----En la ciudad de Trelew, a los días de diciembre 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: **“J., P. A. c/ W., E. s/ Prescripción adquisitiva” (Expte. Nº 301 - Año 2017 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es técnicamente suficiente la expresión de agravios de fs. 174/176?, 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. 179. ----------

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

----------A fs. 160/164 se dictó sentencia por la cual se rechaza la prescripción veinteñal intentada por el Sr. P. A. J. en contra de las Sra. E. W., con relación al inmueble identificado como *Unidad Funcional N° 6, integrada por el Polígono 01-04, que se encuentra construida en la Parcela 2 de la Manzana 12, Sector 8, Circunscripción 1 de la ciudad de Trelew, antes Lote D3 de la Manzana 199, conforme plano de subdivisión N° 8.820 Expediente de Mensura P 257-81, Partida Inmobiliaria 000280-006, inscripto al Registro Real de la Propiedad Inmueble de Rawson al Legajo 257, T° 6, F° 11, Finca 89.999, con una superficie de 55,72 mts. 2, porcentual de dominio 11,87%, sito en la calle Brasil de Trelew* (Ver fs. 163 vta., último párrafo). La sentencia, asimismo, impone las costas al actor vencido. ----------

-----A fs. 167 la parte actora apela la sentencia, siendo concedido dicho recurso por providencia de fs. 168. ----------

---A fs. 174/176, luce agregado el escrito de expresión de agravios, cuyo traslado fue ordenado a fs. 177.----------

----I.- La parte actora formula cuatro agravios que, sin perjuicio de merecer un tratamiento conjunto, fueron presentados en forma diferenciada.----------El primer motivo de queja formulado se centra en que la Jueza a-quo no examina las pruebas aportadas en forma conjunta sino que lo hace por separado impidiendo que las probanzas puedan complementarse entre sí. En ese orden de ideas, el agravio sostiene que la sentencia en crisis no realiza una apreciación conjunta y panorámica de las pruebas aportadas. En particular, se queja porque entiende que el inicio de la posesión del inmueble quedó probado mediante el boleto de compraventa –que adjunta – y cuya fecha data del 29 de septiembre de 1981. (Ver fs.3/84 de documental reservada en sobre glosado al expediente entre fs. 90 y 91).----------

---El segundo agravio centra su queja en la interpretación que la Jueza a-quo realiza respecto de la declaración testimonial del Sr. M. O. E. B.. El agravio sostiene que el citado testigo manifestó que el actor tiene posesión del inmueble – a título de dueño – desde hace más de 40 años. Esa prueba testimonial, según la recurrente, es complementaria de la prueba documental aportada sin que la sentencia haya ponderado adecuadamente esa complementariedad probatoria. En definitiva, este segundo agravio

se funda en que la sentenciante ha valorado la prueba en forma aislada y no con criterio integrativo contrariando, de este modo, la doctrina judicial imperante en la materia. ----------En un tercer agravio, la parte recurrente señala que la sentencia en crisis no valora adecuadamente el pago del impuesto municipal, siendo que tal valoración es realizada fuera del contexto de la restante prueba. (Ver fs. 175, último párrafo). ----------Para terminar, el cuarto agravio se queja porque la sentencia de grado no ha tenido en consideración la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que –según dice - ha ejercido respecto del inmueble objeto de esta acción de prescripción adquisitiva, desde el mes de septiembre de 1981 (Ver fs. 175 vta., tercer párrafo). Para concluir este último agravio, la recurrente vuelve a criticar que la sentencia analiza las pruebas por separado y no en forma conjunta, siendo ese el motivo que lleva a la Sra. Jueza de grado a fallar en contra de la pretensión formulada en la demanda. (Ver fs. 175 vta., anteúltimo párrafo).----------

----II.- En los límites determinados por los agravios reseñados ingresaré a su análisis señalando, en primer lugar, que la cuestión a elucidar consiste en determinar cómo han de apreciarse los elementos de prueba aportados en un proceso de usucapión, para luego examinar si la pauta de apreciación ha sido bien aplicada en la especie.----------

----Por otro lado, anticipo que procederé a ingresar al tratamiento de los agravios vertidos en conjunto. Ello así, por cuanto observo una marcada concurrencia entre todos ellos, situación que hace conveniente el examen integral y vinculado. ----------

----En ese orden de ideas, vale destacar que la propia parte confirma la adecuación del tratamiento conjunto cuando señala que, *En síntesis la sentencia deviene arbitraria por la deficiente apreciación de la prueba obrante en autos realizada por la Sra. Juez de grado, por analizar por separado cada una de ellas y no en su conjunto, de haberlo hecho así, no caben dudas que se debía haber tenido por probado la posesión de la cosa y el plazo que exige la ley* (Sic, fs. 175 vta., anteúltimo párrafo).----------

---- En primer lugar, abro un breve paréntesis para indicar que efectivamente es de aplicación al caso bajo análisis las normas legales vigentes al tiempo de iniciarse el proceso de usucapión (16/10/2014, según consta a fs. 86). Y ello es así, porque esa es la regla prevista por el art. 2537 del Código Civil y Comercial de la Nación hoy vigente, al establecer que los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Más aún cuando el plazo de prescripción adquisitiva fijado por el Código de Vélez, según lo postula el propio actor, habría fenecido antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación. (Ver fs. 85, anteúltimo párrafo, en donde la actora invoca - como fecha de inicio de la posesión - el mes de septiembre de 1981). ----------

Como fuera dicho en la reseña precedente el actor expone, como motivo de su cuestionamiento, la supuesta ponderación aislada y no conjunta de la prueba aportada que le atribuye haber incurrido a la juzgadora a quo. ----------

-----Así lo dice expresamente cuando afirma que "…*La Sra. Juez ha incurrido en un error*

al examinar cada una de las pruebas por separado y no considerarlas a todas ellas en su conjunto, ya que las pruebas…se complementan entre sí, con ellas se ha demostrado la posesión y el tiempo de la misma…" (Ver: fs. 174, último párrafo). ---------

----Y repite esa queja unos párrafos más adelante, cuando dice que "…*La sentenciante, como se viene argumentando, ha procedido incorrectamente a analizar las pruebas por separado, contradiciendo la doctrina imperante y la jurisprudencia aún de esta Circunscripción judicial…*" (Ver: fs. 175, anteúltimo párrafo); y, una vez más, vuelve sobre la misma cuestión al indicar: "…*En síntesis la sentencia deviene en arbitraria por la deficiente apreciación de la prueba obrante en autos realizada por la Sra. Juez de grado, por analizar por separado cada una de ellas y no en su conjunto…"* (Ver: fs. 175 vuelta, anteúltimo párrafo). ----------

----Pese a la formulación de esta queja y su insistente repetición, cabe adelantar opinión en cuanto que la sentencia objeto del recurso contiene una valoración probatoria integrada siguiendo, como lo expresa la Sra. Jueza de grado, el método de apreciación compuesta de las pruebas que es exigida por ley. ----------Así, la sentenciante dice expresamente "… *Se ha señalado que la cuestión de la adquisición del dominio por prescripción interesa al orden público, de allí que para que la acción de usucapión resulte procedente, la prueba de los hechos en que se funda el derecho que invoca quien pretende prescribir, debe ser concluyente, categórica, inequívoca, precisa y concordante; y tanto debe referirse al animus como al corpus. La doctrina la ha denominado "prueba compuesta", por cuanto no puede basarse exclusivamente en la testimonial (art. 24, inciso c, ley 14.159, reformada por el dcto. Ley 5.756/58); y su valoración debe ser estricta."* (Ver: fs. 161, segundo párrafo).----------

-------La prueba compuesta, a la que alude la actora recurrente y que no soslaya la Juez aquo, no excluye la carga de acreditar los presupuestos de hecho normativos que sustentan o no la viabilidad de la pretensión adquisitiva del dominio por prescripción, carga que recae en la especie sobre la actora. Esto es, debió acreditar el corpus y el animus domini. Y se señala, sin merecer ataque alguno, que tal prueba debe ser concluyente y no dejar margen de dudas sobre ninguno de ambos aspectos. Cualquier atisbo de duda perjudica el derecho a adquirir por prescripción.----------

------La recurrente, más que referirse a uno de los medios probatorios –testimonial – tratando por su intermedio de dar un sentido razonable a su posición con otros medios de prueba - instrumentales, que por sí solos no aportan datos que nutran el *animus domini* que indispensablemente debe acompañar al corpus, debió rebatir el decisorio mostrando que sí produjo prueba categórica, inequívoca, precisa y concordante de los actos posesorios requeridos, y que tales probanzas fueron malinterpretadas u omitidas en la sentencia. ----------

---

----Es que una expresión de agravios, para alcanzar el nivel técnico exigido por en el Código de Procedimiento, no debe consistir en una mera discrepancia con la sentenciante, sino que debe poner en crisis los pilares sobre los que se sostiene la

sentencia apelada.----------

----Esto es, la eficacia del agravio dependía de poner en evidencia que la sentencia no había ponderado las pruebas que –repito –debían ser categóricas y concluyentes respecto de los actos posesorios que indiquen la existencia del denominado "*corpus"* y el "*animus domini"*.----------

----Y, en verdad, debo exponer que, en mi opinión, ello no fue hecho así porque esas pruebas están ausentes en el expediente. Es precisamente esa carencia probatoria, en la que incurrió la recurrente, la que dio motivo fundante a la sentencia recurrida. ----------

---------Al exponer su queja el recurrente se limita a decir, una y otra vez, que la sentencia no pondera integralmente la prueba aportada. Sin embargo, la sentencia le indica con absoluta claridad cuáles fueron las insuficiencias probatorias que la llevaron a fallar de la forma en que lo hizo: *"…Como se observa, en el libelo de inicio el accionante no señaló si hizo mejoras, o algún acto material sobre el bien que pretende usucapir; por el contrario se limitó en el punto IV) titulado "POSESIÓN" a decir que ha poseído a título de dueño desde el mes de septiembre del año 1981, fecha en que adquirió por boleto de compra venta y que en su carácter de dueño ha pagado la totalidad del impuesto inmobiliario. Ya dije los comprobantes de pago de impuestos no evidencian el poder de hecho sobre las cosas, que es inherente a la posesión…"* (Ver: fs. 162 vta., primer párrafo).----------

----La recurrente, para revertir ese veredicto debía mostrar, en primer lugar, que sí produjo otras y, en segundo lugar, que tales probanzas no fueron valoradas correctamente por la Jueza de grado. Sin embargo, los agravios no superan el nivel de la manifestación de una opinión contraria; disiente con la sentencia que le resulta desfavorable, sin aportar la crítica dirigida a analizar el supuesto incorrecto criterio jurídico sostenido por la sentenciante. ----------

----En efecto, la queja se agota en una repetición - genérica y sin sustancia - sin que se manifieste claramente cuáles fueron las pruebas que la Jueza de grado supuestamente habría omitido ponderar o que habría ponderado erróneamente.----------

-----La doctrina nacional sostiene el mismo criterio que el fallo aquí recurrido. En ese orden, Beatriz Arean sostiene que, *"Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aun cuando el dominio esté adquirido sin necesidad de sentencia que lo declare, es evidente que cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición"* (Conf.; Arean, Beatriz, *Juicio de usucapión,* Buenos Aires, Hammurabi, 1998, p. 296).----------

----Como bien expone la citada jurista, la prueba debe incluir a todos los hechos que evidencien la posesión de la cosa y el ánimo de dominio que sobre ella se ejerce. La misma autora señala que, "*Sentada esa premisa, veremos qué es lo que el actor debe probar: a) Que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; b) Que la*

posesión ha sido pública, pacífica, continua ininterrumpida; c) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley." (Conf.: Arean, Beatriz, *Juicio de usucapión,* Buenos Aires, Hammurabi, 1998, p. 297 y 298).----------

----------Por el contrario, el actor derrochó esfuerzos argumentales para suplir la insatisfecha carga probatoria que pesaba sobre él, sin alcanzar a probar los dos presupuestos sustanciales que debía acreditar en simultáneo; esto es, el *corpus, por el plazo de la prescripción adquisitiva* y el *animus domini* sobre inmueble que aspiraba adquirir por prescripción. Así, tal como lo señalara la sentencia recurrida a fs. 162 (párrafo primero) la prueba contundente de los actos posesorios brilla por su ausencia. Y esa carencia es un escollo insalvable en su intento de revertir la sentencia que recurre en esta instancia.---------- En ese sentido, la jurisprudencia nacional tiene dicho que, "*… para que progrese la aludida prescripción es necesario que los peticionarios demuestren cuáles fueron los actos posesorios realizados en el inmueble en cuestión y si la posesión se mantuvo en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante veinte años (cciv 4015)" (Ver:* Monte Belvedere S.A. s/ quiebra, s/ incidente verificación por Nicola Graciela y otro, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala D, 6/09/2006, Buenos Aires, Microjuris, Citar: MJJ 9411). ----------

----En otro orden, no se soslaya de modo alguno que la recurrente arrima al expediente diversas pruebas documentales. Entre ellas destaca un boleto de compraventa celebrado entre el actor y el Señor J. C. B. Sin embargo, al respecto cabe apuntar que dicho boleto es un instrumento privado que el actor declara haber suscripto el 29 de septiembre de 1981, con un tercero que no es titular registral del inmueble que se intenta usucapir. También se incorporan pruebas documentales que dan cuenta que el actor realizó pagos de impuestos, tasas y contribuciones relacionadas con el inmueble que intenta adquirir por prescripción. Sin embargo, tales pagos comienzan, según la documental aportada, en el año 1994. Es decir, trece años después de la firma del boleto de compraventa.----------

----Por otro lado, y con relación a esas pruebas instrumentales, cabe advertir que por sí solas no son útiles para acreditar en forma fehaciente la posesión pública, pacifica, continua e ininterrumpida requerida para que sea viable esta forma extraordinaria de adquisición del dominio. ----------

----La jurisprudencia nacional es contundente con relación a lo antedicho, habiendo expuesto con criterio que comparto: "*El pago de impuestos, tasas y servicios relativos al inmueble, realizado por quien intenta ejercer la acción de prescripción adquisitiva…., resulta insuficiente para considerar que mediaron actos posesorios,…"* (Conf.: Quiroga, Luis Ángel, c. Rivazzoli, Roberto, CNCiv., Sala A, DJ, 2008 – 2 -2079); y, en sentido idéntico: "*El hecho de que la parte actora hubiere acreditado el pago de impuestos y servicios durante el plazo que la ley establece para poder adquirir por usucapión el bien, carece de entidad suficiente si no se encuentra avalado por otras pruebas que acrediten*

la posesión , ya que un simple tenedor puede abonar los impuestos y ello, por sí solo, no lo convierte en poseedor" (Conf.: Otero, Lorenzo David, CNCiv., Sala C, 11-09-2007).----------

----Por otra parte, y a mayor abundamiento, la jurisprudencia nacional es conteste en cuanto a sostener que los pagos de tributos efectuados, si bien pueden ser indiciarios del *animus domini,* no son actos posesorios. Así, se ha dicho que "*Si bien dentro del proceso de usucapión una de las formas de acreditar el animus domini" es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, basado en que el afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, ello no resulta idóneo para acreditar los actos posesorios"* (Zelaya Juan P. c/ Provincia de Tucumán s/ prescripción adquisitiva, Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Tucumán, 9-11-2013, Buenos Aires, Microjuris, citar: MJJ 19439). ------- En igual sentido, "*Se ha sostenido que el pago de los impuestos y servicios por sí solo no constituye un acto posesorio y consiguientemente nada prueba con relación al corpus posesorio. El hecho de que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos durante todo el lapso de la posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión, pues un simple tenedor, como un locatario pueden abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor (Conf.: Areán, Beatriz Alicia, "Juicio de usucapión", 3a.edición actualizada, abril de 1998., ps.315/316, número 349 y jurisprudencia allí citada; id., en "*Fuoco Leonardo Daniel c/ Geoghean Patricio Gregorio y otros s/ prescripción adquisitiva", de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala F, 6-03-2013, Buenos Aires, Microjuris, citar: MJJ 78633).----------Asimismo, el plano de fs. 83 (Ver sobre de prueba documental de fs. 3/84) es idóneo, en todo caso, para cubrir un aspecto formal requerido por el art. 24, inc. b, de la ley 14.159 para la admisión de la demanda de usucapión, pero resulta inútil como instrumento que ponga en evidencia la existencia de un acto posesorio.----------La jurisprudencia sobre este punto ha dicho que "*El plano de mensura erigido sólo constituye un elemento formal de la demanda, necesario para deslindar con precisión el inmueble, pero no puede exhibírselo como acto posesorio si no se alega el hecho de su realización, con la prueba adecuada como manifestación del ánimo de poseer para sí"* (Conf.: Cám. 2° Civ y Com, La Plata, Sala III, 14/2/78, Areán, Beatriz, op. Cit., pg. 306).------- Más recientemente también se ha dicho: "…*La presentación del plano de mensura es un requisito formal de admisibilidad de la demanda, porque a través del mismo se identifica con exactitud la cosa inmueble que se pretende usucapir. No se lo debe confundir con un medio de prueba, si bien en determinadas circunstancias puede complementar las pruebas aportadas, porque su función es individualizar el inmueble… (*Conf.: Corti, Carlos Raúl Eduardo c/ Bava Antonio Ricardo y otra s/ usucapión, Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral de Rafaela, 5-12-2013, Buenos Aires, Microjuris, citar: MJJ83673).----------Y, en igual sentido: "…*El plano para la información posesoria no representa más que el cumplimiento de los*

recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión -art. 24, inc. b, ley 14.159-, mas no posee eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años, constituyendo un elemento a valorar con relación a la posesión únicamente si fue confeccionado mucho tiempo antes de la iniciación de la demanda."(Conf.: Zelaya Juan P. c/ Provincia de Tucumán s/ prescripción adquisitiva, Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Tucumán, 9-11-2013, Buenos Aires, Microjuris, citar: MJJ 19439). -------La sola presentación del plano de mensura y los estudios de agrimensura (obrantes a fs. 79/82 del sobre de prueba de la parte actora) no alcanzan a probar la existencia de actos posesorios eficientes para concretar exitosamente la adquisición por prescripción. La falta de esa prueba es la valla insuperable que no puede sortear el recurso bajo examen; y es por ese mismo motivo, no logra conmover los fundamentos de la sentencia que recurre.----------

----------La sentencia de grado, al ocuparse de esa cuestión, señala: "*El pago de impuestos, tasas y contribuciones del bien cuyo dominio se pretende adquirir por usucapión no constituye un acto posesorio, nada prueba en relación al corpus posesorio y sólo 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 (cf. fallos citados en SDC N° 004/20012, sala A de la Excma. Cámara de Apelaciones local). Mas para que la pretensión de adquisición del dominio por la prescripción prospere el solo pago de impuestos no basta, pues, allende la intención de someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad, debe por fuerza concurrir el "corpus", elemento material de la posesión, esto es el tener la cosa bajo el poder del sujeto*." (Ver: fs. 162, párrafo primero).----------

----La recurrente, en la parte de su expresión de agravios dirigida a rebatir este argumento de la sentencia (Ver fs. 175, último párrafo) se limitó a transcribir fallos que poco o nada agregan a la hora de superar la apuntada ausencia de pruebas suficientes de los actos posesorios requeridos para obtener una sentencia favorable a su pretensión.----------

---La recurrente también se agravia por la ponderación que la jueza a-quo efectuó de la prueba testimonial prestada por el testigo ELORRIAGA BARRIA, y que luce a fs. 128/130. A su criterio esa declaración, complementada con el resto de la prueba producida, tiene suficiente solvencia para acreditar la usucapión que intenta.

Expresamente, la quejosa dice que *"…En su declaración el testigo dice que el actor posee el inmueble a título de dueño, que esa posesión…se remonta a más de 40 años, y lo sabe porque 'P. me lo ha dicho y lo he visto'…Ahora bien, esa declaración unida a la prueba documental aportada, resulta complementaria…su conocimiento del hecho es de mucho mayor tiempo que exige la ley…"* (Ver fs. 175 primero y segundo párrafo). ----------

----En sumario, el agravio sostiene que entre la declaración del testigo ELORRIAGA BARRIA (Testigo único, aclaro) y la documental aportada existe la relación de complementariedad, combinación y composición requerida para tener por acreditada la

prescripción adquisitiva. ----------

---Al ocuparse de esta cuestión, la sentenciante señala "…*En cuanto a la única prueba testimonial rendida en autos, la misma resulta insuficiente, tanto para acreditar el plazo de veinte años, como actos posesorios. Es que Marcelo Omar Elgorriaga Barria solo da cuenta de su amistad con el accionante de hace más de 40 años; de que éste último posee un departamento "porque P. se lo ha comentado y lo ha visto", "ahí vivía en un momento un hijo del mismo (del actor P. A. J.)…"* (Ver: fs. 162, segundo párrafo).----------

----La sentenciante acierta al señalar tres situaciones relevantes. En primer lugar, se trata de un testigo único cuyos dichos, en consecuencia, no pueden ser cotejados con los de otros testigos. En segundo lugar, el testigo menciona que un hijo del recurrente era quien vivía antes en el inmueble; empero, esta situación que podría haber sido determinante para esclarecer las circunstancias posesorias del actor, ni siquiera fue invocado en la demanda. En tercer término, el testigo afirma saber lo que dice porque lo ha visto y porque se lo ha comentado el propio actor.----------

----Y, ya de mi propio cuño señalo que dicho testigo, aun sin las observaciones realizadas al apreciar su testimonio, no puede ser ponderado de manera 'compuesta' por cuanto ninguna de las pruebas aportadas puede conectarse útilmente con su declaración testimonial. Se trata, entonces, de una declaración autorreferencial que solamente indica que el testigo *vio* la posesión del actor sin dar ninguna explicación adicional, como si esa *simple vista* fuera suficiente para probar un acto posesorio. Básicamente, el impugnante no repara que el '*estar'* u *ostentar* una cosa no importa, sin más, poseerla. ----------La jueza de grado advierte esta situación y señala que, *"…La doctrina y jurisprudencia han coincidido en señalar que las declaraciones testimoniales debe ser precisas y fehacientes, no resultando computables por ser insuficientes, aquellas que no concretan con razonable exactitud o total precisión la realización de actos posesorios por parte del usucapiente a lo largo de los años (cf.: BUERES – HIGTON, Código Civi comentado, Buenos Aires, Ed. Hammurabi, 2005, T. 6 B, p. 758)."* (Ver fs.162, in fine).----------No cabe, entonces, concluir otra cosa que no sea la insuficiencia del valor probatorio asignable a esta prueba testimonial.----------

----En adición a lo dicho, cabe agregar que es una específica exigencia legal que el fallo no se base o se sostenga exclusivamente en la prueba testimonial, siendo menester que esa prueba sea corroborada por otras evidencias que permitan obtener la composición probatoria requerida. Es decir, la comprobación (como bien lo indica la propia recurrente) requiere de una prueba compuesta que supere las posibles inconsistencias de una única declaración testimonial.----------

---Rememórese que la prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir, de aquellas que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí solas pero que, consideradas en conjunto, llevan a un pleno

convencimiento sobre los hechos a probar. ----------

---En materia de usucapión, la prueba testimonial requiere –indispensablemente – que sea complementada con otros medios probatorios, dando lugar a la prueba compuesta exigida por la ley. Es que, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable, no resultando suficiente la declaración testimonial que no se concentre - con toda precisión – en la realización de actos posesorios del pretenso usucapiente.----------

---En ese orden de ideas, tampoco es suficiente exhibición de documentos que por sí mismos no acrediten la realización de tales actos. Inclusive, ya se dijo que las constancias o recibos de pago de impuestos o tasas los que si bien cuentan, al decir por la norma de aplicación, con una especial consideración legal (art. 24, inc. c de la ley 14.159) tampoco resultan suficientes por sí solos –son apenas una pauta de acreditación de la manifestación del *animus domini* invocado-, máxime si no se ven acompañados de otros medios probatorios que, en conjunto, permitan verificar como acreditados los extremos exigidos por la ley para adquirir por prescripción, en relación al “corpus” (Conf.: Alsina, Hugo, en “Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial”, Ed. Ediar, 2ª ed., año 1961, T. III, págs. 303/304, n° 28; id., Salvat, “Derechos Reales”, T. I, pág. 524, n° 1028). ----------De manera tal que la Sra. Jueza a-quo acierta cuando afirma que, “*El actor, pues, no ha cumplido a cabalidad con su carga postulatoria, al no haber introducido correctamente en autos la plataforma fáctica del caso, pretendiendo que la suscripta la infiera de la única testimonial producida, lo que resulta inadmisible. Es decir en la demanda no se afirmó, alegó, expresó de manera clara y concreta los actos materiales que hacen a la posesión, teniendo en cuenta que los elementos del instituto procesal bajo análisis deben analizarse con suma prudencia, debiéndose probar la posesión “animus domini” actual, la anterior (no alegó ni probó como el señor Biancotti llegó a ser dueño del bien en cuestión), y – especialmente – la que se tuviera al inicio de la ocupación como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (cf.: Excma. Cámara de Apelación Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, sala I, cs. 21.843 R.S 300/88; 29.701 R.S. 59/93)”* (Ver fs. 162vta,último párrafo).----------

-----En suma, la sentenciante llega a la conclusión, luego de examinar las pruebas aportadas, que la actora no logró probar de manera suficiente los actos materiales necesarios para poner en evidencia la concreción material de una posesión: “*Por todo lo dicho, es claro que el accionante no ha logrado demostrar ni la posesión ni el transcurso del tiempo, devenido en un plazo al ser dimensionado por el legislador en la extensión de los 20 años que impone la norma. Es, pues, menester establecer cuándo se produjo la toma de posesión continua y la extensión de la misma para usucapir en forma clara de modo que no se confunda con una mera ocupación. La prueba traída impide declarar operada la adquisición del inmueble por prescripción, dada la frugalidad de la misma”.* (Ver fs. 163 vta., primer párrafo).----------

----

----Frente a ese decisorio, el recurrente solo atina a manifestar que, "*La sentenciante, como se viene argumentando, ha procedido incorrectamente al analizar las pruebas por separado, contradiciendo así la doctrina imperante y la jurisprudencia aún de esta Circunscripción judicial…"* (Ver fs. 175, anteúltimo párrafo), sin llegar a explicar en qué consistía el error o incorrección que se postula confusamente. A decir verdad, no encuentro cuál es el contenido crítico que pudiera extraerse de tal afirmación efectuada en el dicente agravio. Sólo apuntaré, convalidando la posición sostenida en la sentencia recurrida, que los instrumentos aportados por la queja en examen no tienen entidad suficiente para acreditar actos posesorios en relación al bien inmueble que intenta usucapir. ----------

---Lo que debe acreditar quien se atribuye la calidad de poseedor de un inmueble es el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío tal como surge de los supuestos enunciados por el art. 2384 del Código Civil. Y, repito, el ejercicio de tales actividades no se desprenden de las pureabas aportadas en la demanda. Ninguna de las pruebas aportadas, aún consideradas en forma combinada es idónea para concluir sobre la indubitable existencia de actos posesorios sin los cuales la pretensión de usucapir naufraga sin remedio.-------

----------De modo tal que, no invocado ni probado ningún acto de naturaleza posesoria que le pudiera haber dado andamiento a la usucapión deducida y no aportándose en los agravios examinandos materia crítica que permita a este Tribunal de alzada ejercer su facultad revisora, corresponderá que se propicie al acuerdo declarar desierto el recurso planteado por carecer el mismo de suficiente técnica indispensable (Conf.: arts. 268 y 269 del C.P.C.C.). Así lo voto. ----------

---III.- Conclusión: ----------

----Por todo lo expuesto, entonces, corresponderá declarar desierto el recurso de apelación planteado por la parte actora P. A. J.; con costas de segunda instancia a cargo de la parte actora recurrente vencida en ella (Conf.: arts. 69 y 282 del C.P.C.C.).----------

----No corresponderá regular honorarios al Dr. N. F.D. U. G., letrado apoderado de la parte actora apelante, por sus tareas cumplidas por ante esta alzada, atento que sus labores resultaron inoficiosas (Conf. arts. 3 y 5 de la Ley XIII N° 4). ----------

----Finalizo el tratamiento de esta primer cuestión pronunciándome en ella por la NEGATIVA.----------

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

---1. Llegan a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por el actor a fs. 167, que fuera concedido libremente a fs. 168, contra la sentencia de la anterior instancia de fs. 160/164 que rechazó la demanda por prescripción adquisitiva veinteañal promovida por P. A. J. contra E. W. respecto del inmueble identificado como Unidad Funcional N° 6, integrada

por el Polígono 01-04 que se encuentra construida en la Parcela 2 de la Manzana 12, Sector 8, Circunscripción 1 de la ciudad de Trelew, antes Lote D3 de la Manzana 199, conforme plano de subdivisión N° 8.820, Expediente de Mensura P 257-81, Partida Inmobiliaria 000280-006 inscripto al Registro Real de la Propiedad Inmueble de Rawson al Legajo 257, T° 6, F° 11, Finca 89.999, sito en la calle Brasil 280, Barrio Alberdi, de la ciudad de Trelew, con imposición de costas a la actora vencida. ----------

---La expresión de agravios luce a fs. 174/176, el traslado conferido a fs. 177 no fue evacuado por su contraria, y la relación sucinta de las cuestiones planteadas fue desarrollada por el Dr. Lucero, motivo por el cual y atendiendo a razones de brevedad procesal me remito a tales expresiones, sin perjuicio de las precisiones que en cada caso corresponda realizar. ----------2.

Si bien el Código Civil y Comercial (ley 26.994) entró en vigencia a partir del 01/08/15 (ley 27.077) y la sentencia se pronunció con posterioridad a esa fecha, cabe considerar que no resulta de aplicación ese ordenamiento en la presente causa sino el Código Civil ya que de acuerdo a los datos fácticos expuestos en demanda el plazo de prescripción adquisitiva en materia de cosas inmuebles contemplada por el art 4015 del Código Civil ya habría transcurrido al momento de interponer la misma (ver escrito de inicio, p. III, fs. 85, posesión desde el 29/09/1981; y cargo, fs. 86, 16/10/2014). En efecto, respecto del art. 2537 del C.C. y C. se precisa que quedan fuera del ámbito de aplicación: a) Los casos en los que el curso del plazo de prescripción se hubiera completado bajo la vigencia de la ley anterior. Así por ejemplo, sucede… si el usucapiente adquirió el derecho real y el titular del derecho real carece de amparo jurisdiccional por haber perdido el derecho real. En todos los supuestos, la relación o situación jurídica fue íntegramente regida por la ley anterior. En tal caso, no hay colisión de normas, se trata de una situación jurídica agotada bajo la vigencia de la ley anterior, que está al amparo de la garantía de la propiedad para el deudor liberado y el usucapiente (art. 7°, segundo párrafo)… b) Los casos en que el curso del plazo de prescripción comienza con posterioridad al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley. … En consecuencia, la aplicación de esta norma tiene por presupuesto que se encuentre en curso un plazo de prescripción al momento en que entra en vigencia una nueva ley que establece otro plazo de prescripción para el mismo reclamo que contempla la anterior. Estar en curso un plazo de prescripción significa que se haya iniciado y no haya concluido (Lorenzetti, Ricardo Luis, Director, “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Rubinzal – Culzoni Editores, 2015, T. XI, págs. 249/250). ----------

----Por ello, desde que el plazo y por ende la situación jurídica se habría agotado según los datos fácticos invocados por el actor al promover demanda- bajo la vigencia de la ley anterior resulta de aplicación al caso el Código Civil sin necesidad de recurrir a la regla prevista por el art. 2537 del C.C. y C. Por lo demás, este último ordenamiento en el mencionado artículo establece con relación a los plazos de prescripción en curso al

momento de entrada en vigencia de una nueva ley que los mismos se rigen por la ley anterior, sin perjuicio de destacar que el plazo de la usucapión larga es de veinte años en ambos ordenamientos (art. 4015 del C.C. y art. 1899 del C.C. y C.).----------

---3. Paso ahora a analizar en conjunto los agravios vertidos pues los mismos se centran en considerar que hubo una deficiente y arbitraria apreciación de la prueba al analizarse por separado y no en su conjunto (ver manifestaciones de fs. 174, primer párrafo del p. II, y fs. 175 vta., penúltimo párrafo).----------

---Destaco en primer lugar que la prueba debe analizarse en su conjunto ya que no corresponde fragmentar los elementos probatorios. Por eso se señala que la unidad y comunidad de la prueba, también denominada “apreciación global” o “prueba compuesta”, es indispensable, en principio, en todo proceso, pues conduce a formar parte de un método crítico de conjunto, a la vez, general y propio de cada medio de prueba. Lo contrario, y censurable, es la descomposición por el juzgador de los elementos, disgregándolos para considerarlos aislada y separadamente. En suma, como se tiene decidido, la prueba debe ser valorada en su conjunto, tratando de vincular armoniosamente sus distintos elementos de conformidad con las reglas impuestas por el art. 386 (390) del CPN, puesto que el proceso debe ser tomado en su desarrollo total y ponderado en su múltiple unidad: las pruebas arrimadas unas con las otras y todas entre sí. Las pruebas en general no son susceptibles de fraccionarse para que la parte que las invoca aproveche lo que le es útil y deseche lo que la perjudica, ni de fragmentar el todo integrado por la reunión de los elementos probatorios (Fenochietto-Arazi, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Astrea, 1983, T. 2, pág. 357 y cita de doctrina y jurisprudencia). La quinta regla de la sana crítica dice: 5) *Examina los medios en su conjunto y coordínalos para obtener una solución única* (Falcón, Enrique M., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, 1984, T. III, par. 386.9.22, pág.193). ----------

----3.1. Con ese alcance, la manifestación vertida en el sentido que la Sra. Juez de grado incurrió en error al examinar cada una de las pruebas por separado y no considerarlas a todas ellas en su conjunto y cita de fallo (ver fs. 174/vta., último y primer párrafo, respectivamente) es una afirmación dogmática, en todo caso una simple generalización, por lo que no hay agravio que atender. No constituye así una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene simples afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso, las apreciaciones personales, o las afirmaciones enfáticas que no son más que simples generalizaciones (Morello, Sosa y Berizonce, “Códigos Procesales en lo Civil y Comercial ...”, Librería Editora Platense - Abeledo-Perrot, 1988, T. III, págs. 354/355, y cita de fallos). ----------Por otra parte, la pretendida crítica resulta inaudible con sólo observar que la Sra. Juez de la anterior instancia destacó que la prueba de los hechos en la acción de usucapión debe ser inequívoca, precisa y concordante y que por aplicación del principio de unidad y comunidad de la prueba (prueba compuesta) la misma no puede basarse exclusivamente

en la testimonial (ver fs. 161, tercer y cuarto párrafo), para luego analizar la totalidad de los elementos probatorios arrimados a la presente causa (ver fs. 161 vta./163). ----------

----Así, en esta porción de la queja el recurrente incurrió en deserción parcial del recurso por deficiencia técnica del mismo (arts. 268 y 269 del C.P.C.C.). ----------3.2. A continuación señala el apelante que acompañó como prueba de su inicio de posesión un boleto de compraventa por el cual el Sr. J. C. B. vendió el 29 de septiembre de 1981 al actor la propiedad, lo que demuestra en principio cabalmente, la fecha de inicio de esta posesión.----------Tal apreciación se sustenta en considerar que el boleto de compraventa es prueba de la posesión, y ello resulta inaudible pues el boleto de compraventa es insuficiente para tener por acreditada dicha posesión, máxime cuando el vendedor ni siquiera es el titular registral. Así, durante la vigencia del Código Civil -aplicable a la presente causa- se señaló que el boleto de compraventa celebrado entre quien pretende adquirir el dominio del inmueble por usucapión y el vendedor es insuficiente para tener por acreditada la posesión del bien a título de dueño en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por el término de ley (C.1ª. Civ. y Com. San Nicolás, autos caratulados “Cardoso, Gerónimo Raúl c. Wainstein, Lázaro y otros s/posesión veinteañal”, del 28/08/2012, La Ley Cita Online: AR/JUR/44165/2012, citado por Kiper, Claudio y Otero, Mariano C., “Prescripción adquisitiva”, Rubinzal – Culzoni Editores, 2017, pág. 47). ---------En cuanto a la restante manifestación efectuada en el sentido que se equivoca la sentenciante al afirmar que no se acreditó la unión de las posesiones ya que resulta irrelevante debido a que el actor por si ha mantenido esta posesión por más de treinta y tres años, cabe señalar que la misma queda por un lado vacía de contenido en lo que se refiere a la invocada posesión pues como ya se indicara el boleto de compraventa resulta insuficiente. Y por el otro, la postura asumida en el sentido que resulta irrelevante la falta de acreditación de la unión de posesiones carece de todo sustento jurídico ya que bien precisó el juzgador a fs. 163, último párrafo, que ***el Boleto de compraventa acompañado aparece como celebrado entre el accionante y el señor J. C. B., no habiéndose alegado ni probado cómo adquirió éste último el bien de la titular dominial E. W.; en otras palabras no se alegó ni acreditó la unión de posesiones a la que hace referencia el art. 1901 del Código Civil y Comercial***. Añado que esa exigencia está también contemplada por el art. 2476 del Código Civil. ----------

----En ese direccionamiento, deben tenerse en cuenta los recaudos previstos para el supuesto de unión de posesiones, por lo que el actor debió demostrar la existencia de todas las posesiones que pretende unir y también acreditar los vínculos jurídicos que las conectan. Así, se exige que ambas posesiones estén unidas por un vínculo jurídico (v.gr., venta, donación, permuta). Se ha resuelto que para justificar la accesión de posesiones el cesionario de un anterior poseedor debe probar los actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego por él mismo (Zannoni, Eduardo A., Director, Kemelmajer de

Carlucci, Aída, Coordinadora, “Código Civil y leyes complementarias”, Editorial Astrea, 2005, T. 10, pág. 518). En ese sentido, si quien pretende usucapir es sucesor a título singular del primitivo poseedor, por haberle cedido sus derechos y acciones posesorias, uniendo a tal posesión la que él detentara luego, debe, en consecuencia acreditar la coexistencia de ambas posesiones durante el plazo necesario para adquirir el dominio por prescripción (CNCiv., sala D, mayo 6-969, “García de Nigro, Electra”, E.D. 27-403). A su vez, se señala que el art. 3418, CCiv., admite el principio de accesión de posesiones, de modo que el poseedor pueda unir su posesión a la de su causante y computarla a fin de completar el plazo legal de prescripción. Empero, para que ello ocurra, es indispensable que exista entre ambas posesiones un nexo jurídico, ya que en caso contrario el último poseedor no podrá invocar para prescribir sino su propia posesión. En consecuencia, si se pretende alegar la accesión de posesiones, deberá acreditarse la existencia del vínculo que la posibilite: si se invoca el carácter de sucesor universal, será menester la declaratoria de herederos y si se esgrime la condición de sucesor singular, será indispensable la existencia de contrato escrito destinado a transmitir los derechos posesorios (López Mesa, Marcelo J., “Código Civil y Leyes Complementarias”, Lexis Nexis Argentina, 2007, T. IV, págs. 508/509). Este es el criterio de la sala “A”, c. 19.232, S.D.C. 21/04, y también de la sala “B”, c. 22.179, S.D.C. 32/2007. ----------

----No habiendo entonces formulado el apelante una crítica concreta y razonada respecto a que el actor no alegó ni acreditó la unión de posesiones, y resultando insuficiente la mera invocación de un boleto de compraventa para acreditar la posesión del bien a título de dueño en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por el término de ley, máxime cuando el vendedor ni siquiera es el titular registral, la conclusión es que esa parte incurrió en deserción parcial del recurso de apelación por deficiencia técnica del mismo (arts. 268 y 269 del C.P.C.C.).----------3.3. Como siguiente agravio considera que la declaración de Elorriaga Barría no resulta insuficiente y señala que esa declaración unida a la prueba documental aportada resulta complementaria. ----------

----En tales condiciones, corresponde analizar en primer término la prueba documental que en el límite del agravio está referida exclusivamente al boleto de compraventa (fs. 174 vta., dos últimos párrafos) y a los impuestos abonados (fs. 175, último párrafo y fs. 175 vta., dos primeros párrafos), para luego ponderar el único testimonio prestado en estos autos. ----------

----En tal sentido, ya al punto 3.2. que antecede se concluyó que el boleto de compraventa resulta insuficiente para acreditar la posesión, a lo que cabe agregar como lo señalara el Dr. Lucero con cita de fallo que las pruebas documentales son insuficientes para corroborar la realización de actos posesorios.----------

---A su vez, en lo que hace al pago de impuestos se agravia el quejoso por la valoración efectuada por el sentenciante y cita fallos (fs. 175/vta., último y dos primeros párrafos, respectivamente). Al respecto, la mera transcripción, por profusa que sea de citas

jurisprudenciales o de doctrina, sin siquiera intentar una explicación para relacionarla con lo debatido en la causa, y por ende, sin justificar la aplicabilidad de las conclusiones sentadas en aquéllas en el caso a resolver, no permite tener por fundado el recurso (Morello, Sosa y Berizonce, obra y tomo citado, págs. 359/360, y citas de pronunciamientos). Nótese en tal sentido que en el primero de los pronunciamientos citados se expresa que el pago de impuestos no importa el ejercicio de actos posesorios. Sólo los dos restantes consideran que el pago de impuestos y tasas son un elemento objetivo de convicción, y asimismo que dan cuenta de la fecha de iniciación de la posesión. ----------

----Sin embargo, esa es una postura y al respecto el juzgador aludió a una diferente que es mayoritaria en doctrina y jurisprudencia en el sentido que el pago de impuestos, tasas y contribuciones no constituye un acto posesorio. Aspecto que resulta dirimente ya que en el juicio de usucapión se requiere la acreditación de los actos posesorios por parte de la persona que pretende usucapir. Así se expresa que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir (BueresHighton, “Código Civil y normas complementarias”, Editorial Hammurabi, 2001, T. 6B, pág. 749). De tal modo, el sentenciante a fs. 162, primer párrafo, entendió que: **Si bien se acompañan comprobantes de pagos de impuestos, conforme surge de fs. 76, habrían sido cancelados por A. E. J., cuyo vínculo con el accionante no se acredita (el informe agregado a fs. 131/134 no arroja luz acerca de quién pago los impuestos). El pago de impuestos, tasas y contribuciones del bien cuyo dominio se pretende adquirir por usucapión no constituye un acto posesorio, nada prueba en relación al *corpus posesorio* y sólo 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 (cf. fallos citados en SDC N° 004/20012, sala A de la Excma. Cámara de Apelaciones local). Mas para que la pretensión de adquisición del dominio por la prescripción prospere el solo pago de impuestos no basta, pues, allende la intención de someter la cosa al ejercicio del derecho de propiedad, debe por fuerza concurrir el “corpus”, elemento material de la posesión, esto es el tener la cosa bajo el poder del sujeto**. En tal sentido, el pago de impuestos y tasas si bien es revelador del *animus domini* no es un acto posesorio por tratarse de un acto jurídico, esto es, nada prueba con relación al “corpus”. De tal modo, en la actualidad dicho pago es uno de los medios de prueba que podrán arrimarse a la causa a fin de ponderar la existencia de *animus domini*, pero de ningún modo resulta dirimente para fundar la demanda por prescripción adquisitiva de dominio. Por eso se expresa que una consideración especial merece el pago de impuestos. Luego de la reforma introducida por el decr.-ley 5756/58, la acreditación del pago de impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, puesto que en la actualidad dicho pago “*será especialmente considerado*”, o sea que como elemento probatorio sigue teniendo gran importancia, pero no es decisivo para el éxito de la acción. El pago de impuestos no constituye un acto posesorio, de modo que nada prueba con

relación al corpus (Bueres-Highton, obra y tomo citado, págs. 754 y 755). Se comparte la tendencia jurisprudencial según la cual dicho pago (de impuestos), si bien es revelador del *animus domini*, no consiste en un acto posesorio, ya que no se trata de un acto material sino jurídico. El pago de impuestos constituye una exteriorización del *animus* o bien una prueba complementaria de su existencia, que debe estar acompañada por otras pruebas de la posesión (Zannoni, Eduardo A., Director, Kemelmajer de Carlucci, Aída, Coordinadora, obra y tomo citado, págs. 290/291). El pago de impuestos y servicios por sí solo no constituye un acto posesorio y consiguientemente nada prueba con relación al corpus posesorio (CNCiv., Sala F, 06/03/2013, “Fuoco, Leonardo D. v. Geoghean, Patricio G. y otros”, La Ley Cita Online: AP/JUR/471/2013).----------

----Ahora bien. Además de que el pago de impuestos y tasas no es un acto posesorio por lo que esa prueba documental no resulta dirimente, existe un fundamento expuesto por el sentenciante que resultó esencial y que no fue objeto de concreto ataque y es que de la nota que luce a fs. 76 resulta que al menos a enero de 2003 los mismos fueron abonados por A. E. J. cuyo vínculo con el actor no se acredita. Adviértase entonces que dicha persona en la nota cursada al municipio refiere expresamente que: “Por una equivocación mía <u>el pago de mis impuestos</u> fue imputado al Padrón N° 10299-000/2 a nombre de González, José Vito cuando, en realidad, debían ser imputados al Padrón N° 00280-006/1 a nombre de W. E.” (el subrayado me pertenece). ----------

---Reitero entonces que el pago de impuestos, tasas y contribuciones no constituye un acto posesorio, aspecto por demás trascendente ya que en el juicio de usucapión se requiere la acreditación de los actos posesorios por parte de la persona que pretende usucapir. Por eso se sostiene que ya es cuestión superada -podríamos decir- el hecho de que el pago de impuestos no es un acto posesorio en los términos del art. 2384 del Código Civil; en todo caso, prueba la intención de poseer (animus), mas no la posesión propiamente dicha (corpus y animus) (Fuster, Gabriel Aníbal, “La prueba en el proceso de usucapión de inmuebles”, La Ley Cita Online: AR/DOC/2902/2015). ----------

---Paso entonces a considerar la declaración de Elorriaga Barría ya que el quejoso estima que la misma resulta suficiente pues ese testigo expresó que el actor posee el inmueble a título de dueño, que esa posesión se remonta a más de 40 años, que esa declaración unida a la documental aportada resulta complementaria y que no necesariamente el testigo puede conocer la fecha exacta en que el actor tomó posesión.----------

----Descartada ya la prueba documental a la que aludiera el recurrente al expresar agravios (boleto de compraventa y pago de impuestos y tasas) por su insuficiencia, observo que el apelante no efectúa crítica alguna del razonamiento del juzgador en el sentido que el mencionado testigo no hizo referencia a la realización de algún acto posesorio (ver fs. 162, último párrafo). Así precisó a fs. 162, último párrafo, que: ***Como se observa, <u>el testigo no expresa,</u> en forma cabal, cuándo comenzó la posesión***

efectiva del inmueble en cuestión (por lo menos desde hace unos treinta años). Habla que en el lugar vivió un hijo del actor, pero este hecho no fue alegado en la demanda, cómo tampoco <u>la realización de algún acto posesorio</u> (el subrayado me pertenece)***.*** Ello se ajusta a la declaración de M. O. E. B. que obra a fs. 130 pues si bien relató que desde hace unos cuarenta años conoce a P. A. J. y que ocupa el departamento en calidad de dueño (respuestas a la 2ª y 6ª pregunta) ninguna referencia hizo acerca de la realización de actos posesorios por parte del actor. Y ya se señaló que resulta necesario por quien pretende usucapir acreditar la realización de actos posesorios. Aspecto que precisa el fallo al expresar que: ***La doctrina y jurisprudencia han coincidido en señalar que las declaraciones testimoniales debe ser precisas y fehacientes, no resultando computables por ser insuficientes, aquellas que no concretan con razonable exactitud o total precisión la realización de actos posesorios por parte del usucapiente a lo largo de los años (cf. BUERES – HIGTON, Código Civil comentado, Buenos Aires, Ed. Hammurabi, 2005, T. 6 B, p. 758)***. ----------

----En ese aspecto se sostiene que los testigos no deben limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello constituye una calificación jurídica. Ellos tienen que declarar sobre los hechos controvertidos, de modo que en tal caso deberán expresar qué actos posesorios ha cumplido el usucapiente a lo largo de los años (Bueres-Highton, obra y tomo citado, pág. 758).----------

---Es más, a fs. 162 vta., segundo párrafo, el sentenciante precisó que: ***Como se observa, en el libelo de inicio el accionante no señaló si hizo mejoras, o algún acto material sobre el bien que pretende usucapir; por el contrario se limitó en el punto IV) titulado "POSESIÓN" a decir que ha poseído a título de dueño desde el mes de septiembre del año 1981, fecha en que adquirió por boleto de compra venta y que en su carácter de dueño ha pagado la totalidad del impuesto inmobiliario. Ya dije los comprobantes de pago de impuestos no evidencian el poder de hecho sobre las cosas, que es inherente a la posesión***. Para así concluir a fs. 163 vta., primer párrafo, que: ***Por todo lo dicho, es claro que el accionante no ha logrado demostrar ni la posesión ni el transcurso del tiempo, devenido en un plazo al ser dimensionado por el legislador en la extensión de los 20 años que impone la norma. Es, pues, menester establecer cuándo se produjo la toma de posesión continua y la extensión de la misma para usucapir en forma clara de modo que no se confunda con una mera ocupación. La prueba traída impide declarar operada la adquisición del inmueble por prescripción, dada la frugalidad de la misma. "Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio, es necesario que la prueba reúna condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad, debiendo ser estrictamente apreciada por el magistrado que entiende el caso, razón por la cual es esencial la cabal demostración en el juicio de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir" (cf. AREAN, Beatriz, Juicio de Usucapión, Buenos Aires, Ed. Hammurabi, 1992, p. 282/283)***.----------

----------En igual sentido, la prestigiosa autora antes citada en materia de prueba en una acción de prescripción adquisitiva con referencia a ese modo excepcional de dominio y recaudos a adoptar en el análisis probatorio expresó que: "… La doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que en los juicios de esta naturaleza, 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. Es 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 sentado por el art. 2508 del Cód. Civil (Conf. voto de la suscripta en C. Nac. Civ., sala H, 21/02/2007, LL, 2007-C, 228, con nota de Guillermo Luis Martínez íd. esta sala G, 27/06/2008, "Murúa, Rodolfo Oscar y otro c. Maleh de Mizrahi, Raquel", La Ley Online, AR/JUR/5446/2008; íd. esta sala G, 03/11/2011, "Morales, Eiras T. v. Díaz de Rubba, Rosa y otro", ABELEDO PERROT Nº: AP/JUR/360/2011. Es doctrina sostenida por la Corte Sup. desde 1916 que "Atentos los efectos jurídicos de la prescripción treintenaria y su carácter prevalente sobre el mejor de los títulos, para que pueda prosperar la prueba testimonial que a dicha posesión se refiere, debe ser clara y terminante (Conf. Corte Sup., "Fisco Nacional c. Hernández, José D." Ugo, Luciano". "Fisco Nacional c. Niceo de Bianco, Antonia, "Fisco Nacional c. Volponi, José", 1916, Fallos: 123:285¸ íd. Fallos 128:131, 132:377; 133:42, entre muchos otros). En atención a los efectos jurídicos de la posesión treintenaria y su carácter prevalente sobre el mejor de los títulos, esta Corte tiene reiteradamente resuelto que constituye un medio excepcional de adquisición del dominio y que, por tanto, su comprobación debe efectuarse de manera insospechable (Conf. Corte Sup., García Benito, Eduardo c. Provincia de Buenos Aires, 15/11/1972, La Ley Online, AR/JUR/378/1972). "Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7°, del Cód. Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2384 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente" (Conf. Corte Sup., 07/10/1993, JA 1995-II-548). Para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el pretenso poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad". Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7°, del Cód. Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente (Conf. Corte Sup., 27/09/2005, LL, 2006-A, 234, íd. 04/07/2003, LL, 2003-F, 921; id. 07/10/1993, ED 159, 223). En fallos de tribunales inferiores se lee: "La posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, de tal modo que los extremos que tienden a acreditarla se deben comprobar de manera insospechable, clara y convincente" (Conf. Cámara Nacional de Apelaciones

en lo Civil y Comercial Federal, sala 1ª, 30/06/1989, LL, 1990- A, 58 - DJ 1990-1, 833). “A pesar de que el reconviniente que opone por esa vía la prescripción adquisitiva no debe cumplir lo dispuesto por el art. 24 ley 14159, sí tiene que acreditar en forma rigurosa los restantes extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio. Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios” (Conf. C. Nac. Civ., sala E, 21/11/1995, JA 1997-I-síntesis). Precisamente por ser la usucapión un modo excepcional de adquisición del dominio, el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden público involucradas. Es un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (Conf. C. Nac. Civ., sala 1ª, 11/08/1998, LL, 1999-B, 238; íd. sala H, 13/06/1997, LL, 1997-F, 475; C. Nac. Fed. Civ. y Com., sala 1ª, 30/06/1989 LL 1990-A-58; C. Apel. Civ. y Com. Rosario, sala 1ª, 26/05/1998, LLLitoral 1999, 112; C. Apel. Civ. y Com. Santa Fe, sala 1ª, 22/11/1979, Juris, 61-132, C. Apel. Civ., Com. y Minería San Juan, sala 2ª, 20/12/2005, La Ley Online, Sup. Corte Tucumán, 22/08/2005, Lexis Nº 1/70023525-4, C. Civ. y Com. Santiago del Estero, sala 2ª, 29/10/2004, Lexis Nº 19/15056). La prueba debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad (Conf. C. Nac. Civ., sala C, sala C, 11/09/2007, La Ley Online, C. Civ. y Com. Lomas de Zamora, sala 1ª, 09/10/2007, LLBA 2008 —abril—, 232; C. Apel. Civ. Com. Santa Fe, sala 3ª, 17/07/1988, REP LL L-1386; C. Civ. Com. Río Cuarto, 19/09/1991, SPLL marzo 1992, sum. 362). Es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que éstos sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía correspondiente los derechos que le han sido desconocidos (Conf. Corte Sup., 07/09/1993, ED 159- 233). Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aun cuando el derecho se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición” (del voto de la Dra. Beatriz Areán) (CNCiv., Sala G, 20/09/2013, autos caratulados “N.R. L. c. S. de P., A. y otros s/prescripción adquisitiva”, La Ley Cita Online: AR/JUR/83519/2013). ----------Y en ese mismo fallo con referencia a la prueba testimonial la Dra. Areán precisó que: “Los testigos, con motivo de estar involucradas razones de orden público, deben declarar en forma precisa y fehaciente acerca de los actos posesorios que hubiere cumplido el interesado (Conf. C. Nac. Civ., sala E, 20/09/2010, ED Digital (60003) [Publicado en 2010]. La declaración de testigos no es suficiente cuando no se concretan con toda precisión la realización de actos posesorios animus domini (Conf. Corte Sup. Just. Tucumán, 04/06/2004, Lexis Nº 1/70013528-2) Los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello constituye una calificación jurídica”. Como puede observarse la sentenciante no procedió incorrectamente a analizar las

pruebas por separado, como se afirma erróneamente a fs. 175, penúltimo párrafo, y menos aún a contradecir la doctrina imperante y la jurisprudencia de esta Circunscripción. ----------

---En síntesis, el apelante lejos de hacerse cargo de los fundamentos que resultaron dirimentes para dilucidar la cuestión desarrolló en forma paralela un análisis propio para arribar a una personal conclusión, y sabido es que la crítica debe dirigirse al razonamiento del juez que es objeto del recurso de apelación, por lo que no hay agravio que atender. En esa dirección se expresa que los agravios no pueden limitarse a señalar una mera discrepancia de criterios, o a manifestar una disconformidad con lo decidido por el *a quo*, sino que deben alcanzar suficiencia técnica. La meta de la actividad recursiva consiste en demostrar el desacierto de la sentencia que se recurre y los motivos que se tienen para considerarla errónea, de modo de producir convicción en el tribunal de alzada sobre la sinceridad y autenticidad de los agravios vertidos. En ausencia de fundamentos específicamente referidos a las consideraciones determinantes de la sentencia adversa a las pretensiones del recurrente, no hay agravio que atender en la alzada. Ya ha quedado puntualizado que para tener por satisfechos los fines legales de la expresión de agravios, deben concretarse punto por punto, los errores fundamentales que se atribuyen en la aplicación del derecho, o en su caso en la apreciación de los hechos y su prueba, bajo riesgo de que se tenga por consentida toda decisión no objetada. Tal es lo que ocurre cuando se prescinde de la argumentación básica que respalda la sentencia, limitándose a insistir en su punto de vista. O si el recurrente no refuta las conclusiones del juez de grado, sino que desarrolla en forma paralela un análisis propio de la causa para arribar a una personal conclusión, distinta de la del fallo, sin detenerse a puntualizar la crítica del mismo, sino limitándose a manifestar su disidencia, corresponde declarar desierto el recurso interpuesto (Morello, Sosa y Berizonce, obra y tomo citado, págs. 359, 360, 370 y 371, y cita de fallos).--------

---Por tales razones, en esta porción de la queja también incurrió en deserción del recurso de apelación por deficiencia técnica del mismo.----------

---4. En tales condiciones, corresponde señalar que la apertura del recurso lo es en la medida del agravio y para ello el quejoso debe formular su disconformidad con la decisión de primera instancia, motivo por el cual y en virtud del principio dispositivo, cuando no hay una impugnación concreta de las motivaciones básicas de la sentencia recurrida, deviene insuficiente la expresión de agravios (S.C.B.A., Ac. y Sent. 1957, v. II-39; 1963, v. I- 359), y la consecuencia más grave para el justiciable, está dada porque si la no atacada es la conclusión esencial del fallo, al resultar insuficiente el recurso, de esa manera queda firme y asegura así el sustento del decisorio (S.C.B.A., Ac. y Sent., 1974, v. II-694; esta Cámara en su composición de sala única, c. 11.268, S.D.L. N° 69/95; c. 12.201, S.D.L. N° 39/97; sala “A”, c. 13.653, S.D.L. N° 51/98; c. 13.595, S.D.L. N° 95/98; sala “B”, c. 15.275, S.D.L. N°149/99).----------Por tales fundamentos, desde que el recurrente incurrió en deserción en la totalidad de los agravios expuestos, también propicio al Acuerdo declarar desierto el recurso de

apelación interpuesto por el actor a fs. 167, que fuera concedido a fs. 168, por insuficiencia técnica del mismo (arts. 268 y 269 del C.P.C.C.), con imposición de costas al apelante vencido, conforme al criterio objetivo de la derrota (art. 69 del C.P.C.C.), y sin regular honorarios al Dr. N. F. D. U. G., en su calidad de letrado patrocinante del actor, en atención a la inoficiosidad de los trabajos cumplidos en esta instancia, conforme al alcance del art. 3 de la ley arancelaria y criterio sentado por esta Cámara, en su composición de sala única, S.D.L. N° 80/93, S.D.C. N° 07/97; sala "A", S.D.L. Nos. 41/98 y 02/99; sala "B", S.D.L. N° 149/99, entre otros pronunciamientos. ----Finalizo el tratamiento y a la primera cuestión voto POR LA NEGATIVA.----------

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

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

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

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

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

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente, a saber: 1) DECLARAR desierto el recurso de apelación planteado por el Sr. P. A. J.. 2) IMPONER las costas de segunda instancia a la parte actora recurrente. 3) No regular honorarios al Dr. N. F.D. U. G. por sus tareas de segunda

instancia, por haber resultado las mismas inoficiosas. ----------

------ASI LO VOTO. ----------

---------**A LA TERCERA CUESTIÓN**, el Dr. Vergara dijo:----------

---------El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Lucero, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado al votar la primera cuestión. ----

----Así lo voto. ----------

----Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (Art. 8º 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 de la ciudad de Trelew; RESUELVE:----------

----------DECLARAR desierto el recurso de apelación planteado por el Sr. P. A. J..----------

IMPONER las costas de segunda instancia a la parte actora recurrente.----------

-NO REGULAR honorarios al Dr. N. F.D. U. G. por sus tareas de segunda instancia, por haber resultado las mismas inoficiosas.----------Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

AGUILERA
CÁMARA

SERGIO RUBEN LUCERO
JUEZ DE CAMARA

RAUL ADRIAN VERGARA
PRESIDENTE

----REGISTRADA BAJO EL N°_____DEL AÑO 2017 – SDC – CONSTE.----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA