----En la ciudad de Trelew, a los días del mes de mayo del año dos mil diecinueve, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de esta ciudad con la Presidencia del Dr. Sergio R. Lucero y la presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Aldo Luis De Cunto y Raúl Adrián Vergara, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“C., S. J. c/ L. F. Soc. Anon. Com. e Ind. s/ Prescripción Adquisitiva” (Expte. 396 - Año 2018 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 213. ----------

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

------Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 169 en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos a fs. 163/166 vta., por el cual se rechaza la demanda de usucapión promovida por S. J. C. contra L. F. Soc. Anón. Com. e Ind. con relación a los inmuebles identificados a fs. 03, imponiendo las costas a la actora. ----------

-----A fs. 170 se concede el recurso, expresándose agravios a fs. 200/210, cuyo traslado conferido a fs. 211, no fuera contestado.----------

------I.- Comenzaré por efectuar un breve relato de los agravios de la actora. Luego de enumerar algunas cuestiones que considera relevantes y para ser tenidas en cuenta, destaca diversos párrafos de la sentencia de los que se agravia, más sin manifestar aun la razón de la queja. Dicho ello, y bajo el título de fundamentos, resalta que en el boleto de compraventa de fs. 10 bis, en la cláusula cuarta se expresa que la propiedad se encuentra libre de ocupantes y que el comprador recibe la posesión en el acto. Agrega que la anterior posesión viciosa se neutralizó con la firma del boleto desde la que transcurrieron cuarenta y cuatro años, por lo que ese vicio se purgó al año de poseer de manera pública y pacífica. Se refiere al art. 2351 del C. Civil, analizando el *corpus* posesorio, citando doctrina al respecto y a la forma de contacto con la cosa, no siendo necesario tener y ejercer constantemente actos materiales, sino que el *corpus* consiste en la posibilidad de hacerlo en cualquier momento. Agrega que además del *corpus* se requiere de un elemento volitivo que se identifica con el *animus* posesorio, que está dado por el boleto de compraventa, por el pago de tasas municipales, el plano de mensura, alambrado, el contrato de trabajadores eventuales para realizar mejoras y tareas de mantenimiento. Cita doctrina acerca del carácter continuo, público e ininterrumpido de la posesión, entendiendo que en la especie ha quedado acreditada la misma de acuerdo al art. 3948 del C. Civil. ----------

------Destaca seguidamente que el art. 2384 del C. Civil contiene una enumeración de actos posesorios no taxativa, refiriendo que la mensura es sin duda un acto posesorio del cual la jueza de grado no hizo mérito, así como se obvió el pago de impuestos. Resalta que no se requiere un contacto personal con la cosa. Alude a la seguridad jurídica en juego, que a la sociedad le interesa que el dominio sobre las cosas se haga fructífero, que se aumente la cantidad de bienes. También resalta que los inmuebles en cuestión son

terrenos baldíos donde se ha hecho veredas, se ha desmalezado y cercado y que no es exigible una explotación permanente de la cosa. Reitera que no ha existido perturbación de la posesión por parte de terceros y del propietario registral. ----------

-----Transcribe parcialmente el texto de la ley 14159 para explicar que se han cumplido las reglas legales. En cuanto a que su parte no alegó en forma clara y concreta los actos materiales que hacen a la posesión, destaca que se manifestó en la demanda que se realizaron actos de conservación de buena fe, aunque acepta que no existió excelencia en la claridad expositiva. Se refiere a la actividad instructora extendida a la comprobación de circunstancias que fueron expuestas de forma incidental o genérica. También destaca que se decretó la rebeldía de la demandada, aludiendo a los efectos de dicho decreto. --

-------Vuelve a mencionarse que la demostración del *animus* posesorio se acredita con las boletas de pago de impuestos y tasas, citando jurisprudencia al efecto. Señala que la jueza interviniente debió haber considerado las máximas de experiencia y los principios generales que resultan de la observación corriente del comportamiento de los hombres, lo que no debe confundirse con los hechos notorios. Expresa que la sociedad demandada nunca ha manifestado haber hecho acto interruptivo alguno de la posesión, que la misma se encuentra en trámite de liquidación. Cita doctrina procesalista en el sentido de que deben darse respuestas válidas a los problemas actuales no resueltos. Remarca la función social de la propiedad, que limita el carácter absoluto de dicho derecho, refiere a doctrina desde una visión constitucional de la propiedad y considera que el fallo deja sin respuesta a quien posee desde hace tantos años para que esos inmuebles queden a la deriva ante el hecho real de que la firma demandada dejó de existir y sus socios fallecieron. ----------

-------En otro apartado se explaya sobre los fundamentos básicos de la usucapión, que se asienta en la seguridad del tráfico, que la misma es una solución de seguridad jurídica por la cual se cancela el debate sobre la propiedad. Considera que la misma constituye un mecanismo que en forma indirecta obliga a que los bienes sean puestos en movimiento. Cita jurisprudencia relativa a los requisitos de procedencia de la prescripción adquisitiva.

--------En otro punto se refiere al desarrollo del proceso en cuanto a la notificación de la demanda, y a la rebeldía de la demandada decretada, lo que no fue tenido en cuenta por la sentenciante. Agrega que al momento de entablar la demanda nadie sabía que la firma estaba en liquidación y que sus socios habían fallecido. Añade que el boleto de compraventa es la manifestación real y explícita de la voluntad de quien quiere comprar y vender, no existiendo nadie que reclame el inmueble, dado lo informado por la Inspección General de Justicia. Considera que es un fallo sin solución práctica, que está acreditado que desde la firma del boleto de compraventa ni la sociedad ni sus dueños se interesaron por los inmuebles. Entiende que la jueza se detuvo en cuestiones formales y no fue al fondo de la cuestión, como la validez del boleto como prueba del inicio concreto de la posesión. Refiere a los trabajadores eventuales que han sido testigos, vuelve a citar jurisprudencia, que el rechazo de la demanda deja en situación incierta a los inmuebles porque C. mantiene la posesión, tiene al día los impuestos, las mensuras, pero no puede

construir nada sin el título de propiedad. Se interroga qué derechos se está protegiendo con la sentencia, cuando la usucapión protege la producción, el comercio y el trabajo. Vuelve a referirse a la necesidad de armonizar el derecho de propiedad con el interés social. Finalmente, efectúa el petitorio de estilo. ----------

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

-------1) Para un mejor confronte de los agravios con el razonamiento de la jueza de grado, comenzaré por resumir la argumentación dirimente de esta última para rechazar la demanda. En primer lugar, hizo referencia a que la rebeldía de la demandada resultaba irrelevante a los fines de hacer lugar a la demanda. Destacó que el art. 61 del CPCC, en su segundo párrafo dispone que la sentencia será pronunciada según el mérito de la causa y lo establecido en el art. 360, inc.1, por lo que se permite al juez presumir la autenticidad de la documentación y la veracidad de los hechos narrados en la demanda. Remarca que el juez no está obligado a hacer lugar a la demanda, por lo que las partes deben acreditar los hechos que hacen a su pretensión, y en este caso el actor debe demostrar su posesión (ver sentencia a fs. 164, último párrafo/vta., primeros párrafos). Frente a este razonamiento, la apelante se limita a señalar que la rebeldía de la accionada hace presumir el reconocimiento de los hechos pertinentes y lícitos expuestos en la demanda, los que cuentan con el beneficio legal de presunción de verdad (ver fs. 204, últimos párrafos/vta., primeros párrafos).----------

-------Como se aprecia no se ataca lo argumentado por la “a quo” en cuanto a que el juez no está obligado a hacer lugar a la demanda, ni releva al actor de acreditar los hechos en los que basa su pretensión. Pero amén de ello es de recordar que en el juicio de usucapión ni el allanamiento ni el reconocimiento ficto de los hechos pueden conducir por sí el acogimiento de la demanda, ya que este especial modo de adquirir el dominio impide que la sola voluntad de las partes pueda determinar dicho efecto. Ello impone al usucapiente el deber de transitar en forma inexorable el proceso previsto y acercar al mismo las pruebas de rigor (conf. Cám. 2da. Civ. y Com. La Plata, Sala II, 14/11/95, elDial-WA92C). En igual sentido se decidió que en el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito pese al allanamiento del demandado (conf. CN. Civ., Sala F, 1/9/03, LL Online, voces: “prescripción adquisitiva-rebeldía”, sum. 20). ----------

------2) Seguidamente la sentenciante hizo mérito de que en la demanda el actor adujo que es tenedor de la posesión continua e ininterrumpida desde 1974, y que los ha mantenido por más de 20 años en forma ininterrumpida y pacífica y que además ha pagado los impuestos. Más agregó que de una atenta lectura de la demanda se observa que el accionante afirma que adquirió los bienes mediante boleto de compraventa sin señalar cuáles son las mejoras que habría realizado ni cuáles los “actos materiales” realizados en aquellos. Es así que, en virtud de lo establecido en el art. 368 del rito, razonó

que las partes sólo pueden probar sobre hechos que hayan sido articulados por ellas en sus escritos respectivos, los hechos no afirmados no ingresan a la litis, así como que la actora no cumplió con los recaudos previstos en el art. 333, inc. 4 del CPCC, ya que no se afirmó ni se alegó en la demanda, de manera concreta y clara los actos materiales que hacen a la posesión (ver sentencia a fs. 164 vta. “in fine”/165 vta., dos primeros párrafos). --------La recurrente aduce que en la demanda se manifestó la realización de actos de conservación realizados de buena fe, aunque admite que no se explicitaron con claridad excelente (ver fs. 204, primeros párrafos). Cabe señalar que, en la demanda, bajo el título “Hechos”, la actora se limita a señalar que adquirió los inmuebles mediante un boleto de compraventa y que pagó los impuestos, desprendiéndose que tiene la posesión desde antes del año 1974; luego que ha mantenido los inmuebles y que no puede imputarse mala fe a los actos de conservación (ver fs. 03, pto. II, y 03 vta., ptos. III, b y c). Como se puede apreciar más allá del pago de impuestos, la accionante se limita a una referencia genérica a actos de conservación sin precisarlos. Al respecto, y tal como correctamente lo argumentó la sentenciante, debe recordarse que el art. 368 del CPCC establece, en su primer párrafo que *“No podrán producirse pruebas sino sobre hechos que hayan sido articulados por las partes en sus escritos respectivos”.* Es así que desde el punto de vista del proceso sólo interesan al juez los hechos afirmados por las partes como existentes o inexistentes, es decir, introducidos a la causa. Admitir prueba respecto de hechos no afirmados, es decir, impertinentes, significaría no sólo violentar el “buen orden” aludido en el art. 35 que debe seguir el procedimiento, sino también permitir nuevas alegaciones en perjuicio del principio de defensa en que se desarrolla el debate judicial (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, T°2, págs. 279/280). En sentido concordante se ha sostenido que la prueba sobre hechos no articulados debe ser irremisiblemente rechazada al emitir la sentencia de mérito, porque ésta debe dictarse de acuerdo con las acciones deducidas en juicio (conf. Cám. Apel. Civ. y Com. Trenque Lauquen, Libro 6, reg. sent. 32/87). Asimismo, se decidió que los hechos no afirmados por los contendientes en los escritos constitutivos de la litis, deben ser considerados como inexistentes por el juez, en virtud de lo dispuesto por el art. 364 del CPCN (conf. CN. Civ., Sala C, 7/5/70, LL, v. 41, p. 671, 25.493-S). ----------Es de reiterar que la sentenciante concluyó en que la actora no cumplió con su carga postulatoria por no haber introducido correctamente en autos la plataforma fáctica, dado que no individualizó las mejoras y demás actos posesorios en la demanda, lo cual además se corresponde con la manda del art. 333, inc. 4 del rito. Y repito que ello ha quedado incólume de crítica en la expresión de agravios, de hecho, se admite que no existió claridad en su descripción. Al respecto debe tenerse en cuenta que la expresión de agravios debe contener una crítica de los fundamentos de la sentencia, los agravios deben referirse concretamente a los fundamentos que movieron al sentenciante a decidir en la forma en que lo hizo (conf. CN. Civ., Sala F, 24/7/79, ED, 82-263), es decir, deben rebatirse los argumentos del juez de primer grado (conf. CN. Civ., Sala B, 28/12/78, RepED, 13-754, nº 57). Es sabido que crítica concreta se refiere a la precisión de la

impugnación, señalándose el agravio; lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso, se debe trasuntar un razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto del razonamiento contenido en la sentencia que se impugna (conf. CN. Civ., Sala D, 12/9/79, ED, 86-442). La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia, sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (conf. FenochiettoArazi: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado", Ed. Astrea, 1993, Tº 1, pág. 941). En el mismo sentido se ha sostenido que carece de contenido el escrito de expresión de agravios que no ataca concreta y frontalmente los verdaderos fundamentos del fallo (conf. C. 1era. Apel. San Nicolás, 29/4/71, LL, 143-100). Es que criticar no es lo mismo que disentir, ya que lo primero importa un ataque directo y pertinente a la fundamentación del fallo apelado, tendiente a demostrar los errores fácticos y jurídicos que éste pueda contener, mientras que lo segundo consiste simplemente en exponer que se está en desacuerdo con la sentencia recurrida (conf. CN. Civ., Sala A, 19/8/91, LL, 1992-A-487, nº 42). La expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472) que ejercitada, traslada la competencia al tribunal de alzada (conf. C. 1era. Civ. y Com. Bahía Blanca 29/2/68, LL, 131-698), sino que, como lo señala el art. 265 del C. Procesal debe contener una crítica concreta y razonada (conf. CN. Civ., Sala M, 27/9/00, ED, 191-414) de las partes del fallo que el recurrente considere equivocadas (conf. CN. Civ., Sala F, 18/7/96, LL, 1997-D-827, 39.612-S), indicando los supuestos errores u omisiones que la misma contiene, así como los fundamentos que le permitan sostener una opinión distinta (conf. CN. Com., Sala A, 21/2/96, ED, 172-92); es decir, debe señalar punto por punto los errores que se atribuyen a la sentencia en grado, por los cuales se considera que el pronunciamiento es injusto o contrario a derecho (conf. CN. Civ., Sala A, 16/12/99, ED, 186-539). En la expresión de agravios deben refutarse las conclusiones de hecho y derecho que motivan la decisión en grado, mediante la exposición de circunstancias jurídicas por las cuales se considera erróneo el pronunciamiento impugnado (conf. CN. Civ., Sala H, 20/6/03, ED, 204-472). Este es el criterio sostenido por esta Sala en numerosos antecedentes, entre ellos, CANE, Sala "B", SDL Nº 20/2010 del 10/05/10. ----------3) Sin perjuicio de lo anterior, la juzgadora de origen valoró la prueba testimonial, concluyendo que la misma resulta insuficiente para acreditar los actos posesorios. ----------Razona que, si el actor adujo que ocupa los bienes desde antes de la suscripción del boleto de compraventa, cabe presumir que ingresó al inmueble como ocupante de mala fe. Destacó que el testigo D. declaró que realizó el trabajo de vereda y desmalezamiento en el año 2010, al igual que S. que hace referencia a labores en el inmueble hace unos 7 u 8 años. En cuanto a G. no estableció en su testimonio la fecha desde la que hiciera los trabajos que refiere, por lo que no expresan en forma cabal cuándo comenzó la posesión efectiva del actor, y si bien refieren a actos de alambrado, limpieza del terreno y realización de vereda, ubican tales actos en una década atrás como máximo (ver

sentencia a fs.165 vta., últimos párrafos).----------
-----Amén de que el análisis de la jueza se condice con las declaraciones testimoniales (ver fs. 130, respuestas segunda a cuarta; fs. 133 y 134, respuestas tercera y cuarta), la quejosa nuevamente se limita a señalar que se hicieron trabajos de conservación a través de personas contratadas (ver fs. 202 vta., último párrafo/203, 1er. y dos últimos párrafos; y fs. 208 vta. “in fine”/209, dos primeros párrafos). Nada dice respecto a la fecha a la que se remontan dichas tareas que la juzgadora extendió, como máximo, en una década atrás, por lo que no se cumplen los veinte años exigidos por el art. 4016 del C. Civil y art. 1899 del C. Civil y Comercial. ----------
------4) La juzgadora también se refirió al pago de impuestos, señalando que los mismos no constituyen actos posesorios ya que no prueban el *corpus,* y si bien siguen teniendo relevancia, se trata de un elemento probatorio de valor complementario que debe analizarse con las restantes pruebas producidas (ver sentencia a fs. 166 , último párrafo).
----La referencia que efectúa la apelante respecto del pago de impuestos no hace más que confirmar lo razonado por la juzgadora, dado que coincide en que revelan el *animus* posesorio, el aspecto volitivo (ver fs. 201 vta., últimos párrafo; fs. 202, dos primeros párrafos; y fs. 204 vta., último párrafo).----------
------Sobre este punto debe recordarse que la acreditación del pago de impuestos dejó de ser un requisito fundamental, ya que a partir del decreto-ley 5756/58, el art. 24, inc. c) de la ley 14159, dicho pago *“Será especialmente considerado”,* pero no resulta obligatorio. El pago de impuestos por sí solo no constituye un acto posesorio, por lo que, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para demostrar la posesión. Respecto del pago de impuestos, luego de la reforma introducida por el dec. ley 5756/58, la acreditación del mismo dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, puesto que en la actualidad dicho pago *“será especialmente considerado”* (art. 24, inc. c de la ley 14159), o sea que como elemento probatorio sigue teniendo gran importancia, pero no es decisivo para el éxito de la acción (conf. Cám. 1era. Civ. y Com Mercedes, 18/4/68, LL, 131-407). A ello debe recordarse que el pago de impuestos no constituye un acto posesorio, de modo que nada prueba con relación al *corpus.* El hecho de que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos durante el lapso de posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión, pues un simple tenedor puede pagar los impuestos y ello por sí sólo no lo convierte en poseedor (conf. BueresHighton: “Código Civil Comentado”, Ed. Hammurabi, 2001, Tº 6-B, págs. 754/755) (ver mi voto en CA Trelew, Sala “B”, SDC Nº04/10, del 03/02/10). Y amén de ello es de tener presente que la actora ni siquiera acreditó el pago de los impuestos y tasas durante el lapso temporal exigido de veinte años, ya que las constancias respectivas tienen el sello de fecha 13/03/2012 (ver fs. 14/20). A ello ha de agregarse que el plano de mensura, documental que la recurrente invoca a su favor, tiene fecha de registro el 12/04/11 (ver fs. 11). ----------
----5) En cuanto a la referencia que se efectúa sobre el boleto de compraventa, en cuanto a que en el mismo se dejó constancia de que el comprador recibió la posesión en dicho

acto (ver fs. 201, 1er. párrafo), ello surge de la cláusula cuarta del contrato (ver fs. 10 bis). -----Sin embargo, no importa un acto posesorio material dado que se trata de una mera manifestación de las partes firmantes del boleto. Todas las demás referencias que se hacen sobre dicho contrato, se limitan a señalar que vino a purgar la posesión viciosa anterior (ver fs. 201, 2do. párrafo), y que el boleto es la manifestación real y explícita de la voluntad de vender y comprar (ver fs. 208, 3er. párrafo, y fs. 208 vta., antepenúltimo párrafo). Nada se agrega en cuanto a que el mismo no importa un acto posesorio en sí. ------Por lo demás es de recordar que el boleto de compraventa ni siquiera resulta justo título a los fines de la usucapión corta del art. 3999 del C. Civil. Es de señalar que Borda, en minoría, sostiene que, aunque no está rodeado de las formalidades que la ley exige (escritura pública), debe considerarse también justo título al mismo. Indica que la jurisprudencia anterior a la ley 17711 ha sido adversa a considerar el boleto de compraventa como justo título, lo que era coherente con el sistema del Código. Pero aquella ley agregó al art. 2355 un párrafo según el cual se considera legítima la posesión de inmuebles de buena fe, adquiridos por boletos de compraventa. Y añade este autor que posesión legítima quiere decir que se funda en un título apto para poseer (conf. Borda: "Derechos Reales", Ed. Perrot, 1978, Tº I, págs. 317/318). De allí que la Corte bonaerense haya declarado que quien recibió la tradición del vendedor como consecuencia del boleto de compraventa es poseedor de buena fe (conf. SCBA, 30/06/70, ED, 35-434). -------Sin embargo, y amén de ser una opinión aislada, lo argumentado, en todo caso, y ello también es dudoso, viene a indicar la buena fe exigida por el art. 3999 del C. Civil mas no el justo título. Es que el art. 4010 del C. Civil establece que *"El justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana".* La palabra "justo" se refiere exclusivamente a la reunión de las condiciones legales, y no a la legitimidad de la transmisión en el sentido de saber si la persona de quien emana el título era o no el verdadero propietario del inmueble enajenado, porque es precisamente el vicio resultante de la ausencia de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión lo que la usucapión tiene por objeto cubrir. Es así que justo título es un acto jurídico idóneo para transferir la propiedad o para constituir otro derecho real, pero que es ineficaz por faltar la legitimación del enajenante. Y ese defecto de legitimación obsta a la adquisición de la titularidad por el *accipiens,* aun cuando al acto siguiese la tradición (conf. BueresHighton: "Código Civil...", Ed. Hammurabi, 2001, Tº 6-B, pág. 732). En ese orden de ideas un contrato de compraventa inmobiliaria, sólo será traslativo de propiedad si, tradición mediante, ha sido hecho por escritura pública (art. 1184, inc. 1). Una venta inmobiliaria hecha por instrumento privado carece de aptitud para transmitir la propiedad. De ahí que el llamado boleto de compraventa de ninguna manera pueda ser considerado como justo título. No tiene por objeto transferir la propiedad, sino que tan sólo instrumenta la promesa del vendedor de efectuar esa transferencia, la que recién se concretará cuando, además de entregada la posesión, las partes hayan otorgado la pertinente escritura pública. Y en cuanto a lo

argumentado por Borda, se ha sostenido que la interpretación que confiere al art. 2355 resulta desacertada, ya que esta norma, en su párrafo incorporado por la ley 17711, no dice que la posesión adquirida por boleto sea legítima, sino que la adquisición es legítima; pero dejando aun de lado la calificación que merezca la posesión, lo cierto es que pretender que el boleto configura justo título significa, lisa y llanamente, implica desconocer la noción que del mismo da el art. 4010, así como también distorsionar el verdadero sentido de la prescripción breve (conf. Bueres-Highton, op. cit., ídem, págs. 736/738). ----------

-------La jurisprudencia en forma conteste se inclina por denegar al boleto de compraventa la condición de justo título en los términos de los arts. 3999 y 4010 del C. Civil. Así se ha sostenido que el boleto de compraventa podrá dar posesión legítima, con las múltiples derivaciones de ello en el ámbito posesorio, pero no importa el justo título con el convencimiento por parte del adquirente comprador de ser el “exclusivo señor de la cosa”. El boleto de compraventa no encuadra como justo título para usucapir. En efecto el art. 4010 del C. Civil exige para la configuración del justo título que esté “revestido de las solemnidades exigidas para su validez”, pues como el codificador lo resalta en la parte final de su anotación al art. 4012, “la nulidad del acto por la forma es un obstáculo invencible para que sea un justo título; tal será la venta de un inmueble por un documento privado” (conf. CN. Civ., Sala C, 1982/04/15, JA, 1983-I-491). En el mismo sentido se ha dicho que no puede adquirirse la propiedad de un inmueble por vía de la prescripción breve con base en un boleto de compraventa y una sentencia que ordena escriturar el bien a favor del actor, pues tales instrumentos no constituyen el justo título requerido por el art. 3999 del C. Civil (conf. CN. Civ., Sala C, 1995/08/29, LL, 1997-D, 8422 (39661-S); el boleto de compraventa no configura el justo título exigido por el art. 3999 del C. Civil (conf. CN. Civ., Sala F, 1987/04/13, LL, 1987-D, 299); a los efectos de la prescripción adquisitiva decenal el boleto de compraventa no es justo título, ya que un contrato de compraventa sólo será traslativo de propiedad si, tradición mediante, ha sido hecho por escritura pública (conf. C. Civ. y Com., Azul, 1997/08/12, LLBA, 199845); carece de aptitud a los fines de transmitir la propiedad una venta inmobiliaria hecha por instrumento privado por lo cual no puede ser considerado justo título a los fines de fundamentar la defensa de prescripción adquisitiva decenal, toda vez que el boleto de compra y venta sólo demuestra la promesa del vendedor de efectuar la transferencia que se concretará cuando además de entregar la posesión las partes hayan otorgado la pertinente escritura pública (conf. C. Civ. y Com., Córdoba, 6ª. Nom., 2002/08/01, LLC 2003-1459). En síntesis, y más allá de la ineficacia del boleto de compraventa como justo título para fundar la usucapión corta, en la especie, la mera manifestación de los firmantes del boleto de que el comprador recibe la posesión no implica la acreditación de un acto posesorio material. ----------

------Por último, he de señalar que el resto de las argumentaciones desgranadas en la expresión de agravios son meras consideraciones generales que no atacan concretamente los fundamentos de la sentencia. Así la quejosa se explaya largamente en referencias teóricas sobre el *corpus* posesorio, la falta de necesidad de que exista un

contacto personal con la cosa, el *animus* posesorio como aspecto volitivo, y que la posesión sea pública a fin de que los terceros puedan tener conocimiento de la misma (ver fs. 201/202). Todas esas afirmaciones se desvanecen en su eficacia de confutación de la argumentación de la sentenciante dado que ha quedado claro que los actos posesorios materiales que el actor logró demostrar se remontan a no más allá del año 2010. Menor eficacia crítica del decisorio contienen las alusiones a que no ha existido turbación o interrupción de la alegada posesión (ver fs. 203 vta., 2do. párrafo), o la afirmación dogmática de que se ha cumplido con las reglas de la ley 14159 (ver fs. 203 vta., dos últimos párrafos). Lo mismo cabe expresar respecto a que la sociedad demandada se encuentra en estado de liquidación (ver fs. 205, dos últimos párrafos/vta., 1er. párrafo), así como lo aludido respecto a que a la sociedad le interesa que el dominio sobre las cosas sea fructífero (ver fs. 203, 4to. párrafo), y a la función social de propiedad (ver fs. 205 vta./206), consideraciones vagas y abstractas que nada tienen que ver con la necesidad de acreditar los actos posesorios, razonamiento dirimente de la juzgadora.----------En cuanto a que el fallo deja sin respuesta a quien desde hace años posee y deja a la deriva a los inmuebles (ver fs. 206 vta., 2do. párrafo; y fs. 209 vta., 1er. párrafo), cabe señalar que, de acuerdo al decisorio, el actor sólo acreditó actos posesorios que se remontan al año 2010, por lo que no está totalmente desconocido su derecho, sino que deberá mantener la realización de dichos actos por el tiempo legal faltante para cumplir con la posesión veinteñal lo expresado. Debe tenerse presente que carece de contenido la expresión de agravios que se limita a hacer afirmaciones de carácter general, sin indicar con precisión, punto por punto, los pretendidos errores u omisiones que se atribuyen al pronunciamiento (conf. CN. Civ., Sala G, 10/2/87, LL, 1987-B-288); así como la que simplemente disiente o discrepa de la interpretación judicial, sin dar fundamento a la oposición (conf. CN. Civ., Sala A, 21/5/90, LL, 1992-A-269), o formula apreciaciones subjetivas (CN. Civ., Sala E, 21/5/91, JA, 1991-IV-6). ----------

------En síntesis, a la luz de todo lo expuesto, y amén de la deserción parcial de diversas porciones de la expresión de agravios, postulo el rechazo de la totalidad de los mismos y confirmar la sentencia impugnada.----------

------II.- En suma, de todo lo expuesto y razonado corresponde confirmar la sentencia recurrida, con costas a la apelante vencida (conf. art. 69 del rito).----------

------En cuanto a la regulación de honorarios por las tareas realizadas ante la Alzada, teniendo en cuenta el resultado del pleito, extensión y mérito de los trabajos efectuados, propongo regular a los letrados apoderados de la accionante, Dres. J. J. S. y J. E. F., en conjunto, en un 3,5% del monto del proceso a determinar de acuerdo a los arts. 22 y 31 del arancel, con más el IVA pertinente (conf. arts. 5, 6, 8, 9, 13 y 46 de la ley XIII Nº 4; y leyes 23349 y 23871). ----------

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

-----**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. 169, que fuera concedido libremente a fs. 170, contra la sentencia definitiva de la anterior instancia dictada a fs. 163/166 y vta. que rechazó la demanda de usucapión promovida por S. J. C. contra L. F. Soc. Anón., Com. e Ind. con relación a los inmuebles identificados a fs. 03, con imposición de costas al accionante vencido. ----------

-----La expresión de agravios luce a fs. 200/210, el traslado conferido a fs. 211 no fue evacuado por su contraria, y la relación sucinta de las cuestiones planteadas fue desarrollada por el Dr. De Cunto, motivo por el cual, y atendiendo a razones de brevedad procesal me remito a tales expresiones, sin perjuicio de las consideraciones que en su caso corresponda realizar. ----------

------2. Señalaré en primer lugar que 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. II, fs. 3, posesión desde antes del año 1974; promoción de la demanda, fs. 5, 07/10/2011). 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, R. 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. Efectuada tal aclaración, a fin de ingresar en el análisis de los agravios entiendo adecuado poner de relieve el razonamiento efectuado por el juzgador que resultó esencial para alcanzar el rechazo de la demanda impetrada en lo que se refiere al alcance de la rebeldía de la demandada y consiguiente necesidad de que el actor acredite la posesión invocada. ----------
------Así, a fs. 164/vta., último y tres primeros párrafos, respectivamente, expuso que: ***Ahora bien, el art. 61 del CPCC dice: "La sentencia será pronunciada según el mérito de la causa y lo establecido en el artículo 360, inciso 1°" (sic). La remisión permite al juez presumir la autenticidad de la documentación aportada por el acreedor y la veracidad de los hechos en los que éste último apoya su reclamo. Sin embargo, la norma es clara al indicar que el juez podrá estimar reconocidos los hechos, pero en momento alguno asigna al silencio del demandado una extensión tal, al punto de imponer al magistrado tal consecuencia. Aún en esta situación rige para las partes (aquí la demandante) acreditar los hechos que hacen a su pretensión (art. 381, CPCC). Ergo, el poseedor que invoca la posesión, como base de la prescripción, debe probarla, así como también que ella reúne todos los caracteres que la ley exige. Y siendo la usucapión un medio excepcional de adquisición de dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe hacerse de manera insospechable, clara y convincente (cf. CSJN, Fallos: 123-285; 128-131; 132-377; 133-42; ED 61-185; entre otros). Todo aquél que intenta una acción de usucapión tiene que demostrar fehacientemente que ha sido poseedor del inmueble y la prueba aportada debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, claridad y precisión (cf. C. Apel. CC Morón, Sala II, 3/8/84; LEX, agosto-19-86, p. 70, s.3). El usucapiente debe acreditar fehacientemente los extremos de su acción y entre ellos cuándo comenzó a poseer por sí a fin de poder tener por cumplido el plazo legal. La prueba del "corpus" no hace presumir la del "animus", la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño y ese hecho debe trascender con la publicidad que exigía el art. 2479 del Código Civil (cf. SCBA, Ac. 33411, DJBA del 21/2/83), artículo este último que se refleja en el carácter de ostensible que se exige a la posesión en el nuevo Código Civil y Comercial***. --------
------De tal modo, la lectura de los agravios permite observar que no hay crítica concreta en lo que hace a que el silencio del demandado no le impone al magistrado hacer lugar a la demanda pues aún en el caso de la rebeldía tal circunstancia no obsta a que el usucapiente acredite fehacientemente los extremos de su acción. ----------
-----Desde esta perspectiva, en caso de incontestación de la demanda se expresa que en ningún supuesto el actor deberá ser relevado de la obligación de probar los hechos que dan virtualidad a la adquisición del dominio por prescripción; pues de no ser ello así, se podrían realizar verdaderas maniobras en perjuicio del propietario, quien podría estar expuesto a perder su dominio, sin siquiera enterarse de que ha sido demandado (Areán, Beatriz, "Juicio de usucapión", Editorial Hammurabi, 1998, par. 320, pág. 292). Es más,

aún en el caso de allanamiento se considera que el juez debe abrir el juicio a prueba ya que en materia de derechos reales está comprometido el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad, si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad (Areán, Beatriz, ob. cit., par. 319, pág. 290). ----------

-------A continuación, el sentenciante a fs. 164 vta., último párrafo, tuvo en cuenta que el actor invocó que es tenedor de la posesión continua e interrumpida desde antes del año 1974, pero de la atenta lectura de la demanda consideró que se advierte que si bien afirmó que adquirió los bienes mediante boleto de compraventa no señaló cuáles son las mejoras que habría realizado ni cuáles los "actos materiales" realizados en aquellos. Por ello, a fs. 165, segundo párrafo, con cita de fallo de esta sala "B" expresó que: ***El art. 368 del rito establece en su primer párrafo que "No podrán producirse pruebas sino sobre hechos que hayan sido articulados por las partes en sus escritos respectivos" (sic). Es así que desde el punto de vista del proceso sólo interesan al juez los hechos afirmados por las partes como existentes o inexistentes, es decir, introducidos en la causa. Admitir prueba respecto de hechos no afirmados, es decir, impertinentes, significaría no sólo violentar el "buen orden" aludido en el art. 35 que debe seguir el procedimiento, sino también permitir nuevas alegaciones en perjuicio del principio de defensa en que se desarrolla el debate judicial (Sentencia Definitiva de septiembre del año 2016, dictada por la sala B de la CAT en autos: "L., J. C. c/ C., Segundo s/ Prescripción Adquisitivo" -Expte. N° 160 - Año 2016).*** ----------

-----Sobre tal cuestión, el recurrente expresa que en el escrito de demanda se alegó la existencia de actos de conservación realizados de buena fe, admitiendo que no hubo una excelencia en la claridad. Sin embargo, en el escrito de inicio el accionante sólo invocó la adquisición por boleto de compraventa y el pago de impuestos, agregando que de la documental se desprende que es tenedor de la posesión continua e ininterrumpida desde antes del año 1974 (ver p. II, fs. 3, y p. III, b y c, fs. 3 vta.). ----------

------Y bien razonó la Sra. Juez de la anterior instancia ya que, como señalara en mi voto, c. 160.16, S.D.C. 16/16, sabido es que no podrá producirse prueba de hechos no alegados. Dicho de otro modo. No podrán producirse pruebas sino sobre hechos que hayan sido articulados por las partes en sus escritos respectivos, conforme lo prescribe el art. 368, primer párrafo, del C.P.C.C. ----------

------Admitir prueba respecto de hechos no afirmados, es decir impertinentes, significaría no sólo violentar el "buen orden" aludido en el art. 35 que debe seguir el procedimiento, sino también permitir nuevas alegaciones en perjuicio del principio de defensa e igualdad en que se desarrolla el debate judicial (Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Astrea, 1983, T. 2, pág. 296). Y por eso se indica que: "I. El objeto de la prueba lo constituyen los mismos datos que integran el contenido de las alegaciones procesales. Hay una identificación normal, de principio, entre objeto de la prueba y objeto de la alegación. … II. Respecto a los *datos de hecho* rige el principio general que acaba de ser expuesto. La necesidad de su prueba es la regla" (Guasp, Jaime "Derecho Procesal Civil", Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1968, Tomo

Primero, págs. 328 y 329). También se señala que son impertinentes las pruebas que no tienen conexión con los hechos -o afirmaciones- fundamentales, ni influencia para resolver la cuestión. Por consiguiente, los hechos no articulados (es decir, no alegados o afirmados) … se hallan marginados del objeto de la prueba. Explica Palacio que la norma bajo análisis regula dos diversos supuestos o grados de *impertinencia* de la prueba: en el primer apartado establece el principio general que impide producir pruebas sobre hechos que no hubieran sido articulados -y controvertidos- por las partes en los escritos constitutivos (Morello, Sosa y Berizonce, "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial…", Librería Editora Platense – Abeledo-Perrot, 1991, T. V-A, págs. 11 y 100, respectivamente). Vale decir que los hechos llamados a establecerse en objeto de la prueba deben haber sido introducidos por las partes en el proceso, a través de sus escritos constitutivos de demanda, reconvención, excepciones y sus contestaciones, y excepcionalmente, al alegarse hechos nuevos en primera y segunda instancia, pues para el ordenamiento procesal que nos rige el hecho no afirmado no existe (Kielmanovich, J., "Teoría de la prueba y medios probatorios", Abeledo-Perrot, 1996, par. 2.a) I., pág. 40). -----En esa dirección, el juzgador señaló a fs. 165 vta., segundo párrafo, que: ***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, 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)***. -----Y es evidente que el actor en su demanda no cumplió con la carga establecida en el art. 333, inciso 4, del C.P.C.C., lo que de algún modo admite al expresar que no hubo claridad en el planteo, por lo que reitero lo expuesto en la causa N° 160/16 ya citada en el sentido que explicar significa declarar o exponer cualquier materia … por palabras muy claras con que se haga más perceptible (2da. acepción). Es un modo de explicitar, esto es hacer explícito, o sea expresar en forma clara y determinadamente una cosa (Real Academia Española, "Diccionario de la Lengua Española", Espasa Calpe S.A., Madrid, 1984, 20a. edición, Tomo I, pág. 621, 1a. columna). Debe saberse bien que es lo que se demanda y en virtud de qué hechos y circunstancias, para que desde el momento en que se conteste la demanda una y otra parte conozcan perfectamente las cuestiones planteadas y puedan preparar sus defensas y probanzas (Cám. 2a, sala III, La Plata, causa B-1573, sen. 149/61, citado por Morello, Passi Lanza, Sosa y Berizonce, ob. cit., 1972, T. IV, pág. 226). Se trata de preservar la defensa de los derechos del demandado y asegurar la igualdad de las partes en el juicio (CNCiv., sala "D", L.L. 124-897, citado por Serantes Peña y Palma, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Depalma, 1983, T. II, pág. 60). ----------
-----Es que, la causa, fundamento o título de la pretensión consiste en la invocación de una concreta situación de hecho a la cual el actor asigna una determinada consecuencia

jurídica. Tal invocación no actúa, en rigor como razón justificante de la pretensión, sino que tiene por objeto particularizarla o delimitarla, suministrando al juez el concreto sector de la realidad dentro del cual debe juzgar en el caso. El juez, en efecto, debe decidir si se ha operado o no la consecuencia jurídica afirmada por el actor, pero para ello le es indiferente la designación técnica que aquél haya asignado a la situación de hecho descripta como fundamento de la pretensión, desde que es inmanente a la función decisoria la libertad en la elección de la norma o normas que conceptualizan el caso (*iura novit curia*). No es por lo tanto la norma la que individualiza la pretensión, sino los hechos afirmados en la medida de su idoneidad para producir un determinado efecto jurídico (Palacio, Lino E., “Derecho Procesal Civil”, Abeledo-Perrot, 1967, T. I, pág. 397). ----------Por eso, la parte al demandar debe invocar los hechos, para permitir a su contraria cumplir con su carga de reconocer o negar categóricamente cada uno de los hechos expuestos en la demanda (art. 360, inc. 1° del C.P.C.C.). De allí que, la sentencia debe dictarse con arreglo a la acción deducida en juicio, lo que entraña la necesidad de respetar el imperativo de congruencia. Los artículos 34, inciso 4°, 163, inciso 6° y 164 del Código Procesal (actualmente arts. 165 y 166) consagran el principio de congruencia, base de nuestro ordenamiento jurídico adjetivo, que se deriva a su vez del sistema dispositivo. Puede definírselo como la conformidad que ha de existir entre la sentencia y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones en cuanto delimitan ese objeto. Y la praxis judicial ha expresado en torno al mismo, que las sentencias judiciales deben atenerse a la situación que existía al momento de trabarse el debate, resolver con arreglo a las acciones deducidas en el juicio, pronunciarse sobre todo lo que piden las partes y nada más que sobre lo que piden. No debe considerar el juez, otras cuestiones que las incluidas en la relación procesal, ni pronunciarse sobre pretensiones no deducidas, cosas no pedidas o solicitudes no formuladas. De lo expuesto se desprende sin duda que la sentencia no puede hacer mérito sino de lo peticionado en la demanda y reconvención (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., 1986, T. II-C, pág. 76). ----------En tales condiciones, en esta porción de la queja el recurrente no indicó cuál es el error que contiene el decisorio por lo que incurrió en deserción parcial del recurso por ausencia de una crítica concreta y razonada (arts. 268 y 269 del C.P.C.C.). 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 (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., 1988, T. III, pág. 360, y cita de fallos).----------4. De todos modos, pongo de relieve que el sentenciante ponderó adecuadamente la prueba testimonial y concluyó que la misma resulta insuficiente para acreditar actos posesorios. Así, a fs. 165 vta., dos últimos párrafos, expuso que: ***A más de ello, la prueba testimonial rendida en autos, resulta insuficiente para acreditar actos posesorios. Obsérvese que en su escrito de demanda la parte actora dice haber comenzado la posesión antes del año 1974, y al respecto cabe recordar que en virtud de lo dispuesto por el art. 1899 del CCC no son exigibles ni el justo título ni***

la buena fe, por lo que, si el actor adujo que ocupa desde antes de la suscripción del boleto de compraventa, cabe presumir que ingresó al inmueble como ocupante de mala fe. El testigo O. R. D. (v. fs. 130) después de decir que no conoce al actor, sino que su relación es con el sobrino de nombre E. C., indica que realizó trabajo de vereda y desmalezamiento en el año 2010. Lo mismo el testigo E. E. S. dice no conocer al actor, y hace referencia a trabajos realizados hace 7 u 8 años atrás (v. fs. 133). Por último, el testigo A. E. G., también preguntado para que diga si sabe y le consta desde que fecha conoce al señor S. J. C., dijo "Al señor C. no lo conozco", sin establecer en su testimonio la fecha desde la que hiciera los trabajos que refiere. Como se observa, las deponentes no expresan, en forma cabal, cuándo comenzó la posesión efectiva del inmueble en cuestión. Y, si bien refieren actos de alambrado, limpieza de terreno, realización de vereda, ubican temporalmente la fecha de realización de tales actos materiales como mucho hace diez años atrás. ----------Frente a ese análisis que resulta concordante con los testimonios habidos el apelante insinúa como crítica que se realizaron los trabajos necesarios y encomendados por medio de terceros. Sin embargo, lo cierto es que ninguna referencia efectúa a la época de los mismos y que el fallo sólo lo ubica "como mucho hace diez años atrás", por lo que se descarta esa pretendida argumentación. ----------Tocante al pago de impuestos, el fallo a fs. 166, último párrafo, destaca que no es un acto posesorio ya que nada prueba con relación al corpus y que en todo caso como elemento probatorio no es decisivo ya que tiene un valor complementario que debe analizarse con las restantes pruebas producidas.----------En ese contexto, nada agrega el recurrente al sostener que la posesión necesita del corpus (ver fs. 201 vta., anteúltimo párrafo) pues precisamente el pago de impuestos nada prueba respecto del corpus, y si bien el elemento volitivo es de importancia como lo sostiene al final de esa foja, el *animus posesorio* no suple la falta de corpus. Así, la posesión no se presume, será necesario acreditar que ambos elementos que la integran -*corpus y animus domini*- confluyen indudablemente, para decidir que la relación posesoria invocada es inequívoca (Causse, J.R., Causse, F.J. y Causse, D.E., "Desalojo, posesorio e interversión del título" La Ley, 1995-E, 408). ----------Agrego con relación al pago de impuestos que en el juicio de usucapión es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir (Bueres-Highton, "Código Civil y normas complementarias", Editorial Hammurabi, 2001, T. 6B, pág. 749). 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). El pago de impuestos que 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 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 puede abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor (Areán, Beatriz, ob. cit., págs. 315/316). No cabe asignar tal carácter al pago de impuestos, pues por sí sólo no revela el contacto con la cosa, en especial su apoderamiento. Los actos posesorios son actos materiales, mientras que el pago es un acto jurídico, aunque es una muy buena prueba del ánimo (Kiper, Claudio, "Tratado de Derechos Reales", Rubinzal-Culzoni Editores, 2016, T 1, pág. 152). También que es criticable que judicialmente se haya asignado tal carácter al mero pago de impuestos… pues por sí solos no revelan el contacto con la cosa, en especial, su ocupación. Por el contrario, se comparte la tendencia jurisprudencial según la cual dicho pago, 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 para la prueba de la posesión (Zannoni, E. A., *Director*, y Kemelmajer de Carlucci, Aída, *Coordinadora*, "Código Civil y leyes complementarias", Editorial Astrea, 2005, T. 10, pág. 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). ----------

------Es criterio de esta sala "B", c. 301/17, S.D.C. 14/17, y c. 89/18, S.D.C. 17/18.----------

------En síntesis, el pago de impuestos nada prueba con relación al *corpus posesorio* por lo que carece de entidad suficiente para tener por demostrada la posesión si no se corrobora por otras probanzas, a lo que agrego que el accionante tampoco demostró el pago de los impuestos durante el lapso requerido de 20 años toda vez que los comprobantes de fs. 14/20 llevan fecha 13 de marzo de 2012 y la documental de fs. 11 se trata de un plano de mensura registrado el 12 de abril de 2011.----------

------En cuanto al boleto de compraventa invocado, destaco que lo expuesto a fs. 201 en el sentido que el comprador recibió la posesión de ningún modo acredita que ello realmente ocurriera pues se trata de una mera manifestación, por lo que no importa un acto posesorio. ----------

------Respecto de las expresiones vertidas a fs. 201, segundo párrafo, y fs. 208/vta., cabe precisar que no resultan relevantes pues no contienen una crítica concreta en lo que hace a que el boleto de compraventa no es acto posesorio.----------

------En ese aspecto, corresponde distinguir boleto de compraventa y posesión, de la posesión con boleto de compraventa y usucapión.----------

------En efecto, adquirir la posesión es asumir el poder de disponer físicamente de la cosa para sí. O sea que en el momento de la adquisición (según la tesis de Savigny, al que sigue nuestro Código), deben reunirse los dos elementos de la posesión: *corpus y animus*

domini (Mariani de Vidal, Marina, “Curso de Derechos Reales”, Víctor P. De Zavalía, 1974, vol. I, pág. 120). Así se expresa que por más legítima que esta posesión sea, atento el art. 2355 Cód. Civil, ella no podrá conducir a la adquisición del dominio por usucapión corta, por oponerse la valla del art. 4010, Cód. Civil. Es decir que, a falta de escritura traslativa de dominio, el inmueble sólo podría adquirirse por usucapión larga -arts. 4015 y 4016, Cód. Civil-, la cual favorece aun a los poseedores de mala fe; de manera que tampoco le sirve al titular del boleto de compraventa con tradición, su calidad de “poseedor legítimo” para esta finalidad (Mariani de Vidal, Marina, “El poseedor en virtud de boleto de compraventa”, Revista del Notariado N° 141, 01/01/1971, 941, Cita Online:AR/DOC/448/2012, y La Ley 141-955). No existe proyección alguna de la ley 17.711 en ese aspecto, puesto que el boleto no es justo título para usucapir, al no estar revestido de la forma de escritura pública, es decir, al no constituir un contrato de compraventa. Este apartado, nos permite exhibir una nueva y extraña inconsistencia de quienes afirman que la posesión del titular por boleto es legítima y, por tanto, es el ejercicio de un derecho real, puesto que si así fuera posibilidad que negamos-, hubiera sido lógico derivado sostener que el boleto es, por lo menos, un justo título para usucapir (Gatti y Alterini, “Régimen jurídico del boleto de compraventa”, La Ley 143-1170). ----------Con tales alcances, señalo que el boleto de compraventa no es justo título y que, a falta de escritura traslativa de dominio, el inmueble puede adquirirse por usucapión larga tanto por el poseedor de buena fe como por el de mala fe. O sea, para la usucapión larga no se requiere legitimidad ni buena fe, sino acreditar la realización de actos posesorios, y desde ya adelanto que el boleto de compraventa no lo es toda vez que se trata de un acto jurídico. ----------Por eso, un contrato de compraventa inmobiliaria, por ejemplo, sólo será traslativo de propiedad si, tradición mediante, ha sido hecho por escritura pública (art. 1184, inc. 1º). Una venta inmobiliaria hecha por instrumento privado carece de aptitud para transmitir la propiedad. De ahí que el llamado boleto de compraventa de ninguna manera puede ser considerado como justo título. No tiene por objeto transferir la propiedad, sino que tan sólo instrumenta la promesa del vendedor de efectuar esa transferencia, la que recién se concretará cuando, además de entregada la posesión, las partes hayan otorgado la pertinente escritura pública. Esta conclusión se justifica porque el boleto de compraventa es el contrato por el que el vendedor se compromete a vender y el comprador a comprar, o sea un contrato en virtud del cual las partes se obligan válidamente a celebrar un contrato de compraventa de inmuebles. Únicamente este último produce los efectos propios de la compraventa, obligación del vendedor de transferir el dominio del inmueble y la del comprador de pagar el precio convenido. La jurisprudencia en forma constante se ha pronunciado en un todo de acuerdo con las ideas que acabamos de expresar (Bueres-Highton, obra y tomo citado, págs. 736/737). En consecuencia, se trate de un poseedor de buena o de mala fe, en la usucapión larga el actor debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño … Se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del *animus domini*; los actos de posesión deben poder

caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no sólo en lo que respecto a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar animo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión (Bueres-Highton, obra y tomo citado, pág. 750).----------

-------Ello evidencia que la prueba de la posesión se refiere a la realización de actos posesorios y el boleto de compraventa -se lo considere un precontrato o un contrato, o una promesa de contrato- es un acto jurídico (ver Belluscio-Zannoni, “Código Civil y leyes complementarias”, Editorial Astrea, 1984, T. 5, par. 2, págs. 835/839), y por ende no es un acto posesorio. En esa dirección se expresa que tienen que ser actos que inequívocamente indiquen el accionar del hombre sobre la cosa. … En consecuencia, no pueden ser considerados actos posesorios las disposiciones o actos jurídicos vinculados a la cosa (Tinti, Pedro León, “El proceso de usucapión”, Alveroni Ediciones, 5ta. Edición, 2011, pág. 56). Así, con referencia al art. 2384 del Código Civil se señala que la norma, evidentemente, facilita la prueba de la posesión, pues cuando se realizan los actos que enumera, la ley dice que se está en presencia de “actos posesorios” (Zannoni E. A., *Director*, y Kemelmajer de Carlucci, Aída, *Coordinadora*, ob. cit., 2005, T. 10, pág. 288). -

-------Por tales razones, la argumentación desplegada tendiente a considerar que el boleto de compraventa es prueba de la posesión resulta manifiestamente desacertada pues ya en c. 301.17 tuve oportunidad de precisar que el boleto de compraventa es insuficiente para tener por acreditada dicha posesión. 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). ----------

------Y esa insuficiencia del boleto de compraventa para acreditar la posesión es criterio de esta sala “B”, c. 301/17, S.D.L. 14/17, y también de la sala “A” c. 404/11, S.D.C.

04/12 y c. 166/15, S.D.C. 12/15.----------

------Finalmente, las demás manifestaciones efectuadas son meras generalizaciones que incumplen la manda impuesta por el art. 268 del C.P.C.C. ya que no contienen una crítica concreta y razonada del decisorio. Así por ejemplo la referencia al art. 2351 del Código Civil y a los elementos de la posesión -*corpus* y *animus* posesorio- (fs. 201/202) pues con ello no desvirtúa el razonamiento del sentenciante en cuanto a que la realización de actos materiales se ubican temporalmente como mucho hace diez años atrás, con referencia al año 2010. A su vez, las manifestaciones vertidas en cuanto a que no hubo acto interruptivo

y tampoco registros de turbación, y a que se cumplieron las reglas de la ley 14.159 (ver fs. 203 vta.) nada aportan desde que con ello no rebate el razonamiento dirimente del juzgador. Lo mismo cabe hacer extensivo respecto a que a la sociedad le interesa que el dominio sobre las cosas se haga fructífero (fs. 203), que la demandada se encuentra en trámite de liquidación (fs. 205), y que antes de 1980 se venía pergeñando la imposición social del derecho, entre ellos el de propiedad, atento la función social de la propiedad (fs. 205 vta.), pues se tratan de meras apreciaciones, en todo caso afirmaciones dogmáticas que no son agravio. Agrego que la referencia que efectúa acerca de que el fallo deja sin respuesta a quien desde tantos años posee y que los inmuebles quedan a la deriva (fs. 206 vta.) es una mera apreciación general, ya que no obsta a que el decisorio tuvo en cuenta la realización de actos posesorios a diez años atrás, o sea 2010, por lo que le corresponde al actor continuar con tales actos para alcanzar la posesión de veinte años exigida por el Código Civil y también por el C.C. y C. ----------

-------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, o las apreciaciones personales, o las afirmaciones enfáticas que no son más que simples generalizaciones son insuficientes por sí solas para sustentar el agravio. No existe, por lo tanto una crítica razonada que demuestre el error del fallo, si respecto de cada manifestación falta el necesario desarrollo argumental capaz de cerciorar sobre la pertinencia de lo aseverado (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., T. III, págs. 354 y 355, y cita de fallos).----------

Por tales razones, sin perjuicio de que en algunos tramos de la queja hubo deserción parcial del recurso de apelación, se desestiman los agravios. ----------

-------5. En consecuencia, también propicio al Acuerdo confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios, con imposición de las costas de Alzada al apelante vencido, conforme al criterio objetivo de la derrota (art. 69 del C.P.C.C.). ----------

------Asimismo, atendiendo a la extensión, mérito, eficacia y resultado que arrojan los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, estimo prudentes los honorarios que propicia regular el Dr. De Cunto a favor de los letrados apoderados del actor, en forma conjunta, en la suma porcentual equivalente al 3,5% del monto del proceso a establecerse de conformidad con las pautas previstas en los arts. 22 y 31 de la ley del arancel (arts. 5, 6, 8, 9, 13 y 46 de la Ley XIII N° 4), con más el I.V.A que pudiere corresponder. ----------

--------Finalizo el tratamiento y a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA. ----------

-------**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto dijo: ----------

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

-------I.- Confirmar el fallo apelado en todo cuanto ha sido materia de agravios. ----------

------II.- Imponer las costas en la Alzada a la actora apelante. ----------

------III.- Regular los honorarios profesionales de los Dres. J. J. S. y J. E. F., en conjunto, en un 3,5% del monto del proceso a determinar de acuerdo a los arts. 22 y 31 del arancel, con más el IVA pertinente. ----------

------Así lo voto. ----------

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

------El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, 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:----------

------CONFIRMAR el fallo apelado en todo cuanto ha sido materia de agravios.----------

------IMPONER las costas en la Alzada a la actora apelante.----------

-----REGULAR los honorarios profesionales de los Dres. J. J. S. y J. E. F., en conjunto, en un 3,5% del monto del proceso a determinar de acuerdo a los arts. 22 y 31 del arancel, con más el IVA pertinente.----------

------Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

RAUL ADRIÁN VERGARA
JUEZ DE CÁMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CÁMARA

----REGISTRADA BAJO EL N° _____ DEL AÑO 2019 - SDC - CONSTE. ----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA

UBALDO RENÉ AGUILERA SECRETARIO DE CÁMARA