---En la ciudad de Trelew, a los 7 días de noviembre del año dos mil veintidós, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Marcelo F. Peral y la presencia de las Sras. Juezas de Cámara Dras. Florencia Cordón Ferrando y Natalia Isabel Spoturno, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“Sucesores y/o Herederos de A., A. c/ Sucesores y/o Herederos de S., A. s/ Usucapión” (Expte. N° 169 - Año 2022 CAT)** venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado en fecha 17/08/2022. Acto seguido se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Dra. Natalia Isabel Spoturno dijo:

--- I. El Juez de primera instancia dictó sentencia definitiva rechazando la demanda por prescripción adquisitiva promovida por A. A. -hoy sus herederos: E. L. P., M. L. A., M. V. A. y A. D. A.-, en contra de los herederos de A. S., a saber: N. A. S. y N. A. S. Impuso las costas a la parte actora vencida y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

--- Para decidir de este modo en primer lugar declaró aplicable al caso el derogado Código Civil en atención al momento en que fue interpuesta la demanda (año 2013).

--- Luego hizo referencia a la manifestación efectuada en la demanda respecto de la adquisición del inmueble por parte de A. A. por acuerdo particionario celebrado en la sucesión de L. E. y A. C. Refirió que conforme términos de la demanda el inicio de la posesión ocurrió el 17/7/1962 cuando su madre, L. E. de A., celebró con A. S. contrato de compraventa del inmueble en cuestión, tomando posesión efectiva del mismo. Refirió también que, conforme términos de la demanda, la posesión ejercida de buena fe por su madre fue continuada por él mismo (A. A.). Refirió que, efectivamente, se encuentra agregada en autos copia certificada del acuerdo particionario celebrado en el expediente sucesorio de L. E. y C. A. mediante el cual se adjudicó a A. A. el inmueble que pretende usucapir. Dijo que, además, obra en la causa contrato privado de compraventa de inmueble con firma al pie que reza “E. A de A. – A. S.” que no se encuentra certificado.

--- Por todo lo antes expuesto dijo que correspondía analizar en qué condiciones se encontraba la Sra. E. A. L. de A. en relación al inmueble objeto de autos dado que nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene (art. 3270 CC y art. 399 CCyC). Destacó que la parte demandada negó la existencia de contrato alguno entre E. L. de A. y A. S. así como también que A. A. hubiera realizado actos de posesión que justifiquen acceder al pedido de usucapión.

--- En el marco señalado precedentemente, expresó que con las constancias de pago del impuesto inmobiliario acompañadas a la demanda se advierte que se efectuaron pagos durante mucho menos de 20 años hacia atrás desde la fecha de interposición de la demanda.

Aclaró que si bien después de la reforma la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, sigue teniendo gran importancia. Dijo también que el pago de impuestos, por sí solo, no constituye un acto posesorio y que, consecuentemente, nada prueba respecto del corpus posesorio. Sostuvo que el pago de impuestos, aunque se hayan pagado durante los 20 años exigidos por la ley para adquirir la propiedad por usucapión -cosa que en este caso no ocurrió-, debe estar avalado por otras pruebas. A continuación, afirmó que es paupérrima la prueba aportada al proceso para declarar operada la adquisición del inmueble por aplicación de los art. 2524 inc. 7° y 4015 del Código Civil. Agregó a su afirmación que en la página 284 de esta causa se decretó la caducidad de la prueba testimonial ofrecida por la parte actora y, paralelamente, valoró la prueba testimonial ofrecida por la parte demandada. Dijo que los testigos declararon que la chacra estaba en estado de abandono, cercada con el mismo alambrado colocado por su propietario A. S. en la década del 60.

--- En cuanto al boleto de compraventa acompañado por la parte actora señaló que se trata de una copia simple y que, aunque se aceptara la autenticidad de sus firmas, el documento no da cuenta de que A. A. ni su madre, D. E., hayan sido efectivamente puestos en posesión de la cosa. Agregó que el boleto nada dice sobre la posesión y que, en todo caso, acreditaría el derecho a poseer, pero no la posesión misma razón por la cual la declaración de las partes es insuficiente para acreditar la adquisición de la posesión por tradición. Por ello, dijo que no es posible afirmar que la cláusula tercera del boleto de compraventa, aunque se admitiera su legitimidad, acredite la adquisición de la posesión por parte del actor.

--- Luego afirmó de manera categórica que no se acreditó la ejecución de ningún acto material de los enumerados de manera no taxativa por el art. 2384 del Código Civil.

--- En conclusión, afirmó que la falta de prueba respecto de la posesión del actor lleva a desestimar la demanda interpuesta.

--- II. La parte actora interpuso recurso de apelación mediante ID 617710 y lo fundó mediante ID 662275. Corrido el pertinente traslado, se presentó la parte demandada a responder agravios mediante ID 687112.

--- En primer lugar, se agravia porque el Juez no aplicó las nuevas normas y jurisprudencia del Código Civil y Comercial de la Nación y agrega que el artículo aplicable es el 1899 CCyC.

--- Dice que el contrato de compraventa adjuntado y celebrado entre S. y E. L. de A. data del 16 de julio de 1962 y que dicho acto encuadra en lo dispuesto por el art. 1899 y concordantes del CCyC. Agrega que la cláusula 3° del contrato establece expresamente que “la posesión real del inmueble le fue dada a la adquirente”. Dice que de este modo se

confirma, sin lugar a duda, la real posesión del inmueble desde la fecha de celebración del contrato. Con esta afirmación pretende refutar lo dicho en la sentencia respecto de que el boleto nada dice sobre la posesión.

--- Hace referencia al Código Civil y Comercial de la Nación comentado bajo la dirección de Ricardo Lorenzetti y dice que el art. 1924 dispone que las declaraciones no suplen los actos materiales con relación a terceros, de modo que entre las partes tendrían plenos efectos. Luego hace referencia a la presunción de posesión prevista en el art. 1911 del CCyC y dice que la norma facilita la prueba. Refiere que el art. 1899 CCyC da la posibilidad de demostrar cómo se poseyó el inmueble. Agrega que pasaron 60 años sin que nadie reclame la propiedad y que los demandados nunca abrieron la sucesión de S.

--- Afirma que la familia A. demostró que hizo actos posesorios, todos los trámites civiles y legales para demostrar los derechos de la usucapión, entre ellos la promoción de la sucesión de E. L. de A. y la incorporación al expediente del contrato celebrado con S. y su posterior adjudicación de las tierras al heredero A. A. Agrega que para realizar la mensura (exigida por Ley 14.159) se debe ir e ingresar al inmueble en cuestión. Sostiene que el art. 1928 CCyC detalla actos posesorios, entre ellos el amojonamiento y que el plano de mensura, aprobado el 12 de junio de 2012, es un verdadero acto posesorio.

--- Agrega que las actuaciones notariales adjuntadas por la demandada y labradas el 10/7/17 no hacen más que reforzar la posesión pacífica. Dicen que del acta notarial se desprende que la chacra estaba ocupada por J. V. y su hermano quienes manifestaron que ellos “cuidan la chacra de A. A., que no tenía contrato, tenían un arreglo de palabra” y “que hace mucho que están ahí”. Afirma que se constató en el lugar una huerta y demás bienes lo que debe sumarse al pago de los impuestos que “siempre se pagaron a nombre del mismo”.

--- En síntesis, sostiene que los actos posesorios del actor son los indicados en el recurso y consisten en amojonamiento plano de mensura, ocupación de las tierras por una persona en nombre de A. A. quien pagó los impuestos y en especial el transcurso de 60 años desde la fecha del boleto, más la ley 14.159 art. 24 A, B, C y D.

---III. Ingresando al tratamiento de los agravios aclaro que los trataré pese a que, como señala la demandada al responderlos, se encuentran muy cercanos a la deserción. En efecto, si bien la crítica que formula es muy superficial, la amplitud con la que siempre consideramos los recursos por encontrarse en juego el derecho de defensa me lleva a proponer al acuerdo darle tratamiento.

--- La ley aplicable: La parte actora cuestiona en su primer agravio que el juez de grado no aplicara, para resolver la cuestión, las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. No dice, sin embargo, cuál es el perjuicio que le causa la diferencia normativa. En rigor, el nuevo Código Civil y Comercial (CCyC) dedica los arts. 1897 a

1905 a la prescripción adquisitiva, larga o breve; y en lo que respecta a inmuebles, se mantiene sin variantes de importancia lo previsto en el Código anterior. Es por ello que no advierto una solución diferente aplicando uno u otro cuerpo normativo.

--- Sin perjuicio de ello, y tal como fuera resuelto en el grado, en este caso resulta de aplicación el código de Vélez puesto que la norma aplicable es la vigente al momento de reunirse los requisitos legales a fin de declarar operada la adquisición por usucapión. Y esto no es más que una consecuencia del carácter declarativo de la sentencia de usucapión conforme doctrina y jurisprudencia mayoritaria anteriores a la sanción del nuevo código (carácter que fuera expresamente reconocido por el art. 1905 del CCyC). En efecto, resulta razonable aplicar las normas vigentes al momento de la adquisición del dominio por usucapión puesto que, como correctamente señala Areán, el dominio se adquiere por la prescripción, no por la sentencia (conf. Arean, "Juicio de Usucapión", 3ª ed. Reimp. Hammurabi, pág. 333) (Esta Sala, SDC 1/2017, SDC 5/2019, SDC 6/2020, SDC 4/2021, entre otras).

--- En virtud de lo expuesto propongo al acuerdo rechazar el primer agravio expresado por la actora.

---Consideraciones previas: Conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, a los fines de adquirir el dominio por usucapión, resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373, Código Civil, y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil. Es necesario que el pretenso poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veinteñal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14; CSJN - Mímica, Ricardo J. y otro vs. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur s. Usucapión – Fecha: 03/06/2014 - Tribunal: Corte Suprema de Justicia de la Nación - Fuente: Rubinzal Online - Cita: RC J 4232/14).

--- La definición del Código Civil (arts. 2351 y 2373) sobre acto posesorio y de adquisición de la posesión, alude al elemento intencional, pero también alude al elemento material. El Código no deslinda el acto material, *corpus*, del acto intencional, *animus*. Y no podría hacerlo. El acto posesorio requiere la concurrencia de ambos: *corpus* y *animus*. Si no

concurren, no hay posesión (LEVITAN, J., “Prescripción adquisitiva de dominio”, Editorial Astrea, 2da. edición, Buenos Aires, 1979, pág. 76). Ahora bien, tanto la doctrina como la jurisprudencia han señalado de manera categórica que la prueba de los hechos que sirven de base a la adquisición tiene una importancia trascendental, y que en ningún supuesto el pretendiente queda liberado de la carga de probar los hechos en que basa su pretensión (Arean, Beatriz, 1998. Juicio de usucapión. Buenos Aires: Ed. Hammurabi, pág. 293 y siguientes). Por lo demás, dicha prueba debe ser apreciada con carácter estricto, en consideración a las razones de orden público interesadas (Arean, ob. cit., pág. 297).

--- El art. 24 de la Ley 14159 fija las reglas que se deben observar en el juicio de usucapión en materia probatoria. A tal efecto, el inciso c) dispone: "se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos y tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión".

--- Sentado todo lo anterior, adelanto que no acompañaré a la actora en sus agravios por cuanto, tal como señaló el Magistrado de la instancia anterior, no logró acreditar la posesión invocada sellando de ese modo la suerte de su pretensión. En efecto, valorada nuevamente en esta instancia la escasa prueba producida en la presente causa, considero que el actor no logró probar los actos posesorios necesarios para adquirir la propiedad por usucapión.

--- En cuanto al inicio de la posesión, situada temporalmente por el actor en julio de 1962, cabe destacar que nada se ha probado. El actor sostiene que el contrato de compraventa adjuntado y celebrado entre S. y E. L. de A. tiene fecha 16 de julio de 1962 y su cláusula 3° establece que “la posesión real del inmueble le fue dada a la adquirente”. Ahora bien, la parte demandada negó la existencia de contrato alguno entre E. L. y A. S. Consecuentemente, este contrato carece de aptitud probatoria en esta causa. Sin perjuicio de ello, cabe destacar que, tal como acertadamente resolvió el Magistrado de la instancia anterior, aunque se aceptara la autenticidad de las firmas insertas en el documento, tampoco acreditaría la posesión del inmueble ni su comienzo, ya que la adquisición de la posesión requiere la realización de actos materiales que no pueden ser probados por manifestaciones insertas en contratos o escrituras (esta Sala, SDC 15/18 y SDC 16/19 entre muchas otras). En efecto, la sola mención efectuada en documentos no basta para inferir que la actora detente el *corpus* del bien, es decir, que lo tenga bajo su poder o señorío. Se requieren actos materiales concretos (art. 2384 del Código Civil) para la procedencia de la acción que no se verifican en este caso.

--- En este punto cabe destacar que, tal como lo sostiene Claudio Kiper, es una práctica común en los contratos, incluso en aquellos que son formalizados en escritura pública, que las partes y el escribano autorizante apelen a fórmulas mediante las cuales las partes

declaran realizada la tradición. Pero éstas, por sí solas, son inoperantes para demostrar que aquélla se realizó y carecen de todo valor frente a terceros y para las partes (KIPER, Claudio. 2005. Comentario al art. 2378 en Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado, dirigido por Eduardo Zannoni y coordinado por Aída Kemelmajer de Carlucci. Buenos Aires: Editorial Astrea, Tomo 10, pág. 277/281). Por ello, la simple declaración inserta en un documento (aun con fecha cierta), no es suficiente para probar la adquisición de la posesión. El actor alegó haber recibido la posesión por tradición (art. 2377 del Código Civil), entonces, era su carga (art. 381 del CPCC) probar que la entrega efectivamente se efectuó en dicha oportunidad (Esta Sala, SDC 15/18, SDC 16/2019, entre otras).

--- De tal manera, no solo no se acreditó el inicio de la posesión alegada, sino que tampoco se probó haber detentado la cosa bajo su señorío como si fuera su verdadero propietario y de manera continua por 20 años.

--- Con relación al pago de impuestos, considero que el Magistrado de grado juzgó correctamente tal medio probatorio. La parte actora acompañó constancias de pago del impuesto inmobiliario efectuadas en las siguientes fechas: 1/6/2006, 7/3/2008, 12/4/2009, 5/2/2010, 28/1/2011, 26/1/2012, 18/1/2013, 15/5/2013 y constancia de libre deuda al 31/12/2013. El primero de los pagos acompañados corresponde al año 2006, es decir, siete años antes de la interposición de la demanda de usucapión. Por otra parte, conforme jurisprudencia de la CSJN, *"para que el pago de impuestos adquiera fuerza probatoria considerable, se requiere la oportunidad de la erogación, la periodicidad regular; mientras que los pagos simultáneos de muchos períodos y la intermitencia larga y esporádica entre ellos hace perder entidad a la prueba si no están, como en el caso, corroborados por otras evidencias"* ("Mímica, Ricardo J. y otro vs. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur s. Usucapión" - Fecha: 03/06/2014 - Tribunal: Corte Suprema de Justicia de la Nación - Fuente: Rubinzal Online - Cita: RC J 4232/14).

--- En el marco de lo antes expuesto, y si bien actualmente la ley no lo exige como requisito fundamental, sino que dispone que deben ser "especialmente considerados" (art. 24 inc. c, Ley 14159), es que considero que las constancias obrantes en autos, correspondientes al pago del impuesto inmobiliario, efectuados en los períodos indicados, no son suficientes para demostrar el *animus domini*.

--- El apelante se agravia también por la falta de valoración del plano de mensura. Sostiene que la mensura es un acto físico que se materializa sobre el inmueble y que acredita debidamente la posesión. Tampoco acompañaré al recurrente en esta porción del agravio. La presentación del plano de mensura es un requisito de admisibilidad de la demanda, porque con éste se identifica con exactitud el inmueble que se pretende usucapir. Pero en

modo alguno acredita la posesión con ánimo de dueño requerida por la legislación de fondo. Por tal razón, es criterio de esta Sala que la confección del plano de mensura no es un acto posesorio y no resulta idóneo ni suficiente para acreditar la posesión (SDC 16/2008, SDC 4/2012, SDC 20/2012, SDC 16/2019, SDC 4/2021, entre otras). En efecto, en nuestra provincia no puede considerase al plano de mensura como acto posesorio por cuanto el art. 671 CPCC establece que "la mensura no afectará los derechos que los propietarios pudieren tener al dominio o a la posesión del inmueble". Consecuentemente, si en el propio juicio de mensura, la mensura no afecta los derechos de otros propietarios, con mayor razón, no puede considerarse que la mensura realizada extrajudicialmente para iniciar un juicio de usucapión pueda tener el alcance de un acto posesorio a los efectos de la prescripción.

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

--- Considero suficientes estos fundamentos para rechazar la porción del agravio referido a la valoración del plano de mensura como acto posesorio.

--- Por último, resulta relevante considerar también que se decretó la caducidad de la prueba testimonial ofrecida por la parte actora y que los testigos ofrecidos por la demandada declararon que la chacra se encuentra en estado de abandono y cercada por un alambrado colocado por A. S. en la década del 60.

--- En efecto, el testigo J. D. P. manifestó conocer a A. S. desde la década del 60 (cuando el testigo contaba con 10 años o menos) y que siempre lo veía en la chacra, trabajando con la azada en la quinta. Dijo que cuando era chico visitaba la casa de S. con su mamá. Manifestó también que *"la chacra de S. era un jardín"* porque S. *"vivía laburando"* y agregó que *"estaban todo el día ahí, vivían ahí"*. Dijo recordar a S. y a una mujer viviendo en la chacra. Agregó que en la actualidad la chacra está en estado de abandono, que recién hace dos años vio que se hicieron unos surcos y se colocaron unos carteles. Refirió que el

alambrado colocado como cerco perimetral es muy viejo, está caído y en mal estado, que supone que es el mismo que colocó S. en la década del sesenta.

--- M. M. R. dijo que A. A. venía cada tanto de Gobernador Costa, traía animales y paraba en lo de S.. Dijo que esto ocurrió entre el año 57 y el 58. Que después A. se fue y no lo vio más. Agregó que iba a la chacra de S. cuando era chico; que después se fue de la zona de la chacra (se refiere al testigo y su familia) y no lo vio más. Declaró conocer la chacra de A. S., que estaba en buen estado (se refiere a la década del 50). Dijo que en la actualidad hay algunos frutales y galponcitos y que nunca vio gente. Agregó que la chacra tiene un alambrado que calcula que es el mismo de siempre.

--- C. R. Z. declaró que la chacra de S. estaba frente a la chacra del I., a unos 150 metros de su casa. Dijo que pasa frecuentemente por la chacra desde hace 70 años, que pasa porque compra pasto o vende ovejas o va a comer un asado. Agregó que en la propiedad no hay mejoras, que le parece que están los mismos alambrados que hace tantos años.

---En consecuencia, valoradas nuevamente en esta instancia la totalidad de las constancias obrantes en la causa y dado que la parte actora no ha logrado acreditar la existencia de actos posesorios (*corpus* y *animus*) durante los 20 años requeridos por la legislación para la adquisición del dominio por usucapión, propongo al acuerdo confirmar la decisión apelada.

---- V. Conclusión: Por las razones dadas propongo al acuerdo confirmar, en todas sus partes, la sentencia apelada con costas a la actora vencida (art. 69 CPCC).

--- En atención a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, propongo que los honorarios del Dr. C. J. A., letrado apoderado de la actora, se regulen en la suma equivalente al 4,5% y los del Dr. J. J. O., letrado apoderado de la demandada, en el 5,6%, en ambos casos calculados sobre el monto del proceso (arts. 5, 6, 8, 13, 18, 22 y 46 de la Ley XIII n° 4).

--- Por los fundamentos expuestos me pronuncio en la primera cuestión POR LA AFIRMATIVA.

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

---I.- Atendiendo a la claridad de la reseña efectuada por la Magistrada preopinante, tanto de la sentencia de origen de fecha 21/03/2022 como de los agravios deducidos por la actora (ID 662275), me remito a la misma en honor a la brevedad, adentrándome directamente al tratamiento de los agravios.

---Coincide mi opinión con la expuesta por la prevotante de modo que para fundar mi voto individual en cumplimiento de la manda del art. 169 de la Const. Prov., bastará que formule las siguientes consideraciones.

---II. En tanto la parte demandada considera que el recurso es un mero disenso con la sentencia de grado, pretendiendo que se lo declare desierto por insuficiencia técnica, corresponde primeramente precisar que si bien los argumentos del recurso se hallan rayanos a la deserción, no debe olvidarse que para ello debe imperar un criterio restrictivo, dada la gravedad de los efectos y el caso de duda debe resolverse siempre a favor del apelante, motivo por el cual entiendo corresponde habilitar su tratamiento.

---En idéntico sentido se ha dicho que en atención a la amplitud con que se debe amparar el derecho de defensa en juicio, que tiene jerarquía constitucional, cabe considerar la expresión de agravios del apelante no obstante la forma harto escueta con que realiza la crítica de las partes del fallo que considera equivocadas, conforme a las constancias de hechos y a los fundamentos de derecho que estiman erróneos (CNCIv., Sala D, 30/12/74, ED, 65-230, citado por Roberto G. Loutayf Ranea “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil..,” pág. 275/276).

---Por lo expuesto considero que corresponde habilitar el tratamiento del recurso.

---III. Ley Aplicable.

---En su primer agravio la parte actora cuestiona la aplicación al caso de las disposiciones del Código Civil anterior y no las del actual Código Civil y Comercial de la Nación. Ahora bien, tal como lo señaló la doctora Spoturno, no especifica cuál es el perjuicio que ello le genera, teniendo en cuenta que en esta materia el nuevo Código Civil y Comercial no ha introducido modificaciones sustanciales. Ello es suficiente para rechazar el agravio.

---Aun así, cabe precisar que al basarse la presente demanda de usucapión en un período de tiempo íntegramente transcurrido durante la vigencia del anterior Código Civil y atendiendo al carácter declarativo de la sentencia (conf. arts. 2537 y 1905 del nuevo Código), el litigio queda regido por aquél cuerpo normativo, excepción hecha a las normas de carácter procesal que son de aplicación inmediata, como es el caso del art. 1905 CCCN, por lo que es correcto el encuadre normativo efectuado en la sentencia.

---Por ello, acompaño la propuesta de mi colega de Sala de rechazar este primer agravio.

---IV. Pasando al análisis de la cuestión de fondo principal, cabe precisar que el apelante considera que la posesión del inmueble ha sido demostrada mediante: 1) el boleto de compraventa celebrado en julio de 1962 entre E. A. L. de A. y A. S.; 2) la realización de actos posesorios a través de la promoción del sucesorio de L. de A.; 3) el plano de mensura y el amojonamiento; 4) el acta notarial adjuntada por los propios demandados del cual se desprende que J. V. y su hermano reconocen que ocupan el inmueble en nombre de A. A. así como la presencia de una huerta y demás bienes; y 5) el pago de impuestos municipales.

---Como es sabido, en esta materia se halla en juego el orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Cód. Civil (Conf. C. Nac. Civ., sala H, 21/02/2007, LL, 2007-C, 228).

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

-----A tal fin, la doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que, en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados.

---Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio es evidente que cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. La prueba debe incluir a todos los hechos que evidencien la posesión de la cosa (corpus) y el ánimo de dominio (animus domini) que sobre ella se ejerce, reuniendo las condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad.

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

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

---La parte actora alegó que ocupa el inmueble desde julio de 1962, cuando E. L. de A. lo adquirió mediante compraventa celebrada con A. S. y sostiene que dicha posesión se confirma con lo dispuesto en la cláusula tercera del boleto, en el cual se consignó que la posesión real del inmueble le había sido dada a la adquirente.

---Asimismo, sostuvo que abonó el impuesto inmobiliario, ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica, continuada y de buena fe de la fracción, cerrando los linderos, etc.

---La prueba producida fue la siguiente: i) documental consistente en plano de mensura con deslinde, copias certificadas de acuerdo particionario, declaratoria de herederos homologación judicial en autos “L. E. A. y A. C. F. s/ Sucesiones” (Expte. N° 50-162-82), constancia de libre deuda e impuestos inmobiliarios emitidos por la Municipalidad de

Trelew; ii) la declaración de los testigos ofrecidos por la parte demandada M. M. R., J. D. P. y C. R. Z. (pág. 282): iii) acta de constatación extraprotocolar y fotografías.

---Del análisis conjunto de dichos elementos probatorios, adelanto, no surge la acreditación de los presupuestos legales necesarios para la procedencia de la usucapión.

---Ello toda vez que la declaración inserta en el boleto de compraventa acompañado no puede ser computada, dado que la existencia de dicho contrato fue negada por la contraria y ninguna prueba se produjo tendiente a acreditarlo.

---Por otro lado, como lo destacaron mi colega y el Magistrado de primera instancia, la tradición necesaria para adquirir la posesión requiere de la realización de actos materiales concretos y éstos no pueden ser probados por meras declaraciones insertas en contratos o escrituras, tal como lo establecen expresamente el art. 2378 del Cód. Civ. y el actual art. 1924 del Código Civil y Comercial (esta Sala en SDC 6/2020).

---Respecto a los pagos de impuesto inmobiliario, debo aclarar que no resultan útiles para acreditar la posesión alegada durante veinte años. Ello así ya que solo dan cuenta de que los pagos fueron efectuados en junio de 2006, marzo de 2008, abril de 2009, febrero de 2010, enero de 2011, enero de 2012 y mayo de 2013.

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

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

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

---En lo que respecta al plano de mensura, se ha resuelto que el requisito impuesto por el art. 24 de la ley 14.159 de Catastro Nacional Parcelario busca determinar con exactitud la cosa objeto del juicio de usucapión, pues sin el plano de mensura que se exige acompañar con la demanda el juez no sabría a ciencia cierta cuál es el inmueble cuyo dominio pretende adquirirse por prescripción (C. Nac. Civ., sala H, 10/11/98, "Preposito, Angel c.

Municipalidad de Buenos Aires", LL, 1999-D, 420 y DJ 1999-3-54). Y que el plano de mensura para la información posesoria y la memoria de la mensura no son más que el cumplimiento de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión (conf. art. 24, inc. b, ley 14.159), mas no poseen eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años, excepto cuando han sido realizados mucho tiempo antes de la iniciación de la demanda (C. Civ. Com. Rosario, sala I, 26/5/98, SantaM., Miguel A., LL Litoral 1999-112, ambos citados por esta Sala en SDC 16/2008).

---Por otro lado de la prueba testimonial producida surge que el inmueble en cuestión se encuentra abandonado.

---Así, los declarantes M. M. R., J. D. P. y C. R. Z. señalaron que la chacra objeto de la presente usucapión se encuentra en estado de abandono, que recién hace dos años se hicieron unos surcos y se colocaron carteles, un galpón y algunos árboles frutales pero que nunca vieron a nadie en el terreno. Asimismo, los testigos fueron coincidentes en que aquella chacra era de A. S., que vivía junto a su pareja en la década del 50 y que la misma se encontraba en buen estado y que se colocó un alambrado que, al día de la fecha, todavía se encuentra en el lugar.

---Debe tenerse presente que dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7 del Código Civil (art. 4015 del mismo), la realización de los actos comprendidos en el art. 2384 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente (Fallos 300:651; 308:1699 y 316:2297, entre otros).

---No basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han desconocidos (Fallos 326:2048) (conf. Código Civil y Comercial Comentado. Jorge H. Alterini. Director General. ed. Thomson Reuters. La Ley. Pág. 334).

---Es que debe demostrarse la iniciación y continuidad de la posesión en distintos años durante un periodo de tiempo; no basta la demostración de un hecho espaciado sucedido en algún momento, sino de actos continuados a través de un largo período.

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

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

---Por todo lo expuesto, acompaño la propuesta de la Dra. Spoturno de confirmar la sentencia apelada, con costas de la alzada a la recurrente vencida (conf. art. 69 del CPCC). En cuanto a los honorarios profesionales, atendiendo a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en la alzada, estimo justos y adecuados los propuestos por la colega que me precedió en el voto.

---Me expido aquí entonces por la AFIRMATIVA.

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

---Visto el acuerdo alcanzado corresponde:

---A) CONFIRMAR la sentencia apelada con costas a la actora vencida.

---B) REGULAR los honorarios correspondientes al Dr. C. J. A. en el 4,5% y los del Dr. J. J. O. en el 5,6%, en ambos casos calculados sobre el monto del proceso.

---C) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

---Tal mi voto.

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

---El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por la Dra. Spoturno, en tanto refleja fielmente el acuerdo logrado. Así lo voto.

---Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (Art. 274 del C.P.C.C.).

--- Trelew, 7 de noviembre de 2022.

---En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; pronuncia la siguiente:

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

--- CONFIRMAR la sentencia apelada con costas a la actora vencida.

--- REGULAR los honorarios correspondientes al Dr. C. J. A. en el 4,5% y los del Dr. J. J. O. en el 5,6%, en ambos casos calculados sobre el monto del proceso.

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

GRIFFITHS

CÁMARA

NATALIA ISABEL SPOTURNO

JUEZA DE CÁMARA

FLORENCIA CORDON FERRANDO

REGISTRADA BAJO EL Nº JUEZA DE CÁMARA **22 DE 2022 – SDC.- Conste. -------**

RICARDO FABIÁN GRIFFITHS

SECRETARIO DE CÁMARA