



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**CAMARA APEL. CIV.COM. CONTENCIOSO 2A
NOM - RIO CUARTO**

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 74

Año: 2025 Tomo: 3 Folio: 673-681

EXPEDIENTE SAC: 3403782 - MURRAY, PATRICIO FRANCISCO - USUCAPION - MEDIDAS PREPARATORIAS PARA
USUCAPION

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 74 DEL 10/06/2025

SENTENCIA NÚMERO:74

En la Ciudad de Río Cuarto, a 10/06/2025, se reunieron en Acuerdo Público los Señores Vocales de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia y Contencioso Administrativo de Segunda Nominación, de la Segunda Circunscripción Judicial, todo por ante mí, Secretaria autorizante, a efectos de dictar sentencia en los autos caratulados **“MURRAY, PATRICIO FRANCISCO- USUCAPION-MEDIDAS PREPARATORIAS PARA USUCAPION” (Nº 3403782)**, elevados en apelación del Juzgado de Primera Instancia y Cuarta Nominación en lo Civil Comercial de esta ciudad, donde por Sentencia Nro. 63 de fecha 22/8/2024 se dispuso: *“I) Rechazar la petición del Sr. Patricio Francisco Murray tendiente a que se declare prescripción adquisitiva a su favor respecto del inmueble que se describe en la relación de causa de la presente resolución. II) Imponer las costas a la parte accionante vencida art. 130 CPCC. III) No se regulan honorarios en esta oportunidad al letrado de la parte actora (art. 26 contrario sensu). IV) No regular honorarios a los letrados que intervienen en representación del Estado Provincial”.*

El Tribunal sentó las siguientes cuestiones a resolver:

Primera cuestión: ¿Debe confirmarse la sentencia que rechaza la demanda de usucapión promovida?

Segunda cuestión: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

De conformidad al resultado del acuerdo, se dispuso que el orden de emisión de los votos sería el siguiente: Señores Vocales **José María Herrán, Carlos A. Lescano Zurro y Fernanda Bentancourt.**

A LA PRIMERA CUESTION, el señor Vocal José María Herrán, dijo:

I) El caso:

I.1) Con fecha 9 de agosto de 2021, el Sr. Patricio Francisco Murray promueve demanda de usucapión, solicitando que se declare la prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en calle Gaudard N° 735 de esta ciudad. Fundamenta su pretensión en la posesión adquirida mediante cesión de derechos posesorios por parte de la Sra. María Ester Tordable, quien detentaba el inmueble en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con ánimo de dueño durante más de treinta años. Posteriormente, se acredita en la causa el fallecimiento del titular registral del inmueble, Sr. Eugenio Gentile, conforme constancia del Juzgado Electoral Federal de fecha 24 de junio de 2021. Verificada la inexistencia de declaratoria de herederos en el Registro Público, se ordena la citación por edictos tanto de eventuales herederos como de colindantes, conforme lo previsto en los artículos 783 ter y 784 inc. 3 del CPCC.

Una vez vencido el plazo de publicación de edictos sin presentaciones, el 6 de marzo de 2023 se declara la rebeldía de los citados. En virtud de tratarse de personas indeterminadas, se designa al Asesor Letrado que corresponde por turno, quien toma intervención mediante escrito del 8 de marzo de 2023, manifestando no tener objeciones respecto de lo actuado hasta el momento.

Finalmente, al correrse el traslado de la demanda, el representante de la Procuración del Tesoro manifiesta que no se advierte afectación de derechos del Estado Provincial, aunque deja supeditada su postura definitiva a la producción total de prueba. Por su parte, la Municipalidad de Río Cuarto informa que no se encuentran comprometidos intereses fiscales municipales. A su vez, el Asesor Letrado de Segundo Turno evacua el traslado sin contar con instrucciones de sus representados, por lo que su dictamen queda condicionado a lo que surja de las probanzas que se diligencien.

II) La resolución:

En la Sentencia que es objeto de apelación la Sra. Juez a quo resolvió no hacer lugar a la demanda de usucapión intentada en autos.

Para fundar dicha decisión, sostuvo que se trata un supuesto de unión de posesiones a título particular y que no se encuentra probada la posesión ostensible y continua sobre el inmueble que se presente usucapir por el plazo de veinte años previsto por ley. Analizó las probanzas incorporadas a la causa y concluyó que para probar la accesión de posesiones no basta el título legal (cesión de derechos) sino que además debe demostrarse el ejercicio de la posesión que se exterioriza mediante la realización de actos posesorios.

De esta manera, concluyó que no se encuentran reunidos los requisitos previstos por la ley para declarar la prescripción a favor del Sr. Murray del inmueble pretendido, por lo que rechaza la demanda e impone las costas al accionante vencido.

III) El recurso y los agravios.

III.1) En contra de esa resolución interpuso recurso de apelación la parte actora (2/9/2024), el que fue fundamentado por su apoderado mediante el escrito de expresión de agravios presentado ante este Tribunal de alzada con fecha 2/12/2024, el que será compendiado de seguido.

El apelante sostiene que la sentencia de primera instancia incurre en un error de derecho y de hecho al concluir que no se ha acreditado la posesión ostensible y continua durante el plazo legal de veinte años. En tal sentido, enfatiza que ha quedado demostrado en autos que la posesión invocada se ejerce por accesión de la posesión anterior, mantenida por la Sra. María Esther Tordable por más de treinta años, y que dicha transmisión se realizó mediante escritura pública de cesión de derechos posesorios, documento que cumple con los requisitos legales y acredita, por sí solo, el nexo posesorio exigido por el art. 1901 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Asimismo, refiere el apelante que la a quo desconoce el actual régimen normativo que, para los casos de prescripción adquisitiva larga, no exige un título formal sino simplemente la continuidad de la posesión. En esa línea, argumenta que la cesión documentada mediante escritura pública constituye prueba instrumental idónea para demostrar la conexión entre las posesiones, siendo que el actor actuó

inmediatamente después de la cesión en consonancia con su intención de adquirir el inmueble por usucapión, realizando mejoras, alquilándolo y efectuando los pagos correspondientes.

Por otro lado, aduce el recurrente que el segundo agravio se configura al sostener la sentencia que no se habría cumplido el plazo legal de veinte años, siendo tal afirmación confusa e infundada. Manifiesta que la posesión ejercida por la Sra. Tordable, desde al menos el año 1972, ha sido pacífica, pública y con ánimo de dueña, lo cual fue reconocido por la propia jueza al referirse a la posesión de la cedente en los considerandos de la sentencia. A ello agrega que no ha existido interrupción alguna entre la posesión de la cedente y la del actor, quien recibió la posesión en forma inmediata, tal como surge de la escritura de fecha 12/11/2016, e inició el presente juicio el 19/12/2016.

Seguidamente, el apelante insiste en que no puede sostenerse válidamente que no se ha probado la continuidad de la posesión, dado que a la documental ya mencionada se suman los testimonios de los testigos Armando Roque Negro y Luis Picco, quienes declararon que el actor ha ejercido actos materiales de señorío sobre el inmueble, que ha pagado los servicios, realizado arreglos, y se ha comportado como poseedor exclusivo del bien. Asimismo, destaca la realización de una inspección ocular por parte del oficial de justicia, quien constató la existencia del cartel de usucapión y otras circunstancias que evidencian la posesión actual.

Además, en relación al tercer agravio, el apelante rebate la afirmación de la jueza respecto a que la escritura de cesión no basta por sí sola para probar la accesión de posesiones. Aduce que la doctrina y jurisprudencia predominante sostienen que, en el marco de la prescripción larga, basta la prueba de un vínculo jurídico inmediato entre posesiones sucesivas, siendo ello cumplido por la escritura pública acompañada, la cual da cuenta expresa del ejercicio posesorio de la cedente durante más de treinta años y su transmisión pacífica, continua e ininterrumpida al actor.

Asimismo, añade que al mes de recibida la posesión, el actor inició las diligencias preparatorias del juicio de usucapión, encargó la mensura, acondicionó el inmueble, lo alquiló y continuó el pago de impuestos, sin que mediara en ningún momento reclamo de terceros, lo que reafirma la inexistencia de vicios y la continuidad del *animus domini* en su actuación.

Finalmente, en lo que respecta al cuarto agravio, el apelante cuestiona la falta de regulación de honorarios a su letrado con fundamento en el art. 26 de la ley arancelaria, lo que considera incorrecto habida cuenta de que, de acogerse los agravios aquí esgrimidos y revocarse el rechazo de la demanda, correspondería regular los honorarios de ambas instancias, conforme al resultado favorable del litigio.

III.2) Conferido traslado al Asesor Letrado de Segundo Turno -representante de los demandados ausentes citados por edictos-, luego de delimitar el alcance de su participación y reiterando la carencia de instrucciones de sus representados, estima que el resolutorio cuestionado luce ajustado a derecho, debiendo ser confirmado; y al contestar el traslado la Municipalidad de Río Cuarto sostiene que la cuestión que se debate en autos excede el interés del Municipio. Por su parte, el Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba dejó vencer el plazo sin expedirse al respecto.

III.3) Dictado y firme el decreto de autos, se encuentra la causa en condiciones de ser resuelta.

IV) La solución:

IV.1) Sobre la pretensión esgrimida y el criterio de este tribunal a su respecto.

Este Tribunal, con anterior integración, tuvo oportunidad de ocuparse de los recaudos que son menester para tener por demostrada la posesión que se invoca como fundamento de la pretensión que se articula (in re: “*Miguel - Usucapión*”, Sent. 34/2007,; “*Paloma - Usucapión - Expte. 442183*” Sent. 60/2019, “*Baumgartner, Federico Ángel - Usucapión - Expte.496234*” Sent. 72/2019), sin perjuicio de otros pronunciamientos, algunos de los cuales se citarán más adelante que, por las similitudes que presentan, más allá de las particularidades de cada uno, cabe seguir, en la medida de su correspondencia con el supuesto de autos.

De los agravios expresados surge que la queja finca, fundamentalmente en la merituación que la Juez ha realizado de la prueba colectada y de la conclusión a la que se arribó en la sentencia luego de ello, de que **con los elementos incorporados no quedó acreditada la existencia de actos posesorios realizados por el actor y por los anteriores poseedores mencionados por él en la demanda por el tiempo que la ley estipula para que opere la prescripción por adquisición como lo pretende.**

Indica la doctrina que se ha ocupado de esta cuestión, con fuerte basamento jurisprudencial que:

“...cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia (se refiere a la que declare el dominio a favor del usucapiente), **deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. ...el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden público involucrado.** Es un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de una manera insospechable, clara y convincente. La prueba debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad. Es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir...” (conf. “Código Civil y normas complementarias - Análisis doctrinario y jurisprudencial” , Director BUERES, Coordinadora HIGHTON, Hammurabi; sobre el tema AREAN, T. 6B, págs. 749/750 -los énfasis me pertenecen-).

Con este norte, que comparto plenamente, y que es expresión del más calificado y tradicional pensamiento jurídico nacional, al punto que se ha dicho: “La prueba de la posesión es particularmente importante en el caso de la usucapción veinteñal” (BORDA: “Tratado de Derecho Civil – Derechos Reales”, Perrot, 4ta. edición actualizada, T. I, pág. 315), pues “El poseedor que invoca la posesión como base de la prescripción, debe probarla, como así también, que ella reúne todos caracteres que la ley exige” (SALVAT: “Tratado de Derecho Civil Argentino – Derechos reales”, T. II, TEA, 1960, actualizado por ARGANARÁS, pág. 231), ya que “El interés general comprometido en materia de derechos reales que coexiste con el interés particular puesto de manifiesto en el proceso de usucapción, exige que la prueba para acreditar la posesión larga por la cual se pretende crear un título con validez erga omnes reúna condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad”(conf. TRIGO REPRESAS - LÓPEZ MESA: Actualización, de SALAS - TRIGO REPRESAS: “Código Civil y Leyes complementarias anotados”, Depalma, T. 4-B, pág. 329, nro. 3ter), debe asumirse la cuestión que trajo el usucapiente.

Luego de estos señalamientos, según puede verse al consultar cada uno de los textos citados, queda fuera de toda discusión que, **es menester que aquel que pretenda -nada menos- la obtención de un derecho de dominio** que lo haga “dueño y señor” de la cosa **sin más título que la posesión continua**

-no interrumpida- pública y pacífica (SALVAT Y BORDA: ibidem), **deje suficiente y cabalmente acreditado que ha poseído** (el requirente o aquel de cuyos derechos es sucesor, como sucede en autos) **durante el término que marca la ley** y lo ha hecho de una manera contundente y sin ambages, ejerciendo a título de dueño la tenencia de la cosa, frente a todos y **realizando algunos de los actos que de ordinario, concreta aquel que es sobre el bien su poseedor.**

Esta línea de pensamiento, en cuanto a las características de la posesión invocada, la razón de ser de esta exigencia y su efectiva demostración, ha sido expresada por este mismo tribunal no solo los precedentes que se han señalado, sino que en uno más lejano se dejaron sentados el alcance y objetivo que debe tener la actividad probatoria del usucapiente y así, se dijo: *“Tienen que ser **actos exteriores serios, efectivos y concretos** que, **inequívocamente**, indiquen el accionar del hombre sobre la cosa (haciendo pues, su prueba, presumir el animus domini, el cual no es ninguna aureola mágica que rodee al ocupante). Exige así, en lo que aquí toca, el art. 4015 del C.C., una posesión de veinte años, con el ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe. **Durantetodo ese tiempo** (como verdadero generador del derecho), la posesión debe tener, además, a tenor de lo dispuesto por los arts. 2481, 4015 citado, 4016, 2478 y 2479 del C.C., los caracteres de ser **continua y no interrumpida** (a través de la sucesión regular de actos posesorios, practicados a intervalos lo suficientemente cortos, como para que no existan lagunas), **pública** (para que todos los interesados conozcan que se están realizando sobre la cosa actos posesorios) y **pacífica** (desechándose aquella posesión adquirida o mantenida mediante actos de violencia). Si bien rige el principio de amplitud de la prueba, a los efectos de tener por acreditada la prescripción adquisitiva de dominio, como modo extraordinario y excepcional a dicho fin, la misma **debe ser clara, precisa, convincente y concluyente, sin dejar lugar a dudas de que real y efectivamente se ha tenido la posesión continua del bien por todo el lapso que la ley exige, con los caracteres antes referidos** (con lo cual requiere ser apreciada con severidad)”* (conf. “Luna y otros - Demanda de Usucapición”, Sent. 62/2001, en sentido similar, “Fos - Usucapición - Expte. 1527875”, Sent. 78/2017).

IV.2) Sobre la prueba.

Siguiendo autorizada doctrina (conf. “*Código Civil y normas complementarias - Análisis doctrinario y jurisprudencial*”, Director BUERES, Coordinadora HIGHTON, Hammurabi; sobre el tema AREAN, T. 6B, págs. 749 y siguientes), vemos que se ha señalado que **deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición**, debiendo el juez ser muy estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden público involucradas, pues es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, debiendo la prueba de la posesión ser plena e indubitable.

Ello implica la conformación de una **prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión.**

En cuanto al pago de tributos y servicios, estos deben haber sido realizados en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación de la acción, aportando un insuperable elemento objetivo de convicción, pues los pagos simultáneos de muchos períodos y la intermitencia larga y esporádica hacen perder entidad a la prueba, al no revelar de una manera sostenida la voluntad de conservar la posesión.

La testimonial será importante, si bien no la única, pues -como se sabe- la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de testigos, debiendo estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aun cuando no lo cubran en su totalidad, deberán expresar qué actos posesorios ha cumplido el usucapiente a lo largo de los años.

En el caso la magistrada sostiene que “*Analizando las constancias de la causa, nos encontramos con que a fs. 1/2 obra agregada cesión de derechos posesorios efectuada por la Sra. María Ester Tordable, DNI N° 5.794.931, a favor del Sr. Patricio Francisco Murray, DNI N° 14.624.872, mediante escritura pública labrada por ante el escribano Franco Roberto Suarez, siendo este último quien inicia las medidas preparatorias que dan inicio a la presente causa, y posteriormente deduce la acción de prescripción adquisitiva. En dicho instrumento, la cedente manifiesta que dicho inmueble lo detenta en calidad de poseedora en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida, con animus*

domini y no viciosa, desde hace más de treinta años hasta el día de la fecha y que no tiene conocimiento de ninguna acción real intentada sobre el inmueble, no habiendo iniciado la cedente, juicio de usucapión respecto del mismo. De ello se colige que en autos nos encontramos frente a un supuesto de **unión de posesiones a título particular**, en este caso, se deriva la anterior de la siguiente en forma inmediata, mediante cesión de derechos posesorios instrumentada mediante escritura pública. Dicho esto, corresponde adentrarnos en el estudio de los elementos probatorios arrimados, en miras a probar la prescripción adquisitiva invocada. No obstante, los informes agregados en autos a efectos de dar acabado cumplimiento a las medidas preparatorias de la demanda de usucapión en los términos de los arts. 780 y 781 del CPCC, la parte accionante ofrece como pruebas comprobantes de pago del Ente Municipal de **Obras Sanitarias** de fechas 06/05/1998, 12/02/1998, 21/08/1998, 18/11/1998, 23/12/1998, 16/02/1998, 16/02/1999, 01/06/2016, 25/01/2016, 25/01/2016 y 01/06/2016; y comprobantes de pago **impuesto inmobiliario**, de los **planes de pago** N° 0054801600189663, N° 0054801600189610, 0054801600189620, N° 0054801600189634 y 0054801600189654, de fecha 02/03/2016.

Ahora bien, más allá de la fecha indicada y que, de por sí no alcanzaría a englobar el plazo previsto en ley puesto que la demanda es iniciada con fecha 19/12/2016, y aun a la fecha del dictado de la presente resolución no se habría cumplido el plazo de veinte años que indica la norma fondal – art. 4015 del CC -, **tal es el caso del impuesto inmobiliario**, resta señalar que si bien no resulta obligatorio el pago para adquirir por prescripción adquisitiva, **al pago de impuestos se le puede dar un valor especial**, pero siempre que vaya acompañado de otras pruebas que demuestren la posesión, ya que, el pago de impuestos denota el ánimo de dueño pero no el corpus posesorio. Dichos pagos tendrán importancia cuando se trate de pagos periódicos por varios años, efectuados de manera conjunta. Se ha expresado que “Debe atribuirse carácter complementario y corroborante de la posesión al pago del Impuesto del inmueble que se pretende usucapir. Por ello el pago de los mismos no puede ser considerado requisitos sine qua non para la procedencia de la acción” (Marcolín de Andorno, Marta N.; “Prescripción Adquisitiva. Inmobiliaria y mobiliaria”, pág. 115). En el caso de

marras no se agregan los comprobantes por lo que no puede esta juzgadora corroborar si los pagos fueron periódicos y por varios años, y si fueron efectuados de manera conjunta. Para el caso de los servicios, como agua corriente, su pago por si solo resulta ineficaz en miras a probar los actos posesorios, salvo que formen parte de un entramado probatorio, lo que los constituye en un indicio que refuerza la conclusión que deriva de otra prueba. Con fecha 12/12/2023 obra oficio de constatación efectuado por el Sr. Oficial de Justicia, a tenor de la inspección ocular ofrecida, la que, conforme el acta que se encuentra adjunta, no pudo realizarse respecto del interior del inmueble ni de sus ocupantes, toda vez que no fue atendido pese a los reiterados llamados en el domicilio". Asimismo, la sentenciante agregó "...no se me escapa que la parte accionante ha ofrecido distintos testimonios que han brindado escueta información a la presente causa y que dicha información lo ha sido en el sentido de manifestar que el accionante adquirió los derechos posesorios sobre el inmueble que nos ocupa en el año 2016, a la Sra. Tordable quién ejercía la posesión hace 20 años, momento a partir del cual el actor se ocupa de regularizar las deudas y realizar mejoras y modificaciones al inmueble, ello en miras a su locación posterior. Ahora bien, el decisorio de esta juzgadora no puede quedar reducido a la valoración de esos testimonios. Sabido es que la prueba testimonial no puede ser la única prueba aportada por el accionante tendiente a acreditar la posesión, toda vez que aún en el caso de ser coincidentes los dichos de los testigos, es insuficiente para este tipo de juicio si no es corroborada con otros elementos".

En relación a ello, el apelante intenta una crítica vaga e imprecisa, si bien señala que se omitió valorar prueba, no indica cual es la prueba dirimente desechada por el tribunal que pueda cambiar la suerte del caso, por el contrario insiste en que el mismo es continuador de la posesión anterior que por otra parte tampoco logró acreditar, efectivamente una crítica apta requiere que la recurrente demuestre argumentativamente que las evidencias preteridas -que deberá enunciar y en el caso no hizo- resultaban trascendentes para alterar el resultado final del litigio. Así como señala jurisprudencia que comparto, "quien pretende usucapir un inmueble a partir de la acumulación de su posesión con la de su cedente debe acreditar, de manera plena e indubitada, el ejercicio de la posesión mediante la

realización de actos posesorios a lo largo de los veinte años exigidos por la ley, tanto de parte suya como de sus antecesores, y en el caso, los actores respecto del cedente no indican ni relatan los actos posesorios concretos, continuados y configurativos del animus domini, que éste hubiere realizado sobre el inmueble en cuestión. No hay, prueba acabada o detalle comprobado acerca de qué tipo de actos, o cuáles actos materiales concretos, típicamente posesorios, involucraron la aprehensión y su continuidad en el tiempo por el plazo de ley. Y si bien invocaron la realización de "distintas mejoras y actos posesorios", no se ha descripto, individualizado ni comprobado ninguna" (conf. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Santa Fe, sala III, 24/05/2022, *Malfante, Cintia Mariela y Otros c. Género, Horacio Primo s/ usucapión*, La Ley Online TR LALEY AR/JUR/78201/2022). Cabe agregar que no basta con la prueba de la celebración de actos jurídicos —cesión de derechos—, sino que configura una necesidad, acreditar la realización de actos posesorios durante todo el tiempo que exige el plexo legal, tanto de parte suya como de sus antecesores, toda vez que están en juego poderosas razones de orden público, ya que se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente implica la extinción de aquel para su anterior titular, y reitero que en autos no se encuentra acreditado.

En definitiva, lo que se advierte, es que no se ha producido **la prueba de la existencia concreta de actos posesorios durante el término que la ley exige –veinte años–**, que son los que, a título ejemplificativo, menciona el art. 1928 del CCyCN (Actos posesorios. Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga).

Por otra parte, aun cuando con la prueba rendida pueda tenerse por acreditado la realización por parte del actor de actos posesorios con ánimo de dueño en el inmueble cuya propiedad afirma haber adquirido por prescripción, coincido con lo afirmado por la Juez de primera instancia, en cuanto a que **no surge demostrado en autos que la posesión ejercida por el actor se hubiese extendido por el término de veinte años** legalmente exigido para el caso.

Cabe recordar que “en el juicio de usucapión, más que en otros, la prueba es el corazón del proceso y el litigante debe ser particularmente minucioso en su preparación...”(Confr. TINTI, Pedro L. “El proceso de usucapión”, Córdoba, Año 1999, 2da. edición actualizada y ampliada, pág. 96). Es por ello que “...aún ante el reconocimiento del demandado, mediante el allanamiento o su rebeldía, el demandante debe abonar los extremos requeridos por la ley (posesión y tiempo) para que el juez cuente con elementos necesarios como para hacer lugar a la demanda. Es importante tener en cuenta que como la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley para ello debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente” (conf. KIPER, Claudio M -Director- en “Tratado Jurisprudencial y Doctrinario – Derecho Civil –Reales”, Ed. LL 2010, T. I, pág. 357). En ese rumbo, el citado autor hizo mención a un precedente jurisprudencial en el que se sostuvo que “Dadas las especiales características de este proceso, se considera que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición del dominio por ese modo, de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que aisladamente no hacen prueba por sí mismas pero consideradas en conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento” (conf. CCCom 2º Nom. de Santiago del Estero, 21/11/2001 en “Coronel Rene O. c/ Jiménez, María y/u otros”, LL NOA 2001.492).

En dicha senda, es que luego de ponderar y relacionar todas las pruebas rendidas en esta causa se concluye, conforme lo adelantara, en que los elementos arrimados resultan insuficientes para acreditar la posesión veinteañal invocada por el Sr. Murray, lo que inevitablemente conduce a confirmar el temperamento asumido por la Juez de la anterior instancia en cuanto resolvió rechazar la pretensión por no haber justificado el actor el ejercicio de la posesión durante el tiempo que la ley exige para poder acceder al derecho dominial tal como lo pretende.

En un caso en el que se presentó una situación semejante a la de autos, el Superior Tribunal de Justicia de San Luis (in re “Domínguez, Julio César c. Domínguez De Domínguez, Renee Barbarita y otros s/

Posesión veinteañal - Recurso de inconstitucionalidad”, 17/10/2019, LA LEY AR/JUR/61330/2019) confirmó la decisión adoptada tanto en primera como en segunda instancia de rechazar la demanda de posesión veinteañal señalando que, en ese supuesto – a semejanza de lo que ocurre en este caso-, “... no se desdeñaron los actos posesorios invocados y probados por el actor, ni se dejaron de valorar; menos aún se le ha exigido una prueba “diaria” de la posesión, sino que los magistrados consideraron no probado que el lapso de posesión datase al menos desde hace veinte años, para lo cual consideraron insuficiente la sola prueba testimonial para acreditar tal extremo. En tanto que el resto de la prueba producida se consideró inconducente en orden a complementar la testimonial en lo que respecta al lapso de posesión del inmueble”. Incluso en la nota a fallo de la que fue objeto el citado pronunciamiento (conf. SOLOA, Ana María “La posesión debe ser cualitativamente probada a través de actos posesorios”, Publicado en: SJA 28/10/2020 , 37 • JA 2020-IV , LALEY AR/DOC/1081/2020), se hizo mención a que en la mencionada provincia se muestra pacífica la jurisprudencia de los tribunales en cuanto a que “...la prueba en el proceso de usucapión debe ser apreciada con suma estrictez, luego no resulta basta la prueba testimonial ni los comprobantes de pago del impuesto inmobiliario para acreditar actos posesorios, pues no son actos de naturaleza posesorios”.

V) Conclusión.

V.1) La valoración en conjunto e integral de la prueba, es la que, precisamente, me coloca en la convicción de que **no se han acreditado en autos los elementos constitutivos de la posesión que habilite la usucapión, pues no se ha demostrado la antigüedad de esta, como así tampoco su carácter de pública durante aquel lapso.**

V.2) Efectivamente, **se ha demostrado que a partir del año 2016** han existido actos posesorios, **pero antes de esa fecha -y aquí lo medular- no se ha podido arrimar elemento de convicción alguno,** más allá de las testimoniales no que acreditan actos posesorios algunos tal como refiere la a quo. **Es decir, pudo y debió, traerse todo aquello que arrime certeza sobre la antigüedad y carácter público de la posesión que se ejerce** (conf. DÍAZ DE VIVAR: ob. cit., págs. 274 y 275). En el juicio

de usucapión no se admite la prueba testimonial como única prueba sobre la que pueda fundarse la sentencia (conf. Ley 14.159 reformada por dec.-ley 5756/58), debiendo ser necesariamente acompañados otros tipos de medios probatorios para demostrar la posesión "*animus dominis*", en especial en relación a la fecha de iniciación de la posesión.

VI.3) Para concluir, no se encuentra controvertida la validez del acto jurídico celebrado entre el Sr. Murray –cesionario- y la Sra. María Ester Tordable –cedente- sino que no se ha logrado probar que la posesión supuestamente ejercida entre la cedente y el cesionario se haya prolongado por el plazo de veinte años. Al manifestar la Sra. Tordable en la escritura de cesión que detentaba la calidad de poseedora en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida, con "*animus domini*", y no viciosa, desde hace más de treinta años, debió haber entregado al cesionario todos aquellos elementos probatorios que acreditasen dichos extremos para que el Sr. Murray los haga valer en este juicio. La ausencia de estos -u otros- factores de convicción, enfrentado a la notable insuficiencia probatoria que evidencia la causa, me llevan a concluir que **el fallo recurrido debe ser confirmado**, careciendo en consecuencia de virtualidad alguna para conmovir lo allí decidido los agravios expuestos por el apelante al fundar su recurso ante este Tribunal de Alzada.

VI.4) Esta línea de pensamiento, en cuanto a las características de la posesión invocada, la razón de ser de esta exigencia y su efectiva demostración, ha sido expresada por este mismo Tribunal (con una integración distinta a la actual pero asumiendo un criterio que comparto) en los siguientes términos: "*Tienen que ser **actos exteriores serios, efectivos y concretos** que, **inequívocamente**, indiquen el accionar del hombre sobre la cosa (haciendo pues, su prueba, presumir el *animus domini*, el cual no es ninguna aureola mágica que rodee al ocupante). Exige así, en lo que aquí toca, el art. 4015 del C.C., una posesión de veinte años, con el ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe. **Durante todo ese tiempo** (como verdadero generador del derecho), la posesión debe tener, además, a tenor de lo dispuesto por los arts. 2481, 4015 citado, 4016, 2478 y 2479 del C.C., los caracteres de ser **continua y no interrumpida** (a través de la sucesión regular de actos posesorios, practicados a intervalos lo suficientemente cortos, como para que no existan lagunas), **pública** (para*

*que todos los interesados conozcan que se están realizando sobre la cosa actos posesorios) y **pacífica** (desechándose aquella posesión adquirida o mantenida mediante actos de violencia). Si bien rige el principio de amplitud de la prueba, a los efectos de tener por acreditada la prescripción adquisitiva de dominio, como modo extraordinario y excepcional a dicho fin, la misma **debe ser clara, precisa, convincente y concluyente, sin dejar lugar a dudas de que real y efectivamente se ha tenido la posesión continua del bien por todo el lapso que la ley exige, con los caracteres antes referidos (con lo cual requiere ser apreciada con severidad)**” (conf. “Luna y otros - Demanda de Usucapión”, Sent. 62/2001 y lo expresado en el precedente ya citado y, más recientemente: “Sociedad Rural de Pueblo Italiano - Medidas Preparatorias de Usucapión [Hoy Usucapión] -Expte. 792770”, Sent. 32/2016 - que, si bien admite la demanda, lo hace sobre la base de haberse cumplido los recaudos aquí ausentes-)*

.

A la vista de lo expresado, respecto de la primera cuestión, me expido por la afirmativa y así lo dejo votado.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, los Señores Vocales Carlos A. Lescano Zurro y Fernanda Bentancourt, **dijeron que adherían al voto precedente.**

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Vocal, José María Herrán, dijo:

I) En función de lo precedente corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por el actor, confirmando la resolución recurrida en todo cuanto dispone y ha sido materia de agravio.

II) Con costas a cargo del apelante (conf. arg. art. 130 del CPCC). A tal fin, y a los efectos de la regulación de honorarios profesionales, deberá estarse a lo dispuesto en el art. 26 de la Ley 9459, según la modificación introducida por la Ley 11042. No obstante, atento a que al momento de la efectiva prestación de los servicios profesionales por parte de la Dra. Julian Oberti se encontraba vigente el régimen anterior del Código Arancelario (CA), sin las reformas mencionadas, corresponde aplicar el mínimo de 8 *jus* previsto por el derogado art. 40 del citado cuerpo normativo. En consecuencia, se fijan los emolumentos del mencionado profesional en la suma de pesos doscientos setenta mil quinientos sesenta y dos (\$270.562).

Atento lo dispuesto por el art. 34 de la Ley 9459 (conforme la reforma introducida por Ley 11042), y siendo que en el presente la regulación practicada ha sido realizada en jus (conf. 4° párrafo de la citada norma, los honorarios regulados devengarán como interés el legal establecido en dicha norma, y en caso que se ejecuten en jus la tasa por intereses compensatorios desde la fecha de la presente hasta su firmeza será del 8% anual y desde allí los moratorios ascenderán al 12% anual, sin perjuicio de la opción que pueda ejercer el letrado en el momento de ejecución de sentencia.

No se regulan honorarios al Dr. Alejandro Fraschetti, conforme lo expresado en relación al recurso de apelación al momento de evacuar el traslado pertinente.

Es mi voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, los Señores Vocales J Carlos A. Lescano Zurro y Fernanda Bentancourt, **que adherían a la propuesta de resolución precedente.**

Por el resultado del acuerdo y los propios fundamentos de la resolución apelada;

SE RESUELVE:

I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Patricio F. Murray en contra de la Sentencia N° 63 del 22/8/2024, confirmando la resolución recurrida en todo cuanto dispone y ha sido materia de agravio.

II) Costas a cargo del apelante vencido. A cuyo fin, se regulan los honorarios profesionales del Dr. Julián Oberti en la suma de pesos doscientos setenta mil quinientos sesenta y dos (\$270.562), con más los intereses establecidos en el presente pronunciamiento.

Protocolícese y bajen.

HERRAN, Jose Maria

VOCAL DE CAMARA

BENTANCOURT, Fernanda

VOCAL DE CAMARA

LESCANO ZURRO, Carlos Alberto

VOCAL DE CAMARA

CABRERA de FINOLA, Pabla Viviana

SECRETARIO/A LETRADO DE CAMARA