----En la ciudad de Trelew, a los días de octubre del año dos mil diecisiete, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Raúl Adrián Vergara y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Aldo Luis De Cunto y Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“M., M. H. y otras c/ C. F. del C. S.A. s/ Usucapión” (Expte. Nº 704 - Año 2016 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es técnicamente suficiente la expresión de agravios de fs. 143/146 y vta.?, SEGUNDA: Caso afirmativo de la anterior. ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs.158. ---------- ---------- **A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto dijo:----------

----Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 128 en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos a fs. 121/124 vta. -a fs. 135/vta. obra sentencia aclaratoria-, por el cual se rechaza la demanda de usucapión promovida por M. H. M., M. G.M., M. E. M., y P. I. M. contra la Compañía Financiera del Chubut Sociedad Anónima con relación al inmueble individualizado como Parcela 26 de la Manzana 5 (Lote 21 de la manzana H) entre las localidades de Trelew y Gaiman, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 279, Folio 233, Finca 33535, imponiendo las costas a la actora.---------- ----------A fs. 129 se concede el recurso, expresándose agravios a fs. 143/146 vta., cuyo traslado conferido a fs. 147, fuera contestado a fs. 150/151 vta. ----------I.- Comenzaré por efectuar un breve relato de los agravios de la actora. Comienza por señalar que la interposición de la demanda responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre respecto de los derechos de su familia como poseedora del bien, dado el tiempo transcurrido y el desinterés y abandono de la contraria. En lo que aparece como un primer agravio se refiere a la impugnación de la prueba documental, destacando que F. M. adquirió el inmueble por boleto de compraventa del 15/01/59, que desde esa fecha se realizaron tareas de limpieza y relleno, gestiones ante el municipio para que se abriera una calle hasta el lote, así como que la Sra. S. realizó diversas presentaciones ante las autoridades. Cita doctrina e indica que la jueza prescindió de prueba documental determinante, agraviándose de que no se considerara el boleto de compraventa y las partidas respectivas, por cuanto no fueron impugnadas por la contraria. Añade que los originales fueron presentados en su oportunidad, lo que se desprende del proveído del 23/08/14 que autoriza el desglose de los mismos. Agrega que en todo caso se habría ingresado al predio de mala fe, lo que se encuentra purgado por el extenso plazo de tiempo transcurrido, o bien la jueza de grado debería haber ordenado las diligencias necesarias. Cita doctrina relativa al boleto de compraventa, señalando que, en orden a

las intenciones de las partes, se produjeron los efectos plenos de la compraventa, entre los que se cuenta la adquisición de la posesión, cuya fecha que surge del contrato no fue considerada por la sentenciante. En cuanto a las partidas que acreditan los vínculos familiares, indica que los instrumentos públicos gozan de autenticidad, debiendo ser desvirtuados por declaración de falsedad en juicio
civil o criminal.----------
----Seguidamente se refiere a la accesión de posesiones, citando el art. 1901 del C. Civil y Comercial, en cuanto mantiene los contenidos de los arts. 2475 y 3418 del C. Civil. Amén del vínculo biológico que prueba la continuación de la posesión, sostiene que se acreditan los actos posesorios con el boleto de compraventa, las cartas enviadas al municipio, el plano confeccionado a pedido de una coactora, y las declaraciones testimoniales. Se refiere también al plano de mensura.----------En tercer término entiende que la jueza se equivoca por no advertir las características del inmueble, señalando que los terrenos baldíos pueden ser objeto de adquisición. Hace referencia al testimonio del agrimensor S. en cuanto a que el inmueble es inundable y a los actos posesorios esgrimidos. En cuanto al pago de impuestos y contribuciones municipales, entienden que implica el desarrollo de actos que hacen al estado de conservación del bien. Agrega que no obra en autos elemento alguno que permita dudas sobre la existencia de una turbación de hecho por parte de terceros, lo que se traduce en la voluntad de los diversos titulares de no realizar ningún acto posesorio en los términos del art. 2384 del C. Civil. Expresa que la no edificación del inmueble, lejos de reflejar una voluntad abandónica, importa que el bien esté libre de ser objeto de actos materiales cuando el titular del derecho lo disponga.----------A continuación señala que la sociedad demandada se ha disuelto, inscribiéndose su liquidación el 06/12/93, no incorporándose en la misma el inmueble objeto de litis, lo que refuerza su desinterés sobre el mismo. Cita jurisprudencia relativa a la procedencia de la usucapión como sanción a la incuria y negligencia de los propietarios. ----------Finalmente en lo que se refiere a la prueba testimonial, alude al testimonio del agrimensor S. quien expresa que la Sra. S. le encomendó la realización del plano correspondiente y que tuvo a la vista el boleto de compraventa, así como que las actoras demostraron su interés en conservar el bien. En cuanto a la testigo G. se destacó que conoce a M. H. M. hace más de quince años, y que sabe que el inmueble le fue donado, estando en la familia desde antaño. Respecto de la testigo M. resalta que afirmó que una de las coactoras le ha comentado sobre las gestiones realizadas por el terreno. Efectúa el petitorio de estilo. ----------2) La demandada contesta los agravios, expresando que comparte lo concluido por la jueza en cuanto a que las fotocopias sin autenticar carecen de validez como prueba documental, de allí que no se haya acreditado el vínculo de las actoras con F. M. ni que éste haya suscripto el boleto de compraventa. Asimismo al no estar probado el parentesco invocado no se puede inferir la continuación de la posesión,

ni que el Sr. M. la hubiera adquirido. Sobre la prueba testimonial, también comparte la valoración de la jueza. Cita jurisprudencia respecto a la estrictez de la apreciación de la prueba en este tipo de juicios. Finalmente arguye que la no inclusión del bien en la liquidación de la sociedad titular registral no exime a la actora de acreditar los extremos conducentes de la prescripción adquisitiva. Efectúa el petitorio de estilo.----------

---II.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, me adentraré en el tratamiento de los agravios reseñados. ----------

---1) Como se desprende de la reseña de los agravios, en el primero la actora cuestiona que no se considerara la prueba documental, por cuanto entiende que en su oportunidad se adjuntó en su original, que la misma no fue impugnada por la contraria, que en todo caso la posesión se vio purgada por el transcurso del tiempo y que las partidas importan instrumentos públicos (ver fs. 143 vta./144 vta., pto. 1). ----------La sentencia de grado consideró que tanto el boleto de compraventa de fs. 04, como las partidas de matrimonio, nacimiento y defunción de fs. 19/25 obran en fotocopias simples carentes de valor (ver sentencia a fs. 122 “in fine”/vta., 1er. párrafo). Efectivamente la documentación mencionada obra en copias simples, siendo relevante dicha documental por cuanto las actoras alegan que como legítimas herederas de sus padres continuaron en la posesión de los mismos, quienes se comportaron como dueños desde la adquisición del inmueble (ver fs. 38, último párrafo). Es así que la pretensión de las actoras se fundamenta en que el padre de las mismas entró en la posesión del bien desde su adquisición en 1959 (ver f. 38, pto. II, 1er. párrafo), de acuerdo a la fecha del boleto de fs. 04/vta., por lo que al no haber sido adjuntados los originales de dicha documental, no cabe tener por cierto que el padre de las accionantes entró en la posesión en tal fecha, y tampoco es presumible que las actoras continuaron en dicha posesión (conf. arg. arts. 2475 del C. Civil y 1901 del C. Civil y Comercial), dado que tampoco se acreditó el parentesco con las partidas originales. A lo anterior cabe añadir que en el boleto que obra en copia a fs. 04/vta., no se hace mención a que el comprador entrara en la posesión del inmueble. ----------Amén de lo expuesto, es del caso mencionar que las apelantes no atacan certeramente este argumento de la jueza, ya que invocan que se adjuntaron los originales como surge de la providencia del 23 de octubre de 2014 que ordena el desglose de los mismos, sin embargo se invocó un proveído inexistente en la causa. Por lo demás en la primera providencia del 17/10/12 (ver fs. 42) se ordenó el desglose de la documental de fs. 03/37 para su reserva, dentro de la cual se encuentra la documentación obrante en copias a la que aludiera la juzgadora (ver fs. 04/vta., 19/25). Por las mismas razones no resulta atendible que se invocara que las partidas de matrimonio, nacimiento y defunción son instrumentos públicos que deban ser redargüidos de falsedad, cuando se adjuntaron meras copias simples. ----------Tampoco cabe considerar la referencia a que la demandada no impugnó dicha documental al formular los alegatos. En primer lugar, la demandada

no presentó alegato (ver informe de fs. 110), entendiendo que se ha querido referir a la contestación en definitiva de fs. 104/vta., donde expresamente se hace mención a que se encuentra endeble la acreditación de las posesiones que se invoca (ver fs. 104 vta., 1er. párrafo). Pero además aunque la demandada se hubiera allanado a la pretensión ello no releva a la actora de acreditar la posesión invocada dados los efectos *erga omnes* de la sentencia que acoge la prescripción adquisitiva. Es que si bien en este tipo de juicios es factible el allanamiento a la demanda, el juez debe abrir el juicio a prueba de todas maneras, ya que en materia de derechos reales está comprometidos el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad, si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad (conf. Areán, Beatriz: "Juicio de usucapión", Ed. Hammurabi, 1998, pág. 290). Es de señalar que el mismo razonamiento siguió la juzgadora al respecto (ver sentencia a fs. 124, antepenúltimo párrafo). ----------
---El restante argumento de este primer agravio, esto es, que en todo caso la posesión fue de mala fe y quedó purgada por el transcurso del tiempo, justamente importa reconocer que corresponde acreditar los actos posesorios invocados, lo que implicó la valoración de la restante prueba producida que es objeto de los siguientes agravios.-----
---En síntesis de este primer agravio, concluyo que no se confutó el argumento de la juzgadora en cuanto a que la ausencia de documental original impide tener por acreditada la posesión invocada como comenzada por el padre de las actoras ni la continuación de las accionantes en la misma. Es que la jueza claramente razonó que que *"Por lo tanto, y teniendo en cuenta que los elementos deben analizarse con suma prudencia, debiéndose probar la posesión "animus domini" actual, la anterior, y especialmente- la que tuviera al inicio de la ocupación como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal…no puedo tener por acreditada la posesión y la fecha de inicio con la fotocopia simple del Boleto de Compraventa antes referido. Tampoco con las fotocopias simples de las partidas, puedo tener por acreditas* (sic) *que las peticionantes sean continuadoras de la relación que F. M. tenía con la accionada, desde el deceso de aquél, y obviamente en la medida o proporción de su titularidad, dado su calidad de herederas. En consecuencia, asiste razón a la señora Defensora Oficial en cuanto no se ha acreditado fehacientemente la accesión de las posesiones"* (ver sentencia a fs. 122 vta., 2do. y 3er. párrafos). ----------Por los motivos expuestos postulo la deserción parcial de este primer agravio, por insuficiencia técnica (conf. arts. 268 y 269 del CPCC).----------2) Por las mismas razones es que habré de proponer la deserción del segundo agravio (ver fs. 144 vta./145, pto. 2), ya que en el mismo se encarama la cuestión de la accesión de posesiones en la condición de herederas de las actoras, haciendo expresa mención a la existencia del vínculo biológico, lo que justamente no se acreditó por constar las partidas en copias simples.----------El resto del agravio hace referencia a la acreditación de actos posesorios pero se alude al boleto de compraventa

que también fue adjuntado en copia, a cartas enviadas al municipio y al plano confeccionado a pedido de M. H. M., invocando el testimonio del agrimensor en cuanto a que le mostraron el boleto, los pagos de impuestos y que realizó el plano de mensura (ver fs. 91). Sin embargo se admite que el plano se confeccionó hace más de siete años (ver fs. 91, respuesta tercera), obrando como registrado en la Dirección General de Catastro e Información Territorial el 19/12/11 (ver fs. 03). Pero lo dirimente, y la recurrente lo transcribe a fs. 145, 1er. párrafo, es que la jueza argumentó que *"El plano de mensura para la información posesoria y la memoria de la mensura no son más que el cumplimiento de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión, conforme el art. 24, inciso b, de la ley 14.159, mas no poseen eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años…"* (ver sentencia a fs. 123 vta., anteúltimo párrafo). Y este razonamiento tampoco fue confutado en el agravio. ----------

--------3) En tercer lugar la apelante expresa que la jueza se equivoca por no advertir las características del inmueble objeto de la litis, que se trata de un terreno baldío inundable, pero que a pesar de ello se realizaron actos posesorios (ver fs. 145, pto. 3, dos primeros párrafos). No se detallan cuáles fueron esos actos posesorios, por lo que ninguna crítica cabe inferir de este agravio. ----------La mención al pago de impuestos que se efectúa (ver fs. 145, último párrafo), tampoco importa una crítica al decisorio, ya que se admite que sólo reflejan el *animus domini,* expresando genéricamente que implica el desarrollo de actos que hacen al estado de conservación del inmueble. Se trata de una referencia genérica y una mera apreciación subjetiva. Es que expresamente aludió a ello la sentenciante al referirse a que el pago de impuestos y tasas debe cubrir una cierta extensión en el tiempo que evidencie que no se efectuó con la sola mira de iniciar la usucapión (ver sentencia a fs. 124, 2do. párrafo). De manera concordante, antes se había razonado que los certificados de libre deuda expedidos por el municipio tampoco pueden ser considerados como actos posesorios ya que no constituyen un acto material sino jurídico, nada prueban respecto del *corpus,* y sólo exteriorizan el *animus domini* (ver sentencia a fs. 123 vta., último párrafo).----------

----------Por último se alude a que los distintos y sucesivos titulares no han realizado ningún acto posesorio en los términos del art. 2384 del C. Civil (ver fs. 145 vta., 1er. párrafo), lo que se vincula al argumento expuesto en el cuarto agravio, en cuanto a que el inmueble no fue incorporado en la liquidación de la demandada, lo que revela la falta de contradictor que se oponga a la toma de posesión por parte del adquirente (ver fs. 145 vta., pto. 4). Esta argumentación desatiende notoriamente, y por ello no contradice, lo argumentado por la sentenciante en cuanto a que *"…es dable destacar que no debe probarse la falta de actos posesorios del propietario del inmueble, sino que el objeto de la prueba se debe centrar en acreditar la realización de actos posesorios por parte de aquél que pretende usucapir el bien"* (ver

sentencia a fs. 124, 4to. párrafo). Es así que la apelante se esfuerza en alegar que el titular registral “abandonó” la posesión, mas ello no demuestra *per se* la realización de actos posesorios por su parte.----------Por las razones expuestas es que aquí también propongo la deserción de los tercer
y cuarto agravios.----------
---4) En la última queja, la recurrente destaca que el testimonio de gran importancia para la actora no fue considerado por la jueza, refiriéndose al del agrimensor S. (ver fs. 146, dos primeros párrafos). Ya se hizo alusión a este testimonio al analizar el segundo agravio, y del mismo no se demuestra el ejercicio de actos posesorios con la antigüedad exigida. Es que el agrimensor declarante (ver fs. 91) fue contratado para realizar el plano de mensura unos siete años antes de su declaración (ver respuestas primera a tercera), haciendo una referencia genérica a que el terreno había sido mejorado (ver respuesta quinta), y si bien responde afirmativamente a que las actoras realizaron otros actos posesorios, refiere a que al desaparecer las estacas que había colocado, le pidieron que volviera a marcar para cerrar el terreno (ver respuesta sexta), lo cual alude evidentemente a actos sin la antigüedad de veinte años exigida, ya que admitió que su actuación se remontó a unos siete años atrás. Es así que la mención al testimonio antedicho no evita que pueda predicarse de ella lo que la jueza endilgó a los restantes testigos en cuanto a que no expresan en forma cabal cuándo comenzó la posesión efectiva del inmueble ni se expusieron pormenorizadamente los actos o hechos que evidencian la intención de poseer como dueño (ver sentencia a fs. 123,
2do. párrafo).----------
----Y en el resto de la queja se alude en apoyo de la pretensión a los testimonios de G. y M., transcribiendo alguna de sus respuestas (ver fs. 146, 3er. y 4to. párrafos). Sin embargo no se explicita en qué se equivocó la jueza al considerar tales testimonios como insuficientes. Es que la sentenciante analizó los mismos y el de la testigo S. (ver sentencia a fs. 122 vta. “in fine”/123, 1er. párrafo). Concretamente destacó que la declarante S. (ver declaración a fs. 92) conoce a las actoras desde 2006 (respuesta segunda), y que respondió negativamente cuando se le inquirió respecto de las actividades que se realizaron en el terreno (respuesta sexta) (ver sentencia a fs. 122 vta. “in fine”/123, 1er. párrafo). A ello cabe agregar que sabe de la existencia del inmueble por comentarios de las actoras (respuesta tercera), y que no le consta que los poseedores hayan celebrado algún tipo de contrato (respuesta cuarta). ----En cuanto a la testigo M. A. (ver fs. 94/vta.), la jueza resaltó que conoce a una de las coactoras hace unos diez años (respuesta segunda), y que esta coactora le mostró el terreno que le había donado su mamá en 2005 (respuesta tercera) (ver sentencia a fs. 123, 1er. párrafo). Es de añadir que la testigo dijo que por lo que sabía la poseedora era la coactora a la que le dicen Y. (respuesta quinta), y que no conoce si celebraron algún contrato, sino que venían pagando impuestos y haciendo trámites con el agrimensor (respuesta

sexta). Respecto de la testigo G. (ver fs. 96), la sentenciante indicó que conoce a las actoras hace unos quince años (respuesta segunda) y que no sabe acerca de la celebración de un contrato, manifestando que hace años que lo tiene la señora Y. (respuesta sexta) (ver sentencia a fs. 123, 1er. párrafo). A ello también cabe agregar que la testigo dijo que sabe que la madre le había regalado el terreno a Y. (respuesta tercera), y que la poseedora es Y. (respuesta quinta).----------

----Como conclusión del análisis de esta prueba, la jueza razonó que las declarantes no expresan en forma cabal cuándo comenzó la posesión efectiva del inmueble ni realizaron una exposición pormenorizada de los actos posesorios, no reuniendo las condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad (ver sentencia a fs. 123, dos últimos párrafos). Si a ello se le suma que algunas testigos señalan como poseedora a una de las coactoras, que ninguna conoce a las mismas con una antigüedad de veinte años, que algunas se refieren a una donación de la madre a una sola de las coactoras contradiciendo así el relato expuesto en la demanda de que las coactoras continuaron la posesión de sus padres como herederas (ver fs. 38, pto. II)-, y que salvo lo ya indicado por el agrimensor no se detallan actos posesorios, no se aprecia que la valoración de la juzgadora haya sido puesta en embate en el agravio.----------Debe tenerse en cuenta que la expresión de agravios debe contener una crítica de los fundamentos de la sentencia, los agravios deben referirse concretamente a los fundamentos que movieron al sentenciante a decidir en la forma en que lo hizo (conf. CN. Civ., Sala F, 24/7/79, ED, 82-263), es decir, deben rebatirse los argumentos del juez de primer grado (conf. CN. Civ., Sala B, 28/12/78, RepED, 13-754, nº 57). Es sabido que crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso, se debe trasuntar un razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto del razonamiento contenido en la sentencia que se impugna (conf. CN. Civ., Sala D, 12/9/79, ED, 86-442). La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia, sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, Tº 1, pág. 941). En el mismo sentido se ha sostenido que carece de contenido el escrito de expresión de agravios que no ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (conf. C. 1era. Apel. San Nicolás, 29/4/71, LL, 143-100). Es que criticar no es lo mismo que disentir, ya que lo primero importa un ataque directo y pertinente a la fundamentación del fallo apelado, tendiente a demostrar los errores fácticos y jurídicos que éste pueda contener, mientras que lo segundo consiste simplemente en exponer que se está en desacuerdo con la sentencia recurrida (conf.

CN. Civ., Sala A, 19/8/91, LL, 1992-A-487, nº 42). La expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472) que ejercitada, traslada la competencia al tribunal de alzada (conf. C. 1era. Civ. y Com. Bahía Blanca 29/2/68, LL, 131-698), sino que, como lo señala el art. 265 del C. Procesal debe contener una crítica concreta y razonada (conf. CN. Civ., Sala M, 27/9/00, ED, 191-414) de las partes del fallo que el recurrente considere equivocadas (conf. CN. Civ., Sala F, 18/7/96, LL, 1997-D-827, 39.612-S), indicando los supuestos errores u omisiones que la misma contiene así como los fundamentos que le permitan sostener una opinión distinta (conf. CN. Com., Sala A, 21/2/96, ED, 172-92); es decir, debe señalar punto por punto los errores que se atribuyen a la sentencia en grado, por los cuales se considera que el pronunciamiento es injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 16/12/99, ED, 186-539). En la expresión de agravios deben refutarse las conclusiones de hecho y derecho que motivan la decisión en grado, mediante la exposición de circunstancias jurídicas por las cuales se considera erróneo el pronunciamiento impugnado (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472). Este es el criterio sostenido por esta Sala en numerosos antecedentes, entre ellos, CANE, Sala “B”, SDL Nº 20/2010 del 10/05/10.----------Es por ello que postulo la deserción del agravio y con ello de la totalidad del recurso por insuficiencia técnica al no haberse atacado la argumentación dirimente de la sentenciante respecto de la carencia probatoria en cuanto a la acreditación de los actos posesorios con la antigüedad exigida legalmente de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 4015 del C. Civil y 1899 del C. Civil y Comercial (conf. arts. 268 y 269 del CPCC).----------II.- En suma, de todo lo expuesto y razonado corresponde declarar desierto el recurso de apelación deducido por la actora, con imposición de costas en esta sede a la recurrente vencida (conf. arts. 69 y 282 del CPCC). ----------

---Ante la deserción del recurso declarada, no corresponderá regular honorarios a las letradas patrocinantes de la apelante, Dras. D. P. E. y C. V. P., por resultar inoficiosos sus trabajos realizados ante la Alzada (conf. arts. 3 y 46 de la ley XIII Nº 4). Y atento el resultado del pleito, el mérito y extensión de las tareas realizadas en esta sede, regulo a la Defensora Pública, Dra. M. F., un 5,4% del monto del proceso a determinar en la etapa procesal oportuna (conf. arts. 5, 6, 8, 13, 22 y 46 de la ley XIII N° 4), con más el IVA si correspondiere (conf. leyes 233439 y
23871). ----------

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

---- **A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. Lucero dijo: ----------

---La parte actora ha interpuesto recurso de apelación a fs. 128, en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos, obrante a fs. 121/124 vta., por el cual se rechaza la demanda de usucapión intentada en contra de la “Compañía Financiera del Chubut S.A.”, en relación al inmueble que se individualiza y con costas a su cargo.-------

----El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 143/146 vta.----------

---Ordenado su traslado a la parte demandada a fs. 147, éste fue evacuado mediante presentación obrante a fs. 150/151 vta. ----------

---I.- Los agravios que fueran formulados en sostenimiento del recurso de apelación planteado han sido reseñados con suficiencia por el magistrado que me precede en la votación, Dr. De Cunto, por lo cual me atendré a ella a efectos de no incurrir en repeticiones innecesarias.----------

---Sin embargo será menester individualizar cuáles son los motivos de ataque que se dirigen a la decisión impugnada. Estos son los siguientes, a saber: 1) valor probatorio de la documental aportada; 2) accesión de posesiones; y, 3) actos posesorios.----------

II.- En los límites fijados por el contenido de tales cuestiones ingresaré a su tratamiento particularizado a los efectos de verificar si se ha satisfecho el requerimiento técnico al cual refiere la presente cuestión.----------Así pues, en relación al primero de ellos, referido a la apreciación probatoria que mereciera de parte de la juzgadora de grado la documental adjunta en copias simples, tanto en aquello relativo al parentesco invocado como también en cuanto al boleto de compraventa cuya suscripción se le atribuye al adquirente del mismo, es útil rememorar cuál fue la razón expuesta para que se hubiera estimado como escaso a su valor probatorio, al menos, a los fines de acreditar el comienzo de la posesión y la accesión iuris hereditatis a su propia posesión que se invoca; presupuestos fácticos éstos que son los que habrían podido viabilizar que la parte actora pudiera obtener un buen éxito de su pretensión de adquirir por prescripción el inmueble de que individualizan como objeto de su posesión. ----------

---La Sra. Juez a quo expresó al apreciar la prueba aportada al proceso lo siguiente, a saber: *"… la parte actora ha acompañado copias simples del boleto de compraventa que dicen que habría celebrado quien en vida fue su padre F. M. con la demandada "Compañía Financiera Comercial e Inmobiliaria"…; también acompañaron fotocopias simples de las partidas de matrimonio, nacimiento y defunción…Fotocopias todas carentes de valor probatorio. Tampoco con las fotocopias simples de las partidas, puedo tener por acreditadas que las peticionantes sean continuadoras de la relación que F. M. tenía con la accionada, desde el deceso de aquél, y obviamente en la medida o proporción de su titularidad, dado su calidad de herederas. …no se acreditado fehacientemente la accesión de las posesiones. (…) tengo para mí que la presente acción no puede prosperar…En cuanto a la prueba testimonial rendida, la misma resulta insuficiente para acreditar los supuestos actos posesorios referidos por la actora… es claro que la prueba testimonial traída se halla despojada de los necesarios anclajes en otras probanzas, que la norma especial vigente en la materia exige, lo que transforma en ineficiente la prueba traída, e impide declarar operada la adquisición del inmueble por prescripción…"* (Sic) (Ver: considerando de fs. 122 "in fine"/123). ----------Ahora bien,

el eje central sin el cual tales afirmaciones de la juzgadora se desmorona, esto es, el argumento determinante que les da sustento, es la siguiente motivación vinculada al porqué las copias fotostáticas no cuentan con valor probatorio alguno. En tal sentido, expresó textualmente lo siguiente: *"…En efecto, las fotocopias sin autenticar presentadas por una de las partes carecen del carácter de prueba documental válida, por lo que mal puede exigirse a la contraria el reconocimiento o negativa de su autenticidad. La simple fotocopia de un documento, no es instrumento hábil para hacer, por si sola, fe en juicio. Es decir, resultan inhábiles para fundamentar la acción, en razón de que no tienen más valor que el de una copia simple sin eficacia jurídica. Las fotocopias no pueden, pues, sustituir a los documentos originales y corresponde a los interesados en prevalerse de ellos, presentar dichos originales al juez de la causa a fin de meriturar la existencia y efectos del acto que se pretende allí documentado…"* /Sic)(Ver: considerando de fs. 122, primer párrafo "in fine").----------De su lado, en relación a tal apreciación probatoria la parte actora recurrente plantea que: a) la prueba documental no fue impugnada por la defensora pública quien contestara la demanda en ejercicio de la defensa pública de la parte demandada cuyo paradero no se pudo determinar; b) que los originales de la prueba documental los presentaron en su oportunidad indicando que ello se desprende del proveído del 23/10/2014 que autoriza su desglose sin que ello fuera advertido por la juzgadora y que en la demanda fue especificado "…la calidad de la documentación presentada." (Sic); c) que la juzgadora debió ejercer la facultad que le confiere el art. 36, inc. 2ª, apartado c) del C.P.C.C.; y, d) en cuanto a las partidas de nacimiento, matrimonio y defunción, que acreditan el vínculo biológico y, por ende, la accesión de las posesiones, indican que se tratan de documentos públicos que gozan de presunción de autenticidad (Ver: escrito
de agravios, fs. 144 y vta.). ----------
---En el contexto descripto corresponde, pues, pasar a verificar punto por punto si los indicados argumentos en los cuales se intenta sostener el cuestionamiento importan un verdadero contenido crítico que provea de materia para que este tribunal de alzada
pueda ejercer su facultad revisora. ----------
---A tal efecto resulta útil tener presente lo que este tribunal tiene dicho repetidas veces que argumentar significa dar razones en soporte o apoyo de una tesis que se intenta sostener o refutar (Conf.: Atienza, Manuel "El derecho como argumentación", Barcelona Ariel, año 2006, pág. 11).----------
---Es decir, quien plantea una apelación debe indicar y sostener los errores que le endilgan al resolutorio que impugna. Eso es aquello que la da contenido y existencia a un agravio. A tal efecto, correctamente puntualizado el supuesto error se debe dar explicaciones porqué razones lo es. En suma, para fundar un recurso de apelación, se debe dotar de contenido argumental a la voluntad impugnativa, brindando los motivos por los cuales se considera que la resolución es equivocada.----------

---Y, desde ahora adelanto que coincido con el Dr. De Cunto, primer sufragante en la especie, en cuanto que de la lectura de los distintos puntos individualizados que fueran esgrimidos como pretendido sustento del dicente agravio, no se advierte entre ellos ningún auténtico motivo o razón para nutrir a un real agravio que se pudiera atender en esta alzada. Paso a explicarme.----------

---Así, por caso, el señalamiento individualizado como a), no resulta ser más que una afirmación de lo contrario de aquello que afirmara la juzgadora de grado quien, bien o mal, pero sin merecer un concreto agravio, indicó que las fotocopias simples no requerían de impugnación de la contraria por carecer del carácter de prueba documental válido. ----------

----En relación al punto b), bien señalo el Dr. De Cunto que el proveído de fecha 23/10/2010, al que se alude e invoca, no se corresponde con las constancias obrantes en autos. Baste con poner de resalto que entre el proveído de fecha 30/09/2014 –por el cual se agrega un oficio- y el siguiente, de fecha 25/02/2015 –por el cual se ordena correr vista a la Defensora Pública de la información del actuario de la prueba producida-, no se registra providencia alguna que se hubiere dictado en este proceso. Es más, obsérvese que la constancia de desglose de la documental adjunta con la demandada (obrante a fs. 38), se corresponde con la reserva en caja de seguridad para lo cual se autorizó al desglose dispuesta mediante providencia de fecha 17/10/2012 de fs. 42. Dicha reserva y desglose corresponde a la documental de fs. 3/37, que es la que fuera valorada por el judicante de primera instancia. Es decir, el planteo resulta absolutamente inaudible. Y, dada su íntima conexidad con la afirmación de las impugnantes centrada en postular que debió la judicante ejercer su deber-facultad instrutoria que le es delegada por el Código del rito, también lo es, el punto individualizado con la letra c). ----------

---El punto d), relativo a la documentación vinculada a la acreditación del vínculo parental entre el Sr. F. M. y las aquí actoras, en tanto se sostiene que se tratarían de documentos públicos presumidos, como tales, auténticos salvo que se redarguyan de falsos, solo cabe decir que efectivamente ello es así respecto a los originales. En cambio, sus copias simples no ostentan tal calidad tal como lo postulara la sentenciante de la anterior instancia sin que se aporte un razonamiento que permita siquiera especular lo contrario.----------En resumen, de todo lo que se viene de exponer, solo resta sostener que, tal como fuera estimado y decidido por la Sra. Juez a quo, no se acreditó debidamente ni la posesión, la cual ubica su data a partir del año 1959 –fecha de la supuesta concertación del negocio jurídico boleto de compraventa- por parte del Sr. F. M., de modo tal que pudiera pretender sumar la posesión que las actoras se atribuyen haber continuado respecto del mismo. Máxime cuando tampoco se acreditó el vínculo de parentesco que invocaran respecto del mencionado causante.----------Parecería que las aquí pretensas

impugnantes no llegan a comprender que la posesión es una relación de hecho. De lo cual, puede perfectamente inferirse que sin el presupuesto fáctico del ingreso a dicha relación de hecho resulta muy difícil sostener, por caso, que se cuenta con el *"animus domini"* que es complementario a dicha vinculación de quien se dice poseedor con la cosa.----------Es más, cabe añadir que aún en la hipótesis de que se hubiera acompañado el original del boleto de compra y venta –incluso contando éste con fecha cierta, que es otra cuestión que no llegó a ser siquiera tratada en el caso dada la falencia probatoria indicada en relación a la presentación solo de una copia simple que es lo que se adjuntara-, y que se hubiera insertado en el texto del mismo la declaración de que se entregaba en dicho acto la posesión del inmueble objeto del negocio jurídico al comprador, ello tampoco hubiera alcanzado para tener por cierta su tradición e ingreso efectivo a la posesión.----------

----En sentido coincidente con lo que se viene exponiendo la C.S.J.N., expuso: "La mera declaración de dar o entregar la posesión expresada en la escritura traslativa de dominio no suple la realización de esos actos materiales y si ben entre las partes tales dichos tendrían valor probatorio, no lo sería así frente a terceros lo que obliga a recurrir a otros medios probatorios, ya que no es un hecho cumplido por el oficial público ni ha ocurrido en su presencia (Conf.: C.S., 02/03/1981, Jurisprudencia citada en "Tratado jurisprudencial y doctrinario. Derecho Civil –Reales-", Ed La Ley, año 2009, director Claudio M. Kiper, T. I, pág. 40).----------

---En relación al tópico, partiendo siempre de la base que la posesión representa un hecho material de detentación, debe explicarse que la posesión es un hecho en tanto que ella se basa en un estado de cosas completamente extraño al derecho sobre la detentación. Y he aquí que, cualquiera sea el contrato que se hubiere concertado en relación a la cosa objeto de la posesión que se invoca, no tiene influencia sobre la adquisición de dicha posesión. Corrobora lo dicho advertir que ni siquiera contar con la titularidad de dominio sobre una cosa importa "per se" que –automáticamente- sea el propietario su poseedor. En todo caso, la propiedad da derecho a la posesión, pero –insisto- no necesariamente implica posesión. El *corpus* entonces está representado por el poder físico que se ejerce sobre la cosa o aquel que se pueda ejercer sobre ella cuando se desee.----------

---Esta es la circunstancia de hecho que se debió acreditar en la especie y cuya carga de probarla no logró satisfacer la parte actora ahora recurrente con los elementos de prueba de los que se intentó valer. Y, en el extremo que ello no fuera del modo expuesto y se entendiera que los hechos en los cuales se escudan para sostener la posesión que invocan las actoras, efectivamente son reveladores de tal relación de hecho con la cosa con ánimo de ser dueñas de la misma (tareas de limpieza, relleno y gestiones ante la municipalidad), lo determinante para la suerte de tal pretensión es que tampoco se

satisfizo con el plazo prescriptivo para lograr la adquisición de dominio sobre el inmueble objeto de autos tal como lo señalara la juzgadora de autos sin que se dirija en contra de tal puntual argumento un verdadero agravio que se pudiera atender en la alzada (Ver: considerando de fs. 122 vta. “in fine”, anteúltimo párrafo).----------Asimismo, igual resultado tendrá consecuentemente el agravio titulado “accesión de posesiones” desde que el mismo se basa en dos circunstancias no acreditadas en autos, cuales son, la posesión anterior de quien se afirma ser herederos y, también, tal calidad de herederos. Todo ello precisamente por cuanto se intentó acreditar tales circunstancias con documental acompañada en copias simples.----------Idéntica indicación cabe realizar en relación a los actos posesorios que se invocan con sustento en las características del inmueble y la inexistencia de turbación de hecho. Es que no pudiéndose determinar con los elementos aportados al proceso el momento del comienzo de la posesión que se afirma detentó el Sr. F. M., y en virtud que los actos posesorios denunciados datan de pocos años atrás (por caso, el plano de mensura que fue registrado el 19/12/2011 –fs. 03-), mal podría postularse con posibilidad de buen éxito que concurra, a la par, el presupuesto ineludible del plazo para adquirir el inmueble por prescripción. ----------Por supuesto que concuerdo con el sufragante en primer término en cuanto refrenda el correcto señalamiento de la juzgadora de la anterior instancia en cuanto que lo que corresponde acreditar en el proceso de usucapión es la realización de actos posesorios sobre el inmueble que se dice poseer por el plazo de prescripción adquisitiva y no el abandono o la no realización de actos posesorios de su titular dominial. ----------Finalmente, en lo relativo a la invocación de la prueba testimonial muy poco puedo agregar a lo ya analizado y expuesto por el magistrado de sala que me precede en la votación. Básicamente no se encuentra de las declaraciones vertidas por los testigos deponentes en autos ninguna referencia que pudiera servir para alterar la valoración que merecieran sus dichos por parte de la juzgadora A quo.----------Advierto que efectivamente ninguno de tales testimonios da acabada cuenta de cuándo habría comenzado la posesión que invocan en su demanda las actoras, ni tampoco proveyeron de datos efectivos en relación a los dicentes actos posesorios, añadido a ello ciertas inconsistencias relativas al origen de la posesión que indican a favor de una sola de las co-actoras –una supuesta donación de la madre a favor de una de las co-actoras-, que contradice la continuidad de la posesión que postularan en la demanda en relación la cual sostuvieron que ya venía ejerciendo el causante F. M. de quien, a su vez, invocaron contar con un vinculo de parentesco que tampoco acreditaron debidamente. ----------A todo evento, cabe poner de resalto que en materia de usucapión el art. 24 de la ley 14.159 (según decreto 5756/58) exige que el fallo no se base exclusivamente sobre la prueba de testigos, lo cual descarta de plano que pudiera tener andamiento el recurso con basamento en este

único agravio relativo a la apreciación de las testimoniales. Dicho de otro modo, si bien resulta cierto que el citado art. 24 de la ley 24.259 no exige que la prueba no testifical cubra todo el plazo que señala el art. 4015 del Código Civil, y como la ley exige una prueba compuestas, esa prueba no testifical debe ser en alguna manera corroborante de las declaraciones de los testigos y para que sea corroborante es obvio que, aunque no tenga una antigüedad que se remonte a todo el lapso de la usucapión debe ubicarse en algún momento bastante anterior a la demanda lo cual
tampoco sucede en la especie. ----------
--- Para finalizar estimo necesario dejar establecido que en este tipo de procesos en los cuales se tramita el reconocimiento de la adquisición del dominio por usucapión, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentando por el art. 2508 del Código Civil.---------- En definitiva, entonces, de todo lo que se viene de exponer se perfila claramente que el recurso -de tal manera sostenido- carece de la debida fundamentación técnica que le permita a esta Cámara de Apelaciones ejercer la facultad revisora que le es propia, por cuanto no se aportó la indispensable materia para ello, cual es, el agravio formulado en los términos que el Código del rito exige que sea realizado (Conf.: arts.
268 y 269 del C.P.C.C.).----------
---De allí que, compartiré con el Dr. De Cunto la solución que propicia al acuerdo, en cuanto propone que el recurso de apelación incoado sea declarado desierto. Así lo voto.
------Atento al modo en que se concluye, las costas de segunda instancia deberán ser soportadas igualmente por la parte actora recurrente vencida en ella (Conf.: arts. 69 y
282 del C.P.C.C.). ----------
----Dado que se propicia que el recurso sea tenido por desierto no corresponderá regular honorarios a las Dras. D. P. E. y C. V. P., letradas patrocinantes de la parte actora apelante, atento al carácter inoficioso de sus trabajos cumplidos en la alzada (Conf.: art. 3 y 5 de la Ley XIII Nº 4).----------Los honorarios de la Dra. M. F., Defensora Pública que intervino por la parte demandada, apreciando sus labores de alzada por su extensión, calidad y eficacia, estimo adecuado fijarlos en la suma equivalente al 5,4% del monto del proceso a determinar en la etapa procesal oportuna, con más el I.V.A. correspondiente (Conf.: arts. 5, 6, 8, 13, 22 y 46 de la Ley XIII Nº 4; art. 59 de la Ley V Nº 90; y, leyes 23.349 y
23.871).----------
-

----Termino de tal manera pronunciándome en esta primer cuestión por la NEGATIVA.----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto dijo: ----------

--En atención a la respuesta brindada a la primera cuestión planteada, deviene abstracto pronunciarse respecto de la segunda pregunta presentada.----------

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Lucero dijo:----------

Atento a lo concluido en la anterior cuestión la presente ha quedado vacía de contenido, por lo que me eximo de pronunciarme en ella.----------

A LA TERCERA CUESTIÓN, El Dr. De Cunto expresó:----------

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente: ----------

---I.- Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte actora. ----------

----II.- Imponer las costas de la segunda instancia a la demandante recurrente.----------

---III.- No regular honorarios a las Dras. D. P. E. y C. V. P. por resultar inoficiosa su actividad ante la Alzada; y regular los honorarios de la Dra. M. F. en un 5,4% del monto del proceso a determinar en la etapa procesal oportuna, con más el IVA si correspondiere. ----------Así lo voto. ----------

---

A LA TERCERA CUESTIÓN, el Dr. Lucero dijo: ----------

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, por resultar el mismo fiel reflejo de los acuerdos antes alcanzados.----------

---ASI 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. 8, Ley V – Nº 17) 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 la parte actora.----------

----IMPONER las costas de la segunda instancia a la demandante recurrente. ----------

---N--O regular honorarios a las Dras. D. P. E. y C. V. P. por resultar inoficiosa su actividad ante la Alzada; y regular los honorarios de la Dra. M. F. en un 5,4% del monto del proceso a determinar en la etapa procesal oportuna, con más el IVA si correspondiere. ----------Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

AGUILERA
E CÁMARA

SERGIO RUBEN LUCERO
JUEZ DE CAMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CAMARA

---REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2017 – SDC.- Conste.----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA