- En la ciudad de Trelew, a los 04 días de febrero del año dos mil ocho, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones esta ciudad, con la Presidencia del Dr. Raúl Adrián Vergara y presencia del Sr. Juez del Cuerpo Dr. Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: “O. , N. J. D. c/ M. del C. E. B. y W. o B. D. o B. de V. o B. D. de V. s/ prescripción adquisitiva” (Expte. Nº 22.343 – año 2007) venidos en apelación a esta Alzada. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es técnicamente suficiente el recurso de apelación planteado”, SEGUNDA: En su caso, ¿es ajustada a derecho la sentencia apelada” y TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar” y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 176.

A LA PRIMERA CUESTION el Dr. Lucero dijo:

Vienen estos actuados a conocimiento de la alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora (fs. 162), en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos (fs. 156/158), por el que se rechaza la demanda de prescripción adquisitiva de dominio planteada por el Sr. N. D. O. , con costas a su cargo.-El escrito de expresión de agravio luce agregado a fs. 168/171 y vta..Corrido traslado a la contraria (fs. 172), el mismo no fue evacuado.

I.- Expresa en sustento del recurso incoado que el fallo le causa agravio por cuanto no contempló todos los antecedentes y pruebas obrantes en la causa, añadiendo que la prueba que merituara la juzgadora lo fue solo parcialmente y, asevera, el expediente ofrecido como prueba acredita los actos posesorios ejercitados por su parte. Asimismo, cuestiona el modo de imposición de las costas indicando que deben atribuirse a la demandada. Desarrolla sus argumentos impugnaticios indicando que en el análisis efectuado por la a quo surge el criterio de que no habría mediado la accesión de posesiones que justifiquen la titularización dominial de su parte sobre el inmueble individualizado como lote *** de la manzana ** de la calle E. C. de Trelew. Sostiene que la juzgadora se equivoca cuando efectúa el pormenorizado análisis de las cadenas de boletos existentes y arriba a sus conclusiones. Refiere a la diferencia entre la prescripción adquisitiva larga y corta aseverando que tanto en uno u otro supuesto su parte reúne los requisitos para que opere a su favor la adquisición dominial por prescripción. Sostiene que a la fecha del dictado de la sentencia que cuestiona ya se encontraba cumplido el plazo de prescripción tomando solamente el cómputo del plazo desde el boleto suscripto en fecha 11/04/86 entre los Sres. E. A. R. y el Sr. S. o A. . Señala que la Sra. Juez a quo sin mediar oposición ni interés fiscal ha constituido el presente trámite en un dispendio jurisdiccional inútil. Hace notar que si considerásemos que el plazo de veinte años necesarios para el cómputo de la prescripción no se encuentra cumplido desde la fecha de suscripción del boleto hasta la fecha de promoción de la demanda igualmente la posesión ha sido mantenida en forma pacífica e continua hasta el presente, lo que justifica que se considere cumplido el plazo incluyendo dentro del mismo el tiempo transcurrido durante la sustanciación del juicio, tal y como lo reconoce –asegura- la jurisprudencia. Refuerza esta circunstancia la falta de contestación de la demanda, por cuanto no habiendo mediado negativa de los hechos expuestos en la demanda se debe partir de la presunción de veracidad de los hechos expuestos y lícitos. Lo mismo debe interpretarse con relación al boleto celebrado entre R. y la titular dominial, dado que no ha habido contradicción en este aspecto debiendo considerarse –asevera- que ha mediado un desprendimiento del derecho de propiedad por parte de la titular dominial, lo que se acredita con la falta de reclamo y la permanencia de la posesión en forma pública y pacífica e interrumpida, como asimismo, la falta de ejercicio del derecho de propiedad y un rol activo sobre el bien por parte del titular dominial. Indica que la juzgadora del anterior grado funda el rechazo de su demanda en la falta de acreditación de la posesión por parte de los anteriores poseedores cedentes a favor de su parte postulando que para ello efectuó una valoración que califica de simplista de la prueba, incluso de la prueba testimonial. Consta en la causa, expresa, que han declarado los testigos P. , V. y S. , de los que destaca los actos posesorios de su parte, pero paradójicamente deja de lado la declaración del testigo S. cuando relata que le consta que el actor tuvo que buscar a todos quienes tenían boleto de compra venta y fueron poseedores para munirse de la documentación relativa a la escritura traslativa de dominio. Destaca que ello evidencia que en algún momento estas personas ejercitaron actos posesorios sobre el predio y que como tales poseedores incluso prestaron conformidad a fin de que su parte el actor pueda escriturar a su nombre, lo cual interpreta debe considerarse fue efectuada en reconocimiento de la posesión que emana de la titularidad del boleto y debería juzgarse –entiende- el argumento las conformidades existentes en la causa que obra agregado por cuerda a fs. 101 y desde fs. 106/108. Indica que los Sres. L. , R. , R., P. y E. de P. , desprendiéndose de la posesión prestaron conformidad. Evidentemente, manifiesta, si se desprenden de la posesión del bien a favor de su parte debe juzgarse por ejercitadas tales calidades y actos posesorios en algún momento por parte de los cedentes. Agrega que existe un detalle probatorio en la causa que obra en la causa agregada por cuerda que fue omitido por la a quo que el la documentación mediante la cual debe tenerse por cumplido el requisito de la producción de la prueba compuesta inherente

al juicio de usucapión. Alude que la juez relató que su parte no ha demostrado que los anteriores poseedores por boleto de compra y venta hubieran efectuado actos probatorios (sic) sobre el predio. Expresa que se juzga como necesario que los testigos fueran interrogados respecto a los actos posesorios efectuados por los anteriores poseedores por boleto. Insiste que el requisito de la prueba compuesta ha sido efectuado en autos por diversos medios de prueba. Asegura que los anteriores titulares por boleto han efectuado actos posesorios lo que surge de prueba documentada que obra en la causa agregada por cuerda y que ofreciera como documental. Cita la fs. 86 de dichas actuaciones en donde consta la cesión de L. a R. de fecha 03/01/94. A fs. 87, dice, hay un boleto en donde consta que L. cede el terreno y un plano aprobado en trámite para hacer una vivienda comprometiéndose incluso a realizar las diligencias necesarias a fin de lograr que el ente Municipal proceda a la aprobación de los planos y se transfiera la posesión. Ello fue omitido en la consideración de la sentenciante a quo y fueron, postula, actos posesorios por excelencia de los antecesores del actor. Explica que se trata del hecho de la edificación en terrenos ajeno que debe considerarse como válido y se encuentra documentado no negado y constado por acta labrada por el oficial de justicia del tribunal que da cuenta de una platea de cemento para la construcción de una vivienda. Entiende que el acto de posesión de L. no ha sido considerado por la Sra. Juez a quo como tampoco la recepción de tal calidad por R. . También existen actos posesorios efectuados por los Sres. P. y E. que tampoco fueron considerados. Cita la fs. 90 donde existe un boleto del que se desprende que su parte recibe la posesión del lote que tenían los cedentes antes mencionado. En dicho boleto, continúa diciendo, se documenta prolijamente no solo la entrega de la posesión sino también que recibió el lote con todo lo plantado, clavado y edificado luego de haber visitado el inmueble franqueándole el acceso los anteriores cedentes por boleto. Tal permiso no debe juzgarse puntualiza en otro sentido que el de un acto posesorio realizado por P. y E. de P. , por cuanto es inconcebible que si para acceder a un predio se necesita de la anuencia del que lo tiene también es evidente –dice- que se trata de un acto posesorio. Termina afirmando que ha quedado demostrado que el accionante ha poseído el predio cuya usucapión tramita derivada de un nexo jurídico anterior debidamente documentado y de buena fe por un plazo superior a los diez años.-II.- En el marco delimitado por la fundamentación del agravio que se acaba de reseñar, resulta indispensable, previo a cualquier análisis que pudieran emprenderse a su respecto, identificar cuáles fueron los pilares argumentales sobre los cuales la Sra. Juez a quo arribó a su veredicto desestimatorio de la pretensión de usucapir por el transcurso del tiempo deducida en relación al inmueble individualizado como lote *** de la manzana ** de Trelew.-Previo a establecer los presupuestos de admisión contenidos en la Ley 14.159 y pasar a precisar los requisitos sustanciales en los términos del art. 4015 del Código Civil, efectuó una completa reseña de las sucesivas transmisiones de derechos habidas sobre el referido inmueble, indicando la fecha y sujetos que intervinieran en cada uno de los instrumentos que fueran agregados a dicho proceso por el que tramitara la escrituración iniciada por el Sr. L. en contra del Sr. A. , quien obtuvo sentencia de condena a escriturar a su favor de fecha 16 de junio de 1994 (ver: fs. 68/69 y vta.).-Señalo que éste fundó su pretensión de escrituración en el boleto de compraventa glosado a fs. 4, instrumento por el cual el Sr. R. "...en su carácter de vendedor vende, cede y transfiere..." a A. "...una vivienda compuesta por dos habitaciones y baño edificada sobre el LOTE N° ** de la Manzana N° * de la Chacra N° *** Padrón N° 7***..."(sic) el que, a su vez, fue cedido por éste al Sr. J. R. L. según constancia manuscrita a fs. 4 vta. "in fine" que reza: "Cdo, transfiero todos los derechos del presente boleto de compraventa al Sr. J. R. L. , D:N.I. **.***.***, en Trelew, 27 de Julio de 1987"(sic).Pues bien, aludiendo a la accesión de posesiones por sucesión singular invocadas por la parte actora en autos, destacó la exigencia de que se trate de posesiones ininterrumpidas, con ánimo de dueño y que cada uno de ellas proceda inmediatamente de la otra, mediando entre sus titulares un nexo jurídico de transmisión. Con tales bases concluyó, entonces, expresando: "Que teniendo en cuenta las constancias de dicha causa ya mencionada y de la presente, no se agregó el boleto de compraventa del inmueble objeto de esta litis que habría suscripto la demandada con el Sr. E. R. . En suma, no se demostró la existencia de relación jurídica alguna entre ella como titular dominial y el Sr. R. , por lo que la cadena de vínculos no se encuentra completa" (sic); y seguidamente añadió un segundo argumento desestimatorio de la pretensión, cual es "Que aún si pudiera sortearse este obstáculo, el accionante no acreditó la posesión del bien raíz por parte de sus antecesores, pues solo acompañó las constancias de pago de impuestos efectuado por él entre los años 2003 y 2004...mediante plan de pagos. No probó la posesión de cada uno de aquellos mediante algún medio de prueba. Ninguno de los testigos fue preguntado por las posesiones y actos posesorios de aquellos, sino solo por los del accionante (fs. 125/128)..."(sic)(Vide: fs. 157 vta.).-He rememorado, en lo principal, las razones que expusiera la juzgadora de la anterior instancia para arribar a su veredicto por cuanto pone en el tapete, al tiempo de emprender el examen del recurso impetrado en su contra y con la sola contraposición

de los argumentos pretendidamente impugnaticios, la evidente y palmaria ausencia de una verdadera, concreta y razonada crítica a la motivación sentencial que se reseñara.-Es que, por caso, afirmar que se "...encuentran reunidos antecedentes suficientes de prueba de derecho que justifican el otorgamiento de la titularidad en dominio del actor..."(sic) ; o que "...el expediente judicial ofrecido como prueba documentada de los actos posesorios ejercitados por parte de los cedentes cesionarios por boleto a favor del actor, ha sido lisa y llanamente ignorados por la Jueza a quo"(sic), no son más que alegaciones que expresan un mero parecer o desacuerdo genérico, o bien, un disenso con el resultado al que se arribara en el fallo pero que no contiene crítica alguna que permita avizorar siquiera cuál habría sido el supuesto yerro en el que habría incurrido la juzgadora para emitir el veredicto que no comparte pero que tampoco ataca el recurrente.Es más, si se atiende a lo que denomina el apelante "fundamentación" de los susodichos pretendidos agravios se avizoran notorios desajustes entre los argumentos dirimentes individualizados "supra", con los que se exponen como tales. -Así, por ejemplo, afirmar que se cuenta con un derecho "consolidado" no cuenta con una significación jurídica adecuada al presente caso.-Nótese en este sentido que en algunas de sus posibles significaciones el término "consolidar" traduce "dar firmeza y solidez a una cosa; o, reunirse en un sujeto atributos de un dominio antes disgregado" (conf.: "Diccionario de la Lengua Española", Ed. Océano, ed. año 1989); o bien "dar firmeza o solidez a algo; liquidar una deuda flotante para convertirla en fija o perpetua; reunir, volver a juntar lo quebrado o roto, dejándolo firme; asegurar, afianzar más y más alguna cosa; como la amistad, la alianza, etc; extinguir una servidumbre por coincidir en una persona el dominio del predio dominante y del sirviente" (conf. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales y de Economía; Ed. Universidad, Dir. por Víctor De Santo, ed. año 1999, pág. 266; id., Ver: voz "consolidación", en Fernández de León, Gonzalo, en "Diccionario Jurídico", Ed. ABC; 2da. ed., año 1961, T. 1, pág. 470).Como es de ver, pues, tal palabra se encuentra alejada de toda posible significación conducente o pertinente al caso bajo examen.Igual acontece con la aseveración consistente en que la juzgadora se habría equivocado en su análisis pormenorizado de la cadena de boletos existentes aludiendo a la mala fe o buena fe de las posesiones, para de continuo afirmar sin nexo o conexión argumental alguna que permita vincular una argumentación con la afirmación subsiguiente que "...a la fecha del dictado de la sentencia de primera instancia ya se encontraba cumplido el plazo prescribitorio..." (sic)(fs. 169).También desatiende, de modo evidente, los argumentos dirimentes individualizados al inicio del análisis y sobre los cuales la sentenciante del anterior grado sostuviera su decisorio, pasar a computar el plazo de prescripción desde la fecha del primer boleto de compra y venta suscripto entre los Sres. R. y A. , para inmediatamente, y a título eventual, aseverar que el plazo igualmente se habría cumplido computando el tiempo insumido en la tramitación del caso hasta el presente.Es que basta con advertir y rememorar al respecto que el fundamento expuesto en la sentencia que se apela centra en dos presupuestos de viabilidad de la pretensión de adquisición por usucapión que se consideraron por la a quo como no acreditados, cuales son reitero: a) falta del acto de transmisión de la titular registral, Sra. M. del C. E. B. y W. o B. D. o B. de V. o B. D. de V. (según informe de estado de dominio de bien objeto de autos, obrante a fs. 7 vta.), al primer dicente vendedor Sr. E. A. R. (ver: fs. 4 del expte. agregado por cuerda); y, b) la falta de acreditación de la posesión de los antecesores sucesivos cedentes al último cesionario, aquí ahora actor impugnante.-Respecto al primero de los argumentos, el individualizado con la letra a), destaco en relación a la presunción de veracidad de los hechos lícitos afirmados en la demanda como consecuencia derivada de su incontestación, en los términos previstos por el art. 356, inc. 1ro. del C.P.C.C., magüer que no responde a lo acontecido en este proceso toda vez que la parte demandada fue representada por la defensa oficial según se desprende del escrito de fs. 86, que aún cuando hubiera sucedido de tal manera y no se hubiera satisfecho la carga procesal de responder a la demanda no alcanzaría a suplir sus consecuencias la indispensable necesidad de acreditar el hecho que funge como presupuesto preliminar para que opere tal presunción, cual es, en el particular su exámine, que hubiera existido el acto jurídico de transmisión entre la titular dominial del inmueble inscripta a favor del primero de los vendedores Sr. R. . Ello, si bien fue afirmado en demanda, no fue probado de manera directa ni puede ser inferido indiciariamente de los elementos de prueba aportados a la causa.Adviértase en tal hermenéutica que se afirmó en demanda derechamente que "...la posesión del inmueble por parte del Sr. E. R. le corresponde por la compra que le efectuara a la titular dominial en el año 1976..."(sic)(ver demanda, último párrafo de fs. 60). Y, claro está, insisto, que tal denunciada "compra" de R. no fue probada en las presentes actuaciones tramitadas en autos.-En cuanto a que habría mediado un "...desprendimiento del derecho de propiedad por parte de la titular dominial..."(sic) por la falta de reclamo de esta, puntualizaré que por las circunstancias que fueren por mucho que el dueño no utilice la cosa su propiedad no se extingue por el no uso, no se pierde por ese motivo. No utilizar la cosa o no ocuparse de ella es una muestra más del señorío que corresponde al dueño, a quien

el poder que le pertenece sobre el objeto de su derecho, le permite usarlo, o bien no hacerlo, o ignorarlo.-Precisamente afirmar que su posesión fue pública, pacífica e ininterrumpida, la que se reforzaría, al decir del impugnante, con la falta de contestación de la demanda, soslaya groseramente que en el fallo que se pretende atacar no se puso en dudas su posesión sino que a ella se pudiera unir o acceder la de sus antecesores, por cuanto no se aportó probanza en relación a la posesión ejercida por ellos, lo cual no se satisface –se añadió con total corrección- con la acreditación del pago de tributos sobre el inmueble en cuestión toda vez que si bien es revelador del "animus domini", no consiste en un acto posesorio ya que no se trata de un acto material sino de un acto jurídico (Doct. art. 2384 del Código Civil) (ver: 3er. considerando de fs. 157 vta.).-Y esto último, entroncado con la alusión de buena o mala fe que efectuara en el que vengo señalando como deficiente desarrollo de la motivación impugnaticia, torna indiferente en las sendas sucesiones singulares como las que se invocara en la especie, toda vez que la unión o accesión de dos o más posesiones, la del enajenante y la del adquirente a título singular, expresa la idoneidad de la posesión precedente para integrarse a la posesión del adquirente permitiendo que un poseedor de mala fe (porque por ejemplo conocía de la ilegitimidad de su posesión) transmita por venta u otro título la cosa a un tercero siendo perfectamente posible que se repute a éste último adquirente de buena fe, por cuanto la calificación se hace en la persona del sucesor (Conf. arts. 2475 y 4005 del Código Civil)(Conf.: Areán, Beatriz, en "Juicio de usucapión", Ed. hammurabi, 3ra. ed. actualizada, año 1998, págs. 132/134, & 101 a 104).-Se ha explicado tal situación, en primer lugar, porque los sucesores particulares no continúan la persona de su antecesor como acontece en la sucesión universal, pues se trata de dos posesiones diferentes (ver nota del art. 4005 del Código Civil). Y, por otro lado, se tiene en cuenta que la posesión no es un derecho sino un hecho, no rigiendo para ella los principios atinentes a la sucesión jurídica. La posesión tiene siempre el carácter de una adquisición originaria, independiente de cualquier relación con determinado autos. Al tratarse de un hecho, que como tal puede ser separado del que ejercía el anterior poseedor, no existen razones para que el sucesor tenga que hallarse en la misma posición de su predecesor. Es en tales términos que el Código sustantivo posibilita que, si se dan determinadas condiciones, ambas posesiones puedan unirse o sumarse recibiendo tal fenómeno jurídico "accesión de posesiones". Empero, como puede constatarse el argumento individualizado con la letra b), en el particular caso de autos no se acreditó ninguna de las posesiones antecedentes que se pretenden acceder a la propia restando ello todo posible contenido útil referir a la buena o mala fe con la que se ejercía la posesión si, antes, no se acreditó la posesión de sus antecesores.-Se ha dicho en tal hermenéutica que si el actor aduce ser cesionario de un anterior poseedor del bien, necesariamente debe probar la existencia de los actos posesorios ejecutados por su antecesor y, luego, por él mismo, pues el fundamento sobre el que reposa la figura de la denominada accesión de posesiones –que son distintas y separables entre sí- es que el autor traspasa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor (Conf. C1ra.C.C. de la Plata, sala I, 15-9-92, "M. c/ D. de S. s/ Posesion veinteñal", LexisNexis, BA B100279; id. Cam.Civ.Com. de Morón, sala II, 29-2-96, "A. c/ B. de R. s/ Usucapión", LexisNexis BA B2351011)(ver en este sentido, mi voto en S.D.C., Sala B, Nro. 32/07, c. 22.179, CANE).Y tal prueba, a mi juicio, no se satisface con "...la búsqueda de quienes tenían boleto..."(sic)(fs.169 vta.), como lo sostiene la parte actora recurrente. Es que inferir de ello que "...evidencia sin lugar a dudas que en algún momento estas personas ejercitaron actos posesorios sobre el predio y que como tales...prestaron conformidad a fin que el actor pueda escriturar a su nombre...", es la manifestación de un notorio desajuste conceptual. Primero y principal, por cuanto confunde el que puede ser considerado según alguna doctrina "título suficiente", en palabras de la ley sustantiva –boleto de compraventa-, al que se encontraría supeditada la "conformidad" de los anteriores titulares por boleto del derecho a obtener la escritura del bien inmueble en cuestión, con el hecho material investido de la intención de ejecutar actos de propietario sobre la cosa que es lo que implica la posesión (Conf. art. 2351, 2355 "in fine" y conc. del Código Civil). A contrario de lo postulado por el recurrente, resulta indiscutible, a mi juicio, que prestar conformidad para que se escriture el inmueble a favor de otro, lejos se encuentra de importar esa materialidad con "animus domini" configurando más bien la expresión de su desinterés en obtenerla para si en cuanto reconocen haber transferido tal derecho (Art. 386 del C.P.C.C.). No huelga señalar que la entrega en posesión también se trata de un hecho material que no se suple con la mera declaración o manifestación de que ésta se efectivizó. Esto descarta la afirmación impugnaticia consistente en considerar que con los boletos de compraventa obrantes en la causa que corre agregada por cuerda se habría probado actos posesorios de los antecesores al actor pretenso usucapiente (fs. 170 vta. y 171). En este marco de análisis cuadra precisar que las diversas relaciones establecidas entre personas y cosa deben diferenciarse entre las materiales, fácticas o, latamente,

posesorias, con el objeto de acentuar fuertemente el aspecto fáctico de la vinculación y diferenciarlas claramente de las relaciones jurídicas que pueden existir entre una persona y una cosa. Ello así habida cuenta que las relaciones de hecho acontecen con total independencia de un derecho que las porte. Quiero decir, no necesitan contar con la previa presencia de un derecho personal o real de los que nutrirse para nacer y existir. Se puede poseer, inclusive, una cosa sin derecho alguno de poseerla o, en otros términos, sin que esa posesión –relación material- se apoye en una relación jurídica. Y, por el contrario, se puede contar con un derecho real –relación jurídica- que se ejerza a través de la posesión aún sin poseerla realmente. Destaco que la invocación de la existencia de una supuesta "...acta de constatación labrada por el Oficial de justicia del Tribunal, da cuenta de la existencia de una platea de cemento para la construcción de una vivienda..."(sic)(fs. 170 vta.), la cual se atribuye haber sido construida por alguno de sus antecesores en la posesión no condice con las constancias obrantes en dicho diligencia la que data del 15/03/2006, no encontrando de su contenido modo alguno por el cual se pudiera vincular la platea de cemento que se consigna en dicho acto de constatación con los planos a los que refiere el boleto obrante a fs. 87, ni tampoco con el obrante a fs. 89 (se cita equívocamente la fs. 90 donde consta agregada una boleta de depósito por impuesto de sellos), ambas foliaturas de cita correspondiente al expediente agregado por cuerda (Conf. art. 386 del C.P.C.C.). No merece posible análisis alguno la mínima e incomprensible referencia a la imposición de costas merced a que ni siquiera se ensaya motivación que permita avizorar que es lo que se pide a su respecto. En síntesis, entonces, encuentro por las consideraciones realizadas que los agravios así formulados carecen de suficiencia técnica que la ley adjetiva requiere con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, toda vez que no se aporta una crítica concreta, lo cual significa que la parte ha de seleccionar del discurso del sentenciante aquel argumento que constituya estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Efectuada esa labor de comprensión, ausente en el caso, incumbía luego a la parte recurrente la tarea de señalar cuál punto del desarrollo argumental misma hubo de incurrir en una errata en las referencias fácticas o en su interpretación jurídica que llevara al supuesto desacierto que se sostiene se habría concretado en la sentencia, lo cual tampoco se hizo tal como viene de verse. Ante ello, pues, encuentro que el apelante no aportó el instrumental lógico de crítica mínimo e indispensable que permita siquiera examinar el contenido fundante del fallo, allende de las consideraciones que se efectuaran para explicar porqué las dicientes críticas solo se tratan de meros disensos. Ante ello, es que propiciaré al acuerdo se tenga por desierto parcialmente el recurso por insuficiencia técnica del agravio bajo estudio en los términos previstos por los arts. 265 y 266 del C.P.C.C. III.- Conclusión: Por todo lo expuesto, corresponderá declara la deserción del recurso impetrado, con costas de segunda instancia a cargo de la parte actora recurrente (Conf. arts. 68 y 279 del C.P.C.C.).-No corresponderá regular honorarios al letrado patrocinante de la parte actora apelante, Dr. L. S. , por sus tareas de alzada, toda vez que las mismas han resultado inoficiosas (conf. arts. 3 y 6 de la ley 2.200)(Conf. S.T.J.Ch., in re: "Geosur S.A. s/ Concurso Preventivo (452-2003) s/ Incidente de Revisión Banco del Chubut S.A." Expte. N° 20.812-G-2007; S.R.E. Nro. 89).-Finalizo el tratamiento de la presente cuestión pronunciándome en ella por la NEGATIVA.- A LA PRIMERA CUESTION el Dr. Vergara dijo: 1. Llega a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 162, que fuera concedido libremente a fs. 163, contra la sentencia de la anterior instancia de fs. 156/158 que rechazó la demanda por prescripción adquisitiva de dominio - inmueble individualizado como lote ***, manzana **, ubicado en la calle E. C. sin número, Trelew, inscripto al To. 3**, Fo. **, finca 34.****. cuya nomenclatura catastral es Ejido 37, Circ. 1, sector 10, manzana **, de la ciudad de Trelew- instaurada por N. J. D. O. contra M. del C. E. B. y W. o B. D. o B. de V. o B. D. de V. , con imposición de costas al actor vencido.- Los agravios vertidos lucen a fs. 168/171 y vta., el traslado ordenado a fs. 172 no fue evacuado por su contraria, y la relación sucinta de las cuestiones planteadas fue desarrollada por el vocal que me precediera en la votación, motivo por el cual y atendiendo a razones de brevedad procesal me remito a tales expresiones.- 2. Luego de considerar que se encontraban satisfechos los presupuestos de admisibilidad contemplados en el art. 24 de la ley 14.159 la Sra. Juez de la anterior instancia ingresó al aspecto dirimente de la cuestión centrada en determinar si el actor acreditó la posesión continua de veinte años prevista por el art. 4015 del Código Civil para lo cual puso de relieve que el demandante invocó la accesión o unión de posesiones. Y en este aspecto bien señaló el juzgador a fs. 157 que se requiere que cada una de ellas proceda inmediatamente de la otra, mediando además entre sus titulares un nexo jurídico de transmisión. En suma, se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito que ligue al actor con el sucesor. Y quien pretenda unir a su propia posesión la ejercida por presuntos antecesores, debe acreditar no solamente el hecho de la posesión suya y la de aquellos, sino el vínculo jurídico que establece el lazo de continuidad, el puente entre el anterior poseedor y el

siguiente (el subrayado me pertenece). En ese direccionamiento, luego de señalar que el accionante fundó su pretensión en esta unión de posesiones como sucesor a título singular precisó a fs. 157 y vta. las sucesivas transmisiones de derechos producidas sobre el inmueble que se pretende adquirir por usucapión y concluyó que no se agregó el boleto de compraventa del inmueble objeto de esta litis que habría suscripto la demandada con el Sr. E. R. . En suma, no se demostró la existencia de relación jurídica alguna entre ella como titular dominial y el Sr. R. , por lo que la cadena de vínculos no se encuentra completa.- A su vez, el sentenciante vertebró el eje nuclear de su razonamiento en otro argumento que sirvió de sustento al rechazo de la demanda en el sentido que el accionante no acreditó la posesión del bien raíz por parte de sus antecesores, pues sólo acompañó las constancias de pago de impuestos efectuado por él entre los años 2003 y 2004 de los años 1989/1993 (fs. 43) y de los años 1995/2003 (fs. 57) mediante un plan de pagos. No probó la posesión de cada uno de aquellos mediante algún medio de prueba. Ninguno de los testigos fue preguntado por las posesiones y actos posesorios de aquellos, sino sólo por los del accionante (fs. 125/128). En este sentido, cabe recordar que las constancias de pago de tributos que gravan a un inmueble que se pretende usucapir, tienen carácter de prueba complementaria de la testifical, por lo que no resultan suficientes por sí solas. En todo caso podrían demostrar la exteriorización del ánimo de dueño, pero no el “corpus posesorio”(Arean, obra citada, págs. 315/317, parág. 349). Y lo cierto es que la lectura de la queja permite señalar que con las manifestaciones realizadas el apelante elude hacerse cargo de los fundamentos brindados por el sentenciante que resultaron dirimentes para dilucidar la cuestión.- Y en ausencia de fundamentos específicamente referidos a las consideraciones determinantes de la sentencia adversa a las pretensiones del recurrente, no hay agravio que atender en la alzada. Para tener por satisfechos los fines legales de la expresión de agravios, deben concretarse punto por punto, los errores fundamentales que se atribuyen en la aplicación del derecho, o en su caso en la apreciación de los hechos y su prueba, bajo riesgo de que se tenga por consentida toda decisión no objetada (Morello, Sosa y Berizonce, “Códigos Procesales …”, Librería Editora Platense – Abeledo-Perrot, 1988, T. III, págs. 360, punto e, y 370, respectivamente, y cita de fallos). Así, si no se formulan los agravios concretos y razonados sobre cada uno de los puntos considerados por el juez de primera instancia, quedan consentidos aquellos sobre los cuales no se cumplimentó esa carga (C.S.J.N. agosto-29-969, “Gobierno Nacional c/Ekmekdjian, Toros y otro”, L.L. 137-538). Desde esa perspectiva las expresiones vertidas en el sentido que se equivoca la Sra. Juez al efectuar el pormenorizado análisis de las cadenas de boletos y arribar a sus conclusiones y que para el apelante se encuentran reunidos los requisitos sin dar explicación alguna que sustente tales afirmaciones no constituyen crítica concreta y razonada del decisorio.- Y la falta de demostración de la existencia de relación jurídica entre la demandada como titular de dominio y el Sr. R. no puede quedar suplida con la manifestación efectuada en cuanto a que “no ha habido contradicción en este aspecto, debiendo interpretarse que efectivamente ha mediado un desprendimiento del derecho de propiedad por parte de la titular dominial” (sic).- No constituye así una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contienen simples afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso (Morello, Sosa y Berizonce, obra y tomo citado, pág. 354 y cita de pronunciamientos). En cuanto a que se encuentra largamente cumplido el plazo de prescripción tomando el cómputo del plazo desde el boleto suscripto con fecha 11/04/86 entre el Sr. R. y el Sr. A. , cabe precisar que con tal expresión evita hacerse cargo el recurrente que en el caso de accesión de posesiones como la invocada por el accionante se requiere acreditar el vínculo jurídico que establece el lazo de continuidad, y que en el presente caso no se demostró ese vínculo entre la Sra. B. y W. y R. (fundamentos expuestos en el fallo venido en apelación a fs. 157 y 157 vta., respectivamente).- Reitero, la titular dominial es la demandada (informe de fs. 7/vta.) y no se acreditó el nexo jurídico de transmisión entre esta persona y el Sr. E. A. R. . que se atribuyera la calidad de vendedor (boleto de compraventa entre R. y A. , fs. 4/vta. del expediente que corre por cuerda), por lo que mal puede aludir el quejoso “al boleto celebrado entre R. y la titular dominial”. Y lo que ahora está en tela de juicio es el razonamiento del juez, que es el objeto del recurso de apelación (CNCiv., sala “B”, mayo 15-979, “C. , H. N. y otro c. B. , J. J.”, L.L. 1979-C, 76), por lo que resulta estéril el escrito de agravios cuando no despliega una crítica concreta respecto del razonamiento que resultó dirimente en la sentencia. En cuanto a la manifestación acerca de la falta de contestación de demanda por no haber mediado negativa contundente de los hechos, lo cierto es que hubo contestación de demanda ya que la Defensa Pública se presentó a fs. 86, y por otro lado, la falta de respuesta definitiva no crea presunción en contra del demandado ya que cualquiera que fuese la contestación, la misma no puede enervar las pruebas producidas obrantes en autos, ya que la admisión implica que los hechos “podrán estimarse”, pero naturalmente sometidos a prueba (Falcón, “Código Procesal …”, Abeledo-Perrot, 1984, T. III, págs. 85/86). Incluso, aun en el caso de la rebeldía esa declaración resulta indiferente en relación a los hechos afirmados por las partes, quienes tendrán la carga de probarlos

(Fenochietto-Arazi, “Código Procesal …”, Astrea, 1983, T. 1, pág. 240). Por eso, la afirmación en demanda acerca de que “la posesión del inmueble por parte del Sr. E. R. le correspondía por la compra que le efectuara a la titular dominial en el año 1976” p. III, fs. 60) debió ser acreditada por el accionante (art. 377 del C.P.C.C.), por lo que la deficiencia probatoria habida recae sobre esa parte. Respecto a que debe interpretarse que “ha mediado un desprendimiento del derecho de propiedad por parte de la titular dominial” ante su falta de reclamo y que hubo una posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, cabe señalar que con tales manifestaciones se pretende dejar de lado el que fuera razonamiento dirimente de la sentencia referido, a saber que: a) en el caso de accesión de posesiones se exige que la posesión que se ejerce pueda unirse a la de sus antecesores (fs. 157); b) el actor no acreditó la posesión del bien ejercida por tales antecesores (fs. 157 vta.); y c) la posesión no se demuestra con solo acompañar constancias de pago de impuestos (fs. 157 vta.). En caso de accesión de posesiones el cesionario debe acreditar los actos posesorios cumplidos por sus antecesores, y desde ya que no es prueba idónea el mero pago de impuestos.- Se comparte la tendencia jurisprudencial según la cual dicho pago, si bien es revelador del animus domini, no consiste en un acto posesorio … El pago de impuestos constituye una exteriorización del animus o bien una prueba complementaria de su existencia, que debe estar acompañada por otras pruebas de la posesión (Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, “Código Civil …”, Astrea, 2005, T. 10, págs. 290/291). En tales condiciones, el agravio carece de contenido, cuando como en el caso …d) Simplemente disiente o discrepa de la interpretación judicial, sin dar fundamentos a la oposición o formula apreciaciones subjetivas … h) No ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (Fenochietto-Arazi, obra y tomo citado, págs. 838/839). Y no constituye expresión de agravios idónea el disentimiento con la interpretación judicial sin suministrar bases jurídicas a un distinto punto de vista (Palacio, “Derecho Procesal Civil”, Abeledo Perrot, 1975, T. V, pág. 267).- Y en cuanto a la buena o mala fe invocada, debe precisarse que es posible que un poseedor de mala fe transmita por venta u otro título la cosa a un tercero. Nada impide que éste pueda ser reputado de buena fe, pues aquí la calificación se hace en la persona del sucesor (arts. 2475 y 4005). Ahora bien, así como la posesión del sucesor singular constituye un hecho independiente de la posesión del antecesor, el Código posibilita que si se dan determinadas condiciones, ambas posesiones puedan unirse o sumarse, figura que recibe el nombre de “accesión de posesiones” (Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, obra y tomo citado, pág. 517). Sin embargo, como ya se señalara el juzgador concluyó que el actor no acreditó la posesión de sus antecesores, por lo que la buena o mala fe a la que hace referencia el recurrente carece de trascendencia jurídica pues tal postulación no tiene virtualidad alguna si previamente no demostró las anteriores posesiones invocadas.- Si quien pretende usucapir es sucesor a título singular del primitivo poseedor, por haberle cedido sus derechos y acciones posesorias, uniendo a tal posesión la que él detentara luego, debe, en consecuencia acreditar la coexistencia de ambas posesiones durante el plazo necesario para adquirir el dominio por prescripción (CNCiv., sala D, mayo 6-969, “García de Nigro, Electra”, E.D. 27-403).- Se ha resuelto que para justificar la accesión de posesiones el cesionario de un anterior poseedor debe probar los actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego por él mismo (Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, obra y tomo citado, pág. 518).- Es criterio de esta sala “B”, c. 22.179, S.D.C. 32/2007.- Desde ya que como lo indicara el Dr. Lucero esa prueba no se cumple con hacer alusión a los dichos de Sales en cuanto a que “le consta que el actor tuvo que buscar a todos los que tenían boleto de compra venta” y que esa “búsqueda de quienes tenían boleto, evidencia sin lugar a dudas que en algún momento estas personas ejercitaron actos posesorios sobre el predio”.- Se trata de una consideración carente del debido sustento jurídico. En todo caso una mera afirmación sin orden ni concepto.- Y no hay agravio en caso de afirmaciones enfáticas que no son más que simples generalizaciones. Ni es expresión de agravios la acumulación de alegaciones genéricas -o sin razones- meramente sumadas o añadidas una a continuación de otra sin orden ni concepto (Morello, Sosa y Berizonce, obra y tomo citado, pág. 355 y cita de fallos). Es que, nada tiene que ver el “título suficiente” (boleto de compraventa) con el ejercicio de actos posesorios, por lo que la conformidad de anteriores titulares de boleto de compraventa no es prueba de la existencia de tales actos.- Respecto de la afirmación realizada en el sentido que existen actos posesorios efectuados por los Sres. P. y E. con las constancias obrantes en el boleto de fs. 90 del que se desprende la entrega de la posesión y la constancia de recibir el lote con todo lo plantado y edificado luego de haber visitado la misma, cabe señalar que tal expresión evidencia un evidente desajuste argumental toda vez que las declaraciones vertidas en boletos, incluso en escritura de cesión de acciones y derechos posesorios, respecto de haber detentado la posesión no es prueba idónea.

Las declaraciones del cedente en la escritura de cesión de acciones y derechos posesorios respecto de haber detentado la posesión pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de dueño, no configuran prueba hábil para justificar la accesión de posesiones, pues el notario da fe de los

actos que hayan pasado en su presencia -como la voluntad de ceder y la aceptación de la cesión- y no de las afirmaciones y apreciaciones de los comparecientes. Cabe aclarar que lo decidido no significa que el contrato de cesión no sea idóneo a los efectos de la accesión de posesiones, sino que no es hábil para probar la posesión en sí misma, que requiere de actos materiales (Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, obra y tomo citado, págs. 517/518). Tocante a que el acta de constatación da cuenta de la existencia de una platea de cemento para la construcción de una vivienda y que tal edificación es un acto posesorio, lo cierto es que tal constatación fue realizada el 15 de marzo de 2006 (fs. 120/121) y nada permite afirmar que esa construcción tenga que ver con los planos de obra a los que refiere la cláusula 2da. del boleto agregado a fs. 87 y la primera del contrato privado que luce a fs. 89, en ambos casos del expediente que corre por cuerda, con lo que no puede afirmarse que fue construida por alguno de sus antecesores.- Finalmente la manifestación efectuada a fs. 168 vta. en el sentido que no corresponde imponer a su parte las costas carece de crítica concreta por lo que resulta vacía de contenido. Y la apertura del recurso lo es en la medida del agravio y para ello el quejoso debe formular su disconformidad con la decisión de primera instancia, motivo por el cual y en virtud del principio dispositivo, cuando no hay una impugnación concreta de las motivaciones básicas de la sentencia recurrida, deviene insuficiente la expresión de agravios (S.C.B.A., Ac. y Sent. 1957, v. II-39; 1963, v. I- 359), y la consecuencia más grave para el justiciable, está dada porque si la no atacada es la conclusión esencial del fallo, al resultar insuficiente el recurso, de esa manera queda firme y asegura así el sustento del decisorio (S.C.B.A., Ac. y Sent., 1974, v. II-694; esta Cámara en su composición de sala única, c. 11.268, S.D.L. N° 69/95; c. 12.201, S.D.L. N° 39/97; sala “A”, c. 13.653, S.D.L. N° 51/98; c. 13.595, S.D.L. N° 95/98; sala “B”, c. 15.275, S.D.L. N°149/99).- 3. En consecuencia, también propicio al Acuerdo declarar desierto el recurso de apelación interpuesto a fs. 162, que fuera concedido a fs. 163, con costas de esta instancia al apelante vencido, conforme al criterio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.), y sin regular honorarios al Dr. L. A. S. , letrado patrocinante del actor, en atención a la inoficiosidad de los trabajos cumplidos, en los términos del art. 6 de la ley arancelaria y criterio sentado por esta Cámara, en su composición de sala única, S.D.L. N° 80/93, S.D.C. N° 07/97; sala “A”, S.D.L. Nos. 41/98 y 02/99; sala “B”, S.D.L. N° 149/99, entre otros pronunciamientos. Finalizo el tratamiento y a la primera cuestión voto POR LA NEGATIVA. A LA SEGUNDA CUESTIÓN el Dr. Lucero dijo: - Atento al modo en que me pronuncio en la cuestión anterior la presente deviene vacía de contenido por lo que me eximo de pronunciarme en ella.-

- A LA SEGUNDA CUESTION el Dr. Vergara dijo:

- En atención a los términos vertidos al desarrollar la primera cuestión, no corresponde ingresar en el tratamiento de la presente por devenir cuestión abstracta.

- A LA TERCERA CUESTIÓN el Dr. Lucero dijo: El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente, a saber: 1) DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación interpuesto por el Sr. N. J. D. O. . 2) IMPONER las costas de segunda instancia al actor apelante. 3) No regular honorarios al Dr. L. S. , toda vez que sus tareas de alzada resultaron inoficiosas. ASI LO VOTO.-

- A LA TERCERA CUESTION el Dr. Vergara dijo: - El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Lucero, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado al votar la primera cuestión.

- 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 haber sido recusado el Sr. Juez de Cámara Dr. Aldo Luis De Cunto (art. 8 de la ley 1130, To. ley 4550), pasándose a dictar: -

S E N T E N C I A:

- Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew, RESUELVE:

- DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación interpuesto por el Sr. N. J. D. O. .- IMPONER las costas de segunda instancia al actor apelante.- No regular honorarios al Dr. L. S. , toda vez que sus tareas de alzada resultaron inoficiosas.-

- Regístrese, notifíquese y devuélvase.-

Fdo: RAUL ADRIAN VERGARA – SERGIO RUBEN LUCERO

REGISTRADA BAJO EL N° 02 DE 2008 – SDC.- Conste.-

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA