En la ciudad de Puerto Madryn, a los días de febrero del año dos mil dieciocho, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil Jalil y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Heraldo E. Fiordelisi y María Inés de Villafañe para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"P. B. O. c/ P. E. E. s/ Usucapión" (Expte. N°104 Año 2017**) venidos del Juzgado Civil y Comercial (Expte. N°92/13), en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada? **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y
expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 169.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes

El Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad dictó sentencia a fs. 150/152 vta., la cual fue apelada a fs. 155 por la parte actora, siéndole concedido el recurso a fs. 156. Expresó agravios la recurrente a fs. 164/165 vta., sin que la contraria haya contestado el traslado conferido de los mismos.

2 – Sentencia

La sentencia de primera instancia rechazó la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta por la Sra. B. O. P. contra la Sra. E. P. de E.; impuso las costas a la parte actora perdidosa y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes. Dispuso inicialmente el Sr. Juez a quo que en el caso debe aplicarse el anterior Código Civil.

En cuanto a los requisitos necesarios para la procedencia de la acción, valoró como primer recaudo el transcurso del tiempo establecido legalmente, para lo cual es fundamental que se acredite la fecha o época en que comenzó la posesión. Destaca que la fecha de inicio de la posesión no se mencionó en la demanda y que ello debió ser denunciado en forma clara y precisa por la actora.

Remarcó que en este tipo de procesos la apreciación de la prueba debe llevarse a cabo con absoluta estrictez, en razón del orden público interesado. Hizo referencia a los informes suministrados en autos por la empresa Camuzzi y por Servicoop los cuales hacen referencia a los años 2007 y 2011 respectivamente como fecha de prestación de servicios a nombre de la actora. Con respecto a la prueba testimonial, dijo que la misma resulta insuficiente conforme la Ley 14.159, siendo necesaria una prueba compuesta y agregó que el pago de impuestos y tasas del inmueble no constituye acto posesorio.

Concluyó afirmando que no se encuentran cumplidos los requisitos que hacen viable la acción y rechazó la demanda.

3 – <u>Agravios de la actora</u>

Agravia a la actora que la sentencia haya merituado en su contra el hecho de no haber mencionado la fecha a partir de la cual comenzó a poseer el inmueble objeto de su acción. Reconoce que ello es cierto pero dice que manifestó que posee el bien con ánimo de dueño desde hace más de veinte años, con una posesión pacífica, ininterrumpida y pública hasta la fecha. Expresa que el hecho de no haber consignado la fecha exacta en que comenzó a poseer el bien, no constituye un impedimento para adquirir el dominio del bien cuando acreditó la posesión continua, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años que es el plazo legal.

Menciona la prueba testimonial como relevante para admitir su acción, si bien admite que no puede ser la única prueba a tener en cuenta para su procedencia. Agrega que debe valorarse el pago de impuestos y tasas municipales que gravan el inmueble, la conexión de los servicios públicos y el levantamiento de cercos perimetrales solicitados por una ordenanza del año 1985.

4 – Tratamiento de los agravios

4.1 – Consideración inicial

Si bien es cierto que la actora recurrente en su recurso mezcla críticas a lo resuelto en el fallo que impugna, trayendo argumentos simplistas y subjetivos, no es menos cierto que -respetando el criterio amplio que tiene esta Alzada sobre el tema- cabe admitir la fundamentación recursiva y tratar los agravios expuestos no obstante sus notorias deficiencias. Ahora bien, dado que en la presentación se confunde el concepto de ***"agravio"*** y ***"argumento"***, es necesario plantear esta cuestión previa.

La SCJBA, con el carácter de doctrina legal, ha sostenido que debe diferenciarse el concepto de *"agravio"* del de *"argumento"*.

La jurisprudencia, siguiendo esa doctrina legal, tiene dicho que debe ser considerado *"agravio"* toda crítica dirigida a las denominadas *"cuestiones esenciales"*, que son las que hacen a la estructura de la litis y su esquema jurídico. Que sin su consideración no sería posible resolver el caso planteado. Va de suyo que su tratamiento es obligatorio para la Alzada. En cambio, debe entenderse por *"argumento"* toda mención efectuada por la parte apelante destinada a sostener su posición, pero que no se refiere a las ya citadas *"cuestiones esenciales"*. Los *"argumentos"* no son de tratamiento obligatorio en segunda instancia (conf. SCBA, Ac. 32.953, 12/06/84; Ac. 42.311, 31/10/89; Ac. 43.836, 20/11/91; Ac. 43.658, 17/03/92; Ac. 50.762,

07/03/95; Ac. 54.992, 19/10/96; Ac. 67.337, 01/07/97; CALZ, Sala I, Reg. Sent. Def. 92-93, 116-94, 272-93, 48-96, 126-93, 32-90, 35-96, 159-96, 45-00, entre otros; CALZ, Sala I, 11/03/2008, in re: *"Zárate Aníbal José c/ Lovelle Daniel Osvaldo y Otros s/ Daños y Perjuicios"* --N° 62.948— y *"La Construcción S.A. c/ Lovelle Daniel Osvaldo y Otros s/ Cobro de Pesos"* --N° 62.948 bis—).

Es indudable que el Juez debe pronunciarse sobre todas las cuestiones de la pretensión y la contestación; es decir, sobre las *"cuestiones esenciales"* cuando su consideración tenga influencia en la resolución del caso.

Ingresando al planteamiento de la recurrente, advertiré que los Jueces no están obligados a tratar todas las argumentaciones propuestas por las partes, sino que bata que hagan mérito de aquellas que consideren más adecuadas para sustentar sus conclusiones (conf. CSJN, 08/11/81, in re *"Dos Arroyos SCA c/ Ferrari de Noailles"*, en "Actualización de Jurisprudencia", N° 1440, La Ley, 1981-D, pág. 781; CALZ, Sala I, Reg. Sent. Def. 32/90, 172/00, entre muchas otras).

Tales *"cuestiones esenciales"* son esas que, según las modalidades del caso, resultan necesarias para la correcta solución del pleito y vienen constituidas por puntos o capítulos de cuya decisión depende directamente el sentido y alcance del pronunciamiento y que -por su naturaleza- influyen preponderantemente en el fallo, las vinculadas a la dimensión cuantitativa del objeto de la pretensión (conf. SCJBA, Ac. 21.917, DJBA, T. III, pág. 15; ídem, Ac. 35.221, in re *"Ramos de Pagella c/ Escot"*, 22/04/86; CALZ, Sala I, 11/03/08, cit.).

Efectuadas estas consideraciones previas y reiterando que haré aplicación de la doctrina "amplia", en cuanto a la valoración del recurso deducido por la actora, pasaré a tratar las quejas planteadas por ella.

4.2 – <u>Incumplimiento de los requisitos para la procedencia de la acción</u> A)

El a quo ha valorado que la actora al demandar no expresó la fecha en que comenzó a poseer el inmueble y le ha otorgado a ello una relevancia fundamental para el rechazo de la acción.

La ley procesal, entre los requisitos que debe contener la demanda, incluye expresamente: *"…3°) Los hechos en que se funde, explicados claramente…"* (art. 333, inc. 4°).

La doctrina de la substanciación que impone una mención circunstanciada de los antecedentes fácticos que fundamentan la relación jurídica causal, requiere que en la demanda se formule una exposición circunstanciada del hecho constitutivo, que viene a dar sustento a la pretensión.

Como consecuencia de dicha teoría receptada en el inciso 4° del art. 333 del ordenamiento adjetivo, y a la que se ajusta un sistema procesal escrito en su fase de constitución, la demanda debe contener un mínimo de hechos determinados que permitan ejercer a su vez al demandado la carga procesal que se deriva del art. 360, inc. 1°, del mismo cuerpo legal. Precisamente la falta de cumplimiento a tal requisito hace correr el riesgo a quien incurre en tal omisión de que no constituyen objeto de material decisorio los hechos que aparecen fuera de la debida oportunidad, o que sólo con esfuerzo podrían tener cabida en la indeterminación inicial.

La teoría de la substanciación, que consagra el citado inciso 4°, exige la explicitación de la razón o fundamento de la pretensión, es decir la *causa petendi*, y por lo tanto, es menester cumplir la carga de mencionar circunstanciadamente todos los antecedentes fácticos que sustentan la relación jurídica causal. La exposición clara y concreta de los hechos que apoyan la demanda -carga de la afirmación- tiene implicancias significativas: a) hace nacer la carga del accionado de reconocerlos o negarlos categóricamente, pues de lo contrario puede aplicarse la

consecuencia que prevé el art. 360, inc. 1°, del Código Procesal; b) la prueba que se produzca en el proceso sólo será pertinente en cuanto guarde correspondencia con tales hechos y c) la sentencia sólo puede considerar la situación fáctica planteada por las partes (art. 165, incs. 3°, 4° y 6°, CPCC), ya que de lo contrario caería en incongruencia (conf. Cám. 1ª., Sala III, La Plata, C. 152.574, reg. sent. 324/72; Cám. 2ª., Sala I, La Plata, C. B-41.803, reg. sent. 125/76; MORELLO – SOSA – BERIZONCE, "Cód. Proc. Civ. Com.", T. IV-B, pág. 17, Ed. Platense-Abeledo Perrot).

Es por lo expuesto que el órgano jurisdiccional queda atrapado por las alegaciones que introducen los justiciables en los escritos constitutivos y lo que se omitió manifestar en el inicio será inútil alcanzarlo luego por vía de interpretaciones o supuestos que se aparten del relato que cada parte esbozó para fundamentar su pretensión o el rechazo de la de su adversaria (conf. Cám.Civ.Com. 2ª., Mercedes, JA , 1970, reseñas, pág. 651, N° 59).

Además, tales son los extremos a considerar únicamente por el tribunal al sentenciar la causa, porque debe éste decidir ajustándose sólo a las pretensiones deducidas en el juicio calificándolas según correspondiere por la ley y declarando el derecho de los litigantes.

En este caso resulta procedente recalcar que tanto en la demanda como en la contestación han de afirmarse o negarse los hechos esenciales, ya que si se omite alguno puede ocurrir que por obra de lo establecido en el artículo 280 del ordenamiento procesal, pueda entenderse que determinado capítulo no ha sido propuesto a decisión y ello porque silenciar un hecho de trascendencia importa grave indicio desfavorable (conf. CNCiv., Sala F, 10/03/780, ED, 89-342).

Desde otro vértice, en función del principio de lealtad y buena fe, la apuntada carga debe satisfacerse en la propia demanda, no pudiendo demorarse ese cumplimiento hasta el momento de expresar agravios o en

circunstancias que no permitan el ejercicio del derecho de defensa (Conf. CNEsp. Civ. Com., Sala II, 29/06/76, BCNEC y C, 619, N° 8489).

Dice sobre este tema el maestro Falcón: *"…a diferencia del cuento, que en forma tradicional finaliza con un remate inesperado (aunque no todos los tipos de cuentos terminan de esta manera), los hechos narrados en la demanda deben incluir indicios que hagan obvio el final, y ello es hasta conveniente, pues refuerza la presentación"* (FALCON, E.M., *"Cód. Proc. Civ. Com. de la Nación Comentado Anotado y Concordado"*, T. 1, pág. 902, Ed. Astrea 2006).

Adquiere significación que se observe cuidadosamente la satisfacción de la referida carga en el proceso de *usucapión*, exponiendo todos los hechos relacionados con la posesión *animus domini*, con los caracteres de pública, pacífica e ininterrumpida durante el lapso de veinte años, y entre los cuales asume interés explicitar el *dies a quo* de los actos posesorios (conf. Cám. 2ª., Sala I, La Plata, C. B-51.789, reg. sent. 120/82).

Sabido es que los requisitos indispensables de la prescripción adquisitiva son dos: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley. A comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapión (conf. Cám.Apel.Trelew, Sala A, 21/08/08, *"Smith Smith"*, AP voto Dr. López Mesa). Pues bien, es de una claridad meridiana que para poder verificar el sentenciante si se cumple en el caso el segundo requisito ("transcurso del tiempo fijado por la ley"), era indispensable que la peticionante denunciara oportunamente cuándo comenzó a poseer el inmueble cuyo dominio pretende sea declarado a su favor, dado que no hay otra forma de poder verificar el cumplimiento del tiempo mínimo que la ley exige para la procedencia de la pretensión. La actora no ha dicho en ningún momento cuándo comenzó a poseer y ello está reconocido por ella al expresar agravios (conf. fs. 164). O sea, la propia actora reconoce que ha

omitido cumplimentar un requisito que es esencial para poder comprobar si ha existido posesión pública, continua y pacífica del inmueble durante veinte años, esto es: la fecha en que comenzó a poseer.

Al no poderse verificar el cumplimiento de este recaudo legal esencial debido a la omisión en que ha incurrido la demandante (incumpliendo lo que manda el art. 333, inc. 4° del CPCC, según he referido supra), he de coincidir con el a quo en que no es posible acceder a su pretensión, dado que para su procedencia es necesario acreditar los recaudos exigidos por la norma.

Al demandar, la actora dijo simplemente: *"…Poseo el bien descripto con ánimo de dueño hace más de veinte años, la posesión ha sido pacífica, ininterrumpida, y pública hasta la fecha…"* (conf. fs. 14 vta.).

Adelanto que no basta cotejar la documentación para tener por acreditado la realización de "actos posesorios" durante más de veinte años, la cuestión no es así de simple. Permítaseme remarcar que, además de su ofrecimiento probatorio, debió la actora denunciar en forma clara y precisa cuándo comenzó a "poseer". Si no sabemos desde cuándo "posee", mal puede efectuarse el cómputo legal del término necesario para la adquisición del dominio por el camino que pretende.

Se podría llegar a afirmar -tratando de apoyar la posición de la recurrente- que a la misma le asiste el derecho a usucapir; pero no basta con que le asista el derecho, es necesario -además- arrimar al proceso las pruebas necesarias e imprescindibles para que el derecho pretendido pueda ser declarado a su favor y ello -según ha dicho el a quo- no ha ocurrido.

B) Dado que la recurrente hace expresa referencia en su queja a la prueba "testimonial" producida en autos, haré una breve referencia a la misma.

Advierto que a los testigos R. (fs. 129), V. (fs. 130/y vta.) y N. (fs. 131/y vta.) se les preguntó: *"Desde cuanto tiempo la Sra. O. P. reside en la calle A. y S."* (2ª. pregunta de fs. 129); *"Desde cuanto tiempo sabe que la Sra. O. P. reside en A. y S."* (2ª. pregunta de fs. 130); *"Desde cuanto tiempo hace que la Sra. O. P. reside en el inmueble de S. y A."* (2ª. pregunta de fs. 131).

Estas preguntas son claramente violatorias de los requisitos que impone la norma del art. 447 del ritual con respecto a las *"formas de las preguntas"*. En efecto, la misma dispone que no se formularán las preguntas que estén concebidas en términos afirmativos o sugieran las respuestas. En este caso estamos ante una pregunta afirmativa y que sugiere la respuesta. A diferencia de las posiciones que se dirigen a la contraparte, que deben ser asertivas, las preguntas que se formulan a los testigos han de ser hechas como indagatorias, de manera tal que de su contenido no pueda inferirse la contestación, puesto que las así formuladas no dejan otra posición al testigo que la de contestar afirmativa o negativamente, con lo que se desvirtúa la finalidad de este medio probatorio. Son preguntas sugestivas las que casi no dejan margen al testigo en la contestación para que el juez pueda advertir si conoce los hechos o simula haberlos conocido a través de un interrogatorio cuya redacción lo conduce casi a la posibilidad de una sola respuesta coincidente con el propósito de quien lo formula, como establece el art. 447 del CPCC lo son las que sugieren la respuesta (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1976, III, pág. 142).

Aquí las preguntas dieron por sentado que la actora vivía o vive en el inmueble cuyo dominio ha demandado en autos, lo cual constituye una nítida violación de la normativa procesal aplicable (art. 447 CPCC).

La prueba de testigos producida así sobre la base de un interrogatorio que no es tal, porque ha sido redactado como si se tratara de formular posiciones a una de las partes, muestra una situación que deviene inoperante. Se suele

incurrir así, en el vicio de proponerlas en forma afirmativa, sugiriendo las respuestas a suministrar, contrariando manifiestamente lo que dispone el art. 447 del CPCC. Lo que

aparentemente pareciera una ventaja para la parte que diligencia de ese modo irregular, pues logra que el testigo responda en forma afirmativa, coincidiendo con los hechos alegados o la postura procesal asumida por la parte que lo ofreció, a la postre se convierte en un elemento de juicio neutro, que carece de eficacia para formar la convicción. Al testigo hay que interrogarlo de modo tal que en forma espontánea relate lo que a través de sus sentidos ha percibido en torno a los hechos controvertidos conducentes, mas en modo alguno tiene eficacia el preguntario que ya contiene las contestaciones a dar (conf. PALACIO, L.E., "Tratado", T. IV, págs. 600/601 y jurisp. allí citada).

Es evidente que los testigos declararon a tenor de un interrogatorio que contiene una afirmación o del cual se infiere la respuesta y es ello motivo suficiente para prescindir de estos elementos de juicio. Es que los interrogatorios sugestivos -como el que estoy analizando- restan valor probatorio a las declaraciones de los testigos, pues se está ante un interrogatorio no hábil por lo sugerente (conf. Cám.1ª.Apel.B.Blanca, DJBA, 47, pág. 198 o JA, sec. prov., III, pág. 44; Cám.2ª.,Sala II, La Plata, C. 84.680, reg. 232/57; Cám.1ª.,Apel.B.Blanca, La Ley 87-526; DJBA, 51, pág. 322; Cám.2ª.,Sala I, La Plata, DJBA, 50, pág. 94; Cám.2ª.,Apel.Mercedes, JA 1971, secc. reseñas, pág. 518, N° 125; Cám.1ª., Sala I, La Plata, JA 1972, secc. reseñas, pág. 26, Sum. 24).

C) Sin perjuicio de lo hasta aquí expuesto, se advierte que la actora ha considerado relevante el hecho de haber vivido o tener su domicilio en el

inmueble cuya usucapión ha demandado. Y ello no alcanza para admitir su pretensión dado que *"ocupación"* no es sinónimo de *"posesión"*.

En este punto era esencial hacer una clara y terminante referencia a la "posesión" del inmueble que se pretende usucapir con ánimo de dueño y sin reconocer en otro un mejor derecho y no hacer mención solamente al hecho de vivir en el inmueble (la simple *"ocupación"*). Y ello así porque no es lo mismo ser "ocupante" que ser "poseedor"; el simple tenedor -por ejemplo- es un "ocupante" y ello no le da derecho a usucapir un inmueble. La mera "ocupación" no genera *per se* derechos posesorios idóneos para obtener la prescripción adquisitiva prevista por el art. 4015 del Código Civil (conf. Cám.Civ.Com. Morón, Sala II, 07/09/99, LLBA 2000-600).

D) En lo que hace a la acreditación de la realización de construcciones y/o mejoras en el inmueble cuyo dominio pretende, en modo alguno ha sido ello acreditado de manera fehaciente y sólida mediante los medios probatorios aptos para tal fin. Del relato de los testigos -única prueba ofrecida para su acreditación- no surge la solidez necesaria para tenerlo por probado. El testigo R. no tenía conocimiento de ello; la testigo V. solamente dijo que la casa *"…la ha mejorado dentro de sus posibilidades… y puso un comercio en el inmueble…"*; la testigo N. solo dijo que *"…mejoró el baño… La parte del frente también tiene mejoras…"* y, por último, la testigo Z. dijo que *"…ha cambiado las ventanas, mejoras de construcción, edilicias en la vivienda…"*. Fácil es advertir la orfandad probatoria de la reclamante en lo que hace a la necesidad de acreditar específicamente qué obras se realizaron, su antigüedad, su costo, quién las abonó, etc., etc.

Con respecto al pago de tasas e impuestos del inmueble, también referido en la queja, el mismo no constituye un requisito *sine qua non* para admitir la usucapión de un inmueble en los términos del art. 4015 del anterior Cód. Civil, sino simplemente una pauta que, junto con las demás y de acuerdo

con las particularidades del caso, debe ser evaluada por el juez a los efectos de tener por acreditada la existencia del lapso necesario de posesión y dicho pago carece de valor probatorio cuando se encuentra encaminado a preconstituir prueba para el ulterior juicio de usucapión (conf. Cám.Civ.Com.Lab.Rafaela, 20/02/2002, *"Gallo"*, LLOnline; Cám.2ª.Civ.Com.Paraná, Sala 2ª., 26/05/97, LLLitoral 1998-2-563).

E) Habiendo analizado hasta aquí los "hechos" expuestos por la actora en su demanda y las pruebas producidas en el proceso, surge con claridad meridiana que en modo alguno pudo la sentencia en crisis admitir su pretensión. La conclusión a la que arribo conduce a la confirmación de la sentencia recurrida.

Con solo tener en cuenta que no es posible constatar si el plazo legal para que se opere la prescripción adquisitiva del dominio se encuentra cumplido y ello se debe a que la reclamante no ha especificado al demandar, de modo claro y preciso, desde cuándo "posee" el inmueble, es más que suficiente para avalar mi afirmación.

5 – <u>Conclusión</u>

Luego del análisis hasta aquí realizado, he de proponer al Acuerdo el rechazo de las quejas expuestas por la recurrente como fundamento del recurso que le ha sido concedido y la confirmación de la sentencia recurrida en todo lo que ha sido materia de agravio. Así lo voto.

6 – <u>Las costas de la Alzada</u>

Las costas de la Alzada deben ser impuestas a la parte actora que resulta perdidosa en el recurso que le ha sido concedido (arg. art. 69 CPCC).

Por su labor en esta instancia, propongo regular los honorarios de los Dres. M. D. A. y G. L., letrados patrocinantes de la parte actora, en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor desarrollada en la inferior instancia, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y con más el I.V.A. de así corresponder (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA.**

A LA PRIMERA CUESTIÓN, la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe dijo:

1.

El magistrado preopinante ya reseñó en lo esencial los detalles del caso, la decisión impugnada e individualizó los agravios expuestos por la apelante, por lo que me pronunciaré directamente sobre los aspectos traídos a decisión de esta alzada.

Para fundar en los hechos y el derecho mi voto individual, conforme lo exigen los arts. 169 de la Const. Prov., 8 de la ley V N° 17 y 274 C.P.C.C. bastarán las consideraciones que siguen.

2.

Previo al ingreso del tratamiento de la cuestión de fondo, es menester recordar, que el agravio es la medida de la apelación. Es decir, que los tribunales de Alzada sufren en principio una doble limitación: la que resulta de la relación procesal que aparece con la demanda y contestación

(congruencia) y la que el apelante haya querido imponerle en el recurso al formular sus agravios.

Por su lado vale señalar, que la expresión de agravios, constituye un acto de alegación. Este tipo de actos procesales tiene por objeto aportar al proceso datos de hecho y de derecho involucrados en el conflicto determinante de la pretensión, ya para introducirlos, ya para enjuiciar su valor. Esta última función la cumplen las alegaciones críticas y de esta naturaleza participa la expresión de agravios.

Por ello, la fundamentación del recurso debe contener, esencialmente, una crítica o censura de las motivaciones de la sentencia apelada. La crítica debe ser concreta; esto es, precisa, dirigida a las argumentaciones desarrolladas en el fallo impugnado. Asimismo, la expresión de agravios debe ser razonada.

No alcanza para superar el vallado del juicio de admisibilidad del art. 268 del CPCC enunciar los errores que exhibe la sentencia impugnada; es necesario demostrarlos. En otras palabras, la crítica debe instalarse en la propia expresión de agravios. Por fin, el acto de alegación que analizamos, debe respetar los principios de la lógica.

Con tales premisas y teniendo presente que este Tribunal se ha guiado siempre por un criterio de amplia tolerancia para ponderar la suficiencia de la técnica recursiva exigida por el art. 268 de la ley adjetiva, por entender que tal directiva es la que más adecuadamente armoniza el cumplimiento de los requisitos legales impuestos por la antes citada norma con la garantía de defensa en juicio, de raigambre constitucional, ingresaré al tratamiento de los agravios de la parte actora.

3.

Tal como informa la sentencia de grado, el proceso de usucapión tiene como objeto obtener una sentencia que declare que el accionante ha adquirido la propiedad de la cosa en virtud de haberla poseído en las condiciones y por el tiempo fijado por la ley.

Los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva (modo excepcional de adquisición del dominio de un inmueble), están constituidos por la prueba concluyente de la existencia del ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, acompañado del ánimo o intención de tener la cosa para sí; a lo que debe añadirse el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica, esto es sin perturbaciones.

Tiene dicho la CSJN que *"Para la adquisición del dominio por usucapión no basta que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios realizados por quien pretende la usucapión"*, (Álvarez, Benjamín v. Provincia de Córdoba, Fallos 300:651 1/1/1978).

Así, quien pretende acceder al dominio por prescripción adquisitiva veinteañal, deberá promover juicio de usucapión y probar de manera convincente que la posesión "animus domini" que invoca, ha existido en los términos previstos legalmente.

La magistrada de grado apreció conjuntamente todos los elementos probatorios colectados para luego ponderar y explicar los motivos y fundamentos que sustentaron que ninguno de ellos fue preciso ni asertivo como para respaldar jurídicamente la pretensión de la actora.

No se comparte que la magistrada centró su fundamento para rechazar la demanda, en la falta de mención de la fecha a partir de la cual comenzó a detentar la posesión.

Por el contrario se ocupó de señalar que el primer recaudo incumplido es el transcurso del tiempo establecido legalmente y ello porque al no indicar desde cuándo comenzó a poseer para sí, no logró acreditar la fecha o la época en que comenzó la posesión.

Es de toda evidencia que si el usucapiente debe acreditar fehacientemente los extremos de su acción, y, entre ellos, cuándo comenzó a poseer para sí, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal, al tiempo de promover la demanda ese dato fáctico debió formar parte de los hechos relevantes expuestos en su escrito postulatorio . *"La prueba del momento de inicio de la posesión es el único medio para satisfacer la exigencia temporal contenida en el art. 4015 Cod.Civ.*" (Salas -Trigo Represas-López Mesa: Código Civil anotado, T. IV-B, p.327 - Ed. Depalma, Bs-As., 1999).-
La ausencia de indicación de la fecha o el año aproximado en que empezó a poseer y a partir del cual podría computarse el plazo legal, es un dato objetivo, reconocido al exponer su queja y que, insistirá en su recurso, no es impeditivo para que adquiera por prescripción. Sus alegaciones no alcanzan para confutar los argumentos del juez que tuvo por incumplido el recaudo temporal.

También le señaló el magistrado de grado que no existió prueba destinada a justificar la realización de arreglos, mejoras, cercos y de ese argumento nada dice la recurrente que altere las conclusiones del magistrado de grado, en tanto persiste a mi criterio la falta de convicción para tener por acreditado actos posesorios con entidad para ser valorados en este tipo de proceso.

Por su lado señala en la queja "… *así el pago de impuestos y tasas municipales la propia ley 14.159 pone especial énfasis en dicho medio aunque no figure a nombre de la poseedora, sumadas a la conexión a los distintos servicios públicos los que se prestan desde hace años en el inmueble en cuestión…".* Esa afirmación no es crítica concreta ni razonada sino una alegación de la parte sin ninguna carga impugnaticia, pues debió refutar que en la sentencia se le señaló puntualmente que con los informes de Servicoop (fs. 127) y Camuzzi (fs. 125) no puede justificar que transcurrió el plazo legal de prescripción.

Tampoco logra argumentar de modo convincente en que la única prueba que daría cuenta de la ocupación por parte de la actora del inmueble es la testimonial y que en los términos de la ley 14.159, no es factible dictar un fallo basado exclusivamente en la prueba de testigos. A mas de ello debo señalar que los interrogatorios puestos a los testigos a fs. 129/130/131, violan en un punto esencial la manda del art. 447 del CPCC en tanto
indican el lugar de residencia de la actora.
4.

De todo lo expuesto surge que la ausencia de alegación de la fecha o la época concreta en la que empezó a poseer sumado a la ausencia de otros elementos probatorios que configuren la prueba compuesta que es exigible en un proceso de usucapión, conlleva la confirmación de la sentencia de grado, con costas al apelante vencido (art 69 del CPCC).

En cuanto a la regulación de honorarios de los letrados intervinientes en esta sede, los propuestos por el Dr. Heraldo E. Fiordelisi se ajustan a la actividad cumplida en esta sede, sin perjuicio de los mínimos legales con más el IVA de corresponder (arts. 5,7 y 13 de la ley arancelaria).

Voto a la cuestión por la **AFIRMATIVA.**

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

De compartir mis colegas de Cámara las conclusiones de mi voto, el pronunciamiento que corresponde dictar sería el siguiente:

1) **CONFIRMAR** la sentencia recurrida en todo lo que ha sido materia de agravios.
2) **IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA** a la parte actora que resulta perdidosa en el recurso intentado (art. 69 CPCC).
3) **REGULAR LOS HONORARIOS,** por su labor en la Alzada, de los Dres. M. D. A. y G. L., letrados patrocinantes de la parte actora, en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor desarrollada en la inferior instancia, en ambos casos sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y con más el I.V.A. de así corresponder (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.).
4) **REGISTRESE, NOTIFIQUESE** y **OPORTUNAMENTE**, devuélvase.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, la Sra. Jueza de Cámara María Inés de Villafañe dijo:

Conforme el sentido de mi voto, el pronunciamiento que corresponde dictar es el que propone el Dr. Heraldo Fiordelisi.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Julián Emil Jalil no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de febrero de 2018.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1) CONFIRMAR la sentencia recurrida en todo lo que ha sido materia de agravios.

2) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a la parte actora que resulta perdidosa en el recurso intentado (art. 69 CPCC).

3) REGULAR LOS HONORARIOS, por su labor en la Alzada, de los Dres. M. D. A. y G. L., letrados patrocinantes de la parte actora, en conjunto, en el 25% de los que les correspondan por su labor desarrollada en la inferior instancia, en ambos casos sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y con más el I.V.A. de así corresponder (conf. arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.).

4) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y **OPORTUNAMENTE**, devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /18 SDC. CONSTE