En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los dieciocho días del mes de octubre 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 de la Dra. Verónica Daniela Robert y asistencia de la segunda vocal Dra. M. Marta Nieto (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: **"S., H. L. c/ C. de M. G., S. y otros s/ ORDINARIO (Prescripción Adquisitiva)", expte. nro. 106/22**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 (expte. nro. 141/19), y atento al resultado del sorteo de fecha 8 de junio de 2022 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Manuel H. Pis Diez, Dra. Verónica Daniela Robert y Dra. M. Marta Nieto.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 11/22 de fecha 4 de febrero de 2022? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

La parte actora se alzó contra la sentencia definitiva dictada el 4 de febrero de 2022 mediante ID 566622. El recurso fue concedido mediante resolución de fecha 24/02/2022. Los agravios fueron expresados conforme escrito digital 626983.

Antecedentes:

El Sr. H. L. S. promovió demanda contra los Sres. S. C. de M. G., J. C. A., E. S. A. de M. G., E. A., M. I. M. G. de A., S. E. E. M. G. de D., D. Y., E. J. Y., A. Y., M. P. Y., E. C. A. de J., N. M. A., D. M. A., J. F. H., M. R. H. de M., A. C. de T., L. C. C. de P., M. I. C., J. H. A., R. W. E. A. de V., L. S. A., R. M. J. A., N. J. A. O., E. J. B., B. J. B. de S., M. C. de S., M. C. W., H. R. C., M. E. C. de C. y E. M. C. de S., con el objeto de que en autos se declare la adquisición por prescripción del inmueble individualizado como legua "X." del lote pastoril X., Sección X., Fracción X., compuesto por una superficie de X. ha, X. áreas y X. centiáreas, inscripto al Tomo X., Folio X., Finca X., fecha 06/04/1987 del Registro de la Propiedad Inmueble.

Señaló el actor que el inmueble objeto del presente litigio forma parte con otros lotes ya adquiridos del establecimiento ganadero "L. B. F.". Indicó que del plano de mensura se advierte que el lote que se pretende usucapir se encuentra ubicado en el medio de la estancia, alegando que formó parte de la explotación ganadera y los antecesores propietarios del mismo lo ocuparon a título de dueños.

Argumentó a partir de ello que hubo transmisión de la posesión continua y ostensible con la venta.

Explicó que, si bien donó con reserva de usufructo a favor de su hija, G. P. A. S., los inmuebles oportunamente adquiridos, no incluyó en dicha operación los derechos posesorios sobre la legua "X." del lote pastoril X., Sección X., Fracción X. Por lo cual explotó y explota económicamente todo el establecimiento.

Conforme surge de fs. 59, se ordenó el emplazamiento de los accionados mediante la publicación de edictos en el Boletín Oficial y en el diario C.

A fs. 71/71 vta., se presentó C. C. D., abogada adjunta de la Defensoría Pública y asumió la representación de los demandados ausentes.

Abierta la causa a prueba, y producida que fuera la que ilustra estos obrados, el juez de grado mediante SD resolvió rechazar la demanda. Impuso las costas del proceso al actor vencido. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

Para decidir en la forma en que lo hizo, el magistrado de grado consideró que, ante la previsión del artículo 24 de la Ley 14159, la parte actora no suministró elementos de prueba suficientes desde los cuales predicar que desarrolló y desarrolla actos posesorios sobre el lote que pretende usucapir desde hace, por lo menos, 20 años.

Tal conclusión, como ya adelantara, motivó la crítica de la parte accionante.

Agravios:

La recurrente se agravió de la sentencia en tanto concluye que no se acreditó la posesión ostensible y continua del inmueble a prescribir.

Primeramente, señaló que el sentenciante produjo un quiebre en su razonamiento, por cuanto en su primer análisis tuvo por probado la existencia de la ocupación y de la explotación ganadera en la legua integrada a los demás lotes que la circundan, pero no obstante ello, luego de considerar las particularidades del caso -que

el objeto a usucapir es un inmueble rural no sujeto al pago de impuesto inmobiliario- le dio el tratamiento propio de un inmueble urbano destinado a vivienda.

A partir de ello sostuvo que, reconocida en la sentencia la adyacencia de la legua de campo a las otras que son de su propiedad, la ocupación y explotación de la cosa, solo quedaba al juzgador analizar si los testimonios producidos conformaban la prueba compuesta que requiere este tipo de procesos que le permitieran concluir que la ocupación ostensible y continua se había extendido por más de 20 años.

Señaló a partir de ello que debió considerar el juez de grado que el establecimiento "L. B. F.", es una explotación ganadera que está en una zona patagónica que se caracteriza por su gran extensión con la presencia de escasas instalaciones tales como alambrados y algún molino y bebederos en aquellos lugares, como en la legua en cuestión, que no integran el casco del campo. Siendo ello así, sostuvo, la prueba documental acompañada y a la que el fallo hizo referencia, se integraba a los testimonios prestados y conformaban la prueba completa de la posesión.

En esa línea de razonamiento, aseveró que de los elementos escriturarios acompañados con más los testimonios producidos, se evidencia que no queda duda que se verificó la prescripción adquisitiva, en tanto esos testimonios dan cuenta que, desde el anterior propietario esa legua estuvo incorporada a la explotación, y que además ocupó y realizó actos propios de la explotación.

Explicó en relación a ello que la explotación y ocupación de la legua en cuestión no fue en forma independiente, sino que se dio en el marco de una ocupación y explotación que comprende otras leguas conforme lo acreditado. Refirió además que, en una actividad ganadera, el acto posesorio por excelencia es la ocupación del predio con animales, que se alimentan de la flora nativa y beben agua de lluvia que existe en dichos lugares, sumado esto a la construcción de algunos caminos que permitan atravesarla con vehículos, algún molino con bebederos y alambrados conforme fuera probado.

A ello adunó, que las señales de los animales no se obtienen por legua o espacio ocupado, sino por el establecimiento ganadero, de modo que los animales con los cuales se explotó y explota el inmueble respondían a las marcas y señales de "L. B. F.".

A partir del análisis expuesto, afirmó que el magistrado de grado debió apartarse de los cánones habituales en materia de prescripción adquisitiva de inmuebles en zonas urbanas.

En dicho contexto, entendió que deviene relevante la prueba testimonial rendida, producida por personas que habitaron y habitan la zona y pueden dar cuenta de la explotación, en cuanto a ocupación y percepción de los frutos del inmueble. A continuación, transcribió segmentos de los testimonios que a su entender despejan todo margen de duda respecto a lo que viene sosteniendo.

En referencia a los dichos de los testigos, dijo que la contundencia de los testimonios, (todos vecinos del lugar), permiten sostener que se encuentra debidamente

acreditado no solo la ocupación sino también la explotación económica de la legua que se pretende prescribir, la realización de mejoras en ella, típicos actos posesorios por más de 20 años que imponen la revocación de la sentencia.

Luego de transcribir doctrina respecto a la prueba testimonial en relación a los actos posesorios, y en la misma inteligencia, planteó que si el juez reconoció en su fallo que existe prueba por escrito –al otorgarle relevancia a la escritura traslativa de dominio-, ocupa el inmueble, y que en atención a los dichos del Sr. D. la legua "X." del lote pastoril X., sección X., Fracción X., integra el establecimiento "L. B. F.", debió complementarse con la testimonial que, contrariamente a lo sostenido en la sentencia, otorga certeza respecto a los actos posesorios cumplidos.

Volviendo sobre el argumento de que en razón del sistema de producción propio de la actividad ganadera en esta zona la ocupación se produce por la cría de ganado ovino, afirmó que los testigos hicieron una descripción concreta de los actos y hechos que patentizan la posesión y la explotación ganadera de la legua motivo de la litis.

A continuación, señaló que resulta incorrecta la referencia efectuada en la sentencia respecto a que no se conoce concretamente el lugar donde fueron cumplidos los actos posesorios o las características de los mismos, en tanto se indicó que se cumplieron en la legua "X." del lote pastoril X., Sección, X., Fracción X.

En razón de todo lo expuesto reiteró que el magistrado debió valorar e integrar los testimonios

prestados, los que por su coincidencia, veracidad, contundencia, concordancia y espontaneidad no dejan margen de duda. Se explayó en consideraciones al respecto.

A lo ya dicho adunó que, por otra parte, los titulares registrales de la legua en cuestión nunca pusieron un pie en la misma, conforme fuera probado, resultando ser los mismos demandados contra quienes se usucapió en los autos que tramitaron bajo el número de expediente 179/04 ante Juzgado Civil y Comercial n° 2 de esta ciudad.

Con fundamento en los argumentos dados, peticionó se revoque la sentencia en crisis.

Tratamiento:

Tras la lectura de lo actuado y vistas las características del caso que nos ocupa y la trama en el que este se halla enmarcado, atenderé los argumentos recursivos teniendo en cuenta aquellos planteos que sean esenciales y decisivos para fallar en la causa (Fallos 221:37; 272:225; 310:1162), ya que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deben dictar (Fassi, Santiago C., "Código Procesal", T.I). Por otro lado, versando los agravios sobre la apreciación de la prueba, se ha destacado 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. Astrea-2003).

Como ya reseñara, se queja el recurrente en único agravio, en cuanto la sentencia de grado rechaza la demanda, por considerar que no se ha acreditado la posesión ostensible y continua del inmueble a prescribir. Señala que a pesar de que la sentencia reconoce la adyacencia de la legua de campo a las otras de propiedad del actor, así como la ocupación y explotación de la cosa, luego se produce un quiebre en su razonamiento, cuya conclusión no se compadece con las circunstancias comprobadas de la causa y las propias afirmaciones del juzgador.

Liminarmente, corresponde precisar que la prescripción adquisitiva se reguló en el nuevo Código Civil y Comercial en el art. 1897, y es una institución que se desenvuelve dentro del ámbito de los derechos reales como uno de los modos de adquirir el dominio. Exige la acreditación de la posesión *animus domini*, es decir, a título de dueño, que dicha posesión haya sido ostensible y continua –es decir ininterrumpida- y dure el tiempo que establece la ley, la cual, en el caso de autos, es de veinte años, atento a no poseer justo título el actor, respecto al lote que pretende usucapir –art. 1899 CCyC-. El acto posesorio, requiere a su vez la reunión de dos elementos, uno objetivo o material, denominado corpus y otro subjetivo o intencional, llamado *animus domini*, lo cual implica que el poseedor debe tener la cosa bajo su poder, y además, debe hacerlo con ánimo

de dueño, es decir con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de dominio.

Tratándose en el *sub examine*, de una cuestión de prueba, las reglas de la sana crítica determinan la obligación del juzgador de apreciar en forma integral la prueba producida en la causa, confrontando e integrando el resultado de todos los elementos probatorios, que permiten llegar a la verdad material de los hechos y extraer una conclusión lógica, razonable y fundada.

En esta tarea, es claro que la prueba de los requisitos para la usucapión en muchos casos dependerá también de prueba testimonial, la cual, integrada con los restantes medios probatorios, resultará incluso 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.

En esta línea de pensamiento se inspiró el decisorio de nuestro cimero tribunal provincial en autos "N., D. T. c/ Z., A. S. s/ ORDINARIO", expte. nro. 321/2011 (STJ expte nro. 22734N- 2011).

En suma, la situación que nos convoca requiere considerar la valoración efectuada por el juzgador de primera instancia, que lo llevó a considerar no acreditados los requisitos para la procedencia de la prescripción adquisitiva y rechazar la acción incoada por el aquí recurrente.

En esta senda, resulta oportuno recordar que apreciar la prueba es la actividad intelectual que lleva a cabo el juez para medir la fuerza de un medio de prueba. Por lo tanto, fuerza o valor probatorio es la aptitud que tiene un hecho para demostrar judicialmente otro hecho o para que el mismo hecho quede demostrado (Hernando Devis Echandía, "Compendio de la prueba judicial", Tomo I, pág. 68, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2000).

A la luz de estos lineamientos, debe valorarse el resultado de la prueba ofrecida, respecto a la cual adelanto desde ya, no llego a la misma convicción que el sentenciante de grado. Doy mis razones.

En efecto, el accionante acreditó mediante Escritura Pública nro. 417 de deslinde, unificación, fraccionamiento y venta –fs. 9/17- de fecha 19 de diciembre de 1999, la calidad de propietario de los lotes que resultan del fraccionamiento de los lotes allí individualizados y que se designaron con la siguiente denominación: Lote X., Fracción X., Sección X., Departamento E., Provincia del Chubut; Lote X., Fracción X., Sección X., Departamento E., Provincia del Chubut; Lote X., Fracción X., Sección X., Departamento E., Provincia del Chubut y Lote X. Fracción X., Sección X., Departamento E., Provincia del Chubut, los cuales, fueron posteriormente donados a su hija G. P. A. S., mediante Escritura Pública nro. X. de fecha 3 de abril de 2007, con reserva de usufructuo vitalicio a favor del actor (fs. 18/24).

Por otra parte, surge del plano de mensura obrante en fs. 8, que el inmueble a usucapir –Legua X., Lote pastoril X., Sección X., Fracción X., resulta adyacente a los inmuebles comprendidos en la compraventa celebrada en la primera de las escrituras públicas mencionadas en el párrafo precedente. Cabe destacar que dicha mensura se efectuó en abril de 2014, registrándose el plano de mensura el 8 de setiembre de 2017, en la Dirección General de Catastro, constando en el mismo, el extenso listado de propietarios como también el nombre de quien pretende prescribir, aquí accionante.

En este punto, conviene destacar que, en consonancia con este material probatorio reseñado, efectivamente el juez *a quo* en su decisorio, tuvo por acreditado que el inmueble a usucapir –legua "X." del lote pastoril X., Sección X., Fracción X., es adyacente a los inmuebles de propiedad del actor como también su vinculación con el establecimiento de propiedad de éste, Establecimiento "L. B. F." (considerando 5° y 6°).

Sin embargo, en mi criterio, no es correcto considerar el 17 de diciembre de 1999 –fecha de adquisición de los campos según Escritura Pública nro. 417- como fecha de adquisición del Establecimiento "L. B. F." y por ende del lote a usucapir, la cual se ubica mucho antes. Me explico.

Es que la actividad que se realizaba en dichos inmuebles, tanto en los de propiedad del actor como en el que pretende usucapir, ha sido acreditada y vinculada al Establecimiento "L. B. F.", cuya explotación efectúa el Sr. S., desde antes del 17 de diciembre de 1999. Ello

no solo resulta de las testimoniales de los declarantes Sres. D., S. E. y N., sino de la Escritura nro. noventa, de fecha 7 de febrero de 1985 –fs. 25/26–. En dicho instrumento, se transfirió a favor del actor la señal de hacienda menor del E. G. "L. B. F.", transfiriendo además en esa oportunidad 1950 animales lanares, raza merino, al corte. Adviértase que no me refiero a los campos como inmuebles, sino al establecimiento comercial, y si bien estos contratos son actos jurídicos que demuestran el elemento *animus*, lo cierto es que conforman indicios serios que confrontados con el resto de la prueba coadyuvan a la demostración de la posesión requerida –tanto de los campos que luego adquirió por escritura nro. 417 como el lote 3 a) que nos ocupa- para la prescripción.

En otras palabras, de la documental acompañada, puede colegirse válidamente, la propiedad del actor sobre los inmuebles adyacentes a aquel que pretende prescribir, desde el 17 de diciembre de 1999 por compraventa efectuada mediante Escritura Pública nro. X., documental que confrontada con el resto del material probatorio, permite tener por demostrado que tanto la posesión de los mismos *animus domini*, así como la del Lote X. a) en debate, como la afectación de todos ellos en su conjunto, a la explotación del establecimiento ganadero "L. B. F.", databa de mucho antes que esa fecha, ubicándolo al menos a la fecha de la Escritura Pública nro. X. del 7 de febrero de 1985.

En este sentido, de las declaraciones de los testigos M. V. D., E. S. E. y E. T. N., se colige que el accionante compró al padre del testigo D., el campo "L.

B. F.” en el año 83/84 aproximadamente, dedicado a la explotación ganadera, que los inmuebles que componen dicho establecimiento y el que pretende prescribir, estaban desde el anterior propietario, afectados a dicha explotación y formaban parte del Establecimiento “L. B. F.”. Agregó el testigo que se hicieron mejoras como alambres, agua (molinos de bebederos), algún camino. Surge además que quien vendió los campos en cuestión al Sr. S., había continuado la explotación que fuera de su padre (abuelo del testigo) desde los años 30/40 y que siempre el lote X. a) estuvo incluido en dicha explotación. Los testigos identificaron el lote a prescribir, conforme plano de mensura y fueron contestes en afirmar su pertenencia al Establecimiento “L. B. F.” del Sr. S.

Son fundamentales dichos testimonios, y su valor probatorio radica en ser vecinos del lugar, desde hace muchos años, incluso sus padres, y dedicados a idéntica actividad, algunos hasta el presente. Además que no fueron controvertidos ni impugnados mediante procedimiento del art. 460 CPr. sus testimonios, por la Sra. Defensora Oficial, los mismos son sólidos, y no presentan fisuras, brindando con lujo de detalles la ubicación catastral de sus propios lotes y de los que ocupa el actor, lo cual permite inferir un testimonio espontáneo y por conocimiento directo por parte del declarante.

Adviértase que mal podía acompañar el accionante, recibo de pagos de impuestos cuando, a tenor del resultado de prueba informativa a fs. 94 a la Dirección

General de Rentas, surge que se encontraba exento de pago del mismo.

Frente a estos elementos de prueba, en modo alguno puede verse infringido las previsiones del art. 24 de la Ley 14159, norma que claramente respondió a un objetivo preventivo, frente a situaciones de abuso en que se pretendía esgrimir una prescripción adquisitiva exclusivamente con testigos.

Digo esto, ya que en primer lugar no es correcto afirmar que solo se ha valido de testigos, por el contrario, confrontado el contenido de sus declaraciones con el resto del material probatorio, permiten tener por comprobada la posesión ostensible y continua del inmueble a usucapir, por el plazo que supera incluso, el requerido por ley. A la luz de este razonamiento, reitero, no es posible considerar el punto de partida que toma el juez *a quo*, 17 de diciembre de 1999, fecha de la Escritura Pública nro. X., ya que conforme dijera en párrafo anterior, se ha acreditado un plazo mayor de posesión, el cual, debe ubicarse al menos, desde el 7 de febrero de 1985, lo cual determina que a la fecha de la demanda –21 de mayo de 2019–, puede razonablemente considerarse operada la prescripción larga (arts. 1899 y 1905 CCyC).

Al respecto, recuérdese que en el proceso de usucapión pueden las partes valerse de todo tipo de prueba, aunque no podrá la sentencia basarse solo en la prueba testimonial. La prueba que se requiere es, por ello, compuesta. Así también deberá considerarse que, apreciar con mayor rigor la eficacia probatoria de la prueba testimonial, es muy distinto a desestimar sin más

la misma: dicha valoración violenta las reglas de la sana crítica e incurre en seria arbitrariedad.

Añado, contrariamente a la valoración del juez *a quo*, la situación procesal de "Ausentes" de todas las personas codemandadas -téngase en cuenta que pese a su citación, no se ha presentado ninguno de los 30 codemandados- debe confrontarse con la declaración del testigo S. E. que señalara que en 50 años, además de los Sres. D. y S. jamás vio a ninguna otra persona ocupando el lote de mención, aclarando que además el testigo se crió y vive ahí, conoce a la gente, siendo propietario de la E. "D. T.", vecino de por medio del establecimiento del actor, todo lo cual permite inferir la veracidad y coherencia del relato del actor y los efectos jurídicos de los actos posesorios del actor sobre el inmueble cuya prescripción adquisitiva se pretende.

Finalmente, la demanda cumple las prescripciones de los incs. a) a c) del art. 24 de la Ley 14159, habiéndose interpuesto proceso ordinario contra quienes figuran como titulares registrales en el informe de dominio agregado a fs. 29 elaborado por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia; se acompaña además a fs. 8 plano de mensura aprobado por la Dirección de Catastro provincial y se ha ofrecido la prueba pertinente (documental, informativa y testimonial). En cuanto al inc. d) no se advierte interés fiscal comprometido ya que el accionante indidividualizó la demanda contra sus titulares registrales.

En suma, analizadas las constancias probatorias a la luz de la sana crítica (art. 390 CPr.) lo expuesto me

convence de que el accionante ha acreditado ejercer en forma pacífica, pública e ininterrumpida por un lapso superior a los veinte años la posesión *animus domini* sobre el inmueble en cuestión.

En relación a la fecha, como adelanté *ut supra*, ante la falta de otra petición concreta, estimo razonable considerar operada la misma desde la fecha de la demanda -21 de mayo de 2019-, para lo cual he tomado como punto de partida la fecha de transferencia del Boleto de cesión de señal -7 de febrero de 1985-, la cual, a tenor de este cómputo, supera ampliamente el plazo veinteañal prevista en el ordenamiento vigente.

En consecuencia, merituo acreditados los requisitos de la prescripción adquisitiva prevista en los arts. 1897, 1899, 1900 y cctes. del CCyC y art. 24 de la Ley 14159 por parte del accionante, respecto a Lote X., Legua X., Sección X., Fracción X., Departamento E., de la Provincia del Chubut, correspondiendo revocar la sentencia de grado y hacer lugar a la demanda.

Las costas, se impondrán a los codemandados vencidos (art. 69 y 282 CPr.), regulando los honorarios profesionales de los letrados de la actora en el 24% y los de la Sra. Defensora Oficial, en el 17%, en ambos casos a calcularse sobre el monto del proceso que resulte del procedimiento previsto en el art. 22 de la ley arancelaria, a realizarse en etapa de ejecución de sentencia, con más la alícuota del IVA si correspondiera (arts. 2, 6 a 9, 22 Ley XIII-nro. 4).

Las costas de esta instancia se impondrán también a

los codemandados vencidos. Regulando en un 35% de lo que corresponda en primera instancia, los honorarios de los letrados de la actora (art. 13 Ley XIII-nro. 4). A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo: Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Hacer lugar al recurso de apelación y, en consecuencia, revocar la sentencia de grado, declarando operada al 21 de mayo de 2019, la prescripción adquisitiva del Sr. H. L. S., respecto al inmueble Lote X., Legua X., Sección X., Fracción X., Departamento E., conforme considerando respectivo.

2) Readecuar las costas de primera instancia, las que se impondrán a los codemandados vencidos, regulando los honorarios profesionales de los letrados de la actora en el 24% y los de la Sra. Defensora Oficial, en el 17%, en ambos casos a calcularse sobre el monto del proceso que resulte del procedimiento previsto en el art. 22 de la ley XIII-Nro. 4 a realizarse en etapa de ejecución de sentencia, con más la alícuota del IVA si correspondiera (art. 6 a 9, 22 Ley XIII-nro. 4).

3) Las costas de esta instancia, a los codemandados vencidos, regulando en un 35% de lo que corresponda en primera instancia, los honorarios de los letrados de la actora, con más la alícuota del IVA si correspondiera.

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

El juez de primera instancia rechazó la demanda entablada por el Sr. H. L. S. contra S. C. de M. G., J. C. A., E. S. A. de M. G., E. A., M. I. M. G. de A., S. E. E. M. G. de D., D. Y., E. J. Y., A. Y., M. P. Y., E.

C. A. de J., N. M. A., D. M. A., J. F. H., M. R. H. de M., A. C. de T., L. C. C. de P., M. I. C., J. H. A., R. W. E. A. de V., L. S. A., R. M. J. A., N. J. A. O., E. J. B., B. J. B. de S., M. C. de S., M. C. W., H. R. C., M. E. C. de C. y E. M. C. de S., impuso las costas a la parte actora y reguló honorarios.

Esta resolución es recurrida por el actor Sr. S., quien expreso agravios mediante ID 626983.

Como los antecedentes del caso y el contenido de la expresión de agravios han sido reseñados por la colega preopinante, a tales constancias me remito con el fin de evitar repeticiones estériles.

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

Antes de ingresar a la cuestión de fondo, es menester efectuar una advertencia: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, «Fallos»: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado», T° I, pág. 825; Fenocchieto Arazi, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado», T 1, pág. 620).

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el

conflicto (art. 386, *in fine*, del CPCCN; CSJN, «Fallos»: 274:113; 280:3201; 144:611).

En el memorial de fundamentación del recurso, luego de efectuar una breve síntesis respecto a los términos de la pretensión deducida y los fundamentos del juez de grado que rechaza la demanda, la parte actora expresa un solo agravio, que desarrolla extensamente desde el entendimiento del error en que ha incurrido el magistrado al considerar que no se ha acreditado la posesión ostensible y continua del inmueble a prescribir de parte del actor, y en esta tarea, analiza cada una de las pruebas producidas en el caso y la circunstancia fáctica de que la legua a prescribir forma parte de un establecimiento ganadero más extenso, es decir, es un inmueble adyacente al de propiedad del actor desde diciembre de 1999.

Así expone que el juez parte del error de considerar la presente usucapión como si fuera la de un inmueble urbano, cuando se trata de la usucapión de un inmueble rural, ubicado en la Patagonia, donde los inmuebles se caracterizan por amplias extensiones de tierra, no sujetos al pago de impuestos inmobiliarios.

Asimismo, sostiene como fundamento de su agravio que el juez ha valorado correctamente la credibilidad de la declaración de los testigos, pero lo ha hecho respecto a algunas cuestiones, considerando luego tales declaraciones como insuficientes a fin de probar los actos posesorios en cabeza del accionante. Así ha tenido por cierto, de las declaraciones testimoniales, que el inmueble que se pretende adquirir es adyacente al

inmueble rural de propiedad del actor, que se trata de un inmueble rural, que ya durante la propiedad en cabeza del antecesor del actor (Sr. V.) dicho inmueble integraba la explotación ganadera del establecimiento “L. B. F.” el que luego es adquirido por el actor.

Y esta circunstancia, explotación ganadera en toda la extensión del inmueble de propiedad del actor, incluida la legua objeto de la usucapión, por cuanto la misma se encuentra “en el medio” de las restantes leguas de propiedad del actor, y debió valorarse integrada con las testimoniales y los elementos documentales (escrituras, transferencia de señales, plano de mensura), a fin de determinar si han existido actos posesorios, como lo es el acto de poseer por la ocupación del inmueble con animales. Así transcribe las declaraciones testimoniales y entiende que las mismas han acreditado la explotación ganadera de parte del establecimiento L. B. F., de propiedad del actor.

Cita Doctrina y jurisprudencia en apoyo a su postura.

Tratamiento de los agravios:

El caso, se 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, como especialmente lo tiene en cuenta el juez de grado, 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).

Ahora bien, el caso gira alrededor de la posibilidad o no del actor de usucapir, el inmueble rural de propiedad de los demandados ausentes en el proceso. 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, el actor debía probar su posesión continua, ininterrumpida y pacífica durante cierto tiempo, en el caso, a falta de justo título, de 20 años. Así, probar es procurar la demostración 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 E. (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 actora entiende que el juez ha errado su razonamiento por cuanto ha considerado que los presupuestos antes citados para usucapir, no se encuentran acreditados más que con las declaraciones de tres testigos, que esto está expresamente limitado por la ley aplicable y que, dichos testigos tampoco han sido contundentes y se tratan de amigos y conocidos del actor, razón por la cual rechaza la demanda. En efecto, advierto que 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 D. 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 y mucho más tratándose de un inmueble rural, ubicado en el medio de grandes extensiones de tierras, sin construcciones, solo con ocupación ganadera.

De las declaraciones efectuadas por los testigos Sres. E. S. E., E. T. N. y M. V. D., que han comparecido a la causa (fs. 91, 92, 93) y a la luz del interrogatorio efectuado por las partes en el claro uso del principio dispositivo, puedo extraer, al igual que el juez de grado, que el actor, es dueño del Establecimiento ganadero "L. B. F." que es adyacente, lindero, vecino al que se pretende usucapir, que ya era explotado ganaderamente por su anterior propietario. Así de las declaraciones testimoniales, prueba que valoro conforme

las reglas de la sana crítica a continuación, tengo acreditada la presencia del actor al menos desde el año 1985 (Escritura X. de transferencia de señas) por ser un acto que implica la ocupación ganadera en el lugar, ganado de propiedad del actor.

A ello sumo que por Escritura n° X. del día 17 de diciembre de 1999, V. D., D. D., J. J. V. y D. R. C. D. le vendieron al actor Sr. H. L. S.: 1) porción letra "X.", del lote pastoril número "X.", fracción X., Sección X., colonia E. en el Ensanche de las Tierras destinadas a la colonización de familias de Sudáfrica, Provincia del Chubut; 2) Porción legua "X." del lote pastoril número "X.", Fracción X., Sección X., Colonia E. en el Ensanche de las Tierras destinadas a la Colonización con Familias de Sud África, Provincia del Chubut; 3) porción legua letra "X." del lote pastoril número "X.", Fracción X., Sección X., Colonia E. en el Ensanche de las Tierras destinadas a la Colonización con Familias de Sudáfrica, Provincia del Chubut; 4) leguas "X." y "X." del lote X. y la legua "X." del lote X. y leguas "X." del lote X. y "X." del lote X., Fracción X., Sección X., del Ensanche Norte de la Colonia S., Provincia del Chubut.

Entonces, asiste razón al juez de grado, en la concepción más estricta, en cuanto a las disposiciones del inc. c, art. 24, Ley 14159, que indica que "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" ("Rothar, C. E. vs. Reato, Andrés 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, 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 la prueba documental y los planos acompañados, de donde surge la superficie ocupada y la explotación ganadera del establecimiento rural de propiedad del actor "L. B. F.", 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 que "-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).

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.

Encuentro que sí se han acreditado actos posesorios durante el transcurso de 20 años, en relación al

comportamiento del Sr. H. S. como dueño del inmueble y por ello, comparto la solución dada en el voto de quien me precedió en orden, en cuanto valora conforme las reglas de la sana crítica la prueba testimonial producida en autos. Tengo acreditado que el actor ha comenzado a poseer a título de dueño desde el 07/02/1985 el inmueble identificado como legua "X." del lote pastoril X., Sección X., Fracción X.

2. *Costas y honorarios*:

En atención a como se resuelve, las costas de la instancia de grado deben ser readecuadas conforme lo dispone el art. 282 del CPr, las que por el principio general de la derrota se imponen a los demandados y los de esta instancia también se imponen a la parte demandada, procediéndose a regular los honorarios de los letrados conforme el éxito obtenido y la ley de honorarios.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Conforme los fundamentos aquí expuestos, coincido con la Dra. Verónica Daniela Robert.

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

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

2) Revocar la Sentencia nro. 11/22 de fecha 4 de febrero de 2022, declarando operada al 21 de mayo de 2019 la prescripción adquisitiva del Sr. H. L. S., respecto al inmueble Lote X., Legua X., Sección X., Fracción X., Departamento E., conforme considerando respectivo.

3) Imponer las costas de ambas instancias a los codemandados vencidos.

4) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en primera instancia a los Dres. N. B. L. de E., J. F. L. G., G. A. B. y C. A. R. en el veinticuatro por ciento (24%) y a la Dra. C. C. D., abogada adjunta Defensora Pública, en el diecisiete por ciento (17%), en ambos casos a calcularse sobre el monto del proceso que resulte del procedimiento previsto en el art. 22 de la Ley XIII-nro. 4 a realizarse en etapa de ejecución de sentencia, con más la alícuota del IVA si correspondiera.

5) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en la alzada a los Dres. N. B. L. de E. y J. F. L. G., conjuntamente, en el treinta y cinco por ciento (35%) de lo regulado a su parte por la labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia el Sr. juez de Cámara Dr. Manuel H. Pis Diez y concordar en la solución del caso (Ley V-174-DJ, antes Ley 1130 y art. 274 CPCCCh, Ley XIII-5-DJ, Anexo A).

REGISTRADA BAJO EL nro. 49 DEL AÑO 2022
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"