En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de marzo del año dos mil dieciséis, reunida en acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular, Dra. Graciela Mercedes García Blanco, y asistencia del Sr. juez de Cámara Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"G., M. J. c/ V., E. X. y otros s/ ORDINARIO (Acción reivindicatoria)", expte. nro. 163/15**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 (expte. nro. 66/13), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 224), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Graciela Mercedes García Blanco, Dra. Nélida Susana Melero y Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 193/196vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

Viene a mi conocimiento el presente pleito por apelación deducida por la parte codemandada contra la sentencia definitiva nro. 01/2015 del Juzgado Civil nro. 2 de la jurisdicción (fs. 193/196, fs. 199).

La sentencia venida en crisis resolvió desestimar las excepciones de prescripción y de falta de legitimación para obrar articuladas a fs. 47/50 por la co-demandada, Sra. I. G. P.. Hizo lugar a la acción reivindicatoria articulada a fs. 22/24 por la actora, Sra. M. J. G. contra los demandados

Sr. E. X. V., Sra. I. G. P. y/o "P. Z. A." y/o cualquier otro ocupante del inmueble que se identifica como Lote "*" de la Manzana ***, sito en avda. R. N° *** del Barrio Pueyrredón de esta ciudad, otorgándole la posesión del

mismo y condenando a los demandados a desocuparlo y restituirlo a la actora libre de ocupantes dentro del perentorio término de 10 (diez) días de firme o consentida la presente, bajo apercibimiento de proceder a su desahucio. Impuso las costas a los demandados vencidos, y reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

1. A fs. 211/215 expresa agravios la demandada apelante. Se queja por entender que la Resolución N° 01/15 es violatoria del arts. 165 inc. 6 del CPCCCh, Ley XIII N° 5 D.J.P., en tanto los fundamentos han sido contradictorios y la aplicación de la ley ha sido errónea (por no haber aplicado los arts. 2355, 3999, 4006, 4008 y concs. del Código Civil Argentino). Estando acreditada la prescripción corta. Agrega que se viola el art. 390 del CPCCCh, por la falta de apreciación objetiva de las pruebas de acuerdo a las reglas de la sana crítica las cuales tienen un valor decisivo. Que S.S. omitió prueba fundamental en los presentes autos a saber fs. 33, 40, 43, 44, 45, 46, 143, 152, 179. Y en los autos caratulados D. A. S., T. c/ P. I. G. y L. V. s/ DESALOJO", expediente N° 368/10, que esta parte ofreciera como prueba instrumental, consta en la prueba documental de dichos autos: A fs. 40 a 45 contratos de locación que la suscripta realizara.

A 123 consta la Nota N° 86222 de la SCPL, en donde la misma informa que H. R. O., fue titular del medidor de energía eléctrica hasta el mes de noviembre de 1992.

A fs. 125, C. G. d. S. informa que la Sra. H. d. A. R. d. O. fue titular del servicio de gas, hasta el mes de noviembre de 1991 y que el 04/12/92 se le retiro el medidor por falta de pago.

La resolución recurrida es violatoria de los principios constitucionales de razonabilidad y logicidad, al decir el juez *a quo* que esa parte tuvo la posesión el inmueble por tres años, lo cual es absolutamente falaz, ya que de la prueba acompañada se puede observar que no es así, que esta parte siempre ocupó la propiedad de buena fe, como propietario, desde el 07 de marzo de 1990 fecha

de la realización del boleto de compraventa certificado por escribano público.

Transcribe considerando de la sentencia en que el juez *a quo* señala el análisis de la prueba aportada.

Para fundar adecuadamente el agravio dice que divide el agravio en dos partes:

a.) Prescripción corta: S.S. dice que no se ha cumplido la prescripción corta, porque el boleto de compraventa no constituye "justo título" y forma absolutamente arbitraria el juez *a quo* desestima el resto de la prueba documental. Transcribe que el art. 2355 del Código Civil, dice al respecto "...Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe mediando boleto de compraventa". Que el boleto de compraventa que esta parte realizara con la extinta D. A. H. O., fue confeccionado por un escribano público, el cual certificado las firmas de los contratantes.

Desestimó la prueba documental presentada por esta parte y ni siquiera tiene en cuenta la prueba informativa, en donde se solicitó copia certificada u original de los autos caratulados "D. A. H. O. s/ Juicio Sucesorio *ab intestato*", expte. N° 245/08 y los autos caratulados "D. A. S. T. c/ P. I. y V. L. s/ Desalojo", expte. N° 368/10.

Que esta parte acompañó como prueba documental en los presentes autos que acreditan la buena fe y la posesión como propietaria del inmueble: fs. 33 del principal recibo de C. G. d. S. de fecha 04/09/96 a nombre de la suscripta; fs. 40 Constancia de Situación Dominial del Municipio local; fs. 43 Habilitación Comercial expedida por el Municipio local el 10/12/2000 a nombre de la suscripta; fs. 44 Disposición N° 003007 del 02/12/1999, en donde se le otorga la Habilitación Comercial; fs. 45 el Boleto de compraventa certificado por escribano público; fs. 46 Certificación Notarial de firmas e impresiones digitales del boleto de compraventa de fs. 45.

Que el Municipio local a fs. 124 acompañó copia certificada del plano de relevamiento realizado por esta parte, el cual fue registrado y aprobado el 20 de octubre

de 2010, en el Municipio local, en donde consta que la propietaria es la suscripta.

Que a fs. 143, C. G. d. S. contesta informando que se encuentra como titular desde el 21/06/96.

Que a fs. 152 la SCPL informa que es titular desde el mes de diciembre de 1999.

A fs. 179, consta que en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia se anotó el inmueble objeto de la presente a nombre de la actora el 22/08/13, habiendo sido ordenado en la segunda sucesión de la extitular el 12/06/12.

Que en los autos "D. A. S. T. c/ P. I. G. y L. V. s/ DESALOJO" expte. 368/10, que esa parte ofreciera como prueba instrumental, consta en la prueba documental de dichos autos.

A fs. 40 a 45 contratos de locación que realizara; fs. 123 Consta la Nota No. 86222 de la SCPL en donde informa que H. R. O. fue titular del medidor de energía eléctrica hasta el mes de noviembre de 1992; a fs. 125 C. G. d. S. informa que la Sra.

H. d. A. R. d. O. fue titular del servicio de gas, hasta el mes de noviembre de 1991 y que el 04/12/92 se le retiró el medidor por falta de pago.

Esto demuestra claramente que la actora ya no vivía en dicho lugar, que obviamente la suscripta, tenía gas natural, es decir por garrafa y la luz se la proveía un vecino, al cual le pagaba una parte del consumo. Surge del fallo que cita doctrina y el art. 2355 del CC que el mismo ha resuelto contra lo dispuesto en el último párrafo del art. 2355 del Código Civil. Luego pretende hacer creer en la resolución recurrida que él no comparte esa tesis, lo cual es absolutamente contrario a derecho, ya que lo dispuesto en el último párrafo del art 2355 del C.C., no ha sido modificado y es ley de fondo, no es una tesis como pretende S.S. Que el art. 4006 C.C. dice expresamente: "La buena fe requerida para la prescripción, es la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser exclusivo señor de

la cosa. Las disposiciones contenidas en el título "De la posesión", sobre la posesión de buena fe son aplicables a este Capítulo.

Este artículo 4006, nos indica claramente que la demandada al haber comprado legalmente el inmueble objeto de la presente, haberlo ocupado desde el momento de la adquisición como propietaria de la misma, sin lugar a dudas ha tenido BUENA FE.

Que el art. 4008 del C.C dice: "Se presume siempre la buena fe y basta que haya existido en el momento de la adquisición". Es decir, ratifica que la buena fe siempre se presume y en el presente caso, la demandada siempre actuó de buena fe, desde el momento de la compra del inmueble.

Siempre ocupó el inmueble adquirido, desde el momento de la adquisición, razón por la cual cumple con el requisito de los 10 años de posesión y la buena fe, que solicita el art. 3999 del C.C, el cual decía expresamente "El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años". Afirma que el juez de grado ha violado lo dispuesto en el art. 165 inc. 5 del CPCCCh. Ley XIII N° 5 D.J.P., en tanto los fundamentos han sido contradictorios y la aplicación de la ley ha sido errónea (por no haber aplicado los arts. 2355, 3999, 4006, 4008 y concs. del Código Civil Argentino). Y ha violado lo dispuesto en el art. 165 inc. 6, ya que no ha existido una decisión expresa, positiva y precisa de las pretensiones deducidas en juicio, ya que S.S. omitió prueba fundamental para la resolución y aplicó erróneamente la ley. Que el boleto de compraventa y la certificación de firmas por escribano público (fs. 45 y 46), jamás fue redargüido de falsedad, razón por la cual el mismo es válido en todas sus partes desde el momento de la confección, si a ello le sumamos la buena fe y que siempre poseyó el inmueble como propietaria se cumplen los requisitos para la prescripción corta o de diez años.

b.) Prescripción larga: Causa agravio lo expuesto por S.S. sobre la prescripción larga, ya que él mismo desestima las pruebas documentales de esta parte.

Respecto al boleto de compraventa que esta parte presentara y que la actora jamás haya redargüido de falsedad, el juez *a quo* dice "... y una copia certificada de un boleto de compraventa que habríase celebrado el 07 de marzo de 1990 glosado a fs. 45.

Debe tenerse presente que el boleto de compraventa y la certificación de firmas por escribano público, se celebró efectivamente el 07 de marzo de 1990. Esta sola prueba documental acredita el tiempo que posee la suscripta el inmueble, es decir la posesión del mismo.

Que el juez *a quo* dijo que el boleto de compraventa nada dice sobre la posesión del inmueble y por ello se debe acreditar la posesión.

Este punto de vista parcial del juez *a quo*, no le permite observar que el boleto de compraventa tampoco dice que no podrá tomar la posesión, razón por la cual la posesión se sobreentiende implícita.

Que el juez de grado dijo que esa parte no acreditó la posesión del inmueble, lo cual no es cierto, ya que en los presentes autos se acreditó a fs. 33 del principal recibo de C. G. d. S. de fecha 04/09/96 a nombre de la suscripta, fs. 40 Constancia de Situación Dominial del Municipio local, fs. 43 Habilitación Comercial expedida por el Municipio local el 10/12/2000 a nombre de la suscripta. Y sobre todo el boleto de compraventa.

Menciona el recurrente que en autos caratulados "D. A. S. T. c/ P. I. G. y L. V. s/ desalojo", expte. 368/10, que esa parte ofreciera como prueba instrumental, consta en la prueba documental de dichos autos a fs. 40 a 45 contratos de locación que la suscripta realizara.

A fs. 123 consta la nota de la SCPL, en donde la misma informa que H. R. O. fue titular del medidor de energía eléctrica hasta el mes de noviembre de 1992. Que de la prueba documental e instrumental acompañada surge que NO ES CIERTO que solamente se acreditara 3 años de posesión, lamentablemente la subjetividad del juez *a quo*,

no le ha permitido siquiera sumar en forma efectiva, el tiempo de posesión que lleva esta parte.

Y esa parte tiene la posesión del inmueble desde que se realizara el boleto de compraventa, el 07 de marzo de 1990. Por lo cual la prescripción larga también es viable, ya que la suscripta siempre poseyó el inmueble de buena fe y como propietaria.

II. Causa agravio lo expresado por S.S., cuando dice: III. "Respecto de la excepción de falta de legitimación para obrar activa opuesta por la demandada, se aprecia que la misma se fundamenta en la existencia de un proceso anterior, caratulado "D. A., S. T. c/ P. I. y V., L. s/ Desalojo", expte. 368/10, que ha sido agregado en autos como prueba instrumental según consta a fs. 141/142, en el cual se dictó una sentencia desestimando la demanda. Teniendo a la vista el mencionado proceso, así como también el otro remitido por el juzgado donde tramitaron (D. A., H. O. s/ Sucesión", expte. 245/08), se aprecia que otra persona, distinta de la aquí actora, llamada S. T. d. A., también hija de la misma causante, inició por su parte y en esta jurisdicción un juicio sucesorio de la madre de ambas, H. O. d. A. o H. O. d. A. d. R. O. o H. O. d. R. o R., H. O. d., Libreta Cívica N° ***.***, y el citado juicio de desalojo. No obstante, la aquí actora, M. J. G., se presenta en estos autos con un testimonio Ley 22172, agregado a fs. 9/11, en el cual surge con meridiana claridad su carácter de heredera de la causante, que era propietaria del inmueble objeto de esta acción real, lo cual se complementa con la copia de la minuta de la inscripción del inmueble a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble remitida por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia en el informe agregado a fs. 178/180...".

S.S. dice que el certificado obrante a fs. 16/17, no ha sido redargüido de falso, por lo cual la actora tiene legitimación para obrar, sin lugar a dudas la falta de objetividad del juez *a quo*, ha sido una constante en los presentes autos, porque al boleto de compraventa junto con

la certificación de firmas por escribano público que presentará esta parte jamás fue redargüido de falsedad, razón por la cual debe tener plena validez, tanto para acreditar la compra, como posesión del inmueble, la buena fe y la condición de poseer como propietaria del inmueble.

Como III agravio, transcribe el fallo y dice que causa agravio lo expuesto por S.S., y lo único cierto es que la Sra. H. O. d. A. d. R. O. fue titular del inmueble identificado como lote "r" de la manzana *** de la Av. R. N° *** de esta ciudad, antes que la suscripta adquiriera dicha propiedad.

Que el 07 de marzo de 1990 la Sra. R. d. O., le vendió dicho inmueble, luego de más de 20 años en la sucesión que se realizo en Buenos Aires, la hoy actora en forma maliciosa denunció a la propiedad que la suscripta adquiriera como bien del causante. "Digo

maliciosamente porque esta parte lo había adquirido el 07/03/90".

Que en fecha 22/08/13 se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia, es "DECIR MÁS DE VEINTITRES AÑOS DE LA VENTA DEL INMUEBLE".

Que también causa agravio cuando dice el juez *a quo* que "El título que ostenta la actora corroborado con la certificación registra! de la vigencia de la inscripción hacen plena fe, sirviendo de suficiente base para la reivindicación", lo cual es absolutamente falaz, ya que el título (boleto de compraventa certificado por escribano público) que ostenta la actora, no es anterior al título y derecho que posee esta parte.

Transcribe parcialmente el fallo y dice el mismo "Si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa fuese posterior a la posesión que tiene el

demandado, aunque este no presente título alguno no es suficiente para fundar la demanda". Asimismo, V E. deberá tener presente que la actora, no poseía un título anterior, simplemente inició por segunda vez la sucesión de la madre, en Buenos Aires, DESCONOCIENDO que en Comodoro Rivadavia, se había realizado la sucesión en el año 2008, tal como consta en la prueba que esta parte presentó. -En dicha sucesión se ordeno, poner el inmueble denunciado por la actora a nombre de la misma. Esta maniobra fraudulenta de la actora demuestra que la misma no tenía título anterior a esta parte. La titular registral jamás dejó la propiedad objeto del presente expediente a la actora, precisamente porque le había vendido a esta parte el inmueble el 07 de marzo de 1990.

Agrega que para el caso que se lo considere, que la actora tuviera un titulo (que no lo tiene, ya que lo inscribió por una sucesión), al igual que esta parte, en ningún caso la actora podría ser acreedora a la reivindicación, ya que esta parte posee la posesión desde el 07 de marzo de 1990. Y quien posee la posesión, es el que se presume propietario. Tal como lo dicen los arts. 2791 y 2792 del Código Civil Argentino.

Ultimo agravio: le causa agravio a esa parte lo resuelto por el juez *a quo*, ya que el mismo desestimó el boleto de compraventa que esta parte presentará y que la actora jamás redarguyera de falsedad dicho instrumento, no tuvo presente los informes de C. y de la SCPL, donde consta que desde el año 1991 y 1992 respectivamente la Sra. D. A. H. O. d. R. ya no tenía los impuestos a su nombre, obviamente porque no vivía en dicho lugar, ya que me lo había vendido. Esa parte pretende que se haga lugar al presente recurso de apelación, porque el juez *a quo*, no aplicó correctamente los (arts. 2355, 3999, 4006, 4008 y concs del Código Civil Argentino), ya que se encuentra plenamente acreditada la posesión como propietaria de la suscripta de la fecha del boleto de compraventa del inmueble, y existiendo buen fe se encuentra acreditada la prescripción corta (10 años).

2. Contesta la actora los agravios de la demandada a fs. 219/221vta. Efectúa negativas generales y agrega que niega que se encuentre acreditado que la demanda recurrente siempre haya ocupado la propiedad de buena fe como propietaria desde el 07 de marzo de 1990. Como dijo el juez *a quo* en la resolución que el demandado ataca: No explica el justo título lo acredita, evidenciando la demandada un problema de concepto jurídico de justo título. EL A QUO AL ANALIZAR LA PRESCRIPCION CORTA OPUESTA POR LA DEMANDADA RECURRENTE JUSTIFICA DETALLADAMENTE LA AUSENCIA DE TITULO JUSTO. Agrega que consigna la doctrina que "...En la actualidad no se controvierte que el boleto de compraventa no es un título suficiente para adquirir el dominio del inmueble objeto del contrato. Haya o no habido tradición de la cosa, quien invoca como título un instrumento privado de esa naturaleza solo es titular de derechos personales. En efecto, el boleto de compraventa, a pesar de haber sido extendido por un sujeto capaz y legitimado al efecto, no alcanza a ser "título suficiente" para adquirir el dominio porque está ausente la forma impuesta por la ley (art. 1184 inc. Io, Cód. Civil), deficiencia que también descarta su hipotética conceptuación como "justo título" (art. 4011 Código Civil). Respecto usucapión larga la demandada recurrente no acredito la posesión pacífica, pública e ininterrumpida por el lapso el 20 AÑOS (esa acreditación tiene que ser una prueba clara y convincente, tal cosa no se produjo en el presente proceso). Detalla las pruebas que aportó la demandada: a) por vía de prueba documental e instrumental: 1 (una) factura de gas que se glosó a fs. 33 vencida el 19/08/96 abonada el 4/09/96; una disposición de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y un certificado de habilitación comercial glosados a fs. 44 y 43, respectivamente, ambos instrumentos emitidos el 02 de diciembre de 1999 y una copia certificada de un boleto de compraventa que habríase celebrado el 07 de Marzo de 1990 glosado a fs. 45; b) por vía de prueba informativa: un informe de C. G. d. S. que da cuenta que el servicio de gas se encuentra a nombre de la demandada excepcionante

desde el 21 de junio de 1996 glosado a fs. 143 y un informe de la Sociedad Cooperativa Popular Ltda. que da cuenta de la habilitación de servicios de energía eléctrica, agua y cloacas solicitados en el mes de diciembre de 1999 glosado a fs. 152. Corresponde dejar establecido que ninguna de dichas pruebas permite dar por acreditada la posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de dueña por parte de la demandada del inmueble que se identifica como Lote "r" de la Manzana 332, sito en avda. Roca N° 645 del Barrio Pueyrredón de esta Ciudad durante 20 (veinte) años. La documental de fs. 33, 43 y 44 y los informes de fs. 143 y 152 abarcan un breve período de poco más de 3 años y no aporta la interesada ninguna otra probanza tendiente a sustentar su tesitura. “EL A-QUO EXPONE QUE RESPECTO AL BOLETO DE COMPRA VENTA ACOMPAÑADO POR LA DEMANDADA NO ES PRUEBA DE JUSTO TÍTULO - NO HAY TRADICIÓN ES DECIR NO PRUEBA EL INICIO DE POSESIÓN - SOLO LE OTORGA UN DERECHO A UN BIEN”.

Con relación a la falta de legitimación para obrar, que se queja en el recurso por el rechazo, el juez hizo referencia contundente que la misma se da en el proceso, no en otros. El juez *a quo* tiene por acreditado la titularidad de dominio de la actora con el informe de condiciones de dominio expedido por el registro de la propiedad inmueble. “el desalojo ofrecido como medio de prueba por el demandado recurrente acredita el fallecimiento del firmante del boleto de compra venta -el reclamo de los herederos del inmueble a su reintegro- la ausencia de pacificidad en la posesión del inmueble.

El demandado recurrente no tiene un título anterior al del actor como lo expone evidenciando nuevamente su error de concepto jurídico de título. El demandado recurrente no acreditó posesión desde el 07 de marzo de 1990 como lo expone injustificadamente”.

Solicita se rechace la pretensión del demandado recurrente.

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO
Secretaria de Cámara

Análisis:

La cuestión central planteada en el sublite, consistente en determinar si el boleto de compraventa constituye o no justo título a los efectos de la prescripción breve, en tal sentido debo decir que comparto el criterio que sostiene que el boleto de compraventa solo da derecho a obtener el dominio mediante la formalización de la respectiva escritura y a exigir incluso judicialmente tal otorgamiento, lo que no ocurrió en el caso bajo examen, pero carece de aptitud para transmitir el derecho real de dominio, por lo que no configura el justo título que el ordenamiento requiere para la usucapión breve. El boleto de compraventa podrá dar posesión legítima, con todas las consecuencias que ello apareja en el ámbito posesorio, pero no constituye el justo título a que hacen referencia los arts. 3999 y 4010 del Código Civil, pues para que este exista es menester que tenga aptitud para transmitir el derecho de dominio; y no siendo el boleto traslativo de dominio puesto que constituye una simple promesa de celebración del negocio que carece por sí sola de aquel efecto-, no puede fundarse en él la prescripción corta, aun cuando la posesión así lograda sea legítima a tenor del art. 2355 Código Civil.

En un reciente fallo la Excma. Cámara de Apelaciones de Trelew dijo: “El boleto de compraventa nada dice sobre la posesión, porque en todo caso acredita el derecho a poseer, pero no la posesión misma, que es lo que debía probarse. Por otra parte, el boleto de compraventa es un contrato y como tal se le aplica el principio del efecto relativo (arts. 1195 y ctes. CC), por lo que no puede oponerse tal constancia a terceros (Dr. López Mesa, según su voto)” (citar: elDial.com - AA78F3).

La apelante no consigue conmover lo decidido, pues no se trata que el instrumento haya o no sido argüido de falso, sino que va más allá, la insuficiencia para adquirir el dominio por vía de la prescripción corta con justo título y buena fe ya que no es aplicable cuando se basa en la existencia de un instrumento privado -boleto de compraventa- que no tiene por objeto transmitir la

propiedad, sino que solo instrumenta una promesa de venta y por consiguiente no sirve para una adquisición a non domino que necesite purgarse por el tiempo.

"El boleto de compraventa de un inmueble no es justo título a los efectos de la prescripción adquisitiva, por no ser aquella traslativa de dominio (CNCiv. Sala G, 125-1998, LL 1998-E-736)".

"… el plazo que debe considerarse en el caso es el veinteñal del cciv. 4015, que solo requiere posesión sin interrupción (cciv. 4016)" (citar: elDial.com - AA6F90).

Siguiendo la doctrina en la materia agrego que por más legítima que la posesión sea atento al C Civil art. 2355, ella no podrá conducir a la adquisición del dominio por usucapión corta, por oponérsele la valla del art. 4010 del mismo cuerpo legal. Es decir que a falta de escritura traslativa de dominio, el inmueble solo podría adquirirse por usucapión larga (Mariani de Vidal, Marina, "El poseedor en virtud del boleto de compraventa", LL 141-941).

Por lo cual el agravio en el punto no prospera.

En cuanto a la prescripción por plazo veinteñal, el juez *a quo* detalló la prueba aportada y la falta de constancia del cumplimiento de los requisitos que no son superados en el memorial con la simple indicación de las fojas en que se encuentran agregadas las pruebas valoradas en la instancia de grado. El pago de impuestos, tasas y contribuciones de mejoras del inmueble cuyo dominio se pretende adquirir por usucapión no constituye un acto posesorio, nada prueba en relación al corpus posesorio y solo es idóneo para exteriorizar el *animus domini*, lo que equivale a decir que tales comprobantes no evidencian el poder de hecho sobre las cosas, que es inherente a la posesión.

Y más aún en el caso que,

no existió prueba contundente de los pagos invocados tal y como surge de fs. 194vta.y 195 en que el juez *a quo* detalló las fs. 33, 43 y 44, en que emergen con meridiana claridad las fechas; sin que la reiteración de

manifestaciones de sus propios dichos, transcripciones parciales modifiquen lo acreditado en autos y comprobado al momento de decidir.

El Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia sostuvo: “El orden procesal exige que la expresión de agravios deba contener una "...crítica razonada y concreta del fallo" (art. 265 CPCC), y la no satisfacción de ello, conduce a su deserción (art. 266 CPCC). De ello se infiere que el contenido de la impugnación se determina en esa expresión, y su límite externo lo precisa el recurrente; se trata, por lo tanto, del acatamiento de normas expresas que rigen tanto para el Órgano Jurisdiccional como para las partes.

”El incumplimiento del apelante de los requisitos que debe contener el memorial lo convierte en deficiente o incompleto, como ocurre en la especie, y entonces no puede evitarse la declaración de la deserción del recurso, pues la norma contiene un mandato imperativo que no requiere petición de parte ni admite excepciones, todo ello acorde con la perentoriedad de los plazos procesales (SD 51/92 y 7/93, mi voto en SD 15/95 S.T.J)” (*cf*. Dr.
Royer en autos “M., R. D. y otro c/ MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA s/ Recurso Contencioso Administrativo”, expte. N° 17.643-M-2000, Sent. 12-SRE-2001 del 15/6/2001).

Por lo cual el agravio respecto de la prescripción adquisitiva (usucapión) por plazo veinteñal no contiene una crítica concreta y razonada, tal la exigencia procesal, por lo cual se aplica lo dispuesto en el art. 269 del ritual.

En cuanto a la falta de legitimación activa, la ley exige como excepción que se trate de la falta de cualidad de una persona para actuar en un proceso determinado, lo que se da en el caso. La existencia de un litigio anterior, no le resta en el presente la aptitud para iniciar, y ser actora, tal y como ocurrió, y fuera distinguido en la sentencia sin que las expresiones subjetivas de la

apelante la conmuevan. “Es parte toda persona que reclama en nombre propio,… la satisfacción de una pretensión… y la noción esta circunscripta al área del proceso…” (ver Palacios “derecho Procesal Civil”, T.III, pág. 8/9, ed. Abeledo Perrot-79).

Mención aparte efectúo respecto de las expresiones volcadas en el memorial de agravios, dijo la doctrina: “El derecho de criticar las resoluciones judiciales que se consideren injustas, ha de ser asegurado con amplitud requerida por las necesidades de la defensa, pero debe ejercerse con resguardo de la dignidad de los magistrados, y no debe aplicarse si la falta no está claramente configurada. Se ha recordado que no deben emplearse expresiones insolentes, sarcásticas o indecorosas. Es exacto, siempre que no se extreme la susceptibilidad: debe distinguirse la injuria, que es ilegitima, de las expresiones que si bien briosas o enérgicas solo trasuntan el natural estado de animo del que siente el agravio o quiere interesar presentando su caso como si fuera singular” (Colombo, Carlos, Kiper, Claudio “Cód. Proc. Civil y Com. Anot., T.I, págs. 291 y 293, ed. La Ley Bs. As., 2006 y fallos). En la especie, considero el apelante, se ha excedido en manifestaciones que no resguardan la investidura del magistrado, con calificativos que a la postre no configuraban la aptitud atribuida, lo que porta una carencia del estilo procesal exigido. Carece de crítica concreta y razonada, siendo aplicable lo dicho en el párrafo anterior, por lo cual debe declararse desierto el agravio.

Las costas de la alzada las impongo a la recurrente vencida conforme principio general contenido en el art. 69 del ritual. Propongo diferir los honorarios de los letrados actuantes al momento del acuerdo que se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley XIII nro. 4 art. 13.

A la segunda cuestión, la Dra. García Blanco dijo:

1) Declarar desiertos los agravios puntualizados y rechazar el recurso en el restante agravio, según considerandos respectivos.

2) Costas de la alzada a la apelante vencida. Diferir la regulación de los honorarios de los letrados actuantes al momento del acuerdo, según considerando respectivo.

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo del recurso de apelación que contra la sentencia de grado interpusiera la codemandada G. I. P. (fs. 199, agravios fs. 211/216). Corrido el traslado de ley, fue contestado por al actora (fs. 219/221)

I. Antecedentes:

En breve síntesis, y a efectos de evitar repeticiones innecesarias que solo dilatarían la extensión del voto, diré que la actora Sra. M. J. G. promovió formal demanda de reivindicación contra el Sr. E. X. V. y/o G. P. y/o P. Z. A. y/o cualquier ocupante de la propiedad inmueble sita en calle R. *** individualizada como Lote "*" Mza. *** b Pueyrredón de esta ciudad de Comodoro Rivadavia. Ofreció prueba. Pidió se haga lugar a la acción impetrada, con costas. A su turno, se presentó la demandada P.. Opuso al progreso de la acción excepciones de prescripción adquisitiva y de falta de legitimación activa. En forma subsidiaria contestó demanda. Ofreció prueba. Pidió se rechace la acción, con costas. Las partes produjeron la prueba. Pasaron los autos a resolver.

La sentencia de grado desestimó las excepciones de prescripción y de falta de legitimación para obrar articuladas por la codemandada, Sra. I. G. P.. Hizo lugar a la acción reivindicatoria incoada por la Sra. M. J. G. contra los demandados Sr. E. X. V., Sra. I. G. P. y/o "P. Z. A." y/o cualquier otro ocupante del inmueble que se identifica como Lote "*" de la Manzana ***, sito en avda. R. N° *** del Barrio Pueyrredón de esta ciudad, otorgándole la posesión del mismo y condenando a los demandados a desocuparlo y restituirlo a la actora libre de ocupantes dentro del perentorio término de 10 (diez) días de firme o consentida el decisorio, bajo apercibimiento de proceder a su desahucio. Impuso las

costas a los demandados vencidos. Reguló los emolumentos de los profesionales intervinientes.

II. Análisis de los agravios:

Contra el decisorio se alzó la codemandada Sra. I. G. P.. Independientemente del modo en que fueron expresados los agravios, cuestionó lo resuelto en relación con la prescripción corta y la larga y la excepción de falta de legitimación activa.

Adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi análisis, acostumbro recordar en mis votos que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen

pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

Así, y en primer lugar respecto del planteo en torno a la prescripción corta, se queja el apelante por cuanto la señora jueza ha considerado que el boleto de compraventa no constituye justo título y desestima la prueba documental. Insiste en esa línea citando la letra del art. 2355 del CC. Entiendo que por allí pasa el meridiano del agravio.

Destaco entonces que en la denominada prescripción corta, breve o decenal, los hechos constitutivos relevantes a probar son: el transcurso del tiempo, la posesión *ánimo dómini*, la buena fe del adquirente y el justo título, o sea aquél que define el art. 4010 Código Civil.

En tal sentido, ha de tenerse en cuenta que ese tipo de prescripción tiene de común con la denominada larga o veinteañal las calidades que deben revestir la posesión,

vale decir que sea pública, pacífica, continua e ininterrumpida, y que ella debe subsistir un cierto tiempo, pero además de tales requisitos, inherentes a ambas -posesión y tiempo-, la corta requiere la existencia de otros dos elementos que la caracterizan, y que justifican el menor lapso necesario para su consumación y que son: el justo título y la buena fe, tal como surge de la letra del artículo 3999 CC.

Con relación al justo título, y según el mencionado artículo 4010 del Código Civil "es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad estando revestido de solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana", a la vez que "el acto debe, en consecuencia, tener por objeto transferir la propiedad y para que sea "justo" es menester que esté revestido de las formalidades exigidas para su validez".

Es en esa inteligencia que el boleto de compraventa de un inmueble no es justo título a los efectos de la prescripción adquisitiva, por no ser aquel, debido a que dicho contrato puede llegar a legitimar la posesión pero es absolutamente insuficiente para transmitir la propiedad del inmueble, pues para ello es necesario el otorgamiento de escritura pública.

Es que, por más legítima que la posesión sea atento el artículo 2355 del Código Civil, ella no podrá conducir a la adquisición del dominio por usucapión corta, por oponérsele la valla del artículo 4010 del Código Civil, es decir que a falta de escritura traslativa de dominio, el inmueble sólo podría adquirirse por usucapión larga (Mariani de Vidal, Marina, "El poseedor en virtud del boleto de compraventa").

En nuestro derecho, la adquisición de la posesión mediante boleto de compraventa, sólo hace de ella una posesión legítima, pero de ninguna manera hace propietario al comprador. Podrá repeler acciones posesorias pero no lo inviste con un título de dominio ni le confiere derechos y atributos propios del dueño.

Entonces, si bien asiste razón al recurrente cuando afirma que la posesión adquirida mediante boleto de compraventa es legítima, ello no implica que el citado instrumento se constituya en justo título. Y en tal sentido, no se trata de que el instrumento posea las firmas de los celebrantes certificadas por escribano público, sino que no reviste las formalidades exigidas por el ordenamiento de fondo, contenidas en el art. 1184 del CC. Rechazaré en consecuencia el agravio.

Ahora bien, avocado al estudio de los restantes agravios, y tal como ha sido planteada la cuestión, corresponde liminarmente analizar si en efecto, los mismos poseen entidad a tenor de las exigencias impuestas por letra del artículo 268 del Código Procesal Civil y Comercial (texto según Ley XIII N° 5) el que dispone que: "El escrito de expresión de agravios debe contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas…".

Ha de tenerse presente que tal exigencia, en relación con el contenido de tales quejas -y me refiero a la vinculada a la prescripción larga y a la falta de legitimación activa- no es caprichosa o importa un simple formalismo sino que "requiere un análisis serio que demuestre, de manera apropiada, que aquel es erróneo o contrario a derecho, y a tal fin se debe indicar las deficiencias atribuidas al fallo" (*cf*. Fassi Yáñez, "Código Procesal Civil y Comercial", t. 2, p. 483; Cámara Apel.Civ.Com. Fed., Sala II, causa 7628/99 del 26-4-00).

Agrego desde esta óptica que la doctrina entiende: "el ataque en la expresión de agravios va a variar si se pretende ir por vía de apelación o por vía de nulidad. En la vía de apelación (impugnación por errores *in iudicando*), la fundamentación del memorial trata uno de dos temas o ambos: o demuestra que la fijación de los hechos ha sido errada (tanto porque la elaboración de la consideración probatoria es falsa, porque es incompleta, porque se han omitido considerar medios esenciales, etc.)

o que la subsunción jurídica es incorrecta (ya sea porque no son de aplicación las normas previstas o el alcance es distinto, etc.)" (ver Falcón E, t. II, pág. 424, ed. Abeledo- Perrot-988). Adelanto en tal sentido que no avizoro en el caso que ello se haya planteado en alguno de las variables mencionadas.

Ello, sin dejar de señalar que las simples manifestaciones y disconformidades del apelante no constituyen una crítica concreta y razonada de la sentencia, sino un mero disenso respecto de su propia posición, que considera el recurrente debe seguirse. Destaco que la apelación no es un nuevo juicio, sino que implica la revisión de la sentencia impugnada, con las limitaciones que ello impone, en resguardo del principio *tantum devolutum quantum appellatum*.

No debe olvidar el apelante que, a los fines del recurso de apelación, "criticar" no es lo mismo que "disentir". Por más que se pretenda argumentar que se formulará una crítica concreta y razonada de el fallo, tal simple manifestación no basta para conmover la alzada "pues una auténtica apelación debe hacer notorio el defecto de la sentencia apelada, mostrando desajuste entre el discurso desarrollado y los presupuestos que le sirven de sustento, sin que ello se cumpla enunciando simplemente desacuerdos u opiniones diversas de aquellas que expuso el juzgador" (CNCiv., Sala B, 13/2/03, LL, 2002-D-239, y DJ, 2002-2-744).

Pongo de resalto, sobre ese piso de marcha, que habilitar la instancia de apelación importa una responsabilidad que debe ser exteriorizada en el marco del libelo por el que se pretende se modifique una sentencia judicial, y ello se verifica incorporando al memorial argumentos válidos jurídicamente que se orienten en tal sentido y que permitan a la alzada acoger aquella pretensión o bien rechazarla detallando el yerro de la impugnación.

Así entonces, de la simple lectura del escrito impugnatorio surge que el quejoso pretende sostener su

agravio respecto de la prescripción larga sólo en el hecho de que el señor juez de grado no tuviera en cuenta el mentado boleto de compraventa (fs. 45/46), al cual antes me refiriera, toda vez que las demás pruebas que menciona no reúnen el requisito temporal para adquirir el dominio por esa vía. Y allí comienza y termina su único argumento.

Adiciono a lo que expresara supra que el boleto de compraventa no constituye prueba de la posesión, ni aún en el caso en que de la letra del mismo surja que tal posesión es entregada en el acto de suscripción o se especifique allí el momento en que habrá de concretarse. Por el contrario, son necesarios actos que exterioricen la posesión invocada. Y lo cierto es que en estos autos no existe prueba alguna de que la misma ostente el requisito veinteañal que da lugar al instituto de la usucapión. Luego, no es bastante el boleto de compraventa que el recurrente insiste en hacer valer como prueba de la posesión. Precisamente, lo cierto es que el señor juez de grado ya analizó y fundó acabadamente la solución, y aún así el apelante vuelve sobre lo mismo, sin aportar en nada elementos que den muestra del presunto error que busca endilgar al juzgador. He allí la cuestión.

Otro tanto ocurre con la excepción de falta de legitimación activa. Aquí, lo único concreto es que le recurrente tilda al juzgador de falta de objetividad, incluso sobrepasando el límite adecuado al estilo forense. Luego de ello, en absoluto existe una crítica concreta y razonada que pueda considerarse mínimamente idónea para sustentar el agravio.

Es así que en ambos casos, es evidente la carencia de aquellos requisitos esenciales que mencionara, y que contiene con claridad el ordenamiento ritual, razón por la que propondré se decrete su deserción.

Resta atender lo atinente a las costas de esta alzada, las que propondré se impongan a la apelante vencida por el principio objetivo de la derrota (art. 69 CPCCCh). Difiero la regulación de los profesionales actuantes para el momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, y de ser compartida mi postura, propongo al acuerdo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Rechazar el primer agravio expresado por el apelante, declarando desiertos los restantes, confirmando en consecuencia el fallo de grado en todas sus partes.

2) Costas de la alzada a la apelante vencida (art. 69 CPCCCh).

3) Diferir la regulación de los honorarios profesionales para el momento del acuerdo.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Rechazar el primer agravio expresado por el apelante, declarar desiertos los restantes y confirmar en consecuencia el fallo de grado de fs. 193/196vta. en todas sus partes.

2) Costas de la alzada a la apelante vencida.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia de la Dra. S. M. G. en el treinta por ciento (30%) y del Dr. S. E. T. en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse vacante un cargo de juez de Cámara y concordar en la solución del caso (Ley V-17DJ, y art. 274 CPCCCh, Ley XIII-5-DJ, Anexo A).

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

GRACIELA MERCEDES GARCÍA BLANCO
Presidenta

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2016
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO
Secretaria de Cámara