1982 el depósito en cuestión no había sido aún construido; que la CD n° X. no demuestra la posesión del depósito desde el día 2 de junio de 1986; como tampoco lo hace la prueba informativa de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia (fs. 215/218 y 236/240) ni el informe de dominio del inmueble con matrícula (03-6) 5244/3 obrante a fs. 262/263.

Luego, colige que la jueza sentenciante evade la previsión contenida en el artículo 24 inciso d) de la Ley nro. 14159, que respecto a la prescripción adquisitiva de inmuebles establecería que se admitirá toda clase de pruebas, pero que el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial; refiriendo al principio de prueba compuesta que exigiría la norma.

Razona que, en el caso, ante la insuficiencia de los elementos de convicción que demuestren fehacientemente, por diversos medios y en forma coincidente, la posesión efectiva, pública, pacífica, ininterrumpida e inequívoca del inmueble que viene

sosteniendo, no estarían cumplidos los presupuestos del art. 4015 del CCiv. y correspondería rechazar la excepción de prescripción intentada. Se detiene especialmente en lo que considera como una escasa certeza probatoria de que el inicio de la posesión hubiere comenzado el día 02/06/1986.

Cita Doctrina y jurisprudencia en apoyo a su postura.

a.2) Al punto de agravio relatado, se opone la parte demandada diciendo que es improcedente la aplicación del art. 24 inciso d) de la Ley nro. 14159 reseñado porque habría advertido que la propia norma, en párrafos siguientes, diría: "Las disposiciones precedentes no regirán cuando la adquisición del dominio por posesión treintañal no se plantea en juicio como acción, sino como defensa".

Con ello razona que la prueba testimonial resulta suficiente ante su planteo defensista. Por otra parte, y ante la queja del inicio del cómputo de la prescripción de la actora, cita el art. 4003 del Código Civil, el cual establecía: "se presume que el poseedor actual, que presente en apoyo de su posesión un título traslativo de propiedad, ha poseído desde la fecha del título, si no se probare lo contrario"; manifiesta que la accionante no aportó prueba alguna para desvirtuar tal presunción, por ello concuerda con la sentencia en cuanto a que el inicio del cómputo de prescripción operaría el día 02 de junio de 1986.

Tratamiento de los agravios:

Abordaré el análisis de aquellas cuestiones que resultan conducentes para la solución a adoptar, pues es derecho elemental del juzgador de no seguir a las

partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, limitándose a escoger entre aquellos que guardan relación directa con la litis y que revisten sustancial importancia para la justa solución del diferendo (*cf*. Corte Sup., ED 18-780; CNCiv., Sala D, ED 20-B-1040; Sup. Corte de Bs.As., ED 105-173; esta Sala, expte. no. 114.223/98, entre muchos otros).

El caso trata de una cuestión de trascendencia, ya que las normas de fondo regulan como modo excepcional de adquisición del dominio la usucapión (Ley 14159). Esta característica, la naturaleza de la materia de que se trata y el interés público que se encuentra comprometido determinan no solo la imperatividad de las normas -enervando toda posibilidad de voluntarismo de los particulares para obtener un reconocimiento-, sino también el deber de extremar el análisis de la prueba de los hechos constitutivos mediante los que se pretende dar andamiaje a la acción.

Sin embargo, ello no significa que el examen deba ser presidido por un exceso de rigor formal que impida un adecuado servicio de justicia. "En realidad, se persigue, atendiendo a los especiales intereses en juego, que el juez –de sobremanera- protagonice una función activa en el ejercicio de sus poderes-deberes procesales tratando de esclarecer la verdad de los hechos en debate e impidiendo la realización abusiva de las actuaciones. Extremo que, reitero, no significa denegación, sino que –incluso- el cumplimiento de los requisitos legales que hacen a la procedencia de la acción deba ser verificado por el tribunal con independencia de su planteo por las partes" (*cf*. Sala 4

Cap.Civ y Com. Resistencia, autos: "V., M. de J. c/ Sucesores de V. V. s/ Prescripción veinteañal" del 21/4/96; elDial - AR1D3).

Bien, ante el cuestionamiento que efectúa la recurrente, debo dejar sentado que no llega controvertido a esta instancia que la actora efectivamente ha sido despojada de la posesión de aproximadamente diez metros cuadrados de su propiedad y que tal despojo ha sido materializado, en principio, por el Sr. P. R. y continuado por el Sr. S. R. Por ello, ante la demanda de restitución de la posesión de su propiedad, los demandados plantean como excepción (defensa al contestar de demanda), la prescripción adquisitiva (decenal o veinteñal) como modo de adquirir el dominio.

Por ello, tanto el caso en la instancia de grado como esta oportunidad, giran alrededor de la posibilidad o no de los demandados de usucapir los metros cuadrados de propiedad de la actora. Y en este sentido, es uniforme la doctrina y jurisprudencia en afirmar que "la procedencia de la usucapión (prescripción adquisitiva) está supeditada a la acreditación –prueba- de los siguientes extremos: a) que se posee el inmueble usucapido con ánimo de dueño, b) que la posesión sea pública, pacífica, continua e ininterrumpida, c) que la posesión haya durado el tiempo que exige la ley" (*cf*. Arean, Beatriz, "Juicio de usucapión", ed. Hammurabi, 3° edición actualizada, Bs. As 1998, ps. 297/298).

Tal como se han planteado los hechos, la actora debía probar el despojo –cuestión acreditada- y la fecha aproximada en que manifiesta que se efectivizó (luego del año 1995 según afirma) y la parte demandada, debía

probar su posesión continua, ininterrumpida y pacífica durante cierto tiempo (10 o 20 años según el caso). Así, probar es procurar la demostración de que un hecho ha existido, y existido de un determinado modo y no de otro. Las cargas procesales constituyen un actuar facultativo de las partes, que se traduce en un imperativo en su propio interés. Su incumplimiento no genera derecho alguno a favor de la contraria, pero puede incidir en desmedro de la posición sustentada por quien dejó de cumplirla, y más aún, cuando como en el caso, se trata de hechos jurídicamente relevantes a la decisión del litigio.

Es sabido que le incumbe al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que pretende le asiste y le corresponde al demandado probar los hechos impeditivos, modificatorios y extintivos en los que basa su defensa. Dice Palacio que por prueba debe entenderse: "la actividad procesal, realizada con el auxilio de los medios establecidos por la ley, y tendiente a crear la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas" (Palacio, Lino Enrique (2003); "Manual de derecho procesal civil", decimoséptima edición, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires). Entonces, probar es demostrar de algún modo la certeza de un hecho o la verdad de una afirmación.

La apelante comienza su crítica señalando que la sentencia resuelve la usucapión a favor de los demandados basándose exclusivamente en las declaraciones testimoniales y ello resulta equivocado a tenor de lo establecido en la Ley 14159, art. 24, inc.

d. A tal afirmación arriba con sustento en doctrina mayoritaria que entiende que en la tramitación de un juicio por usucapión, dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto, pues se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente.

Es que, la usucapión –como modo de adquisición del dominio- tiene, en nuestro derecho, un fundamento de orden público, como que ha sido regulada no solo atendiendo el interés de poseedor, sino también al interés social, por cuanto la sociedad moderna no concibe ya la propiedad como un derecho absoluto, ser dueño supone crecientes responsabilidades, no solo derechos.

Ahora bien, más allá de la prueba compuesta que impone la Ley 14159, "las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que se dicen realizados; sin embargo no puede ser la única aportada sino que lo que surja de ella, debe ser completado con otras" ("J., I. G. vs. Municipalidad de Dolores s. Prescripción adquisitiva vicenal - Usucapión" - CCC, Dolores, Buenos Aires, 22/10/2015, Rubinzal Online, 94663, RC J 6809/15).

Ese criterio es el que ha seguido esta Cámara, su igual de la Circunscripción de Trelew y el Superior Tribunal de Justicia; y ello es así, por cuanto –más allá del texto literal de la ley invocada y sobre el que

volveré más adelante- en el juicio de prescripción adquisitiva, las testimoniales, si bien por la desconfianza la ley exige se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquella seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás.

De las declaraciones efectuadas por los testigos que han comparecido a la causa y a la luz del interrogatorio efectuado por las partes en el claro uso del principio dispositivo, puedo extraer en el caso de la Sra. H. F. (fs. 166) que la actora, en el año 1995, aproximadamente, alquiló la propiedad de su titularidad por la que reclama; de la declaración del Sr. R. T. (fs. 183) que cinco o seis años antes de la declaración (año 2014) efectuó un relevamiento de los planos de la propiedad objeto de este juicio donde advirtió que uno de los condóminos invadía la unidad funcional de la actora en aproximadamente 10 o 12 metros cuadrados, que cree que era el condómino R. quien invadía, que invadía un negocio en cuyo fondo tiene como un vestidor, que sería una invasión de 60 u 80 cm, un metros a lo sumo. Respecto a la declaración testimonial del Sr. L. S. (fs. 211, audio reservado), surge que conoce a la actora y su esposo hace 40 años desde la declaración (es decir desde el año 1974 aproximadamente), que de vecino a la propiedad hay un negocio de artículos de pesca. Que la propiedad de la actora tiene un patio interno, por el que se ingresaba por la casa de la actora, por la calle que corta la av. P. y que, en la charla con el esposo de la actora, hace unos años atrás (a la declaración)

se quejaba de que habría una construcción precaria que había invadido su propiedad. De la declaración del Sr. J. O. M. (fs. 267) surge que conoce a ambas partes, por ser vecino hace más de 30 años, de ambos, que conoce el negocio "L. C. P." desde el año 1980 o 1981, que en el negocio hay una cocinita chica, un baño y una oficina chica en el fondo, que funciona desde siempre y a la que se ingresa por el negocio. De la declaración del Sr. L. E. E. C. (fs. 268) surge que conoce a los señores R. desde que iniciaron el negocio, que allí antes funcionaba una rotisería que era igual a ahora, un salón, una oficina y dos baños, que antes era un locutorio y necesitaba dos baños, después uno lo clausuraron, que la familia R. estaba en ese negocio desde 1984/1985, que la oficina se encontraba sobre el final del local y se accedía por el mismo, que conoce a la actora e ingresó a su propiedad por el año 1980/1981, y que las modificaciones que sufrió el inmueble del Sr. R. fueron la de los baños (que sería en la época que funcionaba un locutorio, antes que el local del Sr. R., a tenor de la respuesta brindada a la primera pregunta).

Del reconocimiento ocular efectuado con fecha 13 de noviembre de 2013 (fs. 257) surge acreditada la existencia de un negocio "L. C. P." atendido por los demandados, Sres. R., ubicado en av. P. y av. L. N., efectuándose un croquis a fs. 258, donde se individualiza el sector de la propiedad que estaría en conflicto de usucapión.

Así de las declaraciones testimoniales, tengo acreditada la presencia del codemandado P. R. desde la fecha por él indicada en la contestación de demanda, año 1984, explotando un negocio "L. C. P." que tenía las

disposiciones que tiene en la actualidad” (declaración Sr. M. y Sr. C.), y que la propiedad por él ocupada posee la oficina y baños sobre el fondo de la misma, desde que él la adquirió en el año 1986.

Entiendo que asiste razón a la recurrente en cuanto a las disposiciones del inc. c, art. 24, Ley 14159, que indica: “la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la declaración de los testigos, empero ello no degrada ni neutraliza su importancia dentro de un proceso de usucapión, puesto que a través de este medio de prueba es que se puede obtener la declaración de personas que saben acerca de la existencia de la relación de señorío con la cosa a lo largo de veinte años, lo que corroborado por otros medios probatorios, resultará contundente a la hora de fallar a favor del usucapiente, declarando adquirido el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva” (“R., C. E. vs. R., A. y otros s. Usucapión” - Cám. Apel. Sala CC, Concepción del Uruguay, Entre Ríos, 20/04/2018, Rubinzal Online, 9890/2017, RC J 3089/18).

Por ello, del análisis de las declaraciones testimoniales que también se efectúa en la sentencia impugnada, siendo que el caso ha sido traído a fin de resolver conforme a derecho y las pruebas producidas por ambas partes, no advierto la razón de disminuir la eficacia de los testimonios cuando los testigos han dado referencia clara, concreta y circunstanciada de los hechos que dijeron conocer, proporcionando los motivos y razones que posibilitan el juicio convictivo. Son coincidentes en señalar una antigua posesión con actos posesorios ostentados a título de dueño y sus declaraciones se muestran veraces porque están

corroboradas con las posturas de las partes asumidas extrajudicialmente (intimaciones por carta documentos) en sus escritos de demanda y en los planos acompañados, de donde surge la superficie ocupada, siempre por el inmueble de titularidad de los demandados. No encuentro contradicciones evidentes ni signos de falsedad que pudieran desalentar el valor probatorio de las declaraciones.

Al respecto, el Superior Tribunal de Justicia provincial, señaló: "... –precisamente- en este tipo de procesos que exige acreditar una posesión de tantos años, los amigos, los vecinos o conocidos de larga data, e incluso los parientes, son las personas que se encuentran en mejores condiciones para declarar sobre las cuestiones de hecho, propias de la pretensión, debiendo efectuarse, tal vez y si fuere necesario, un examen más riguroso de las declaraciones, y siempre en conjunción con el resto del material probatorio, por exigencia de ley. De modo puntual, se ha sostenido por ejemplo, que los vecinos son los que rinden mejor testimonio; y máxime si llevan muchos años de vecindad resultando importante hasta la edad cuando se trata de acreditar, la antigüedad de la posesión (Bueres – Higthon, en obra y tomo citados, pág. 758)" (del voto del Dr. Pasutti en SD 21/SRE/2013 del 28/05/2013).

Es que, para demostrar la prescripción adquisitiva la prueba compuesta no debe, necesariamente, versar sobre actos cumplidos durante todo el plazo de la prescripción, siendo suficiente que exterioricen la posesión durante buena parte de ese período. Y si bien es cierto que la sentencia no puede basarse exclusivamente en declaraciones testimoniales, ello no

significa "...que la prueba testifical sufra menoscabo; de hecho y en la generalidad de los casos el proceso de reconstrucción de los hechos habría de tener su principal sustento en dicha prueba, de donde es preciso que a través de ella y de manera inequívoca puedan apoyarse consideraciones que demuestren: a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad de esa posesión; c) la inexistencia de actos turbatorios; d) el carácter público de la conducta desplegada; y e) la antigüedad de la posesión que exceda el lapso exigido por la ley. Acreditados estos extremos el juez podrá integrar su convicción merituando cualquier otro elemento de juicio que tenga valor probatorio y que no sea otra mera constancia testifical. Y como la ley no exige que la prueba complementaria acompañe cronológicamente a la testifical, ha sido admitido en la generalidad de los casos, que pueden tratarse de constancias probatorias que no calen hondo en el pasado, siempre que sean demostrativas del *animus posidendi*" (*cf*. CF, "S. M. C. J. c/ Estado Nac. s/ prescripción veinteañal", Sala II, sec. Civil- reg. n° 10/01 (def)- Rta. 5/6/01; ídem S.C.B.A. en la causa "F., C. c/ S., J.", rta. el 8/9/70, L.L. T° 142 - pág. 398, ídem C.1° C.C. de La Plata, Sala III, citado por Marina Mariani de Vidal, elDial - WS22D).

A ello, finalmente, debo sumar que la prescripción adquisitiva –usucapión- ha sido invocada como defensa frente a la acción ordinaria de recupero deducida por la actora, propietaria, y, efectivamente, la misma norma en que sustenta el agravio la recurrente, señala que el art. 24 inc. c) no regirá cuando la adquisición del dominio por posesión treintañal no se plantea en juicio

como acción, sino como defensa. Ello así por cuanto en ese supuesto pierde sentido lo que la norma procuró evitar, que era la adquisición del dominio mediante declaraciones testimoniales falsas y juicios de usucapión breves. Reitero, la limitación de la prueba testimonial responde a los abusos que se produjeron en torno a esa prueba en las simples informaciones sumarias por las que tramitaron las prescripciones adquisitivas hasta el dictado de la Ley 14159 de 1952. Pero ello no degrada ni neutraliza su importancia dentro de un proceso de usucapión, puesto que a través de este medio de prueba es que se puede obtener la declaración de personas que saben acerca de la existencia de la relación de señorío con la cosa a lo largo de veinte años, lo que corroborado por otros medios probatorios, resultará contundente a la hora de fallar a favor del usucapiente.

Entiendo que los testimonios, sintetizados resultan concordantes, son suficientemente convincentes en relación al comportamiento de los Sres. R. como dueños del inmueble durante el tiempo exigido por la ley. En todos los casos, sin titubeos ubican temporalmente la posesión como mayor a los 20 años. La credibilidad surge de la antigüedad en que resultan ser vecinos del lugar.

Por ello, entiendo acertada la sentencia de grado en cuanto valora conforme las reglas de la sana crítica la prueba testimonial producida en autos, y no advierto el yerro o arbitrariedad que habilite el agravio expuesto por la actora. Entiendo acreditado que la actora ha sido despojada de aproximadamente 10 metros cuadrados de su propiedad, que ha comenzado a poseer a título de dueño el Sr. R., en junio del año 1986 cuando

adquirió la titularidad del inmueble al que se encuentra, desde esa oportunidad, adheridos esos 10 metros cuadros. Por ello, rechazo el agravio

b.1) La apelante desarrolla su segundo agravio, entendiendo que es improcedente en el caso la accesión de posesiones debido a que no llegan acreditarse los recaudos necesarios sobre la continuidad de las sucesivas posesiones con el instrumento idóneo.

Remite ese mismo argumento ya esgrimido en su contestación a la oposición de prescripción, para expresar su queja porque en la sentencia la magistrada habría dicho que sus conclusiones no se conmueven con tales manifestaciones, -de los párrafos 8, 9, 10 y 11 de su presentación de fs. 113/118-, ya que la prescripción habría sido alegada por ambos litisconsortes. De ello, interpreta que la jueza de grado no dio debido tratamiento a su planteo.

Explica, que P. R. dijo haber poseído como dueño durante casi veinte años y que ese tiempo transcurrido a su favor no puede ser utilizado por S. R., porque este último no habría acreditado en autos que su padre le cediera los supuestos derechos posesorios sobre el espacio en litigio, agrega que mal puede hacerse valer a su favor la posesión ejercida por aquel. Continúa diciendo que para que la accesión de posesiones opere, se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito que ligue al actor con el sucedido, porque de lo contrario, sólo se tendrían dos posesiones distintas. Cita jurisprudencia.

Concluye, que la Escritura pública n° X. no constituye instrumento idóneo para acreditar la cesión

de derechos y acciones posesorias porque del texto de la misma surgiría exclusivamente en la donación de la unidad funcional n° X. del C. de P. E. A. P. n° X., X. y X., esquina Avenida V. de F. n° X. de esta ciudad de Comodoro Rivadavia, la superficie total de 76,02 m2; y que P. R. no habría cedido a S. R. los supuestos derechos y acciones posesorios respecto del espacio objeto de esta litis.

Continúa diciendo que si hipotéticamente el plazo inicial habría sido desde el 15/06/1986, la posesión de P. R. habría perdurado por 19 años con 9 meses y 6 días (6) días, hasta la donación de fecha 21/03/2006; y que, a partir de allí, habría iniciado un nuevo plazo de prescripción, interrumpido por el requerimiento extrajudicial realizado por la carta documento nro. X.

Por último, efectúa reserva del caso federal.

b.2) La parte demandada disiente de las expresiones vertidas; supone que la actora intenta crear una ficción jurídica para atacar la posesión ejercida sobre el inmueble durante el plazo necesario para que opere la prescripción larga; cuando refiere a la Escritura pública n° X. donde no habría existido cesión sobre la porción del inmueble en debate.

Remite y coincide con los fundamentos dados por la jueza de grado cuando concluyó que la prescripción fue alegada por ambos litisconsortes. Agrega que el Código Civil permitía la accesión de posesiones al establecer que el heredero sucede no solo en la propiedad, sino también en la posesión del difunto.

Continúa diciendo en cuanto a la extensión de la posesión de la cosa, que el art. 2408 del Cód. Civ. disponía que cuando la cosa es indivisible, la posesión

de una parte importa la posesión del todo. Que en autos, no resultó cuestionada la escritura pública de la transferencia de dominio, entendiendo que está acreditada la transferencia de la posesión sobre la totalidad del inmueble.

Afirma la recurrente que la "Escritura pública n° X. no constituye instrumento idóneo para acreditar la cesión de derechos y acciones posesorias porque del texto de la misma surgiría exclusivamente en la donación de la unidad funcional n° X. del C. de P. E. Avenida P. n° X., X. y X., esquina Avenida V. de F. n° X. de esta ciudad de Comodoro Rivadavia, la superficie total de 76,02 m2; y que P. R. no habría cedido a S. R. los supuestos derechos y acciones posesorios respecto del espacio objeto de esta litis".

Es que no podría transmitirse ni por instrumento público un derecho mejor que el que se tiene, es decir sobre los metros cuadrados que se transmite el dominio, en el caso 76 metros cuadrados, que adquirió P. R. en el año 1986 y donó a su hijo en el año 2006. Y en esos 76 metros cuadrados sobre los cuales efectúa el acto de sucesión, no se encuentran los 10 metros cuadrados donde funciona la oficina del local comercial que explota, por ello, el acto se refiere a los metros sobre los que era dueño (76 m) y no a los que no detentaban dicha condición.

Del mencionado instrumento surge que el Sr. P. R. desiste de todos los derechos de propiedad, posesión y dominio, que sobre lo donado tenía, los que transfiere al donatario quien confirma en la posesión del inmueble, cuya tradición se realizó, antes de ese instrumento. Así, la tradición es un modo de adquirir la posesión y

en esto, adquiere relevancia, la continuidad de la posesión de un inmueble, respecto al cual, los metros cuadrados de los que fuere despojada la actora, donde funcionaría una oficina, forman un todo inescindible, al que se accede desde la propiedad de titularidad de los demandados. Por ello entiendo acreditado con las pruebas citadas, que esa ampliación o mejora (oficina sobre el fondo de la propiedad de los demandados, que invadiría el patio interno de la actora), es anterior a la ocupación de los demandados – primero como inquilinos, luego como dueños-, y forma parte de la propiedad de estos, la poseen en calidad de dueños desde el mismo momento de la adquisición como propietario del Sr. R., en junio de 1986.

Ahora bien, a tres meses de cumplir los 20 años de posesión continúa y pacífica, el Sr. P. R., en marzo de 2006 dona dicha propiedad a su hijo S. R., en los términos de la escritura antes transcriptos. ¿Es suficiente, para satisfacer los presupuestos del instituto, esa escritura? ¿Se da en el caso, la accesión de posesiones, por esos tres meses que faltan para arribar a los 20 años de plazo exigido?

Ocurre con frecuencia que los derechos del ocupante originario pasan a otra persona, sea en virtud de fallecimiento, o de cesión, donación, sobre todo en la prescripción larga. De esta suerte el derecho que en definitiva se obtiene es el resultado de sucesiones a título universal, o a título singular. En el supuesto de accesión de posesiones el criterio de nuestra ley es diverso, según se trate de sucesión a título singular, o de sucesión a título universal.

Cuando la sucesión es a título singular el adquirente no recibe sino objetos determinados (art. 3263); no continúa la persona del autor, sino que la reemplaza o la subroga con relación a esas cosas únicamente. La ley permite al comprador de un inmueble, o de los derechos sucesorios sobre el mismo, que pueda unir su ocupación a la precedente o comenzar una usucapión nueva. Ello queda librado, entonces, al mero arbitrio del interesado.

A este respecto dispone el artículo 4005: "El sucesor particular de buena fe puede prescribir, aunque la posesión de su autor hubiese sido de mala fe. Cuando el sucesor particular es de mala fe, la buena fe de su autor no lo autoriza para prescribir. Puede unir su posesión a la de su autor, si las dos posesiones son legales". En el caso, estamos ante dos posesiones de buena fe.

La posesión es un hecho, si bien está protegido por la ley, no deja de ser un acontecimiento que genera ciertas consecuencias jurídicas, entre las que podemos nombrar ciertos derechos y no debe confundirse el derecho a poseer que da el hecho de la posesión con la posesión misma.

Lo cierto es que siendo la posesión un hecho, "El sucesor particular, al contrario que el universal inicia una nueva posesión totalmente independiente de la anterior. Más aún teniendo en cuenta que la posesión es un hecho, se comprende que lo que se transmite es la cosa sobre la cual ejercerá su poder el nuevo poseedor. Pero este sucesor particular tiene la facultad de unir las posesiones, y esta suma es lo que se llama accesión

de posesiones" (Highton, Elena, "Dominio y Usucapión" 2da. parte, ed. Hammurabi, Bs. As. 1983, pág. 164),

Y para que exista la accesión, el Código Civil de Vélez Sarsfield, señalaba en su art. 2476 y su nota, arts. 2475 y 2474 que son necesarios ciertos requisitos: 1) Que las dos posesiones no sean viciosas 2) Que se liguen inmediatamente, sin que estén separadas por una posesión viciosa 3) Que se liguen por un vínculo de derecho entre el autor y el sucesor.

Así, aplicando ello, al caso tengo presente que "el vínculo de derecho está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa. Lo que permite la accesión es la transmisión por actos entre vivos y a título derivado. Debe haber un título o causa aunque obviamente no será título suficiente, pues si este existiera no sería necesario usucapir. En el caso podrán faltar requisitos de fondo o de forma...". Queda entonces establecida la utilidad de la cesión de esos derechos posesorios que tenía el autor, ya que permite la accesión con la posesión de su sucesor a título singular, por la necesidad de una causa que la mera tradición de la cosa, no satisface.

La cuestión radica en si la escritura de donación es suficiente para esa transmisión, accesión (como vínculo jurídico en virtud del cual se entrega la cosa) por cuanto “Para que el poseedor pueda unir su posesión a la de su causante y computarla a fin de completar el plazo legal de prescripción, es indispensable que exista entre ambas posesiones un nexo jurídico, ya que en caso contrario el último poseedor no podrá invocar para prescribir sino su propia posesión. Para que sea posible la accesión de posesiones se debe acreditar la

existencia del vínculo que la posibilite” ("G., L. A. c/ C., O. G. y otros s/ Usucapión" - CC0102 - MP 66231 RSD-118-88 S - 5-5-1988, juez Martino).

Y en ese sentido, al igual que la jueza de grado, entiendo que ambos demandados han continuado pacíficamente la posesión de la propiedad que pretenden usucapir, siendo suficiente la escritura de donación como vínculo jurídico para transmitir ese derecho, se encuentra acreditada la continuidad, sin interrupciones, la unidad con el inmueble donado, su integración y el tiempo transcurrido ejerciendo sus derechos como dueño del mismo en cabeza del Sr. P. R. y continuado en idénticos términos por S. R.. Por ello rechazo el agravio y confirmo la sentencia de grado.

5. *Costas y honorarios*:

En atención a como se resuelve, las costas se imponen a la recurrente vencida y se regulan los honorarios de los letrados conforme el éxito obtenido y la ley de honorarios.

A la segunda cuestión, la Dra. María Marta Nieto dijo:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora Sra. M. E. B. y confirmar la sentencia definitiva dictada en la primera instancia.

2) Imponer las costas de esta instancia a la recurrente vencida y regular los honorarios por los trabajos efectuados en esta instancia a la Dra. L. F. M., en la suma pesos equivalente al 25% y al Dr. J. G. M. R. en la suma de pesos equivalente al 30%. En todos los casos los porcentajes deberán calcularse sobre los honorarios que les corresponden por los trabajos

desarrollados en la primera instancia y deberá adicionarse el IVA si correspondiera.

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo del recurso de apelación interpuesto por la actora contra la SD 29/21 de fecha 5 de noviembre de 2021.

A fin de ingresar en el tratamiento de los agravios, si bien los antecedentes del caso han sido detallados por la magistrada que abre el acuerdo, y sin ánimo de incurrir en reiteraciones innecesarias, me resulta de todas formas clarificador exponer mis argumentos, luego de realizar una síntesis de aquella reseña: la jueza de primera instancia hizo lugar a la excepción de prescripción opuesta por P. S. R. y P. A. R. y rechazó la demanda de reivindicación iniciada por M. E. B., por los fundamentos vertidos en el considerando I. Impuso las costas y reguló los honorarios profesionales. Para así decidir, consideró la prueba documental, testimonial, de reconocimiento judicial e informativa. Concordó con la parte actora sobre que no existe justo título en la documental de los demandados (fs. 113/118) porque tal título pertenece a la unidad nro. 3 y no tienen correlación con la adición de los 10 metros cuadrados que la actora reivindica. Seguido a tal razonamiento, la jueza de grado se propuso dilucidar el plazo de posesión continua de 20 años.

En tal tarea infirió que, según lo dispuesto por el artículo 4003 del Código Civil y lo consignado en el instrumento de fs. 100/102vta., la posesión por parte de P. A. R. se inició el día 2 de junio de 1986. Que la relación de hecho llevaba 24 años hasta que la actora despachara la Carta Documento n° X., el día 20 de

diciembre de 2010 y consideró operada la prescripción adquisitiva del artículo 4015 del Código Civil. Dijo que no fue el actual propietario del inmueble quien, sin documento de transferencia de la posesión de los 10 metros cuadrados en disputa, pretendió hacerla valer en juicio en contra de la actora; sino que su antecesor también lo hizo; que la prescripción fue alegada por ambos litisconsortes. Así, rechazó la demanda por reivindicación e hizo lugar a la excepción de prescripción a favor de P. S. R. y P. A. R.

La parte actora apela la Sentencia Definitiva nro. 29/2021; concedido el recurso, expresa agravios, corrido traslado de ley, la parte demandada contesta.

Fundamentos del recurso y contestación a los agravios:

En términos genéricos, la parte actora se agravia por cuanto la jueza de grado admitió la excepción de prescripción; desarrolló su memorial en torno a dos quejas: a) que en la sentencia soslaya la norma contenida en el artículo 24 inciso d) de la Ley 14159, que establece la regla de la prueba compuesta para la prescripción adquisitiva de inmuebles; y b) que elude la circunstancia de que no se encuentran reunidos los recaudos para que proceda la accesión de posesiones. Solicita que se revoque la decisión de la instancia precedente.

Desarrolla cada agravio en particular.

a.1) Sobre el primero, afirma que la sentenciante incumple el deber de fundar adecuadamente su decisión porque omite exhibir el razonamiento que la llevó a resolver en el sentido que motiva su reproche y, además,

porque entiende que no logró integrar con aquel los medios probatorios que la inducen a tal conclusión.

Considera que la omisión a la prueba de autos se debe a que ninguna de la producida acredita irrefutablemente que hubiere transcurrido el plazo de la prescripción larga; asimismo, dice que la única prueba que podría medianamente sustentar la procedencia de la prescripción larga sería la testimonial a la que refiere la sentenciante. Sin embargo, transcribe y critica los testimonios de los Sres. R. A. T. (fs. 183/vta.); L. F. S. y de L. E. E. C. (fs. 268/269), para decir que no emana claro e indiscutible ni el año ni el mes en que fue construido el depósito sobre el inmueble de la actora, brindando solo referencias vagas e imprecisas.

En la misma tónica, controvierte lo manifestado por J. O. M. (fs. 267/vta.) en tanto entiende que la referencia a que la oficina -funciona desde siempre- no aporta ningún dato objetivo que permita confirmar la fecha de inicio del plazo de la prescripción larga; también dice que es contradictoria con la información que emana del Plano n° 7960 de fecha 15/06/1982 obrante a fs. 224 del que surge incontrovertible que a esa fecha el depósito o avance no había sido construido. Asimismo, sostiene que es insuficiente porque los demandados no habrían probado en autos la fecha de inicio de la actividad comercial de "L. C. P.", ni tampoco habría precisado la fecha en que la actora habría ingresado al depósito. Agrega, que tampoco probaron los demandados que el único acceso al patio fuera una puerta ubicada en el salón comercial, ni la fecha en que el salón comercial comenzó a funcionar.

En apartado, la actora afirma que los restantes medios probatorios tampoco ratifican lo que alegan los demandados. Manifiesta que los planos obrantes a fs. 221/224 no demuestran que al día 15/06/1982 el depósito en cuestión no había sido aún construido, que la CD n° X. no demuestra la posesión del depósito desde el día 2 de junio de 1986; como tampoco lo hace la prueba informativa de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia (fs. 215/218 y 236/240, ni el informe de dominio del inmueble con matrícula (03-6) 5244/3 obrante a fs. 262/263.

Luego, colige que la jueza sentenciante evade la previsión contenida en el artículo 24 inciso d) de la Ley nro. 14159, que respecto a la prescripción adquisitiva de inmuebles establecería que se admitirá toda clase de pruebas, pero que el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial; refiriendo al principio de prueba compuesta que exigiría la norma.

Razona que, en el caso, ante la insuficiencia de los elementos de convicción que demuestren fehacientemente, por diversos medios y en forma coincidente, la posesión efectiva, pública, pacífica, ininterrumpida e inequívoca del inmueble que viene sosteniendo, no estarían cumplidos los presupuestos del art. 4015 del CCiv. y correspondería rechazar la excepción de prescripción intentada. Se detiene especialmente en lo que considera como una escasa certeza probatoria de que el inicio de la posesión hubiere comenzado el día 02/06/1986.

Contesta los agravios la demandada, con argumentos a los que remito y tengo presentes.

Tratamiento de los agravios:

Efectuada la reseña precedente, destaco ante todo que tiene dicho nuestro M. tribunal: "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (301:970 y 311:1191).

Por otro lado, versando los agravios sobre la apreciación de la prueba, se ha destacado la necesidad de enlazar hechos y circunstancias que hagan desaparecer las sombras que ocultan la realidad jurídica y que la certeza moral no se obtiene muchas veces con una apreciación aislada de los elementos probatorios, tomados uno a uno, sino en su totalidad, por cuanto probanzas que aisladamente pueden ser débiles o imperfectas, en muchos casos se complementan entre sí de tal modo que unidas llevan al ánimo del juez la convicción de la verdad de los hechos (Falcón, E., "Tratado de la prueba", pág. 584, t.1, ed. Astrea2003).

En el caso de autos y en resumida síntesis, la actora demanda la restitución de aproximadamente diez metros cuadrados de su propiedad sobre la que avanzaron los demandados, estos oponen en su defensa la prescripción adquisitiva (decenal o veinteañal), mientras que la actora expresa que dicha desposesión, si bien no puede precisarla, es posterior a 1995 por lo que el plazo para la prescripción no se habría cumplido, habiendo intimado con fecha de 2010 a su restitución. Dictada sentencia, llega sin controversia a esta

instancia, el despojo en sí mismo, el espacio y su ubicación, es decir, diez metros cuadrados de propiedad de la Sra. B. que se encuentran adosados al inmueble de propiedad de los Sr. P. A. R. -quien a su vez inició siendo locatario- y luego la compró –en fecha 2 de junio de 1986- para posteriormente donarla a su hijo Sr. P. S. R. –el 21 de marzo de 2006-, destacando que en el lugar funcionó y funciona a la fecha de la sentencia, con ambos propietarios, el comercio que gira con el nombre de fantasía "L. C. P.".

La cuestión en debate se centra en cambio, conforme los agravios expresados, en dilucidar si se ha soslayado la aplicación del art. 24 inc. d) de la l4159 –primer agravio- y si procede la accesión de posesiones –segundo agravio-.

Respecto al primer agravio, art. 24 inc. d) de la Ley 14159: – Regula la ejecución del catastro geométrico parcelario de todo el territorio de jurisdicción nacional, en sus dos aspectos físico y jurídico; la norma citada establece que no es posible acreditar la posesión exclusivamente con prueba testimonial. Sin perjuicio de ello, la misma norma hace excepción a esta regla cuando la prescripción adquisitiva se opone, como en el caso, como excepción o defensa. Lo dicho surge claramente del citado artículo, y bastaría sin más para rechazar el agravio por no encuadrar la norma en el caso de autos.

Sin perjuicio de ello, en una amplitud de criterio a los fines del análisis de los agravios, paso a analizar los elementos tenidos en cuenta por la jueza *a quo* a los fines de determinar la prescripción adquisitiva en favor de los Sres. R.

No resulta ocioso recordar, en este punto, que por aplicación del art. 7 CCyC, teniendo en cuenta que se analiza una situación en la que la prescripción adquisitiva se habría configurado en vigencia del Código Civil –el día 2 de junio de 2006-, será este el ordenamiento que regulará la cuestión, tal como lo resolvió la jueza *a quo*.

En este sentido, la prescripción adquisitiva o usucapión se reguló en el inc. 7 del art. 2524 Cód. Civil, institución que se desenvuelve dentro del ámbito de los derechos reales como uno de los modos de adquirir el dominio. Como bien señaló mi colega prevotante, exige la acreditación de la posesión *animus domini*, es decir, a título de dueño, que dicha posesión haya sido pacífica, pública, continua e ininterrumpida y la duración en el tiempo de dicha posesión por el transcurso que establece la ley. Solo son usucapibles los derechos reales que se ejercen por medio de la posesión, excepto la prenda y la anticresis, que pueden crearse por convención entre partes, por ser derechos de garantía.

Es claro que la prueba de los requisitos de la usucapión, en muchos casos dependerá incluso de prueba testimonial, la que resulta preferencial por cuanto dichos testimonios serán útiles para corroborar actos posesorios, fechas que permitan inferir la antigüedad de la posesión, sus características, es decir si fue pública, pacífica, continuada y demás detalles que aporten los testigos respecto a la posesión invocada.

Y está claro que los testimonios valorados por la jueza *a quo* han sido contestes en confirmar, en primer lugar, el despojo de los diez metros que correspondían

a la Sra. B. y que se adosaron al inmueble de propiedad del Sr. R., pasando a formar un único inmueble -con entrada únicamente por el local comercial del Sr. R.-, utilizado como depósito del comercio que se encontraba en su parte delantera denominado "L. C. P.".

Por otra parte, no advierto que la actora hubiera impugnado tales testigos o seguido el procedimiento previsto en el art. 460 CPr. respecto a su idoneidad, por lo que las tengo por válidas, por ser consistentes, concordantes y no surgir de las mismas, contradicción o aspecto que me permita inferir algún viso de falsedad en su testimonio.

En efecto, las declaraciones de los vecinos del lugar resultan concordantes en mencionar circunstancias de tiempo y lugar, entre ellos el testigo J. O. M. (fs. 267) que dijo conocer a las partes hace más de 30 años por ser vecino, tiene negocio ahí, conoce el local donde se encuentra funcionando L. C. P.… que funciona desde 1980/1981. Describe el lugar como un local, tiene una cocinita chica y un baño, y en el fondo hay una oficina chica que puede tener 1,50 por 2 metros aproximadamente, dice que esta oficina funciona desde siempre y que se ingresa desde dentro del mismo local de venta, los clientes que ingresan al local pueden visualizar dicha oficina; también el testigo L. E. C. (fs. 268), quien dijo entre otras cosas: "conocer a la familia R. desde 1984/1985, ubicando la oficina sobre el final del local y se accedía por el mismo… Era tal cual es ahora, tiene un salón amplio con entrada, con oficina en el fondo y dos baños contiguos… En 1980/1981 estaban los C. y la familia R. desde 1984/1985… la oficina se encontraba en el fondo a la izquierda y era de forma rectangular… a

la oficina se ingresaba por el salón, se va hacia el fondo y está a la izquierda…”

Y a ello debe sumarse la Escritura Pública nro. X. (fs. 100/102) que data del 2 de junio de 1986 y acredita el carácter de dueño del Sr. P. A. R., del inmueble al que se halla adosado el espacio en litigio, y la donación de dicho inmueble, efectuada por este a su hijo P. S. R., mediante Escritura Pública nro. X. de fecha 21 de marzo de 2006.

Las condiciones de ingreso al mismo, también fueron constatadas en fs. 257/258 por inspección ocular en el comercio que gira bajo el nombre “L. C. P.”, en la cual claramente se ubica al espacio en litigio adosado al inmueble de propiedad de R., y con entrada por dicho inmueble, sito en avda. P. y L. N.

En consecuencia, apreciadas la totalidad de las pruebas de conformidad la sana crítica, art. 390 CPr., concluyo en que la decisión de la jueza *a quo* no resulta basada únicamente en prueba testimonial, sino que ha hecho una valoración completa e integrada de las probanzas producidas, documental, testimonial, inspección ocular especialmente y con ellas arribó a su decisión. Ergo, el agravio no tiene sustento, sino en su mera disconformidad con lo resuelto y por tanto, debe rechazarse.

b.1) La apelante desarrolla su segundo agravio, entendiendo que es improcedente en el caso la accesión de posesiones debido a que no llegan acreditarse los recaudos necesarios sobre la continuidad de las sucesivas posesiones con el instrumento idóneo.

Remite ese mismo argumento, ya esgrimido en su contestación a la oposición de prescripción, para

expresar su queja porque en la sentencia la magistrada habría dicho que sus conclusiones no se conmueven con tales manifestaciones -de los párrafos 8, 9, 10 y 11 de su presentación de fs. 113/118-, ya que la prescripción habría sido alegada por ambos litisconsortes. De ello, interpreta que la jueza de grado no dio debido tratamiento a su planteo.

Explica que P. R. dijo haber poseído como dueño durante casi veinte años y que ese tiempo transcurrido a su favor no puede ser utilizado por P. S. R., porque este último no habría acreditado en autos que su padre le cediera los supuestos derechos posesorios sobre el espacio en litigio, agrega que mal puede hacerse valer a su favor la posesión ejercida por aquel. Continúa diciendo que para que la accesión de posesiones opere, se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito que ligue al actor con el sucedido, porque de lo contrario, solo se tendrían dos posesiones distintas. Cita jurisprudencia.

Concluye, que la Escritura Pública n° X. no constituye instrumento idóneo para acreditar la cesión de derechos y acciones posesorias porque del texto de la misma surgiría exclusivamente en la donación de la unidad funcional n° X. del C. de P. E. A. P. N° , X. y X., esquina A. V. de F. N° X. de esta ciudad de Comodoro Rivadavia la superficie total de 76,02 m2; y que P. R. no habría cedido a S. R. los supuestos derechos y acciones posesorios respecto del espacio objeto de esta Litis.

Continúa diciendo que si hipotéticamente el plazo inicial habría sido desde el 15/06/1986, la posesión de

P. R. habría perdurado por 19 años con 9 meses y 6 días (6) días, hasta la donación de fecha 21/03/2006; y que, a partir de allí, habría iniciado un nuevo plazo de prescripción, interrumpido por el requerimiento extrajudicial realizado la carta documento nro. X.

Corresponde destacar que la accesión de posesiones permite que un poseedor pueda unir su posesión a la de antecesor y de esa manera computarla para completar el plazo de la prescripción que requiere la ley, en el caso, 20 años. Para ello, se exige que ambas posesiones estén unidas por un vínculo jurídico (*v.gr.*, venta, donación, permuta) y para justificar la accesión de posesiones el cesionario de un anterior poseedor debe probar los actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego por él mismo (Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, "Código Civil y leyes complementarias", Astrea, 2005, pág. 518).

La jueza *a quo* ha tenido por configurada dicha accesión sobre la base de analizar el título por el cual el Sr. R. padre le donó al Sr. R. hijo, considerando que asiste razón en cuanto no tiene justo título para la prescripción corta. Sin embargo, ello no se analiza de igual manera para la prescripción larga, en la que acreditados como en el caso, los actos posesorios sobre el espacio en cuestión a través de la construcción y uso ininterrumpido del mismo como depósito, por parte del Sr. R. padre, al haberse transmitido el dominio por donación y conformar esos diez metros un todo inescindible con lo donado reitero, por ser el acceso exclusivo por medio del mismo y conformar una oficina en el fondo del inmueble, se concluye en que esa donación constituye el vínculo que permitió que esa posesión sea

posible. Y por tanto, que una acceda a la otra de tal manera que se complete el plazo legal de prescripción.

En este sentido, juzgo correcto el razonamiento de la jueza *a quo* en tanto el Sr. P. A. R. resultó propietario de la unidad nro. X. del C. de P. y poseedor de los 10 metros cuadrados que correspondían a la Sra. B. Aplicado el art. 4003 y art. 4005 Cód. Civil, al transmitir por donación a su hijo, también transmitió sus derechos posesorios sobre el inmueble de su propiedad y sobre su propia posesión, conformándose la accesión de ley y cumpliéndose el plazo exigido por ley para la prescripción larga el 2 de junio de 2006, lo cual implica que al momento en que la actora intimó su restitución, mediante la carta documento CD N° X. de fecha 20 de Diciembre de 2010, llevaba más de 24 años la posesión invocada.

"Resulta irrelevante determinar qué partes del inmueble objeto del juicio por prescripción adquisitiva fueron poseídas por el actor o por su padre, pues como lo establece el art. 2405 del Código Civil, cuando la cosa forma un solo cuerpo no puede poseer una parte de él, sin poseer todo el cuerpo y ello vale para los actos posesorios que se dicen ejercidos por los actores y que habrían consistido en la erección de una vivienda sobre el predio que intentan adquirir por prescripción, con lo que habrían dado cumplimiento al art. 2384 del Cód. Civil, sin que a ello pueda oponerse la declaración de un testigo que manifiesta que el terreno, durante cierto número de años, permaneció inculto, sin sembradíos, pues los actos posesorios aptos para usucapir bien pudieron ser diferentes que sembrar y despejar de malezas el terreno en cuestión" (CNCiv. y Com. Dolores. 1984/04/28,

"C., N. O. c. O. de D., M. A.", La Ley, 1984-D, 482 con nota de M. Encima de Fazio de Bello).

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Por tales motivos, concluyo que ha operado la prescripción adquisitiva por parte de los codemandados respecto a los diez metros cuadrados del inmueble o unidad nro. X. de propiedad de la actora y, en consecuencia, sus agravios deben ser rechazados, confirmando la sentencia de primera instancia. Costas de esta instancia a la actora, regulando en un 25% a sus letrados y 30 % a los de la demandada, con más el IVA si correspondiera, adhiriendo en su totalidad a la fórmula postulatoria de la Magistrada que abre el acuerdo.

Así lo voto.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh (Ley XIII-5-DJ, Anexo A, y Ley V-174), se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Fernando Nahuelanca no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora Sra. M. E. B. y confirmar la Sentencia nro. 29/21 de fecha 5 de noviembre de 2021.

2) Imponer las costas de esta instancia a la recurrente vencida.

3) Regular los honorarios por los trabajos efectuados en esta instancia a la Dra. L. F. M. en el veinticinco por ciento (25%) y al Dr. J. G. M. R. en el treinta por ciento (30%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor

en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 21 DEL AÑO 2022
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"