--- En la ciudad de Trelew, a los días de agosto del año dos mil diez, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Sergio Rubén Lucero y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Raúl Adrián Vergara y Aldo Luis De Cunto, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“L., M. L. c/ I., I. J. s/ usucapión”** (Expte. N° 215 - año 2010) venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 210 .-- ---------- **A LA PRIMERA CUESTION** el Dr. Vergara dijo: ----------

--- 1. Llegan a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por la parte actora al punto 4 del escrito de fs. 178/179, que fuera concedido libremente a fs. 193, contra la sentencia de la anterior instancia de fs. 171/173 y vta. que rechazó la demanda por prescripción adquisitiva de dominio -inmueble que individualizara la accionante como Parcela **, Manzana **, Sector **, Circunscripción **(ex lote ** de la Manzana ** N) de Playa Unión, Rawson- instaurada por M. L. L. contra I. J. I., con imposición de costas a la vencida.----

---Los agravios vertidos lucen a fs. 203/206, el traslado conferido a fs. 208 no fue contestado por su contraria, y sostienen las apelantes que la demanda de usucapión promovida es la de tipo decenal o corta que se rige por el art. 3999 del Código Civil y en la que basta probar la buena fe, el justo título y la posesión continúa de diez años para prescribir la propiedad del inmueble en cuestión; en cambio, en la prescripción larga o veinteañal se requiere el *animus domini* y el *corpus* ininterrumpido por veinte años sin importar el título y la buena fe por parte del poseedor. Manifiestan que en el caso de autos, promovido por la prescripción corta, el título no ha sido cuestionado ni por la contraria ni por el juzgador de grado y la buena fe presumida tampoco fue materia controvertida. A su vez, la posesión continua e ininterrumpida por más de diez años ha sido probada en la causa y además se presume si no se prueba lo contrario en los términos del art. 4003 del Código citado. De tal manera, el agravio lo constituye el yerro en la aplicación del derecho por parte del Sr. Juez a quo en relación a la acción intentada, y ello trae como consecuencia que el mismo rechace la demanda por incumplimiento de un requisito que no es requerido para la usucapión corta, esto es, por no haberse acompañado el plano de mensura que establece la ley 14.159 en su art. 24, modificada por el decreto ley 5.756/58. En síntesis, el objeto de la pretensión era el juzgamiento de una prescripción decenal y no una veintiañal como la que fue juzgada, por lo que si el título no fue controvertido, el plazo está cumplido y la buena fe presumida, la demanda debió ser acogida. Expresan que el concreto agravio es que la demanda fue rechazada por no haberse cumplimentado con el procedimiento de la ley 14.159 y su decreto reglamentario, para lo cual transcriben en lo pertinente el fallo de la anterior instancia en lo que se refiere al requisito de acompañar el plano de mensura.

Entienden con relación a los fundamentos expuestos en tal sentido por el juzgador que la crítica sería inútil ya que hay error en la aplicación del derecho y por tanto lo dicho no se corresponde con la normativa aplicable. Afirman que no resulta aplicable la ley 14.159, sin perjuicio de destacar que el inmueble usucapido está perfectamente delimitado, definido catastralmente, matriculado y delimitado en su superficie por el certificado de dominio obrante en autos, y le fue vendido a la actora por su propietaria. También que la discordancia en la superficie es realmente nimia, sólo once centímetros cuadrados, y no mereció siquiera consideración para fundar el rechazo de la demanda. El requisito formal establecido por el art. 24 de la ley 14.159, modificado por el decreto ley 5756/58 -inc. b, acompañar con la demanda el plano de mensura-, se exige únicamente para la prescripción veintiañal y ello se colige de la propia redacción de la norma al aclarar entre paréntesis su referencia a los arts. 4015 y concordantes del Código Civil. En suma, la ley exige ese recaudo para la acción prevista en el art. 4015 y concordantes del Código Civil, para la prescripción veintiañal y no para la decenal. El plano de mensura tiene sentido cuando se ocupa la porción de un inmueble “de hecho” y se construye algo, sin causa fuente. Así, en los términos del art. 4015 y concordantes del Código Civil no importa el título ni la buena fe, pero la posesión debe ser pacífica e ininterrumpida por veinte años. En este sentido, si podrían ser acogidas las apreciaciones del sentenciante de grado, pero en el caso de marras es distinto. En consecuencia, la sentencia debe ser revocada pues la ley no exige el requisito “del plano” por el cual la demanda fue rechazada. El plano de mensura se exige para la prescripción veintiañal, no para la decenal. En subsidio presentan el plano de mensura en aras de la averiguación de la verdad jurídica objetiva para lo cual citan fallos de la C.S.J.N. Peticionan se dicte sentencia revocando el fallo recurrido.----------.

---2. Formulan queja las apelantes por considerar que hubo un error del juzgador en la aplicación del derecho. Estiman que la demanda de usucapión es la de tipo decenal o corta, y destacan que el título no fue controvertido, el plazo está cumplido y la buena fe presumida.----------

--- En tales condiciones, desde que los agravios están referidos a la aplicación del derecho a esta alzada le corresponde brindar la calificación jurídica de acuerdo a la pretensión deducida con independencia del encuadre que hubieran efectuado las partes o el juez de la anterior instancia, para lo cual con motivo del recurso de apelación deducido asume en forma plena su jurisdicción y a los fines de adoptar decisión cuenta con facultades tan amplias como las que tenía el tribunal de grado. ----------

--- En virtud del recurso de apelación el tribunal de alzada asume la plenitud de jurisdicción sobre aquellos puntos que han sido objeto de apelación; es decir, sus facultades para decidir la cuestión son tan amplias como las que tenía el tribunal en grado. En todo lo que está habilitado para entender el tribunal de segunda instancia,

tiene plenitud de conocimiento como la tenía el juez de grado. Al tener el tribunal de alzada la plenitud de jurisdicción, al igual que el juez de primera instancia, para conocer de aquello que fue sometido por la apelación, puede examinar lo que ha sido materia de apelación en todos los aspectos; es decir, asume competencia plena sobre todo el material litigioso (Loutayf Ranea, “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Astrea, 1989, T. 1, par. 28 y 30, págs. 76 y 79).----------

--- El principio según el cual la jurisdicción del órgano “ad quem” se abre en función del alcance de la apelación, no obsta a que el mismo se pronuncie de conformidad con la regla “iura novit curia”, es decir, que ha de realizar la calificación jurídica que corresponda de las pretensiones deducidas en el juicio, pues la misión de la justicia es aplicar el derecho independientemente de los planteos de las partes. En un orden de ideas similares se ha recalcado que el órgano “ad quem” no está limitado en su razonamiento por la argumentación del recurrente. Si bien debe ceñirse a los puntos objetados, al abordarlos tienen amplias facultades, iguales a las que sobre la materia tenía el “a quo”. Incluso el juez de la apelación puede utilizar distintos fundamentos de derecho de los invocados por las partes y por el juez de primera instancia (Morello, Sosa y Berizonce, “Códigos Procesales ...”, Librería Editora Platense – Abeledo-Perrot, 1988, T. III, págs. 420/421, y cita de fallos).----------

--- El *iura novit curia* consiste en que los jueces letrados aplican el derecho que se adapta a las peticiones efectuadas por las partes, aunque éstas denominen o califiquen mal el derecho y se funda en la presunción lógica sobre el conocimiento del derecho por parte del juez a quien corresponde calificar la esencia del pleito y aplicar la norma jurídica pertinente. Con arreglo a tales pautas, la calificación de la acción y la determinación de la norma o derecho aplicable es materia reservada al juez -*iura novit curia*-, quien puede y debe corregir cualquier error de las partes en punto a esta calificación o aplicar un precepto distinto al invocado. Conforme a la regla “iura novit curia” los jueces tienen no sólo la facultad sino también el deber de discurrir los conflictos litigiosos y dirimirlos según el derecho vigente, calificando autónomamente la realidad del hecho y subsumiéndola en las normas jurídicas que la rigen, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes, facultad que deriva de los principios esenciales que organizan la función jurisdiccional de la justicia. Surge así como misión que alcanza el nivel de deber, la de aplicar el derecho objetivo con independencia del invocado por las partes. Es decir, que si el tema planteado remite a consideraciones de orden jurídico inherentes al derecho vigente, su aplicación es deber irrenunciable de los jueces, careciendo de efectos vinculatorios la fundamentación jurídica argüida por los justiciables (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., 1984, T. II-A, págs. 613/614; y 1986, T. II-C, págs. 73/74, y citas de pronunciamientos, respectivamente).----------

--- En ese marco, corresponde establecer si la demanda promovida por usucapión breve cumple con los requisitos específicos previstos para la prescripción decenal.-------

--- En materia inmobiliaria el plazo de prescripción se abrevia considerablemente en beneficio del poseedor que cuenta con justo título y buena fe. Se trata de la llamada prescripción breve, corta, decenal u ordinaria. Además de la posesión, que deberá reunir los caracteres que veremos más adelante, son requisitos específicos de esta clase de prescripción el justo título y la buena fe (Bueres-Highton, "Código Civil ...", Editorial Hammurabi, 2001, T. 6 B, pág. 720). ----------

--- Y con relación al justo título la parte al demandar invocó el boleto privado de compraventa celebrado el 18/02/77 para lo cual acompañó copia del mismo (fs. 7, y p. III y V. a., fs. 55 y 56, respectivamente).----------

--- Al respecto, el justo título es un acto jurídico idóneo para transferir la propiedad o para constituir otro derecho real, pero que es ineficaz por faltar la legitimación del enajenante. Y ese defecto de legitimación obsta a la adquisición de la titularidad por el *accipiens*, aun cuando al acto siguiese la tradición. La palabra "título" es utilizada para designar la causa de la adquisición y no el instrumento que la comprueba. Es el acto jurídico que tiene por objeto la transmisión de la propiedad, pero que no logra ese efecto porque, aun cuando reúne las condiciones de forma, le faltan las de fondo. El justo título más usual es el contrato de compraventa ... (Bueres-Highton, obra y tomo citado, pág. 733). ----------

--- Y el boleto de compraventa no es justo título pues el art. 4010 del Código Civil somete ese recaudo (justo título) al cumplimiento de las solemnidades exigidas para la validez del título, de modo tal que si el título presenta un defecto formal que lo afecta no resulta hábil para la prescripción ordinaria, atento lo dispuesto por el art. 4012 del citado ordenamiento. Y el boleto de compraventa no es el contrato de compraventa ya que no cumple con las formas exigidas por la ley para transferir la propiedad. Su objeto no es transferir la propiedad sino sólo instrumentar una promesa de venta.----------

--- El art. 4010 condiciona el concepto de justo título al cumplimiento de las solemnidades exigidas para la validez del título. Por ello, si el título está afectado por un defecto formal, no es hábil para la usucapión breve. Un contrato de compraventa inmobiliaria, por ejemplo, sólo será traslativo de propiedad si, tradición mediante, ha sido hecho por escritura pública (art. 1184, inc. 1º). Una venta inmobiliaria hecha por instrumento privado carece de aptitud para transmitir la propiedad. De ahí que el llamado boleto de compraventa de ninguna manera puede ser considerado como justo título. No tiene por objeto transferir la propiedad, sino que tan sólo instrumenta la promesa del vendedor de efectuar esa transferencia, la que recién se concretará cuando, además de entregada la posesión, las partes hayan otorgado la pertinente escritura pública. Esta conclusión se justifica porque el boleto de compraventa es el contrato por el que el vendedor se compromete a vender y el comprador a comprar, o sea un contrato en virtud del cual las partes se obligan válidamente a celebrar un

contrato de compraventa de inmuebles. Únicamente este último produce los efectos propios de la compraventa, obligación del vendedor de transferir el dominio del inmueble y la del comprador de pagar el precio convenido. La jurisprudencia en forma constante se ha pronunciado en un todo de acuerdo con las ideas que acabamos de expresar (Bueres-Highton, obra y tomo citado, págs. 736/737) (el subrayado me pertenece). ----------

--- Un título nulo por defecto de forma se considera como inexistente, y si no hay título la usucapión ordinaria no puede tener lugar. El boleto de compraventa no encuadra como justo título para usucapir (Calegari de Grosso, “Usucapión”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2006, págs. 259 y 261/262 con cita de fallos). ----------

--- Y con referencia a la posesión con boleto de compraventa, por más legítima que esta posesión sea, atento el art. 2355 Cód. Civil, ella no podrá conducir a la adquisición del dominio por usucapión corta, por oponérsele la valla del art. 4010, Cód. Civil. Es decir que, a falta de escritura traslativa de dominio, el inmueble sólo podría adquirirse por usucapión larga -arts. 4015 y 4016, Cód. Civil-, la cual favorece aun a los poseedores de mala fe; de manera que tampoco le sirve al titular del boleto de compraventa con tradición, su calidad de “poseedor legítimo” para esta finalidad (Mariani de Vidal, Marina, “El poseedor en virtud del boleto de compraventa”, La Ley 141-955).----------

--- Sólo agregaré a mayor abundamiento respecto a la manifestación de los quejosos de contar con buena fe presumida, que se sostiene que quien tiene simplemente un boleto de compraventa no puede decir que ya ha adquirido con título y buena fe, porque su “título” está desprovisto de las formas exigidas por la ley para transferir la propiedad y ello hace que no pueda tener su derecho una confianza firme y completa, porque un título nulo por defecto de forma no puede crear la buena fe del poseedor (nota al art. 4012). Más aun, en tal caso el Código supone la mala fe, pues las nulidades de forma, al privar al acto de su existencia legal, hacen que el poseedor no pueda considerarse el propietario (art. 4009 y nota) (Bueres-Highton, obra y tomo citado, pág. 738). ----------

--- Por ello, desde que la demanda instaurada por prescripción decenal no cumple con el requisito de “justo título” bien encuadró el juzgador la misma en el supuesto de usucapión larga o extraordinaria (art. 4015 del Código Civil) que requiere como recaudo de admisibilidad de la acción que con la demanda se acompañe el plano de mensura (art. 24 inc. b) de la ley 14.159, modificada por el decreto-ley 5756/58). ----------

--- No cumplido dicho requisito en tiempo oportuno (ver desglose ordenado según providencia de fs. 207) las razones vertidas conducen a la desestimación de los agravios. ----------

--- 3. En consecuencia, propicio al Acuerdo confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios, con costas de Alzada a las apelantes vencidas, conforme al criterio objetivo de la derrota (art. 69, Ley XIII Nº 5, Anexo A; art. 68 del C.P.C.C.).----------

--- Asimismo, atendiendo a la extensión, mérito, eficacia y resultado que arrojan los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, estimo prudente regular los honorarios del Dr. M. A. L., letrado patrocinante de la parte actora, en la suma porcentual equivalente al 3% del monto del proceso (arts. 5, 13, y 46 de la Ley XIII Nº 4; arts. 6, 14, y 47 de la ley 2.200), con más el I.V.A. correspondiente.----------

Finalizo el tratamiento y a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA. ----------

--- **A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto manifestó: ----------

--- Dada la claridad de la reseña que efectuara el colega preopinante de la sentencia de origen de fs. 171/173 vta., así como de los agravios que contra la misma expusiera la actora a fs. 203/206, me remito a la misma a fin de evitar reiteraciones estériles y en homenaje a la brevedad.----------

--- I.- Analizaré los agravios del apelante en el mismo orden que expusiera el Dr. Vergara, más allá de adelantar que el nudo de los mismos radica en considerar que la sentencia resulta equivocada por haberse analizado su pretensión como una posesión veinteañal cuando su planteo fue de una prescripción adquisitiva decenal, en virtud del justo título que invoca.----------

--- 1) Tal como se señaló, lo cuestionado radica en el encuadre jurídico que se brindó en la instancia anterior a la pretensión de la accionante recurrente. En consecuencia, debe recordarse que en virtud del principio “iura curia novit”, es factible decidir dando distintos fundamentos de derecho que los invocados por las partes, y lo mismo cabe decir de esta alzada, ya que también los argumentos pueden diferir respecto de los que brindó el propio juez de grado (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, Tº 1, pág. 959; CSJN, 12/5/89, LL, 1989-E-726, nº 670). Al respecto debe tenerse presente lo sostenido por el máximo tribunal federal en el sentido que conforme a la regla “iura novit curia” los jueces tienen no sólo la facultad sino también el deber de discurrir los conflictos litigiosos y dirimirlos según el derecho vigente, calificando autónomamente la realidad de hecho y subsumiéndola en las normas jurídicas que la rigen, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes, facultad que deriva de los principios esenciales que organizan la función jurisdiccional de la justicia (conf. CSJN, 16/12/76, LL, 1977-A-259). Por lo tanto, sin perjuicio de lo que opinen las partes, el juez, como calificador e intérprete, debe analizar y determinar los efectos de los actos cuya existencia se invoque basado en la voluntad de aquéllas y en la estructura jurídica de la hipótesis concreta en comparación con las leyes en vigor, imponiéndole el referido principio “iura novit curia” el deber de dirimir la litis según el derecho aplicable con prescindencia de los planteos de los justiciables (conf. CSJN, 14/6/77, LL, 1977-D-105). Surge así como misión que alcanza el nivel de deber, la de aplicar el derecho objetivo con independencia del invocado por las partes (conf. CSJN, 7/4/75, LL, 1975-D-456, sum.

1614). Es decir, que si el tema planteado remite a consideraciones de orden jurídico inherentes al derecho vigente, su aplicación es deber irrenunciable de los jueces, careciendo de efectos vinculatorios la fundamentación jurídica argüida por los justiciables (conf. CSJN, 21/10/76, LL, 1977-A-502). Tal es el criterio de esta Sala, expuesto recientemente, entre otros antecedentes en SDL Nº 12/2010 del 13/04/10.-----

--- En concordancia con lo referido “ut supra”, como lo señala Couture, en virtud del carácter devolutivo de la apelación, el tribunal de alzada asume la facultad plena de revocación de la sentencia recurrida, dentro de los límites del recurso; sus poderes consisten “en la posibilidad de confirmar íntegramente el fallo, de confirmarlo en una parte y revocarlo en otra, y de revocarlo íntegramente”. Se trata propiamente de una característica de los recursos ordinarios, en los que la aptitud de conocimiento que se acuerda al órgano competente para resolverlos, coincide con la que corresponde al órgano que dictó la resolución impugnada dentro del marco de lo apelado. La apelación devuelve al tribunal superior la plenitud de la jurisdicción y éste se encuentra frente a la reclamación en la misma posición que el inferior, es decir, que le corresponden iguales derechos y deberes. El tribunal “ad quem” debe ceñirse, sí, a los puntos objetados, pero dentro de ellos tiene amplias facultades, iguales a las que sobre la materia tenía el “a quo”. En tal sentido, dicen Cortés Domínguez, Gimeno Sendra y Moreno Catena, que cuando se habla de doble instancia se está haciendo referencia a un sistema procesal organizado de tal modo que la cuestión es susceptible de dos exámenes sucesivos, de una doble decisión sobre el tema de fondo, sobre el objeto del proceso y del debate planteado, por parte de dos órganos judiciales distintos, de modo que la decisión de segunda instancia prevalece en definitiva sobre la primera. Ello impone como consecuencia que ambos tribunales tienen en principio los mismos poderes y posibilidades de conocimiento del conflicto, aunque las partes pueden limitar su ámbito de conocimiento respecto de alguno de los elementos de la resolución apelada al formar la impugnación. Según lo dicho, en virtud del recurso de apelación, el tribunal de alzada asume la plenitud de la jurisdicción sobre aquellos puntos que han sido objeto de apelación; es decir, sus facultades para decidir la cuestión son tan amplias como las que tenía el tribunal de grado (conf. CSJN, 5/10/99, Rep.LL, 35-1231, nº 11). Este es el principio general que rige en materia de recurso de apelación. Las limitaciones a esta amplitud de conocimiento constituyen la excepción; por ello, para que tengan vigencia, deben estar expresamente reguladas (conf. C. Civ. y Com. Mercedes, Sala II, 22/5/79, ED, 84-627) (conf. Loutayf Ranea, Roberto G.: “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Ed. Astrea, 2009, Tº 1, pág. 84/87).----------

--- 2) Sentado lo anterior, es de decir que asiste razón a la apelante cuando invoca que su pretensión fue enmarcada en la denominada usucapión breve, dado que esgrime que al estar munida de un boleto de compraventa, el mismo representa justo título y posesión de buena fe, así como expresamente funda su derecho en el art. 3999 del C. Civil (ver fs. 55, ptos. III y IV). En dicho marco conceptual, toda la argumentación

desarrollada en la expresión de agravios se dirige a sostener que el boleto de compraventa importa justo título en los términos del art. 3999 precitado y que en la sentencia recurrida se indicó la falta del requisito formal de adjunción del plano de mensura, cuando dicha exigencia se exige en el art. 24 de la ley 14159 para el supuesto de usucapión veinteañal (conf. art. 4015 del C. Civil).----------

--- Con relación a la condición de justo título respecto del boleto de compraventa (ver copia del adjuntado a fs. 07) es de señalar que Borda, en minoría, sostiene que aunque no está rodeado de las formalidades que la ley exige (escritura pública), debe considerarse también justo título al mismo. Indica que la jurisprudencia anterior a la ley 17711 ha sido adversa a considerar el boleto de compraventa como justo título, lo que era coherente con el sistema del Código. Pero aquella ley agregó al art. 2355 un párrafo según el cual se considera legítima la posesión de inmuebles de buena fe, adquiridos por boletos de compraventa. Y añade este autor que posesión legítima quiere decir que se funda en un título apto para poseer (conf. Borda: “Derechos Reales”, Ed. Perrot, 1978, Tº I, págs. 317/318). De allí que la Corte bonaerense haya declarado que quien recibió la tradición del vendedor como consecuencia del boleto de compraventa es poseedor de buena fe (conf. SCB, 30/06/70, ED, 35-434).----------

--- Sin embargo, y amén de ser una opinión aislada, lo argumentado, en todo caso, y ello también es dudoso, viene a indicar la buena fe exigida por el art. 3999 del C. Civil mas no el justo título. Es que el art. 4010 del C. Civil establece que *“El justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana”.* La palabra “justo” se refiere exclusivamente a la reunión de las condiciones legales, y no a la legitimidad de la transmisión en el sentido de saber si la persona de quien emana el título era o no el verdadero propietario del inmueble enajenado, porque es precisamente el vicio resultante de la ausencia de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión lo que la usucapión tiene por objeto cubrir. Es así que justo título es un acto jurídico idóneo para transferir la propiedad o para constituir otro derecho real, pero que es ineficaz por faltar la legitimación del enajenante. Y ese defecto de legitimación obsta a la adquisición de la titularidad por el *accipiens,* aun cuando al acto siguiese la tradición (conf. Bueres-Highton: “Código Civil...”, Ed. Hammurabi, 2001, Tº 6-B, pág. 732). En ese orden de ideas un contrato de compraventa inmobiliaria, sólo será traslativo de propiedad si, tradición mediante, ha sido hecho por escritura pública (art. 1184, inc. 1). Una venta inmobiliaria hecha por instrumento privado carece de aptitud para transmitir la propiedad. De ahí que el llamado boleto de compraventa de ninguna manera pueda ser considerado como justo título. No tiene por objeto transferir la propiedad, sino que tan sólo instrumenta la promesa del vendedor de efectuar esa transferencia, la que recién

se concretará cuando, además de entregada la posesión, las partes hayan otorgado la pertinente escritura pública. Y en cuanto a lo argumentado por Borda, se ha sostenido que la interpretación que confiere al art. 2355 resulta desacertada, ya que esta norma, en su párrafo incorporado por la ley 17711, no dice que la posesión adquirida por boleto sea legítima, sino que la adquisición es legítima; pero dejando aun de lado la calificación que merezca la posesión, lo cierto es que pretender que el boleto configura justo título significa, lisa y llanamente, desconocer la noción que del mismo da el art. 4010, así como también distorsionar el verdadero sentido de la prescripción breve (conf. Bueres-Highton, op. cit., idem, págs. 736/738).----------

--- La jurisprudencia en forma conteste se inclina por denegar al boleto de compraventa la condición de justo título en los términos de los arts. 3999 y 4010 del C. Civil. Así se ha sostenido que el boleto de compraventa podrá dar posesión legítima, con las múltiples derivaciones de ello en el ámbito posesorio, pero no importa el justo título con el convencimiento por parte del adquirente comprador de ser el “exclusivo señor de la cosa”. El boleto de compraventa no encuadra como justo título para usucapir. En efecto el art. 4010 del C. Civil exige para la configuración del justo título que esté “revestido de las solemnidades exigidas para su validez”, pues como el codificador lo resalta en la parte final de su anotación al art. 4012, “la nulidad del acto por la forma es un obstáculo invencible para que sea un justo título; tal será la venta de un inmueble por un documento privado” (conf. CN. Civ., Sala C, 1982/04/15, JA, 1983-I-491). En el mismo sentido se ha dicho que no puede adquirirse la propiedad de un inmueble por vía de la prescripción breve con base en un boleto de compraventa y una sentencia que ordena escriturar el bien a favor del actor, pues tales instrumentos no constituyen el justo título requerido por el art. 3999 del C. Civil (conf. CN. Civ., Sala C, 1995/08/29, LL, 1997-D, 8422 (39661-S); el boleto de compraventa no configura el justo título exigido por el art. 3999 del C. Civil (conf. CN. Civ., Sala F, 1987/04/13, LL, 1987-D, 299); a los efectos de la prescripción adquisitiva decenal el boleto de compraventa no es justo título, ya que un contrato de compraventa sólo será traslativo de propiedad si, tradición mediante, ha sido hecho por escritura pública (conf. C. Civ. y Com., Azul, 1997/08/12, LLBA, 1998-45); carece de aptitud a los fines de transmitir la propiedad una venta inmobiliaria hecha por instrumento privado por lo cual no puede ser considerado justo título a los fines de fundamentar la defensa de prescripción adquisitiva decenal, toda vez que el boleto de compra y venta sólo demuestra la promesa del vendedor de efectuar la transferencia que se concretará cuando además de entregar la posesión las partes hayan otorgado la pertinente escritura pública (conf. C. Civ. y Com., Córdoba, 6ª. Nom., 2002/08/01, LLC 2003-1459).----------

--- En consecuencia de lo argüido, coincidiré con el vocal prevotante en cuanto a que a los fines de la procedencia de la prescripción decenal se incumple con el requisito de justo título. Y respecto al encuadramiento brindado por el juzgador de grado como prescripción veinteñal, bien se señaló la exigencia de la adjunción del plano de mensura

(conf. art. 14, inc. b de la ley 14159, t.o. según decreto-ley 5756/58). Y dado que dicho requisito tampoco fue cumplimentado en el estadio procesal oportuno (ver providencia de fs. 207), corresponde desestimar los agravios y el recurso examinado.----------

--- II.- En suma, por todo lo expuesto y razonado, coincido con el vocal prevotante, en que corresponde propiciar la confirmación de la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios, con costas en la Alzada a la quejosa perdidosa (conf. art. 69 de la ley XIII Nº 5 Anexo A -otrora art. 68 del CPCC-).----------

--- En cuanto a la regulación de honorarios en esta sede, dado el resultado del pleito, extensión y entidad de los trabajos realizados en esta instancia de apelación, deviene razonable fijar los mismos al Dr. M. A. L., letrado patrocinante de la actora, en un 3% del monto del pleito, con más el IVA respectivo (conf. arts. 5, 13 y 46 de la ley XIII Nº 4 -antes arts. 6, 14 y 47 del arancel-).----------

--- A la luz de todo lo expuesto, a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.---------

--- **A LA SEGUNDA CUESTION** el Dr. Vergara dijo: ----------

--- Visto el acuerdo antes alcanzado, corresponde: a) confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios; b) imponer las costas de segunda instancia a las apelantes vencidas; y c) regular los honorarios del Dr. M. A. L., por sus tareas de Alzada, en la suma porcentual equivalente al 3% del monto del proceso, con más el I.V.A. pertinente.---------- Así lo voto. ----------

--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto dijo: ----------

--- El pronunciamiento que corresponde dictar, es el propuesto por el Dr. Vergara, fiel expresión del acuerdo al que se ha arribado. ----------

--- Así lo voto.----------

--- Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (art. 9 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**: ----------

--- CONFIRMAR la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios; ----------

--- IMPONER las costas de segunda instancia a las apelantes vencidas; ----------

--- REGULAR los honorarios del Dr. M. A. L., por sus tareas de Alzada, en la suma porcentual equivalente al 3% del monto del proceso, con más el I.V.A. pertinente.---------

---

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

cg