



**PODER JUDICIAL  
DE NEUQUÉN**

**ACUERDO:** En la Ciudad de Zapala, Provincia del Neuquén, a doce -12- días del mes Noviembre del año 2019, se reúne en Acuerdo la Sala II de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripciones Judiciales, integrada con los Vocales, doctores Gabriela Calaccio y Dardo Walter Troncoso, con la intervención de la secretaria Dra. Norma Alicia Fuentes, para dictar sentencia en estos autos caratulados: **"BASCUR JOSÉ LUIS Y OTROS CONTRA MUÑOZ JUAN MANUEL Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN"**, (Expte. N. 12239 Año 2010), del Registro del Juzgado Civil, Comercial, Laboral y de Minería de Zapala, en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de Zapala dependiente de esta Cámara de Apelaciones.

De acuerdo al orden de votos sorteado, el **Dr. Dardo W. Troncoso** dijo:

**I.-** Vienen estos autos a estudio del cuerpo en virtud del recurso de apelación que la actora interpusiera a fojas 1056 contra la sentencia dictada en autos, que rechaza la demanda, sosteniéndolo con la expresión de agravios que se agregó a fojas 1065/1075.

Haciendo un breve racconto del fallo dice que la a quo valorando la prueba producida, entiende que la actora ha acreditado suficientemente los actos posesorios durante el tiempo previsto legalmente para declarar adquirido el dominio por usucapión, pero no obstante rechaza la acción invocando una supuesta dificultad para determinar los lotes donde dichos

actos posesorios se habrían materializado y cita a continuación párrafos de los considerandos.

Formulando una enunciación preliminar de los agravios que sustentan su recurso, pasa luego a exponer el primero relacionado con la supuesta falta de certeza respecto de los lotes donde se realizaron los actos posesorios acreditados.

Recuerda que con el plano de mensura adjuntado en la demanda surge plenamente identificado el inmueble que se pretende usucapir, con sus medidas, linderos y superficie, de modo tal que no puede sostenerse la inexistencia de individualización del bien a usucapir y en su carátula se identifica como Portezuelo al paraje en el que se encuentran los lotes 3,6 y 7, NC 08-RR-16-3707, lo que por otra parte no es cuestionado por la demandada ni surgen indicios de que el Paraje Portezuelo corresponda a otros lotes, o a una parte solamente del inmueble que se pretende prescribir.

Enumera luego prueba que ratifica la existencia de actos posesorios por parte de los actores en el Paraje Portezuelo, esto es el acta de matrimonio de Nélide Matus y Ricardo Bascur, La prueba testimonial respecto a la posesión en la década de 1940 y hasta la actualidad, refiere los dichos de Delia Cerda, declara a fs. 721/722, Virginia Mardones, en su declaración ante el Juzgado Civil de Cutral Co, Argentina Fernández a fs. 725/726, de Martin Escalona obra a fs. 732, de Delia Rodríguez, quien fue ofrecida como testigo por la demandada, del testigo Vallejos y Lizama que acreditan la posesión pública y pacífica de los actores en el Paraje Portezuelo Grande o Portezuelo Mina trascribiendo parte de sus declaraciones y haciendo su propia valoración de las mismas.

Dice que la totalidad de los testigos han indicado que los actos posesorios realizados por los actores, y antes por sus padres, se ubicaban en el Paraje Portezuelo. Algunos de ellos, lo describieron también como Portezuelo Grande, Portezuelo Mina o Portezuelo Chico pero claramente todos se estaban refiriendo al predio de titularidad de los demandados, que -según indica el testimonio de Delia Rodríguez- abarcaría tanto Portezuelo Grande como Portezuelo Chico, si es que eventualmente hubiese algún criterio objetivo para distinguir entre ambas subzonas.

También se refiere al informe remitido por la empresa Gas y Petróleo de Neuquén SA (GyP SA), que debe agregarse a esos testimonios y que ya no describe el lugar de la posesión de los actores según su denominación coloquial, sino por su identificación catastral aclarando que, que la parcela NC 08-RR-016-3707-000 mentada en este informe remitido por Gas y Petróleo de Neuquén, es la que se encuentra conformada por los lotes 3, 6, y 7 según el plano de mensura y certificados dominiales adjuntos en autos.

Destaca que la información brindada por Gas y Petróleo de Neuquén SA resulta concordante con la información brindada por YPF SA que informó a fs. 548 que no se encuentra en condiciones de poder informar si los demandados han ocupado el lote NC 08-RR-16-3707, lo que evidencia al menos que dicha empresa -al menos de suscribir los convenios indemnizatorios que invoca- no constató el carácter de efectivos poseedores de los demandados, sino sólo su titularidad registral en el Registro de la Propiedad Inmueble.

También se refiere a los contratos de comodato celebrados con el Municipio de Cutral Co, concretamente el contrato de comodato que suscribió el 1 de enero de 2016 con

los actores. Además, a fs. 380/383 su parte adjuntó como prueba documental un contrato de comodato para la misma finalidad celebrado con el Municipio de Cutral Co y suscripto por el señor Intendente Municipal -de fecha 01 de junio de 2013- y otro suscripto por la Secretaria administrativa de la Subsecretaría de Desarrollo del mismo Municipio -de fecha 01 de julio de 2014-. En ambos casos se trata de instrumentos públicos por haber sido firmado por funcionarios públicos.

En todos ellos se describe al área donde se colocaron las antenas como ubicadas dentro de la parcela constituida por los lotes 3,6 y 7.

A ello se agrega la carta documento remitida por la madre de los actores a la Secretaría de Energía de Neuquen, que solo alude al lote 6, no implica negar la posesión sobre el resto del inmueble. Por el contrario, dicha carta documento se restringe al área en el cual se encontraba el conflicto puntual que originó la remisión de la misiva, y para ello se indicó que ocupaba ese predio, sin que fuera necesario realizar referencia adicional a los lotes 3 o 7.

A continuación se refiere a la valoración de la prueba en el proceso de usucapión citando jurisprudencia al respecto, por lo que en ese marco doctrinario, y a la luz del art 386 CPCC, la prueba colectada acredita que los actos posesorios que ha tenido por suficientemente probados la jueza de grado se han ejercido sobre el inmueble NC 08-RR-16-3707, ubicado en el Paraje Portezuelo y en base a esta valoración probatoria correspondería hacer lugar a la demanda entablada.

Expone luego como segundo agravio la omisión de aplicación de la presunción vigente en el art 2384 del Código Velezano porque en caso de que no se entendiese, conforme a

las pruebas mencionadas en el punto anterior y a todas las demás colectadas en la causa, que la posesión de los actores fue realizada en el inmueble NC 08-RR-16-3707 sino solamente sobre una parte del mismo, entonces resultaría de aplicación la presunción contenida en el art. 2384 del Código Velezano - sistema normativo vigente al momento en que se consolidó el dominio en cabeza de los actores-.

Siendo claro que tratándose de zonas pastoriles resulta poco menos que imposible acreditar la existencia de la posesión pública, continua y pacífica en cada punto del inmueble rural, este aspecto ha merecido una solución normativa expresa a efectos de evitar divergencias en las interpretaciones jurisprudenciales.

La norma invocada, indica que habiéndose acreditado la posesión en una fracción del inmueble pretendido, entonces se presume que la posesión se ha extendido a todo el predio pretendido.

La jueza de grado, luego de indicar que no tendría certeza respecto a la extensión de la posesión de los actores, rechaza la aplicación de la presunción contenida en el art 2384 del Código de Vélez sosteniendo que la presunción contemplada en el art. 2384 del Código Civil en lo que prescribe que basta ocupar una parte del inmueble para que se presuma, *iuris tantum*, instalada o extendida la posesión a toda la cosa, en el caso las pruebas obrantes en autos producidas por los demandados han logrado destruir la presunción impuesta por el artículo indicado al desvirtuar la unilateral posesión por parte de los accionantes sobre todos los lotes descriptos en el plano de mensura.

La prueba indicada por la jueza como favorable a los demandados es la informativa remitida por Cotesma que acredita la autenticidad de un convenio celebrado en el año 2005, un acuerdo transaccional de derecho real de servidumbre de paso de gasoducto del año 2006 celebrado con Camuzzi Gas del Sur SA, el informe de YPF SA de fs. 548 que informa haber celebrado convenios indemnizatorios con los demandados -de los que no se detalla cuáles serían ni en qué fecha se habrían celebrado-, la existencia de pagos de impuesto inmobiliario por los períodos comprendidos entre el 02-2001 al 07-2006, 01-2014 y 09-2016-11-2016, y la declaración testimonial de Delia Rodríguez.

Dice que ese razonamiento no es correcto, porque el análisis efectuado por la Jueza no corresponde al período temporal pertinente para el mismo considerando que el inicio de la posesión de los actores sería al menos en el año 1949, y por otro lado que esos actos que la Jueza considera, carecen de tal carácter.

Con relación a la primer cuestión dice que la jueza de grado ha valorado convenios celebrados con empresas durante el año 2005 y 2006, el pago de impuestos que -según afirma la jueza corresponderían a períodos tributarios computados a partir del año 2001- y la declaración testimonial de Delia Rodríguez que sostuvo que solicitó autorización a los demandados para pastorear sus animales hace aproximadamente 27 años, o sea en la década de 1990.

Sin embargo, el análisis de la eventual existencia de actos posesorios por parte del demandado para enervar el carácter público y pacífico de la posesión de los actores debería haber computado el lapso comprendido entre el año 1949 al 1969, en que se cumplieron los veinte años de

posesión pública, continua y pacífica y generaron el derecho de dominio en cabeza de los actores, o sus progenitores, siendo la sentencia favorable que se dicte en el presente proceso sólo declarativa de aquel hecho.

Entiende que durante dicho período no se acreditó ni se invocó la existencia de ningún acto de tipo material de los demandados sobre el inmueble, lo que además es ratificado en su contestación de demanda, de donde surge que su actividad respecto al inmueble durante dicho período veinteañal se habría limitado a la suscripción de un acta judicial de entrega de posesión en el año 1949 y luego a realizar peticiones administrativas en la Dirección de Minería en 1976. No solo que ninguna de esas actuaciones formales administrativas implica una efectiva toma de posesión del inmueble, sino que no se invoca que durante el período 1949 a 1969 se hayan realizado actos posesorios que hubieran consolidado en su cabeza el carácter de titular dominial, ni que se hubiese opuesto al carácter público y pacífico de la posesión de los actores.

Cita luego precedentes de este cuerpo un caso cuyas conclusiones correspondería aplicar al sub-judice, y por tanto, habiéndose consolidado el dominio en cabeza de los actores en el año 1969, entonces cualquier hecho o acto jurídico realizado por los demandados posteriormente carecería de virtualidad para ser invocado como un factor enervador de la posesión pública, pacífica y continua de los actores o como un elemento que destruyera la presunción contenida en el art 2384 Código Velezano.

En punto a la falta del carácter de acto posesorio de los actos jurídicos invocados por los demandados

y valorados por la jueza de grado como favorables a los demandados, carecen de ese carácter.

Así, con respecto al pago de impuestos, copiosa jurisprudencia sostiene que el mero acto formal de pagarlos no constituye un acto posesorio pero además la Dirección General de Rentas, al contestar a fs. 510/513 el oficio diligenciado por la misma demandada, adjunta un reporte tributario, que obra a fs. 511, en el que se indica que conforme a los registros del organismo el señor Juan Manuel Muñoz es responsable de pago solo desde 2005, en tanto que se registran como titulares a los demás demandados solo desde el año 2010 por lo que si se estima que el mero pago de impuestos es un acto posesorio, entonces quedaría demostrado que hasta el 2014 fecha del primer pago de impuesto adjuntado- no habrían ejercido acto posesorio alguno.

Del mismo modo que el mero pago de sumas de dinero en concepto de impuestos no constituye un acto posesorio, el mero cobro de sumas de dinero por servidumbres o derechos de ocupación tampoco lo constituye lo que resulta aplicable a las sumas que los demandados dicen haber percibido de Camuzzi Gas del sur porque el convenio adjuntado es posterior a la constitución de la servidumbre, ya que se instrumentó en el año 2006 y tiene por único objeto realizar un pago a quien resulta titular registral del inmueble conforme a las constancias registrales, pues conforme surge de fs. 917 in fine la única constancia por la cual Camuzzi tuvo por legitimada para el pago a la parte demandada es la constancia del informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

Formula otras consideraciones a las que me remito en homenaje a la brevedad y pide se revoque el fallo apelado.



**II.-** Corrido el pertinente traslado, contesta la accionada a fojas 1078/1081.

Con cita de precedente de este cuerpo, comienza planteando la deserción del recurso toda vez que la expresión de agravios no contiene una crítica concreta y razonada del fallo recurrido, por cuanto la mera disconformidad del apelante no es causal suficiente para modificar el decisorio en crisis ya que del extenso escrito presentado por parte actora no se vislumbra cual sería el derecho vulnerado o lo injusto del decisorio de la a quo, sino que representa una mera disconformidad de su parte.

Pasa luego a contestar los agravios y con relación al primero la recurrente se agravia por cuanto considera que la Jueza de Grado argumenta falta de certeza respecto de los lotes donde dice se realizaron actos posesorios acreditados. Reseña que las pruebas aportadas para tal fin son el acta de matrimonio, la prueba testimonial y la informativa a Gas y Petróleo del Neuquén entre otras que vuelve a transcribir "in extenso".

Pero lo que no dice el apelante es que las mismas no logran determinar con certeza cuál es el lugar que se pretende usucapir. No hay dimensiones, linderos, resultando los testimonios aportados expresiones vagas, contradictorias y demostrando además que los supuestos actos posesorios realizados por los actores no han sido ejercidos en el inmueble objeto de autos.

Menciona antecedentes de la CSJN en cuanto a los requisitos de los actos posesorios contemplados en el artículo 2353 del Código Civil.

Agrega con relación al acta de matrimonio de los padres de los actores que resulta prueba insuficiente para acreditar el lugar o porción de terreno que se pretende, por cuanto hace una mención genérica a un Paraje ubicado dentro de la Provincia del Neuquén, que es más extenso que el lote que se pretende usucapir y se divide en Portezuelo Grande y Portezuelo Chico. Por otro lado el domicilio de los contrayentes además de no referirse a un lugar concreto, no prueba a título de que se ejercía tal posesión, si se poseía a título de dueño o como un simple tenedor, reconociendo en otro el señorío sobre la cosa.

A continuación hace su propia valoración de algunos de los testimonios agregados en autos, a cuyos términos me remito.

En punto al informe de la Empresa GyP dice resulta extemporáneo a la Litis, por cuanto la misma empresa informa que mediante Decreto 164/2014 del Poder Ejecutivo Provincial de fecha 11 de Febrero de 2014 obtuvo la concesión de la Explotación y que a partir del 1 de Enero de 2015 la Empresa Oilstone Energía S.A. se encuentra a cargo del referido bloque hidrocarburífero.

Agrega que con lo resuelto en autos "OILSTONE ENERGIA S.A. C/ BASCUR JOSE LUIS S/ INTERDICTO DE RECOBRAR" (Expte. N. 71.131, año 2015), este Tribunal concluyó que debía hacerse lugar a la pretensión de OILSTONE y restituir el inmueble a la misma, quedo acreditado que los propietarios son los Sres. Muñoz y Martinelli, quienes en definitiva tienen el señorío absoluto de la cosa. Con lo que se concluye que el informe de GyP, además de evidenciar la errónea interpretación sobre una supuesta posesión por parte de los actores, también resulta contradictorio a la sentencia referenciada donde se

afirma que el Sr. José Luis Bascur era un poseedor vicioso y clandestino que solo persigue fines económicos.

Dice también que a la misma conclusión deberá arribarse respecto a los Contratos de Comodatos celebrados, los que resultan extemporáneos y fueron refutados por su parte mediante la Carta Documento enviada al Municipio de Cutral Co y agregada al CPD.

En punto al segundo agravio vinculado a la omisión de la aplicación de la presunción vigente en el Artículo 2384 del Código Velezano al no haber podido desvirtuar el primer agravio por cuanto no fue acreditado que la posesión que refieren haber ejercido los actores haya sido en el lote 3, 6 y 7 de la Sección X de Dpto. Confluencia, el segundo agravio no puede tener acogida favorable.

Nuevamente los actores vuelven a discrepar con la solución arribada por el Juez de grado, pero no realizan una crítica fundada a su pretensión dado que no se probó la posesión y segundo porque no es real que el demandado haya permanecido inactivo, pues no basta con decirlo, sino que quién pretende usucapir debe acreditar que el poseedor ha ejercido actos posesorios que excluyan a su titular, no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del demandado, 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 corresponda, los derechos que le han sido desconocidos (Fallos 326:2048).

Manifiesta que yerra el apoderado del actor al considerar que desde el año 1949 al 1969, a su criterio, no se invocó ni acreditó la existencia de ningún acto material de los demandados sobre el inmueble porque el derecho real de dominio es perpetuo y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. Si bien la carga de la prueba estaba a cargo de los actores, lo que hizo su parte la innumerable prueba documental aportada y los convenios traídos al presente juicio fue demostrar que jamás nunca antes los propietarios Muñoz -Martinelli fueron excluidos de la posesión del inmueble por aquellos que dicen ejercer la posesión sobre él.

Respecto a la acreditación del pago del impuesto inmobiliario, los cuales fueron adjuntados y acreditados por esta parte, poseen una regularidad en sus pagos y se acreditó que no existe deuda del impuesto.

De tal manera del extenso escrito recursivo de la contraria, surge que no se acreditó con certeza, en forma clara e indubitable que se hayan ejercido actos posesorios por parte de los actores sobre el inmueble identificado como Lote 3, 6 y 7 de la Sección X del Departamento Confluencia, propiedad de los demandados y de manera certera la existencia del corpus y animus, entendido como el ejercicio de señorío sobre la cosa, teniendo la cosa para sí, ejercido exclusivamente por su parte sobre una porción y/o la totalidad de la fracción de terreno que intentan prescribir.

En segundo lugar además de no haberse probado con certeza la posesión tampoco se probó por parte de los actores fecha cierta inicial del ejercicio de actos posesorios, y que esa posesión hubiere excluido a los verdaderos dueños.

Y por otro lado no se probó que los demandados hayan permanecido inactivos y que hayan sido excluidos o siquiera turbados en el ejercicio de su derecho real de dominio.

En resumen al no haberse cumplido los requisitos legales exigidos para adquirir el derecho de dominio por prescripción, esto es posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el lapso de 20 años debe confirmarse la sentencia de grado lo que así solicita.

**III.-** Adentrándome al tratamiento del recurso interpuesto, adelanto que no trataré todas las argumentaciones allí vertidas en el escrito que sostiene el recurso sino solo aquellas susceptibles de incidir en la decisión final del pleito (Cfr. C.S., 13-11-86, in re: "Altamirano, Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica"; idem, 12-2-87, in re: "Soñes, Raúl c/ Administración Nacional de Aduanas).

Estimo conveniente dejar sentado que el juzgador no posee obligación de ponderar en este caso todos los agravios que sustentan el recurso, sino solo aquellos que entienda, según su criterio, pertinentes y útiles para formar en su ánimo la convicción necesaria para proporcionar fundamentos suficientes a su pronunciamiento.

En tal sentido la Corte Suprema de Justicia de la Nación sostuvo que los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar su decisión (CS, Fallos, 274:113; 280:320; entre otros), ni deben imperativamente, tratar todas las cuestiones expuestas o elementos utilizados que a su juicio no sean decisivos (Fallos, 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 308:2172;

310:267; entre muchos otros), motivo por el cual la ausencia de consideración concreta de alguna de ellas no significa falta de valoración sino la insuficiencia de aptitud convictiva del elemento de prueba o del argumento como para hacer variar el alcance de la decisión.

La otra consideración previa que traeré a este voto es que la prescripción adquisitiva o usucapión representa un modo excepcional de adquirir el dominio mediante la posesión y el transcurso del tiempo. El proceso dirigido a tales menesteres representa un desplazamiento del titular del dominio y su sustitución por un poseedor que deviene en propietario por el trascurso del tiempo y al que la normativa aplicable le otorga preferencia, brindándole un título eficaz, absoluto, oponible erga omnes, por ello los extremos que lleven a su acreditación se deben comprobar de manera indubitable que produzca en el espíritu del juzgador la convicción de hallarse frente a una situación de hecho que carezca de dudas, frente a la posesión del poseedor que no debe ser equívoca respecto del corpus como del animus.

El artículo 2351 del Código Civil dispone que "Habrà posesión de las cosas, cando una persona por sí o por otro tenga una cosa bajo su poder, con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", con lo cual, cuando alude a que un a persona tenga una cosa bajo su poder, expresa el corpus y con referencia a la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, refleja la necesidad del animus domini". (Papaño-Kiper-Dillon-Causse "Derechos Reales tomo 1 pag 45 y siguientes, Ed. De Palma).

O sea que la doctrina en general, coincide en distinguir dos elementos de la posesión, el elemento externo o

corpore y el elemento interno o animus (Luis Alberto Peña Guzman, "Derechos Reales tomo 1 pág. 197, Ed. TEA).

Se agrega (Peña Guzman, op cit. Pag 197 a 204) que la voz "corpus" puede ser sólo aplicada al factor substancial de la posesión, pues en los textos significa sea el carácter material del objeto, cuando es usada en genitivo, sea el aspecto físico del propio titular cuando se la usa en ablativo.

Es en este marco doctrinario que analizaré los dos agravios que sustentan el recurso (aunque, como dije no lo haré con referencia a todos los planteos que lo componen) y el abordaje será en forma conjunta, porque entiendo que entre ambos existe una estrecha relación que lleva a la solución que, en mi concepto cabe tomar para zanjar la cuestión.

En primer lugar y con relación a la falta de certeza respecto de la individualización de los lotes sobre los que la actora dice haber ejercido actos posesorios sobre la que la judicante funda su fallo, entiendo que la crítica ensayada por el recurrente no logra traspasar el valladar dispuesto por el artículo 265 en cuanto a que concreta y razonadamente no discute los fundamentos del fallo.

En efecto, la identificación contenida en el plano acompañado, el acta de matrimonio de los padres de los actores, los testimonios referenciados en el punto IV. 2 de su escrito, el informe de GyP, los contratos de comodatos celebrados con el Municipio de Cutral Có y la carta documento de la madre de los actores dirigida a la Secretaria de Energía de la Provincia, de los cuales el apelante formula su propia valoración probatoria, son insuficientes para acreditar concretamente si los actos posesorios de los que dan cuenta

esos medios probatorios fueron realizados concreta y específicamente sobre el inmueble que se pretende usucapir (lotes 3, 6 y 7 NC 08-RR-16-3707), y la ubicación linderos y dimensiones del mismo (Portezuelo, a 17 kms. de Cutral Có, Portezuelo Chico a 12 kms. de Cutral Có, o cerca de la ciudad de Cutral Có, Portezuelo Grande o Portezuelo Mina, por ejemplo relativo a la ubicación, y la imprecisión de sus dimensiones y ubicación de vecinos en función de los distintos puntos cardinales, tal como surge del análisis de la prueba testimonial que hace la judicante respecto de los dichos de Mardones, Hernández, Escalona, Lizama, Vallejo y Rodríguez, de fojas 1047/148 y vta y 1049, a los que me remito).

Desde esta óptica, la falta de determinación concreta del corpus (inmueble que se pretende usucapir) conduce al rechazo de la demanda dispuesto por la Jueza y con el que concuerdo, habiéndose dispuesto que "En la acción por prescripción adquisitiva compete al actor probar no sólo la posesión que invoca, sino que también sobre qué bien efectivamente la habría ejercido". (CSJN, 1986 "Santos Sola Francisco y otros c/ Esther Mercedes Fadul de Sobrino", fallos 308:1699).

Y desde la doctrina se ha dicho que para obtener la declaración judicial de adquisición del dominio del inmueble por prescripción veinteñal, el reclamante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Por tanto la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y al animus), su carácter público, continuo y su extensión durante el término previsto por la ley (veinte años), le es impuesta al actor de conformidad a los principios generales (art. 377 del CPC). (Claudio Kiper- Mariano Otero, "Juicio de Usucapión" en "Prescripción Adquisitiva", Ed. Rubinzal Culzoni pag 359).



Ahora bien, toda vez que no se ha acreditado en autos que los actores hayan ejercido actos posesorios sobre la totalidad el bien que pretenden usucapir, procede entonces considerar la aplicación de la presunción contenida en el artículo 2384 del Código Civil, argumento recursivo que a primera vista podría tener acogimiento encandilado por su procedencia tal como lo pide la recurrente, no obstante a ello los actos posesorios que habría llevado adelante la demandada -obstáculo que la Jueza de primera instancia considera verificado-, pues sabida es la posición de esta Vocalía en punto a la extensión del período prescriptivo mediante actos públicos, pacíficos y continuos y que está expuesta en la transcripción que la recurrente hace de los precedentes "Lillo" y "Ferreyra" que cita en su libelo. Pero encandila, nada más.

El auténtico motivo que a mi juicio obsta a la aplicación de la presunción contenida en el artículo 2384 del Código Civil no finca en su destrucción por parte de los demandados al probar haber ellos realizado actos posesorios sobre las fracciones de terreno controvertidas, sino que esa norma no resulta de aplicación a este caso en virtud de la divisibilidad del inmueble cuya prescripción adquisitiva se invoca.

El artículo 2384 del Código Civil establece que se presume la posesión de un inmueble "Por su ocupación, de cualquier modo que se tenga bastando hacerla en alguna de sus partes", de modo tal que basta con ocupar una parte del inmueble para que se presuma "iuris tantum" instalada o extendida la posesión a toda la cosa raíz, "de cualquier modo que se tenga", es decir se adquiera la posesión mediante tradición o por medios unilaterales de adquisición (con o sin vicios). (Leandro S. Picado. Comentario al artículo 2384 en

"Código Civil Comentado- Derechos Reales- Claudio Kiper Director, pág. 252 Ed. Rubinzal Culzoni).

Ahora bien, esta presunción se aplica únicamente cuando la cosa que constituye el corpus de la posesión es indivisible, tal como lo establece el artículo 2405 del Código Civil en tanto el artículo 2400 de ese cuerpo normativo establece como exigencia la integralidad de la cosa, esto quiere decir que cuando la cosa forma un solo cuerpo, es decir cuando es indivisible, no puede ser objeto de la posesión solo una parte de la cosa.

Pero cuando la cosa es divisible, la presunción aludida no resulta de aplicación, por cuanto conforme lo dispone el artículo 2410 del Código Civil "Es indispensable que esa parte haya sido material o intelectualmente determinada. No se puede poseer la parte incierta de una cosa, y en el caso de los inmuebles que son esencialmente divisibles, conforme la referida norma su ocupación no presume su extensión al todo". (Picado, op. cit pág. 298).

Ahora bien, la compulsa de las actuaciones a la luz de los principios expuestos, indica que a fojas 78 la actora promovió "...Formal demanda por adquisición de dominio por usucapión contra quienes resulten titulares registrales de los lotes S 3, 6, y 7 Sección X NC 08-RR-016-3707-0000..." y que "...se hace saber que en cumplimiento de la ley nacional 14.159 se adjunta plano realizado a los efectos prescriptivos, tramitado bajo el expediente Nro. 4796-06124/2009... Sin embargo, la mayor fracción debió ser subdividida en dos parcelas menores, habida cuenta de que por entremedio cruza la ruta nacional 22, ... Por ello las dos parcelas deberán inscribirse a nombre de mis mandantes al momento de ejecución de sentencia, serán designadas como lote B1 NC 08-RR-016-4204

t lote B2 NC 08-RR-016-3510..." (tercer y cuarto párrafo de fojas 78).

Asimismo, del plano obrante a fojas 41 surge que el lote B1 tiene una superficie de 1.433 has. 29<sup>a</sup> 24 ca 54dm<sup>2</sup> y que el lote B2 tiene una superficie de 9.763 has. 67<sup>a</sup> 35 ca. 63 dm<sup>2</sup>, con lo cual el inmueble original de 11.250 has. quedó dividido de la manera en que se expuso en el plano.

De manera tal que, no habiendo la actora acreditado la verdadera extensión, límites y ubicación del inmueble cuya usucapión pretende, y no resultando aplicable al caso la presunción del artículo 2384 del Código Civil, habrá rechazarse el recurso interpuesto y confirmarse la sentencia dictada en autos, en tanto "el juez debe ser estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden público involucradas, es un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente". (CNCiv sala I 11 de agosto de 1998 LL 200-B-238); con costas dealzada a la recurrente vencida (art. 68 del CPCyC); debiendo diferirse la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna.

Es mi voto.

La **Dra. Gabriela B. Calaccio** dijo:

Que por compartir los fundamentos y conclusiones a que arriba en su voto la colega preopinante, adhiero al mismo expidiéndome en idéntico sentido.

Así voto.

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la

legislación aplicable, esta Sala II de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripciones Judiciales,

**RESUELVE:**

**I.-** Rechazar el recurso interpuesto por la parte actora a fs. 1065/1075 de autos, y confirmar en consecuencia la sentencia obrante a fs. 1034/1053 vta., con costas de alzada a la recurrente vencida, conforme a lo considerado.

**II.-** Diferir la regulación de honorarios profesionales de segunda instancia para la etapa procesal oportuna, de acuerdo a lo expresado.

**III.-** Protocolícese digitalmente (TSJ Ac. 5416, pto. 18). Notifíquese electrónicamente, y oportunamente vuelvan las presentes al origen.

**Dra. Gabriela Calaccio - Dr. Dardo Troncoso**