En la ciudad de Trelew, a los 29 días de octubre del año dos mil veinticuatro, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Natalia I. Spoturno y la presencia de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Florencia Cordón Ferrando y del Sr. Juez de Cámara Dr. Marcelo F. Peral, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“G., C. F. c/ SUCESORES DE T. P., G. E. y otros s/ Prescripción adquisitiva” (Expte. Nro. 65 - Año 2024 CAT)**, venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado. Las Magistradas y el Magistrado resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA:

¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. Marcelo F. Peral dijo:

I. La Jueza de primera instancia dictó sentencia definitiva rechazando la demanda por prescripción adquisitiva intentada por C. F. G. respecto al inmueble ubicado en la calle V. N. N° X. del Barrio C. de esta ciudad. Impuso las costas al actor vencido y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

En dicho pronunciamiento, la magistrada de grado en primer lugar explicó el instituto de la usucapión, recordando las clases (breve y larga) y los recaudos exigidos por ley e indicó que el actor acreditó la legitimación pasiva con el informe del Registro de la propiedad Inmueble y que trajo al proceso el plano de mensura.

En sustento del rechazo de la demanda señaló que los comprobantes de pagos a la Municipalidad de Trelew de los períodos 2019, 2011 y 2012 resultan insuficientes para acreditar la posesión del bien y destacó que las facturas que fueron emitidas por diversos establecimientos de ventas de materiales de la construcción no prueban la posesión, puntualizando que algunas de estas facturas se encontraban a nombre de la Sra. C. y que no coincidían con el año que dijo el actor haber comenzado con las reformas constructivas. Al respecto, además indicó que el recurrente no aclaró en qué consistieron las reformas y que las copias de la facturas a nombre de G. no cubren el lapso requerido por ley para prescribir.

Por otra parte, resaltó que el accionante afirmó que poseía con animus domini desde el 25/04/1998 en virtud de una venta verbal realizada por los titulares registrales del inmueble y precisó que no podía obviarse que esa supuesta compraventa se habría realizado cuando tenía 15 años de edad, coincidiendo con lo manifestado por la Sra. Defensora Civil.

En refuerzo de la solución que dio al caso, después de afirmar que los hecho no afirmados no ingresan a la litis y que los afirmados y no probados no adquieren virtualidad, expresó que en el presente caso el actor no introdujo correctamente la plataforma fáctica

del caso pretendiendo que la misma se infiriera de las testimoniales producidas lo que, a su entender resultaba inadmisible.

Al respecto, la sentenciante explicó que en la demanda el accionante no alegó ni expresó de manera clara y concreta los hechos que daban sustento a la supuesta adquisición del bien que se pretende usucapir y que podrían servir de base para el cómputo del plazo veinteñal, ni precisó los actos materiales que hacen a la posesión. Agregó además, que la prueba testimonial producida es insuficiente para acreditar los actos posesorios dado que los deponentes, que solamente fueron preguntados desde cuándo conocen a G., no precisaron cuándo llegó a vivir en el inmueble junto a su madre, ni se les consultó sobre el tiempo en que G. realizó actos materiales en forma exclusiva y, por ende, cuándo comenzó su posesión efectiva del inmueble.

Finalmente, señaló que la declaración de rebeldía no tiene virtualidad decisoria en el proceso de prescripción adquisitiva de un inmueble ante la falta de concurrencia de los presupuestos para su procedencia.

II. El actor interpuso recurso de apelación mediante ID 1375704 y lo fundó mediante ID 1461294 el que fue contestado por la Sra. Defensora Pública Civil (ID 1490983).

En su recurso, comienza manifestando que no logra comprender cómo la juzgadora desechó la prueba rendida en autos, argumentando que los hechos relatados en la demanda son los que efectivamente sucedieron y fueron corroborados por las pruebas aportadas en el expediente.

En particular, refiere que en la demanda se destacó: (i) que el Sr. T. P. G. E. y la Sra. I. A. le vendieron en el año 1998 el inmueble que es objeto de la presente acción; (ii) que ambos vendedores se encuentran fallecidos sin haber otorgado la escritura traslativa de dominio; (iii) que el inmueble, con una superficie de 400 metros cuadrados, fue vendido por un precio de $5000, el que fue pagado en tiempo y forma; (iv) que la operación de compraventa se realizó de manera verbal y (v) que desde entonces se trasladó a vivir a la vivienda.

Afirma que está probado mediante el informe de dominio que el inmueble pertenecía al Sr. T. P., y que el fallecimiento de la Sra. A. está acreditado en la sucesión “A. I. s/sucesión Ab-Intestato” (Expte. 862/2013), la que tramita en el Juzgado de Ejecución N° 1 de Trelew y está agregada en autos. Añade que el fallecimiento del Sr. T. P. se encuentra acreditado mediante el correspondiente certificado de defunción.

Reconoce que la prueba de la compraventa verbal a la que se hace referencia en la demanda es prácticamente imposible de demostrar debido a la falta de un contrato por escrito y al fallecimiento de las personas que participaron en dicha transacción. Sin embargo, sostiene que dicha compraventa puede deducirse de todas las circunstancias aportadas al juicio, ello conforme a la teoría de la prueba compuesta.

Por otra parte, indica que las características del inmueble que se pretende usucapir se encuentran demostradas mediante el plano de mensura y refiere que en su demanda expuso que desde abril de 1998 realizó actos posesorios de buena fe, tales como reformas constructivas y mejoras, pago de impuestos municipales y provinciales, y formó una familia en la vivienda adquirida junto a su esposa y sus tres hijos.

En cuanto a las reformas, añade que se adjuntaron copias de facturas de diferentes proveedores de materiales y fotografías del inmueble al momento de ser adquirido y actuales, las que evidencian las mejoras realizadas.

Afirma que con el paso del tiempo los actos posesorios se incrementaron, ya que en el inmueble nacieron y están creciendo sus hijos, cuyas actas de nacimiento se adjuntaron en el expediente. También manifiesta que mediante los testimonios se demostró que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño por más de 20 años y que reitera que las fotografías agregadas en autos muestran la evolución del inmueble, evidenciando las construcciones realizadas desde el momento en que adquirió el bien.

Sobre la base de esas alegaciones, sostiene que la sentencia resulta arbitraria y cuestiona que la juzgadora no haya hecho mención alguna a dicha prueba en su fallo.

Refiere que la prueba de reconocimiento ofrecida, que fue rechazada por la jueza con el argumento de que "deviene innecesaria su producción", habría permitido demostrar las mejoras realizadas en la vivienda, el vecindario, la familia que la habita, y los servicios contratados, lo que sostiene, junto a las demás pruebas presentadas, demuestran la posesión de manera quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño.

Expresa que las actas de nacimiento agregadas demuestran el nacimiento de los hijos durante la posesión de buena fe del inmueble, ya que nacieron después de 1998, año en que comenzó la posesión. Al respecto, puntualiza que de dichas partidas surge claramente la dirección del inmueble que se pretende usucapir.

En cuanto a los testigos, destaca que todos coincidieron en que llegó al barrio soltero y sin hijos y que en el inmueble nacieron sus hijos, sin que exista prueba alguna que contradiga estas afirmaciones. Argumenta que la Jueza no valoró correctamente los testimonios de los vecinos, quienes afirmaron conocerlo desde hace más de 20 años y atestiguaron sobre la construcción del inmueble y la vida familiar en el lugar. Estos testimonios, según el recurrente, demuestran de manera clara y concluyente la existencia de actos posesorios que configuran la usucapión. En consecuencia, como conclusión afirma que la valoración de esa prueba efectuada en sentencia es errónea y excesivamente formalista.

También manifiesta que el fallo apelado le causa agravio por no haber sido debidamente fundado, ya que la jueza se limitó a coincidir con lo expresado por la Dra. F., funcionaria del Ministerio Público, sin ofrecer una fundamentación propia y adecuada. Destaca que la

autosuficiencia de las sentencias judiciales exige que estas no se remitan simplemente a lo expuesto por terceros, sino que ofrezcan una valoración exhaustiva y autónoma de los hechos y pruebas presentadas en el expediente.

Señala que la Jueza no consideró la compraventa verbal del inmueble realizada en 1998, debido a que en ese momento tenía tan sólo 15 años de edad y argumenta que ese razonamiento es insuficiente y parcial, ya que no tiene en cuenta la realidad social y económica de los barrios trabajadores, donde las transacciones verbales son más comunes y aceptadas.

Asimismo, manifiesta que la Jueza no consideró de manera adecuada la evidencia presentada respecto a la posesión ejercida desde 1998 y refiere que ha mantenido una posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble por más de 20 años, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 1922 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Al respecto, remarcar que la posesión es una relación de poder y afirma que desde su llegada al barrio C. ha ejercido actos posesorios sobre el bien, como la construcción de su vivienda, el pago de impuestos y tasas municipales, y la ocupación continua del inmueble junto a su familia.

También critica la falta de consideración de la Jueza hacia el pago de impuestos y tasas municipales como elemento probatorio de la posesión. Cita jurisprudencia que establece que el pago regular de impuestos es un indicio claro del animus domini, especialmente cuando se acompaña de otros actos de dominio, como en este caso. Resalta que a través de su esposa, ha abonado regularmente las contribuciones municipales, lo que refuerza la presunción de su intención de comportarse como dueño del inmueble.

En resumen, el accionante considera que la jueza de la anterior instancia valoró la prueba rendida de manera parcial y arbitraria, omitiendo considerar el conjunto de los elementos probatorios y el relato detallado de los hechos expuestos en la demanda. Por lo tanto, solicita que se revoque la sentencia apelada, haciendo lugar a la pretensión de prescripción adquisitiva.

III. Tratamiento de los agravios.

Reseñados los fundamentos de la sentencia y los agravios articulados, previamente a analizar los mismos, es preciso realizar una breve reseña de la pretensión articulada por el actor y del marco normativo aplicable a la misma.

En el escrito de demanda (fs. 40/46) el actor sostuvo que el 25 de abril de 1998 el señor G. E. T. P. y la Sra. I. A. le vendieron el inmueble situado en el Barrio C., calle A. V. N. N° X. de esta ciudad y puntualizó que los nombrados se encontraban fallecidos, no habiéndose otorgado la correspondiente escritura traslativa de dominio.

También expresó que desde el año 1998 viene realizando actos posesorios de buena fe (reformas constructivas y mejoras, pago de impuestos municipales y provinciales) y que, con el tiempo, aquellos actos se fueron incrementando toda vez que en el referido inmueble nacieron y están creciendo sus hijos.

En base a esas alegaciones, en definitiva sostiene que se encuentran cumplidos los requisitos exigidos por ley (posesión animus domini y cumplimiento del plazo legal) toda vez que se encontraba poseyendo el inmueble por más de 21 años consecutivos sin interrupciones.

De la breve reseña efectuada, surge que la pretensión articulada en demanda sin duda se corresponde con la denominada prescripción larga. Esta forma de adquisición del dominio impone la carga de probar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida ejercida sobre un inmueble determinado con ánimo de dueño del mismo, como lo establecía el art. 4015 del Código Civil y como hoy lo establece el art. 1899 del Código Civil y Comercial.

Dadas las particularidades que presenta la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 1897 del Código Civil y Comercial, la realización de los actos posesorios y el constante ejercicio de esa posesión debe efectuarse de manera ostensible y continua (conf. art. 1900 y ccdtes. del CCyC).

En relación a la prueba de los requisitos que son configurativos de la prescripción rige el principio general de que todo aquel que invoca un hecho, acto jurídico o contrato corre con la carga de probarlo (art. 381 del CPCC). En el proceso de usucapión dicha carga adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto la parte actora queda librada de probar los hechos en que funda su pretensión.

Atento la aclaración efectuada, es preciso señalar que la adquisición de dominio por prescripción requiere la acreditación de hechos que constituyan actos posesorios concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los que deben surgir del material probatorio traído y producido en el proceso. Ello es así, ya que la normativa del Código Civil hoy derogado, como la establecida por el nuevo Código Civil y Comercial, exige la acreditación de actos posesorios ejercidos animus domini respecto de un inmueble claramente identificado (arts. 2351, 2352, 2353, 2480, 2373, 2402, 2407, 2410 del Código Civil y actuales arts. 1908, 1909, 1911, 1922, 1923, 1928 y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación) y dichos actos deben ser ejercidos en forma pública y de manera ininterrumpida durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (conf. Revista de Derecho Privado y Comunitario, Prueba II, págs. 177/178).

Cuando promediaba el siglo pasado, la Ley Nº 14.159 (con las reformas del Decreto Ley Nº 5756/58 y la Ley Nº 20.440) puso orden y seriedad en el trámite de los juicios de usucapión, dándole carácter contencioso y regulando especialmente el régimen de la prueba en este tipo de procesos, exigiéndose una prueba compuesta para la acreditación de los extremos fácticos previstos por el Código Civil en la materia. Específicamente el art. 24 inc. b) establece que se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial; siendo necesario que ésta se encuentre corroborada por otras evidencias que formen con aquella una prueba integral, compuesta, global. (conf S.D. en autos "B. N. M. c/T., C. y otra s/Usucapión", Expte 10-2005, de fecha 28/11/2008).

En definitiva, quien pretende adquirir el dominio por este medio debe acreditar el momento en que dio comienzo la posesión del inmueble "ánimo rem sibi habendi", es decir "con el ánimo de tener la cosa para sí" y que esta posesión fue efectiva, pública, pacífica, continua e ininterrumpida (arts. 2351, 2355, 2373, 4015, 4016 y ccdtes. del Cód. Civil) por el plazo que establece la ley.

En razón de lo hasta aquí expresado y conforme el carácter contencioso del juicio de usucapión, es claro que el actor tenía a su cargo probar: a) ser poseedor del inmueble a titulo de dueño, b) que dicha posesión se extendió por más de 20 años, y c) que la posesión en cuestión fue pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

En tal marco y toda vez que los agravios articulados por el actor se direccionan a controvertir la valoración de la prueba efectuada por la Jueza de Primera Instancia, en primer lugar es preciso reiterar que para adquirir el dominio por usucapión la prueba debe ser insospechable y convincente respecto a los extremos necesarios para la procedencia de la acción.

En tal sentido se ha dicho: "La usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprenden del texto de la ley 14.159 con las modificaciones introducidas por el decreto-ley 5756/58" (CNCiv. Sala F, 28/11/80, ED, 93.353). "En materia de prueba de la prescripción adquisitiva debe primar un criterio muy estricto y riguroso" (SC Buenos Aires, LL 1981-C-567).

IV.- Efectuadas las aclaraciones precedentes, entiendo que la sentenciante no realizó una valoración arbitraria o parcial de la prueba agregada y producida en autos, por lo que adelanto que propondré la confirmación de la sentencia recurrida.

Con respecto al valor probatorio que el recurrente pretende otorgar al pago de impuestos, cabe reiterar que quien pretende adquirir un inmueble por prescripción debe probar el comienzo de la posesión y que la misma se ha mantenido incólume durante el plazo que establece la ley. Siendo ello así y siendo la posesión una relación de poder sobre

la cosa, es claro que el pago de tributos no prueba el corpus posesorio y sólo es idóneo para acreditar la exteriorización del animus domini durante los períodos que ellos comprenden, pero si se trata de pagos esporádicos o interrumpidos, éstos ni siquiera son suficientes para acreditar el ánimo de dueño durante todo el periodo que los impuestos abarcan (confr. mi voto en SDC 6/2020).

En razón de lo expuesto, las constancias de pago de impuestos agregadas en autos, además de no probar la posesión alegada, son igualmente insuficientes para acreditar el *animus domini* durante el periodo necesario para adquirir un inmueble por prescripción.

Lo mismo cabe decir respecto a las copias de las facturas de compras de materiales de la construcción, dado que aún en el caso de entender que las mismas corresponden a la compra de materiales destinados al inmueble objeto de este proceso, ellas no logran demostrar la posesión durante el período exigido por el art. 1899 del CCyC.

Tampoco la prueba testimonial producida resulta suficiente a los fines de probar la posesión ostensible y continua por el plazo de 20 años. Ello es así, dado que los tres testigos (R., G. y P.) manifestaron: 1) conocer al actor por más de 20 años; 2) que ocuparon el inmueble el Sr. G. T. T. P. y su pareja; 3) que luego del fallecimiento de ésta, T. P. formó pareja con la madre del actor y que ambos fueron a vivir al inmueble; 4) que el actor edificó su casa en la parte de atrás del terreno, realizó mejoras y actualmente vive allí junto a su pareja y sus hijos; 5) que T. P. falleció y que la madre del actor sigue viviendo en la parte delantera del inmueble.

Si bien los testigos hicieron referencia a la realización de diversos actos posesorios, no precisaron en qué época se realizaron, ni cuándo el actor comenzó a ejercer la ocupación del inmueble por sí y como su dueño, por lo que sus declaraciones son insuficientes para demostrar la posesión pública, continua e ininterrumpida por el tiempo necesario para usucapir.

En tal sentido, la jurisprudencia ha dicho que “la prueba de testigos en un proceso de prescripción adquisitiva debe ser precisa respecto de los tiempos de los actos posesorios y de la naturaleza de los mismos” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Lomas de Zamora, sala I, “Rabbit S.A. c. Bale, Elías y otros s/usucapión”, 09/10/2007, LLBA 2008, (abril, 232) con nota de Miriam Smayevsky; Marcela A. Penna

Por lo hasta aquí apuntado, no advierto error ni arbitrariedad en la valoración de la prueba efectuada por la Jueza de Primera Instancia, la que como ésta entendió, es insuficiente para dar sustento a la pretensión articulada por el actor.

Para finalizar, es pertinente destacar que, como con acierto indicó la magistrada de grado, no resulta posible considerar -ni siquiera como una mera posibilidad no probada- que la posesión del accionante se inició en la fecha en la que sostiene haber comprado el inmueble mediante contrato “verbal” a G. E. T. P. y la Sra. I. A. (25/04/1998), dado que

además no estar probada dicha venta, no se puede soslayar que a esa fecha el actor tenía 15 años de edad (confr. surge del poder obrante a fs. 02/ 03 vta.) y en consecuencia, no tenía capacidad para celebrar dicho acto jurídico (arts. 52 a 55 y cctes. del Código Civil entonces vigente).

Al respecto, además cabe agregar que esa afirmación de la demanda no se condice con lo declarado por los testigos, quienes refirieron que el accionante ingresó al inmueble junto a su madre después del fallecimiento de la pareja de T. P. (la Sra. I. A.).

En definitiva, no estando acreditada la adquisición de la posesión en la fecha y del modo alegado por el apelante y siendo insuficientes las pruebas producidas para acreditar que el actor detentó la posesión del inmueble de manera pública e ininterrumpida por el plazo requerido por ley, debe otorgarse razón a la Jueza de Primera Instancia en tanto sostiene que no se acreditaron los extremos necesarios para la procedencia de la acción promovida.

En razón de ello, propongo la total e íntegra desestimación de los agravios por los cuales se cuestiona el rechazo de la demanda.

V. Por todo lo hasta aquí expresado, postulo la confirmación de la sentencia de primera instancia, con costas al apelante vencido (art 69 del CPCC).

Finalmente, respecto de los honorarios por los trabajos realizados en esta instancia, teniendo en cuenta el resultado del recurso articulado, el mérito y la extensión de las tareas realizadas, encuentro adecuado regularlos en favor de la Dra. M. F., Defensora Pública Civil, en el 3,3%, y los del Dr. J. A. R., letrado apoderado del actor, en el 2,45%, en ambos casos calculados sobre el valor del inmueble objeto del presente proceso, siempre que supere el mínimo previsto en la ley arancelaria y con más el IVA para el caso que correspondiere (arts. 5, 6, 7, 8, 13, 22 y 46 de la Ley XIII Nro. 4 y art. 59 de la Ley V N° 90).

A la primera cuestión me expido entonces por la AFIRMATIVA.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Dra. Natalia I. Spoturno expuso:

--I. Los detalles del caso, decisión impugnada y agravios expresados fueron suficientemente expuestos por el magistrado que me precedió en el voto. Por tal motivo me pronunciaré directamente sobre los aspectos traídos a decisión de esta alzada.

--II. 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 —actual art. 1900 del Código Civil y Comercial—, y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil. Es necesario que el pretenso poseedor no solo

tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veinteñal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14).

--La definición del Código Civil (arts. 2351 y 2373) sobre acto posesorio y de adquisición de la posesión, alude al elemento intencional, pero también alude al elemento material. El Código no deslinda el acto material, corpus, del acto intencional, animus. Y no podría hacerlo. El acto posesorio requiere la concurrencia de ambos: corpus y animus. Si no concurren, no hay posesión (LEVITAN, José, “Prescripción adquisitiva de dominio”, Editorial Astrea, 2da. edición, Buenos Aires, 1979, pág. 76).

--Y agrega la Corte en el fallo antes citado que para que se configure la posesión en el concepto legal de esta palabra es necesario que el poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder sino que esa posesión se manifieste con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, o mejor dicho, con la intención de comportarse respecto a esta cosa como propietario de ella (art. 2351, Código Civil) (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14).

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

IV. Sentado lo anterior y ya ingresando al tratamiento de los agravios, cabe destacar que la recurrente cuestiona la valoración de la prueba realizada por la magistrada de primera instancia sobre la posesión alegada. Entiende que, analizada la totalidad de la prueba en su conjunto, logró probar los requisitos legalmente exigidos para adquirir el dominio por usucapión.

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".

Adelanto que no acompañaré al actor en sus agravios puesto que coincido con la opinión expuesta en el voto anterior en cuanto a que la Magistrada valoró correctamente las pruebas producidas en la causa.

En punto al pago de los impuestos se ha dicho que para que adquieran fuerza probatoria considerable se requiere la oportunidad de la erogación, la periodicidad regular, elementos éstos que van acreditando el "animus rem sibi habendi" en el transcurso del tiempo, y no necesariamente se debe acreditar el pago de aquellos durante los 20 años exactos. Lo que se requiere es que la prueba, en general, sea reveladora de la voluntad de conservar el dominio (comportarse como si fuera el verdadero propietario) durante el transcurso del tiempo exigido por la ley (conf. CNCiv., Sala C, 05/04/1989, L.L., 1989-E, 3).

En este sentido, y 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 Juan y otro vs. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Surs. 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 en el voto anterior, solamente son demostrativas del animus domini en esas fechas. Lo mismo ocurre con las facturas por compras de materiales de construcción acompañadas porque no coinciden con las fechas invocadas por el actor y porque tampoco acreditan la posesión del inmueble por el lapso requerido por el art. 1899 del CCyC.

Sumado a lo anterior, y en cuanto a la prueba testimonial, los testigos ofrecidos por el accionante (R., G. y P.) solo manifestaron conocer al actor hace más de 20 años; que el inmueble fue originalmente ocupado por el Sr. T. P. y su pareja y que tras el fallecimiento de esta última, el nombrado formó nueva pareja con la madre el actor. Asimismo, los testigos declararon que el actor y su madre fueron a vivir al inmueble de propiedad de T. P.; que G. construyó su casa en la parte de atrás del terreno, realizó mejoras y viven en la actualidad junto a su pareja y sus hijos. Finalmente los testigos dijeron que T. P. falleció y que la madre del actor continúa viviendo en la parte delantera del inmueble.

Las citadas declaraciones, si bien refieren que el actor construyó su vivienda en el inmueble, fueron sumamente imprecisas respecto de la época de realización, así como también respecto de los actos materiales concretos ejecutados. Por ello, y más allá que dicho medio probatorio no puede ser el único para probar la pretensión, los hechos que dan cuenta son imprecisos e insuficientes para conformar la prueba compuesta exigida en este tipo de procesos. Además, considero sumamente relevante destacar, como acertadamente

hizo la Magistrada de la instancia anterior, la falta de coincidencia entre la plataforma fáctica expuesta por el actor en su demanda y lo declarado por los testigos.

Finalmente, y en cuanto al inicio de la posesión situada temporalmente por el actor en su demanda en abril de 1998 a raíz de la compra del inmueble a través de un "contrato verbal" celebrado con el Sr. G. T. P. y la Sra. I. A., cabe destacar que ello no resultó probado. Por otro lado, cabe destacar que a la fecha en que el actor supuestamente celebró ese contrato contaba con 15 años de edad (ver poder de h. 02/03 vta.), lo que me lleva a descartar esa afirmación aún como una mera posibilidad no acreditada. Asimismo, y como señaló el Dr. Peral en su voto, ese relato tampoco coincide con lo declarado por los testigos quienes expresaron que G. ingresó con su madre al inmueble luego del fallecimiento de la Sra. I. A., anterior pareja de T. P.

De tal manera, no me resulta posible acompañar al actor en sus agravios porque 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.

En consecuencia, y siendo que para la procedencia de la acción se impone la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que éstos 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 correspondiente los derechos que le han sido desconocidos (Conf. CSJN, 7-9-93, ED 159-233), se impone el rechazo de los agravios expresados por el accionante.

V. Conclusión:

--Por los argumentos expuestos, acompaño la propuesta de confirmar la sentencia apelada con costas de alzada al actor vencido (art. 69 del CPCC).

--En atención a la calidad y resultado de los trabajos profesionales de segunda instancia, considero correcta la regulación de honorarios propuesta por el Dr. Marcelo Peral, por lo que voto en idéntico sentido (arts. 5, 6, 7, 8, 13, 18 y 46 de la Ley XIII n° 4).

Por todo lo expresado, a la primera cuestión me expido POR LA AFIRMATIVA.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Peral expuso:

En vista del acuerdo arribado corresponde:

I.- CONFIRMAR la sentencia apelada con costas a cargo del recurrente vencido (art. 69 del CPCC).

II.- REGULAR los honorarios de la Dra. M. F. en el 3,3% y los del Dr. J. A. R. en el 2,45%, en ambos casos calculados sobre el valor del inmueble objeto del presente proceso, siempre que supere el mínimo previsto en la ley arancelaria y con más el IVA para el caso que correspondiere (arts. 5, 6, 7, 8, 13, 22 y 46 de la Ley XIII Nro. 4 y art. 59 de la Ley V N° 90).

III. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

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

--El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Peral, 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.), pasándose a dictar:

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

Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala "A" de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:

I.- CONFIRMAR la sentencia apelada con costas a cargo del recurrente vencido (art. 69 del CPCC).

II.- REGULAR los honorarios de la Dra. M. F. en el 3,3% y los del Dr. J. A. R. en el 2,45%, en ambos casos calculados sobre el valor del inmueble objeto del presente proceso, siempre que supere el mínimo previsto en la ley arancelaria y con más el IVA para el caso que correspondiere (arts. 5, 6, 7, 8, 13, 22 y 46 de la Ley XIII Nro. 4 y art. 59 de la Ley V N° 90).

III. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

**Marcelo F. PERAL**
**JUEZ DE CÁMARA**

**Natalia I. SPOTURNO**
**PRESIDENTA**

**REGISTRADA BAJO EL Nº 027 DE 2024 – SDC.- Conste.**

**PABLO SEBASTIÁN ETCHART**
**SECRETARIO DE CAMARA**