------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los días del mes de mayo del año dos mil dieciocho, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Claudio Alejandro Petris y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Günther Enrique Flass y Jorge Luis Früchtenicht, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"A. C. T. c/ P. M. y Otro s/ Usucapión"*** (Expte. N°: 219 – Año: 2017 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

----------Practicado a fs. 169 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. PETRIS – FLASS - FRÜCHTENICHT.----------

----------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 146/151? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

-----A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

----Llegan estos autos a conocimiento del Tribunal con motivo de la apelación que a fs. 155 interpusiera la actora contra la sentencia dictada en la causa, y que fuera concedida a fs. 156.----------

-----La sentencia fue dictada a fs. 146/150, rechazó la demanda por usucapión promovida por C. T. A. contra M. P. y J. D. E., impuso las costas a la actora vencida con excepción de los honorarios correspondientes a las letradas de la Defensa Pública que lo fueron por su orden. Reguló estipendios profesionales.----------La actora expresó agravios a fs. 163/165, quejándose de la afirmación del juez "a quo" de que no ha podido la actora probar de forma fehaciente que ha sido poseedora a título de dueña del inmueble por más de 20 años sumando la posesión de sus antecesores (fs. 164), de manera pública recíproca e ininterrumpida (fs. 164 vta.).--------

----------En esa tarea dice que el Juez de grado no ha valorado toda la prueba en su conjunto y ahí estriba el error, se detiene en los boletos de compraventa con firmas certificadas dando cuenta que en el año 1991 se procedió a la venta del lote 11 objeto de este juicio, que en el año 2001 se le vendió mediante otro boleto el lote en cuestión y que por último

con fecha 31 de agosto de 2004 el Sr. G. le vendió a la actora el inmueble también mediante boleto con firmas certificadas.----------

----------Se detiene en las declaraciones testimoniales de O., de P., A., que demuestran las operaciones de venta desde el año 1972, que la actora vive en el inmueble hace más de 10 años, así como que ha realizado importantes mejoras de confort y el gas, así como abonado los impuestos.---

-----Continúa afirmando que a la luz de la prueba mencionada surge claro que el bien objeto de la litis estaba fuera de la posesión del demandado P. desde 1972 y que desde el año 1991 fue ocupado como vivienda y a título de dueño por C. y J. quienes lo compraron, luego vendieron a G. y éste a la actora con lo cual el requisito temporal de más de 20 años de posesión aunque sea por transferencia está cumplido.----------Aclara que la diferencia de metros cuadrados en los boletos de compraventa y lo reclamado en la demanda surge por la realización de la mensura para usucapir pero también surge de la prueba, y que estamos hablando de un mismo inmueble sito en Sarmiento X de Trevelin, que la Carta Documento valorada por el Juez de origen refiriéndose a que la posesión no fue pacífica ni ininterrumpida, fue enviada cuando ya se había cumplido el plazo de prescripción veinteañal y se había iniciado la demanda, que esa Carta Documento no implica de ninguna manera que la posesión de J. y C., G. y la del actor no fueran en forma pacífica, nunca antes desde 1991 a 2011 E. hizo reclamo alguno, sí lo hizo cuando ya estaba la demanda y el plazo vencido.--

----------Culmina la pieza afirmando que ha cumplido con los requisitos que la ley exige para poder usucapir su propiedad donde habita.----------

------Corrido el traslado de ley –fs. 166- no fue contestado, llamándose a fs. 168 autos para dictar sentencia, providencia firme y consentida por los justiciables, practicado el sorteo de ley –fs. 169- desinsaculado a votar en primer término, procedo en este acto a emitir mi voto bajo las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------

------Adelanto que las quejas no resultan atendibles. Es que si ocurre como en el particular que la usucapiente no reúne a título personal los 20 años de

tiempo de posesión real, pública y pacífica y debe sumar la de los anteriores, por no cumplir personalmente con el plazo del art. 4015 del Código de Vélez y 1899 del C.C. y C., resulta indispensable que acredite la posesión ad usucapión en de los anteriores a los que pretende unir su posesión.----------

-----En efecto, debe probar que quienes le cedieron sus derechos por boleto de compraventa han realizado en la propiedad actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por lo tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus), porque la simple prueba de la causa de la transmisión a los efectos que se trata resultará insuficiente.----------

-----Eso ocurrió aquí. Insiste la apelante en relatar la existencia de los distintos boletos de compraventa que hubieron, pero no pudo lograr acreditar con el grado de certeza que requiere una sentencia declarativa de usucapión que los antecesores suyos hayan realizado actos de posesión, públicos y pacíficos durante el tiempo que pretende unir como sucesora a título singular por no cumplir ella con el plazo legal.----------

-----Conforme lo llevo dicho los boletos de fs. 9 y 10/11 prueban la causa de la transmisión pero no la posesión a través de actos reales y concretos. Tales instrumentos no son conducentes por sí solos, a los efectos de probar la posesión del bien. Es que, de los mismos no surge que se consumara la posesión como lo pretende el accionante. Tampoco acompañó prueba documental de ese período que justificar el pago de impuestos por los adquirentes y los testigos que depusieron se limitaron a decir que vivían en el terreno antes que A. (ver fs. 100, O.; fs. 101, A.; fs. 102, P.).----------

----------Dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión, la prueba de los hechos en los que se funda debe ser excluyente. Es que en los juicios de usucapión debe probarse el animus domini “actual”, también la anterior y especialmente la que se tuviera al inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal.----------Ante este panorama, y si bien ha cumplido A. con los recaudos formarles de la usucapión, no pudo luego probar los actos posesorios al pretender unir su posesión a la de sus antecesores, a ella le faltaban años y no tenía salida para

triunfar que demostrar los actos reales y concretos de sus antecesores.-------
----------Al no haberlo logrado, no cabe otra solución que confirmar la sentencia puesta en crisis.--
------Los agravios se rechazan. Así lo VOTO YO.----------
------Costas de Alzada a la apelante perdidosa (art. 69 del C.P.C. y C.).-------
-----A la MISMA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------
------El Dr. Petris ha reseñado ya con suficiente detalle los hechos y planteos expresados en autos, solo resta analizar las pretensiones esgrimidas y las defensas contra ellas opuestas.----------
-----La sentencia de grado sostiene que el actor no logró demostrar la posesión de sus predecesores, requisito esencial para la accesión de usucapión.----------
-----El recurrente afirma que tal hecho resultó probado y menciona a este respecto, dos circunstancias. La primera es que hay una sucesión de boletos de compraventa desde el titular de dominio registrado hasta la actora. La segunda es que, según los dichos de dos testigos, quienes precedieron en la posesión actual de la actora, habían vivido en el inmueble y se habrían comportado como dueños.----------
----Voy a comenzar diciendo que para adquirir un inmueble por la vía excepcional de la usucapión es indispensable probar que se ha poseído durante veinte años o más y esa prueba ha de ser contundente y clara pues está en juego el orden público.----------
-----Para lograr la finalidad pretendida en la usucapión es necesario acreditar, además del tiempo, dos elementos esenciales que vienen señalándose desde antiguo y que son el *corpus* y el *animus*, es decir la voluntad exteriorizada de poseer y el ejercicio de actos materiales que pongan de manifiesto y hagan público el ejercicio de ese señorío similar al dominio.----------
------Adelanto que el o los boletos de compraventa no son suficientes para generar tales certezas.----------
-----El boleto de compraventa solo prueba un negocio jurídico en el que una persona se compromete a vender, en el futuro, un determinado inmueble a otra. Para suscribirlo no es necesario ser poseedor, ni siquiera propietario,

basta con que lo sea al momento de celebrar la venta que, como es sabido, requiere de la respectiva escritura pública. Tampoco es un acto de posesión el hecho de suscribir el boleto como comprador, ni ello prueba que en forma inmediata se continúe en la posesión del bien. El boleto de compraventa quizás sirva, en el mejor de los casos, para dar algún indicio del *animus*, es decir de la intención exteriorizada de comportarse como dueño, pero no del corpus, pues no es un acto material realizado físicamente sobre la cosa.----------Bien puede decirse que el boleto de compraventa otorga un justo título para, en el futuro, se pueda poseer pero no demuestra la efectiva posesión.----------Respecto a la prueba de testigos, bien dijo el Sr. Juez de la anterior instancia que, conforme a la normativa vigente, no impugnada ni rebatida por el recurrente *"el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial"*.----------

----------Tal como lo llevo dicho, los boletos de compraventa no prueban el hecho material de la posesión de los antecesores de la actora y frente a esa ausencia de acreditación de un extremo esencial, la prueba de testigos deviene insuficiente.----------

Según lo expuesto, resulta abstracto referirme al hecho de si la posesión de la actora fue pacífica o no pues, cualquiera sea su carácter, no reúne el número de años necesarios para acceder al dominio que pretende.----------Por lo expuesto voy a coincidir con el distinguido colega que me precedió en el tratamiento de la cuestión y voy a votar por el rechazo de los agravios bajo análisis y la consiguiente confirmación de la sentencia de grado.----------

---Resta referirme a las costas de la presente instancia. No encuentro motivos para apartarme del criterio objetivo de la derrota y por eso voy a coincidir en que deben ser impuestas a la recurrente vencida. Así lo voto.----------**A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo**:----------

Conforme a lo manifestado al votar a la primera cuestión, propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- IMPONER** las costas de esta Alzada a la apelante perdidosa (art. 69 del C.P.C. y C.); y **III.- REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. José Julián Ripa Montuenga en un 3,5% a calcular del monto del proceso que se determine, más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4), por su actuación en esta

instancia. En caso de resultar los honorarios regulados, al momento de su cuantificación, inferiores a los mínimos legales, los mismos quedarán establecidos en 8 Jus, conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

-----A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

----De acuerdo con lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR** la sentencia de fs. 146/151 **II.- IMPONER** las costas de esta Instancia a la recurrente vencida (art. 69 del C.P.C. y C.); y **III.- REGULAR** los emolumentos del Dr. José Julián Ripa Montuenga en el 3,5% a calcular del monto del proceso que se determine, con el IVA pertinente (art. 13 de la Ley XIII N°: 4), por la labor en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos en los arts. 6 bis y 7 de la ley citada, los mismos se fijan en la suma equivalente a **OCHO (8) JUS**, conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.---------- ------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

----------S E N T E N C I A----------

-----Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

----I.- CONFIRMAR la sentencia apelada.----------

---II.- IMPONER las costas de esta Alzada a la apelante perdidosa (art. 69 del C.P.C. y C.).----------

-III.- REGULAR los honorarios profesionales del Dr. José Julián Ripa Montuenga en un 3,5% a calcular del monto del proceso que se determine, más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4), por su actuación en esta instancia. En caso de resultar los honorarios regulados, al momento de su cuantificación, inferiores a los mínimos legales, los mismos quedarán establecidos en 8 Jus, conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia.----------

-----IV.- REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

----La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 del Digesto Jurídico de la provincia) y no haber hecho uso el Dr. Jorge Luis Früchtenicht de la facultad

que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, del C.P.C. y C.----------

GÜNTHER E. FLASS **CLAUDIO A. PETRIS**

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2018. CONSTE.