---- En la ciudad de Trelew, a los días de junio del año dos mil diecinueve, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de esta ciudad, con la Presidencia del Dr. Sergio Rubén Lucero y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. R. Adrián Vergara y Aldo Luis De Cunto, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“R., D. P. c/ M., D. P. s/ Usucapión” (Expte. 456 – 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. 445. ---- **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. 418, que fuera concedido libremente a fs. 419, contra la sentencia definitiva de la anterior instancia dictada a fs. 406/416 que rechazó la demanda por prescripción adquisitiva promovida por D. P. R. contra D. P. M., con imposición de costas al accionante vencido. ---------- ---- La expresión de agravios luce a fs. 426/438, el traslado conferido a fs. 439 fue evacuado por su contraria a fs. 440/442 y vta., y luego de efectuar una síntesis de los presentes autos el apelante señala que la sentencia dictada por el a quo efectúa valuaciones probatorias con severas deficiencias que la hacen imputable de arbitrariedad. Manifiesta que el “a quo” estableció respecto de la prescripción larga que en principio no es necesario ni “título” ni “buena fe”, que la misma requiere la posesión de dueño y el término que fija la ley, que la posesión debe ser continua, pública y pacífica, que la prueba está a cargo de quien la invoca, que tiene que existir el “corpus” y el “animus”, y que la posesión debe ser legitima o ilegítima de acuerdo a lo que dispone el art. 2355 C.C. Expresa que en este aspecto el juez cita la norma en forma parcial ignorando la reforma que fuera introducida por ley 17.711, iniciando de esta forma una de las principales conclusiones arbitrarias de la sentencia. Señala que el juez hace referencia a la existencia de los actos posesorios que establece el art. 2384 C.C. a los fines de demostrar la posesión. Indica que en el punto II de los Considerandos el Juez a quo se dedica a caracterizar la prueba en estos casos de usucapión con una rigurosidad que excede los requerimientos legales. Señala que el Juez expresa que tratándose de una forma excepcional de adquirir el dominio de un inmueble “se deben extremar los recaudos exigidos por la ley” para llegar a una comprobación insospechable, clara y convincente. Remarca que el sentenciante pide una actitud “extrema” que entra en contradicción con la misma doctrina y jurisprudencia a la que recurre en su sentencia. Entiende que una cosa es actuar con suma prudencia y otra con extremo rigor, siendo este concepto del Señor Juez de Primera Instancia de rigurosidad innecesaria carente de fundamento jurídico, lo cual lo lleva también a prescindir de textos legales sin dar razón alguna con lo que deja incurso a su sentencia en arbitrariedad. Expresa que lo conceptuado por el sentenciante en el punto III de sus

considerandos al analizar los medios de prueba lo realizó en una forma generalizada, es decir que ello es aplicable en forma indeterminada sin tener en cuenta las realidades que requieren la aplicación de tales normas, excluyéndose toda referencia al caso concreto y cayendo en una actitud dogmática que deviene en una sentencia arbitraria. Luego de efectuar una exposición de las circunstancias en que fueron ocurriendo los hechos que se exhiben en autos, indica el recurrente que la prueba aportada sí tiene eficacia jurídica cuando se guarda el principio de la unidad de la prueba. Dice que este principio va más allá del requerimiento de la necesidad de la prueba compuesta o compleja para la usucapión y a la que reiteradamente se refiere el “a quo” ya que no le falta razonabilidad. Alude a doctrina acerca de la unidad de la prueba y a las reglas de la sana crítica. Expresa que teniendo en cuenta lo que indica el art. 390 C.P.C.C. cabe señalar que la sentencia en análisis se halla lejos de estas indicaciones y, entonces, su aplicación normativa se realiza con una abstracción de la realidad que lo convierte en lo que la doctrina y jurisprudencia ha calificado de conductas dogmáticas. Sostiene que no tuvo en cuenta ninguna de las pruebas puestas a su disposición y que se referían a las circunstancias en que los hechos se produjeron, de allí, por ejemplo, la displicencia con que toma a toda la prueba testimonial ofrecida al indicar que “nada aportan para acreditar la existencia de actos por parte del actor sobre el lote de terreno que pretende prescribir”. Dice que era lógico porque no tuvo el Señor Juez en cuenta el planteo realizado en la demanda y resaltado en el alegato y que dicha prueba se hallaba destinada a probar y a contextualizar el marco en el cual se dieron los hechos. Remarca que no son lo mismo los hechos posesorios que deben ser calificados como tal cuando se producen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la zona de Gastre, en la ciudad de Córdoba o en Trelew, sobre todo en la época en se adquirió el lote en cuestión. Sostiene que cuando la sentencia recurrida analiza la procedencia de la pretensión hecha valer en autos se observa que la parte principal de su decisión la enfoca cuando al merituar el boleto de compraventa -título provisorio- dice que el mismo “no resulta útil para acreditar el ejercicio de la posesión que este tipo de juicio exige”. Expresa que al iniciar el análisis del instrumento de compraventa el “a quo” comienza diciendo que el haberse acreditado por medio de la pericia caligráfica la autenticidad del documento ello prueba nada más que un vínculo contractual. Continúa señalando que respecto de la posesión del inmueble dicho instrumento para el Juez actuante “no significa que efectivamente haya sucedido y ninguna prueba encuentro que señale siquiera aproximadamente- cual fue la fecha que tomó posesión de la cosa”. Remarca el apelante que existe una norma legal que el Juez no da por existente, que la ignora, y es la introducida al art. 2355 Código Civil por reforma de la ley 17.711 en año 1968. Expresa que la misma dice “Se considera legítima la adquisición de la posesión de buena fé, mediante boleto de compraventa”. Cita doctrina en apoyo de su postura. Entiende que cabe afirmar en primer término que dicho boleto de compraventa constituye título suficiente para adquirir la posesión,

acotando que de acuerdo al boleto de compraventa por el cual se adquirió el inmueble de autos la venta fue realizada por el propietario o por el titular registral del mismo. Señala que en el boleto acreditado en su autenticidad porque así lo dijo el perito caligráfico, fue establecido que: “En este acto el comprador toma posesión del terreno, de conformidad”, resaltando que esta frase no estaba en el formulario preimpreso, sino que ello fue establecido entre partes al momento de firmar. Asimismo, manifiesta que la dogmática del sentenciante respecto del requerimiento de los “actos materiales” hace imposible pensar cuáles serían aquellos actos materiales que significarían para el mismo la toma de posesión, máxime si se tiene en cuenta lo descripto como contexto en que sucedieron los hechos. Dice que todo lo anterior llevó a las partes a expresar en el contrato de venta del inmueble de autos que “el comprador toma la posesión del terreno”. Resalta el recurrente que no es que el vendedor se lo “entrega” o “hace entrega”, sino que aquí el comprador lo que hace es la acción de “tomar”, se hace cargo, lo agarra para sí, lo ocupa. Sostiene que lo que está traduciendo el “título provisorio”, lo que está dejando constancia, es la realización del acto de tradición, está indicando que el hecho material fue efectuado. Agrega que como la tradición de una cosa requiere que el mismo sea un acto bilateral se deja constancia que el mismo fue “de conformidad”, es decir la conformidad de las partes, del comprador y vendedor, diciéndose así que el comprador tomó la posesión y el vendedor prestó su conformidad. Considera que su posesión se halla acreditada igualmente que su tradición y que la fecha de iniciación de la misma es la fecha del título adquisitivo, es decir, el 15 de abril de 1972. Señala que al describir la sentencia impugnada en los Resultandos lo dicho en la demanda el “a quo” realiza la mención del pago de impuestos y tasa de servicios y de los dos certificados del pago total de impuestos que luego no le merecen ninguna merituación al realizar las consideraciones sobre la prueba ofrecida. Expresa que ignora totalmente las mismas cuando dice que lo único que fue probado es pagos de “impuestos inmobiliario municipal desde el enero de 1997 hasta el mes de octubre del año 2013”, descartando de esta forma otros documentos y otra prueba, haciéndolo sin expresar cuál era el valor que significaba los documentos que solo tiene en cuenta -los recibos- en su relación con la prueba restante. Señala el recurrente que está establecido que en la sentencia no existe la obligación hacia los Jueces de valorizar la totalidad de la prueba ofrecida por las partes (art. 390 C.P.C.C.), pero lo que no condice es no dar razones por lo que se prioriza una prueba respecto de otras siendo ambas de la misma naturaleza -documentales- y refiriéndose ambas al mismo hecho como es el pago de impuestos. Señala que el Juez ignora las certificaciones por la que se tiene por abonadas la totalidad del impuesto inmobiliario y tasas de servicios primero hasta 31 de diciembre 2005 y luego hasta el mismo día y mes del año 2009. Dice que tampoco toma en consideración el Juez la nota de fecha 30 de abril 1982 que el Municipio de Trelew envía reclamando a esta parte actora el pago de los impuestos inmobiliario y tasas de servicios de los años 1978, 1979,

1980 y 1981, bajo apercibimiento de iniciar acciones legales. Pone de relieve el valor de los dos certificados librados por iniciativa del municipio. Expresa que se omite el tratamiento de un punto fundamental para la resolución del tema planteado y por eso se equivoca cuando dice “En el caso que me ocupa el accionante acredita haber realizado pagos del impuesto inmobiliario municipal desde Enero de 1997 y hasta el mes de octubre de 2013 mas no en forma ininterrumpida pues no acompaña comprobantes por todos los periodos y sin aportar prueba alguna de su cumplimiento con posterioridad a la fecha mencionada”, ya que como quedó demostrado no es cierto. Señala que la jurisprudencia es conteste que lo establecido por ley 14.159, reformado por decreto-ley 5756/58, en referencia al valor probatorio de los recibos de pago de impuestos, al determinar que no tiene un carácter decisivo al momento de determinar por si solo la usucapión, agregando que los mismos no representarían por sí actos posesorios sino la exteriorización de “animus posidendi”, pero tampoco puede igualarse el hecho de haber abonado en forma parcial impuestos con el hecho de haberlo abonado totalmente por más de 40 años, porque la conducta del primer caso no sería una prueba tan “especialmente considerado” como indica el inc. c) de la citada ley 14.159, y en el segundo caso sí. Sostiene que con la prueba documental citada ha dejado probado el pago total de los impuestos inmobiliarios del lote en cuestión durante el doble del término legal para la prescripción larga. En cuanto a la nota del municipio señala que es un documento que en sí representa un reconocimiento de la calidad de poseedor y está dirigida a su domicilio particular: Berwyn X. A su vez, luego de referirse a la posesión continúa e ininterrumpida, pública y pacífica, alude al formulario del Municipio de Trelew de junio de 1980 en el que declara vivir en calle Berwyn X de Trelew y es con referencia al lote X, manzana X, Padrón X, que es el inmueble objeto de estos actuados. Asimismo, dice que, no obstante, ser instrumento público esta parte solicitó autenticación de mismo, circunstancia que el Municipio realizó mediante informe. Sostiene que este documento da cuenta de la realización de un acto posesorio. Continúa expresando que a fs. 6 se halla el documento que se individualiza como Formulario “U”, el cual se tuvo que realizar por requerimiento de la Dirección de Catastro y Geodesia de la Provincia del Chubut. Dice que tenía por objeto cumplimentar con el trámite de la valuación inmobiliaria y que en el mismo había que declarar todos los datos de los inmuebles que cada persona poseía. En este caso, señala, consta los datos del lote de autos suscripto por su parte siendo el mismo de fecha 13/06/1980 tal como dimana del recibo que otorgaban de cumplimiento de la obligación. Expresa que este acto se debía realizar por ante el Municipio de Trelew y que esta prueba documental acredita la realización de un acto posesorio efectuado bajo declaración jurada. Sostiene que con la totalidad de la prueba arrimada a estos actuados acreditó que ha detentado el “corpus” del inmueble teniendo “animus possidendi” del mismo lo que implica posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida u ostensible durante cuarenta y tres años del inmueble. Por

ello entiende que ha probado, que ha cumplido con los requisitos legales necesarios de la prescripción veinteañal. También entiende el recurrente que ha quedado probado en autos la forma masiva de la venta de los lotes al demandado en autos. Reitera que la sentencia es arbitraria ya que al tratar el art. 3255 (sic) del Código Civil vigente al momento de la compra del inmueble de autos prescindió del texto legal de una norma ya que no consideró la reforma introducida por la ley 17.711, última parte, y asimismo por prescindir de pruebas de importancia para la definición del caso. Peticiona se haga lugar a los agravios y se revoque la sentencia de primera instancia, otorgando la propiedad del inmueble de autos por hallarse cumplida la prescripción veinteañal del mismo. ---------- A su turno, el demandado entiende que el pronunciamiento judicial es una derivación razonada del derecho vigente, conforme a las pruebas incorporadas al proceso. Indica que en el juicio de usucapión la carga del reclamante es acreditar la posesión por un periodo de por lo menos veinte (20) años en forma continuada y pacífica y que en autos el actor pretende dar como plexo de la posesión un presunto boleto de compraventa celebrado hace cerca de 45 años con la A. C. T. F. Considera que de haber pretendido ejercitar el boleto de compraventa el actor debió haber dirigido la acción de escrituración contra dicho ente, pero no contra su parte. Expresa que del acta labrada surge que no existían mejoras en el inmueble y en el caso del actor no había realizado actos de posesión pacífica y continuada. Dice que conforme se acredita con actuación notarial N° X pasada por ante la Escribana Adela Iturraspe de Presas adquirió en fecha 25 de Agosto de 2009 a la A. C. T. F. d. T. CUIT X, los inmuebles que en dicho boleto de compraventa se detallan, dentro de los cuales se cuenta el de la Manzana X (hoy Manzana X), Lotes X X, X, X y X. Señala que con posterioridad a que se celebrara el boleto de compraventa, se procedió con intervención de la Escribana Adela Iturraspe de Presas a realizar un acta de constatación en relación a los inmuebles adquiridos por su parte, acto que se desarrolló por medio de Escritura N° X de fecha 28 de Septiembre de 2009. Transcribe parte del resultado. Manifiesta que previo a que se suscribiera el boleto de compraventa y consiguiente escritura traslativa de dominio, la A. T. F. A., por medio de Asamblea Extraordinaria N° X, plasmada en el Acta X, se dejó constancia en el mes de Mayo que se autorizaba la venta de terrenos pertenecientes a la institución en favor de D. P. M., operación que se realizaría por la suma de $150.000, de los cuales $50.000 se pagarían a la firma del boleto de compraventa y el saldo de $ 100.000 a través de un cheque de $ 15.000,00 y seis cheques de $ 10.000,00, todo lo cual –entiende- ha tenido correlato en el boleto de compraventa celebrado con posterioridad entre los representantes del T. F. A. y esta parte. Estima que el apelante confunde el ejercicio de la posesión con el pago de impuestos, tasas y contribuciones, no siendo este último un acto posesorio en sí mismo que de sustento para usucapir. Cita jurisprudencia. Entiende que en nada influye la cantidad de habitantes que tenía Trelew en la década del 70 y hasta dónde llegaba la urbanización de dicha ciudad, ello toda vez que los actos

posesorios no tienen vinculación con la cantidad de habitantes y los servicios con que cuenta la ciudad. Remarca que el plano de mensura en el cual se sustenta la acción de Usucapión fue registrado en fecha 09 de Marzo de 2011, oportunidad en el cual era titular del inmueble esta parte demandada, quien realizó a partir del año 2009 actos de posesión que dan sustento a su condición de titular registral y descartan la existencia de tales actos por parte del actor, con anterioridad al 2009 y con posterioridad al mismo. Sostiene que los testigos postulados por su parte fueron contestes en relación al estado del inmueble al tiempo de la adquisición por parte de este demandado y cómo se encontraba después de dicho acto, con el mejoramiento. Asimismo, expresa que no resulta un hecho menor, ocultado por el actor, pero emergente de las pruebas producidas, respecto de la fecha en que toma posesión esta parte demandada del inmueble (año 2009) y la fecha de confección del plano de mensura para usucapir (año 2011). Agrega que no se trata de una sentencia arbitraria sino de un pronunciamiento que dejó en evidencia la falta de acreditación por el actor de actos posesorios que den sustento a la acción promovida. Solicita se rechacen los agravios y se confirme la sentencia de primera instancia, con costas. ----------

------ 2. Si bien el Código Civil y Comercial (ley 26.994) entró en vigencia a partir del 01/08/15 (ley 27.077) y la sentencia se pronunció con posterioridad a esa fecha, cabe considerar que no resulta de aplicación ese ordenamiento en la presente causa sino el Código Civil ya que de acuerdo a los datos fácticos expuestos en demanda el plazo de prescripción adquisitiva en materia de cosas inmuebles contemplada por el art 4015 del Código Civil ya habría transcurrido al momento de interponer la misma (ver escrito de inicio, p. IV.1. y IV.1.2., fs. 65 vta. y 66 vta., posesión desde abril de 1972, y presentación, fs. 71, 01/11/2013). En efecto, respecto del art. 2537 del C.C. y C. se precisa que quedan fuera del ámbito de aplicación: a) Los casos en los que el curso del plazo de prescripción se hubiera completado bajo la vigencia de la ley anterior. Así, por ejemplo, sucede … si el usucapiente adquirió el derecho real y el titular del derecho real carece de amparo jurisdiccional por haber perdido el derecho real. En todos los supuestos, la relación o situación jurídica fue íntegramente regida por la ley anterior. En tal caso, no hay colisión de normas, se trata de una situación jurídica agotada bajo la vigencia de la ley anterior, que está al amparo de la garantía de la propiedad para el deudor liberado y el usucapiente (art. 7°, segundo párrafo) … b) Los casos en que el curso del plazo de prescripción comienza con posterioridad al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley. … En consecuencia, la aplicación de esta norma tiene por presupuesto que se encuentre en curso un plazo de prescripción al momento en que entra en vigencia una nueva ley que establece otro plazo de prescripción para el mismo reclamo que contempla la anterior. Estar en curso un plazo de prescripción significa que se haya iniciado y no haya concluido (Lorenzetti, Ricardo Luis, Director, “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Rubinzal – Culzoni Editores, 2015, T. XI, págs. 249/250). -----

--- Por ello, desde que el plazo y por ende la situación jurídica se habría agotado según los datos fácticos invocados por el actor al promover demanda- bajo la vigencia de la ley anterior resulta de aplicación al caso el Código Civil sin necesidad de recurrir a la regla prevista por el art. 2537 del C.C. y C. Por lo demás, este último ordenamiento en el mencionado artículo establece con relación a los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley que los mismos se rigen por la ley anterior, sin perjuicio de destacar que el plazo de la usucapión larga es de veinte años en ambos ordenamientos (art. 4015 del C.C. y art. 1899 del C.C. y C.). ----------

--- Por lo demás, las partes se encuentran contestes en lo que hace a la aplicación del Código Civil en la presente causa. ----------

--- 3. Toda vez que la breve reseña efectuada al punto II (II.1. a II. 4, fs. 426/427 y vta.), al igual que la síntesis de la sentencia que luce al p. III.1. (fs. 427 vta./428), no es una crítica del fallo recurrido, no será necesario efectuar consideración alguna. ----------

---- En cuanto a que la sentencia efectúa “valuaciones probatorias con severas deficiencias” (p. III, fs. 427 vta., segundo párrafo), y que el juez caracteriza la prueba en los casos de usucapión con una rigurosidad que excede los requerimientos legales, por lo que incurre en exageraciones y en una rigurosidad innecesaria (p. III.3., fs. 428/vta., último y primer párrafo, respectivamente), corresponde señalar que tales manifestaciones son apreciaciones personales, en todo caso meras generalizaciones, y por ende incumplen la manda impuesta por el art. X del C.P.C.C. ----------

Tampoco es una crítica concreta y razonada del decisorio atacado las manifestaciones realizadas en el sentido de que el actor apuntó a la demostración del marco histórico en que se desarrollaron los hechos, por lo que gran parte de la prueba aportada estuvo dirigida a la demostración de ello, en particular la testimonial, que los hechos se iniciaron en el año 1972 en Trelew, que se apuntó a demostrar cómo era Trelew en dicha época, donde se ubicaba el lote, quien era la institución vendedora, quienes o qué clase de personas eran los que la representaban, (p. IV.1., fs. 429). ----------

----- Ello cabe hacer extensivo a las expresiones vertidas acerca del principio de la unidad de la prueba y a las reglas de la sana crítica (fs. 429 vta., último párrafo, y fs. 430) pues sólo se tratan de meras generalizaciones. ----------

---------- Por ello, en tales aspectos no hay agravio que atender. ----------

---------- No constituye así una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene simples afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso, o las apreciaciones personales, o las afirmaciones enfáticas que no son más que simples generalizaciones son insuficientes por sí solas para sustentar el agravio (Morello, Sosa y Berizonce, “Códigos Procesales en lo Civil y Comercial ...”, Librería Editora Platense – Abeledo-Perrot, 1988, T. III, págs. 354/ 355, y cita de fallos). ----------

---------- A todo evento, atento a que el recurrente alude a la prueba testimonial (fs. 429) y que a su vez estima que el juez tomó con displicencia la prueba

testimonial ofrecida (fs. 430, parte final del último párrafo), sin perjuicio que tales manifestaciones no contienen una crítica razonada respecto a la valoración probatoria efectuada por el juzgador, destaco que el fallo bien analizó esa prueba concluyendo que de la misma no surge la acreditación de actos posesorios. ----------

---- Así expuso a fs. 414 que: ***C) Tampoco resultan decisivos los testimonios recibidos, puesto que si bien de las declaraciones de los Sres. B. T. C. (fs. 207), R. F. T. (fs. 210), C. A. O. (fs. 217), D. W., (fs. 223), y V. C. F. (fs. 246), puede extraerse que se efectuó por parte de la A. T. F. –alrededor de la década del setenta- un loteo de las tierras que poseía sobre la Ruta Nacional Nro. 3 y que el boleto de compraventa que les fuera exhibido a los tres primeros y al último, guarda similitud con el que éstos firmaran en aquella oportunidad, nada aportan para acreditar la existencia de actos posesorios por parte del actor sobre el lote de terreno que pretende prescribir***. ----------

Efectuadas tales consideraciones paso al análisis de la crítica efectuada respecto del mérito del boleto de compraventa al estimar que es “título suficiente” de la posesión (ver p. IV.2., fs. 430 vta./432). ----------

---- En tal sentido, el apelante entiende con cita de doctrina que el juez ignoró el art. 2355 del Código Civil, reformado por la ley 17.711, al agregar un segundo párrafo que establece: “… Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediante boleto de compraventa”. Por eso considera que el boleto de compraventa constituye “título suficiente” para adquirir la posesión, destacando que fue acreditada la autenticidad del boleto y que en el mismo se indica que: “En este acto el comprador toma posesión del terreno, de conformidad”. ----------

---------- 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). ----------

--- Señalo entonces 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, “Código Civil y normas complementarias”, Editorial Hammurabi, 2001, T. 6B, págs. 736/737). ----------

--- En síntesis, 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 ánimo 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 no 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 Eduardo A., *Director*, y Kemelmajer de Carlucci, Aída, *Coordinadora*, ob. cit., 2005, T. 10, pág. 288). ----------

---- Por tales razones, la argumentación desplegada en el sentido 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 R. 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. X/15, S.D.C. 12/15. ----------

---------- A su vez, en lo que hace a la manifestación inserta en el boleto de compraventa acerca de que el comprador tomó la posesión del terreno señalo que dicha expresión no acredita que efectivamente ello ocurriera y además no le resulta oponible al demandado por tratarse de un tercero. ----------

---------- Así, con relación a la oponibilidad del boleto de compraventa y de la posesión resulta dirimente que los derechos reales son oponibles *erga omnes*, pero aquí no hay derecho real, de modo que no puede haber oponibilidad absoluta. En suma, como regla, se trata de un derecho personal, que sólo produce efectos entre los contratantes (Zannoni Eduardo A., *Director*, y Kemelmajer de Carlucci, Aída, *Coordinadora*, obra y tomo citado, pág. 223). ----------

------- De tal modo, comparto el criterio del juzgador expuesto a fs. 414/vta., último y

primer párrafo, respectivamente, al concluir que: ***Respecto a la pericia caligráfica realizada sobre el documento de fs. 4 denominado Título Provisorio, si bien el dictamen de la perito calígrafa M. P. R. concluyó que las firmas insertas en el mismo se atribuyen a los Sres. A. G. y E. L., y que la firma obrante en el recibo de pago de fs. 5 pertenece al Sr. A. V., lo que demuestra la autenticidad de dichos documentos, lo cierto es que con ello se probaría el vínculo contractual entre la A. T. F. y el actor, mas no resulta útil para acreditar el ejercicio de la posesión que este tipo de juicios exige. En efecto, el hecho que en el referido instrumento se señalara que el actor en ese acto tomó posesión del inmueble, no significa que efectivamente ello haya sucedido, y ninguna prueba encuentro en la causa que señale -siquiera aproximadamente- cuál es la fecha en que tomó posesión de la cosa. Más aún, debe ponderarse que la mera declaración de darse por desposeído no es suficiente para tener por probada la tradición ya que se necesitan actos materiales del que entrega de la cosa con asentimiento del que la recibe, o actos materiales de éste con asentimiento de aquél (art. 2379 del Código Civil). No basta la mera declaración de darse por desposeído o de que la posesión se entrega para que la tradición se cumpla (art. 2378 del mismo cuerpo legal, actual art. 1924 del CCC), por lo que ni siquiera la mención en el boleto de compraventa de que el adquirente ya estaba en posesión de la cosa podía suplir la prueba efectiva de la posesión***. ----------

-------- Y si el boleto de compraventa no acredita la posesión y además el demandado es un tercero por lo que los efectos del boleto no le resultan oponibles, tales consideraciones deben hacerse extensivas a la fecha invocada de inicio de la posesión que es la establecida en el boleto al 15 de abril de 1972. ----------

---------- Por tales razones, se desestiman los agravios vertidos al p. IV.2. y IV.3. de fs. 430 vta./432 vta. ----------

-------- Paso a considerar la queja vertida al p. IV.4. al impugnar la conclusión a la que arriba el sentenciante en lo que se refiere al pago de impuestos y tasa de servicios. ----

------- Sobre el particular el juzgador a fs. 413/414 sostuvo de modo dirimente que: ***Así las cosas, cabe aclarar, como he señalado en anteriores oportunidades, que el pago de impuestos, si bien es revelador del animus domini, no consiste en un acto posesorio, ya que no se trata de un acto material sino jurídico. El pago de impuestos constituye una exteriorización del animus o bien una prueba complementaria de su existencia. El inc. c, art. 24, de la ley 14159, establece que 'será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble'. De lo expuesto se deduce que el pago de impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie y que en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para***

acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión; de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja.(Citas: Mímica, Ricardo Juan y otro vs. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur s. Usucapión - 03/06/2014 - Corte Suprema de Justicia de la Nación - RC J 4232/14; Sentencia Nro./Año: 008/2016- C.A.T-Sala A - Definitiva, Eureka, sumario 42393). En efecto, si bien es un elemento a considerar especialmente (art. 24 inc. "c" de la Ley 14.159), tal dato no es por sí solo concluyente para definir el litigio de usucapión. (Sentencia Nro./Año: 015/2013- C. Apelaciones Trelew-Sala A - Civil y Comercial - C. Apelaciones – Definitiva, Eureka Sumario N° 28726). Es que el pago de impuestos constituye una exteriorización del animus o bien una prueba complementaria de su existencia. Por otro lado, no debe perderse de vista que a los fines de acreditar el animus domini, es conveniente que el pago de los impuestos se extienda durante todo el tiempo de la posesión, aunque pueda haber entre ellos alguna intermitencia. En el caso que me ocupa, el accionante acredita haber realizado pagos del impuesto inmobiliario municipal desde Enero de 1997 y hasta el mes de Octubre del año 2013, más no en forma ininterrumpida, pues no acompaña comprobantes por todos los períodos, y sin aportar prueba alguna de su cumplimiento con posterioridad a la fecha mencionada. En cuanto a los comprobantes de pago del mentado impuesto, los que lucen agregados a fs. 41/49, si bien fueron dirigidos al domicilio del actor, Berwyn X de Trelew, figuran emitidos a nombre del demandado D. P. M., constando en el obrante a fs. 41 como domicilio del contribuyente el sito en M. Fierro Nro. X de esta ciudad, coincidente con el denunciado por éste en el boleto de compraventa que acompañara a fs. 123/125, en oportunidad de contestar la demanda. No obstante, ello, cabe señalar que luego de la reforma introducida por el Decreto-Ley N° 5756/58, la acreditación del pago de los 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. Es que el pago de impuestos por sí solo constituye no un acto posesorio y, consiguientemente, nada prueba con relación al corpus posesorio. Aún el hecho de que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos durante todo el lapso de la posesión (circunstancia que no ocurrió en autos), 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 sólo no lo convierte en poseedor (conf. CNCiv., Sala C, 22/06/2000, "Sigal Berko c/ Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva", E.D. 191-267). Por ello, puede suceder que el usucapiente haya probado el pago de los

impuestos durante buena parte del lapso de la posesión y, sin embargo, la demanda sea rechazada, porque las demás pruebas producidas no han sido lo suficientemente convincentes como para demostrar la realización de actos posesorios con ánimo de poseer durante el plazo legal, y aun cuando se acredite el pago de impuestos o tasas que durante un cierto período en forma más o menos regular, aun cuando sea de importante valor indiciario, requiere de prueba que lo corrobore, precisamente por no revestir el carácter de acto posesorio. ----- Frente a tales fundamentos el apelante se limita a invocar que el juez ignora las certificaciones por la que se tiene por abonado la totalidad del impuesto inmobiliario y tasas de servicios primero hasta el 31 de diciembre de 2005 y luego hasta el mismo día y mes del año 2009 que lucen a fs. 25 y 37. Desde ya que tales manifestaciones evitan hacerse cargo y por ende no atacan el fundamento expuesto en la sentencia en lo que hace a que el pago de impuestos si bien es revelador del *animus domini* no consiste en un acto posesorio. ----------

-------- Tampoco critica el razonamiento en cuanto a que resulta conveniente que el pago de impuestos se extienda sin interrupciones durante todo el tiempo de la posesión, y a su vez que en el caso el actor no acompañó comprobantes por todos los períodos. ----------

-------- En este último aspecto, observo que no se acompañaron los comprobantes de pago de impuestos desde el año 1972 ya que el recurrente no alude a tales constancias sino a los certificados de pago ("… los dos certificados emitidos por el Municipio por el que se acreditaba el pago de impuestos por 37 años (1972/2009)", fs. 433, primer párrafo). Digo esto ya que los comprobantes de pago agregados se refieren al período que se inicia a partir del año 1997 (ver fs. 9), lo que evidencia que no se acreditó mediante los respectivos comprobantes el pago del impuesto inmobiliario por el período abril de 1972 a diciembre de 1996, lapso superior a los 24 años. Nótese asimismo que el certificado de pago de fs. 25 si bien se refiere a las cuotas hasta el 31 de diciembre de 2005, lo cierto es que los comprobantes que obran a fs. 9/24 no incluyen el período que va de junio de 2003 hasta diciembre de 2005. Lo mismo cabe señalar respecto del certificado de fs. 37 ya que, si bien alude a las cuotas puestas al cobro anteriores al 31 de diciembre de 2009, los comprobantes de fs. 26/36 no incluyen el período diciembre de 2007 a febrero de 2009. ----------

---- De ello resulta que no se agregaron los comprobantes correspondientes a los períodos abril 1972 a diciembre de 1996, junio 2003 a diciembre 2005 y diciembre 2007 a febrero de 2009, por lo que resulta correcta la afirmación del juzgador en el sentido que no se acompañaron los comprobantes por todos los períodos, aspecto que no fue atacado por el recurrente como ya se señalara, omisión que no queda zanjado al invocar el recurrente que tales certificaciones son instrumentos públicos. ----------

----- Tampoco fue objeto de crítica el fundamento expuesto en el fallo acerca de que el pago de impuestos, luego de la reforma introducida por el Decreto Ley N° 5756/58, no

es decisivo para el éxito de la acción ya que aun cuando se acredite el pago de impuestos o tasas durante un cierto período en forma más o menos regular si bien tiene valor indiciario requiere de prueba que lo corrobore por no revestir el carácter de acto posesorio. ----------

---- A todo evento y aun cuando se ingresara al análisis de la impugnación, el pago de impuestos, tasas y contribuciones no constituye un acto posesorio. Aspecto que resulta dirimente ya que en el juicio de usucapión se requiere la acreditación de los actos posesorios por parte de la persona que pretende usucapir. Así se expresa que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir (Bueres-Highton, obra y tomo citado, pág. 749). ----------

--- El pago de impuestos y tasas si bien es revelador del *animus domini* no es un acto posesorio por tratarse de un acto jurídico, esto es, nada prueba con relación al “corpus”. De tal modo, en la actualidad dicho pago es uno de los medios de prueba que podrán arrimarse a la causa a fin de ponderar la existencia de *animus domini*, pero de ningún modo resulta dirimente para fundar la demanda por prescripción adquisitiva de dominio. Por eso se expresa que una consideración especial merece el pago de impuestos. Luego de la reforma introducida por el decr. -ley 5756/58, la acreditación del pago de impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, puesto que en la actualidad dicho pago “*será especialmente considerado*”, o sea que como elemento probatorio sigue teniendo gran importancia, pero no es decisivo para el éxito de la acción. El pago de los 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 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 puede pagar los impuestos y ello por sí sólo no lo convierte en poseedor (BueresHighton, obra y tomo citado, págs. 754 y 755). Es criticable que judicialmente se haya asignado tal carácter (acto posesorio) al mero pago de impuestos y a la promoción del juicio de usucapión, 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 (de impuestos), si bien es revelador del *animus domini*, no consiste en un acto posesorio, ya que no se trata de un acto material sino jurídico. El pago de impuestos constituye una exteriorización del *animus* o bien una prueba complementaria de su existencia, que debe estar acompañada por otras pruebas de la posesión (Zannoni, Eduardo A., *Director*, Kemelmajer de Carlucci, Aída, *Coordinadora*, obra y tomo citado, págs. 290/291). El pago de impuestos y servicios por sí solo no constituye un acto posesorio y consiguientemente nada prueba con relación al corpus posesorio (CNCiv., Sala F, 06/03/2013, “Fuoco, Leonardo D. v. Geoghean, P. G. y otros”, La Ley Cita Online: AP/JUR/471/2013). ----------

---- Es criterio de esta sala “B”, c. 301/17, S.D.C. 14/2017. ----------

---- Por tales razones, se rechazan los agravios vertidos al p. IV y 4.1. de fs. 432 vta./433 vta. ----------

---- Con ese alcance, la manifestación efectuada al p. IV. 4.2. en el sentido que si se reclama el pago de los años 1982 a 1984 la derivación lógica es que todos los anteriores habían sido abonados, nada aporta pues ya se precisó que el pago de impuestos no es un acto posesorio sino jurídico. ----------

----- Lo mismo cabe hacer extensivo a la manifestación realizada acerca de que si bien el pago de impuestos no resulta decisivo ya que no representan actos posesorios, no puede igualarse el hecho de abonar en forma parcial impuestos con el hecho de abonarlos totalmente por más de 40 años, pues ya se señaló que ese pago es un acto jurídico y por tanto no revela contacto con la cosa, y por lo demás el actor no acompañó comprobantes de pago desde el año 1972 como ya se señalara.----------

---- En cuanto a que la nota del municipio es un documento que representa un reconocimiento de la calidad de poseedor, cabe expresar que es una mera apreciación personal, por lo que no hay agravio que atender, ya que dicha nota no revela un acto posesorio. ----------

---- Por ello, se desestiman los agravios expuestos a los puntos IV.4.2 hasta 4.5. de fs. 433 vta./434 vta. ----------

---- No acreditada la posesión que se invoca nada agregan las expresiones vertidas al p. IV.5 y IV.7. ----------

------- Tocante a que la posesión del suscripto era conocida por el titular de dominio ya que le entregó la posesión, tal manifestación resulta inexacta ya que quien le entregó la posesión según resultaría del boleto fue T. F. que no está demandada en este juicio de usucapión (ver “Título Provisorio”, fs. 4), por lo que inoponible resulta el conocimiento de ese vendedor al accionado en esta causa ya que se trata de un tercero. ----------

--- Así, como la usucapión tiene como resultado final el nacimiento del dominio en cabeza del poseedor y la correlativa extinción de dicho derecho para el propietario, es lógico suponer que éste (en el caso D. P. M., ver condiciones de dominio, fs. 59 vta.) debe tener la posibilidad de conocer que otra persona se encuentra poseyendo. La posesión es pública cuando ella es la exteriorización del uso normal de la cosa, conforme a su naturaleza y a su destino; cuando el poseedor no intenta ocultar a nadie su posesión. En efecto, dado que la prescripción opera la expropiación del verdadero dueño, es necesario que éste sea suficientemente advertido del peligro que lo amenaza y que él sepa que un tercero ocupa su heredad y que lo hace con la intención de disputarle la propiedad (Aréan, B., “Juicio de usucapión”, Editorial Hammurabi, 1998, pág. 114). -----

---- Pues bien, el actor no demostró la realización de actos posesorios sobre el inmueble que pretende usucapir, y por el contrario el demandado acreditó por medio del acta de constatación efectuada el 28/09/09 que el lote a esa fecha se encontraba baldío. --------

---- Por eso, el sentenciante a fs. 415 bien razonó de modo dirimente que: ***Probó también el accionado, a través del acta de constatación efectuada por la mencionada Escribana en fecha 28/09/09, que el Lote X de la Chacra X N, a esa fecha se encontraba baldío, a excepción de una casa precaria de la que no puede precisarse si se halla dentro del lote, con gran cantidad de basura, ramas, y objetos rotos diseminados. De todo ello puedo concluir sin mayor esfuerzo que el actor no ha demostrado la realización de actos que exterioricen el ánimo de dueño que invoca, requisito fundamental para la procedencia de la acción intentada. La alegada posesión amén de ser negada por el titular registral, si no surge acreditada con las pruebas arrimadas a la causa, ello me lleva al convencimiento del fracaso de la demanda impetrada.*** ----------

------- Por tales razones, se rechaza la queja vertida al p. IV.6. ----------

------- De los restantes elementos probatorios a los que alude el apelante al p. IV.8., debe señalarse que la declaración acerca del lugar en que vive no es un acto posesorio, y además un inmueble puede ocuparse en calidad de tenedor y no de poseedor. En efecto, la prueba de la existencia de actos posesorios es el nudo del juicio de usucapión. Hay que tener en cuenta, a la hora de ofrecer prueba, que la mera ocupación del inmueble no es suficiente, por sí, para tener por acreditada la posesión (Tini, Pedro León, ob. cit., págs. 53 y 54). ----------

---- En cuanto al documento obrante a fs. 6 (Formulario “U”, Valuación Inmobiliaria), la circunstancia que tuviera por objeto cumplir con el trámite de la valuación inmobiliaria no es elemento que sirva para acreditar posesión pues no se erige en un acto posesorio. -

---- En lo que hace a la “Valuación probatoria” (p. V, V.1. y V.2., fs. 435 vta./437) no es más que una síntesis de los elementos probatorios que invocó el recurrente y que ya fueron analizados, por lo que nada corresponde agregar. ----------

--- Finalmente el quejoso sostiene que la sentencia es arbitraria ya que al tratar el art. 3255 (sic) del Código Civil vigente al momento de la compra del inmueble de autos prescindió del texto legal de una norma ya que no consideró la reforma introducida por la ley 17.711, última parte, y asimismo por prescindir de pruebas de importancia para la definición del caso (ver p. VI, fs. 437/vta.), entendiendo asimismo que el juez efectuó una interpretación dogmática (p. VI.1., fs. 437/vta.). ----------

--------- Desde ya que la manifestación efectuada en el sentido que hubo una interpretación dogmática es una mera apreciación subjetiva en atención al análisis ya realizado en forma precedente, por lo que no hay agravio que atender. ----------

---------- En cuanto a la arbitrariedad del fallo debo señalar que la Corte Suprema a partir de mediados de los años 50 y a mérito de la doctrina de la arbitrariedad de sentencias se permitió conocer y revocar determinadas sentencias, extraordinarias, por cierto, dictadas por la justicia ordinaria en aplicación del derecho común y, más tardíamente, local, que resultasen apeladas ante sus estrados en los términos del art.

14 de la ley 48. Y tanto la doctrina cuanto la jurisprudencia de la Corte Suprema, se han encargado de ofrecer una clasificación de las diversas e incontables causales de arbitrariedad (A. Antonio Spota (h), “Recurso Extraordinario F. y Arbitrariedad de Sentencia”, en “Derecho Procesal Constitucional”, Manili (coordinador), Editorial Universidad, 2005, págs. 372, 374 y sig.). En tal sentido, las sentencias que no constituyen una derivación razonada del derecho aplicable constituyen sentencias arbitrarias (C.S.J.N. Fallos 236:27; 261:263; SCBA, Ac. y Sent. V. III, p 358). Para que la sentencia sea descalificable por arbitrariedad debe demostrarse que la operación intelectual desarrollada en el proceso de formación de la sentencia, que ella exterioriza, carece de bases aceptables con arreglo a los preceptos legales que gobiernan la valoración de las probanzas, no siendo suficientes las meras discrepancias subjetivas (SCBA, Ac. y Sent., 1977, v. II, p. 193 y 198; 1978, v. I, p. 340; 1978, v. II, p. 374). Y con referencia al recurso extraordinario F., la Corte Suprema precisó que la tacha de arbitrariedad reviste carácter estrictamente excepcional y no tiene por objeto corregir en tercera instancia decisiones equivocadas o que se reputan de tales, sino que atiende a supuestos de gravedad extrema en los que media un apartamiento inequívoco de la solución normativa prevista para el caso o una absoluta carencia de fundamentación (Fallos 307:74; 302:189; 303:890). Por eso, las discrepancias con respecto a la valoración de la prueba y a la interpretación del derecho por los jueces de la causa no comportan impugnación atendible de arbitrariedad (Fallos 262:140). La doctrina sobre arbitrariedad de sentencias no tiene por objeto corregir fallos equivocados o que se consideren tales, sino que atiende solamente a supuestos de excepción en los que, fallas en el razonamiento lógico en que se sustenta la sentencia o una manifiesta carencia de fundamentación normativa, impiden considerar al pronunciamiento apelado como un acto jurisdiccional válido (C.S.J.N. Fallos 304:279 y 1546). La doctrina de la arbitrariedad sólo tiende a cubrir defectos realmente graves de fundamentación o razonamiento que impiden considerar a la sentencia recurrida como acto jurisdiccional (Fallos 304:375). Una sentencia equívoca sólo será arbitraria si es tan grosera que aparece como algo inconcebible dentro de una racional administración de justicia (C.S.J.N. Fallos 247:713). Y en materia de arbitrariedad el S.T.J. sostuvo que “es menester demostrar acabadamente que el razonamiento empleado por el juzgador fue afectado por un error grave y manifiesto que ha derivado en conclusiones contradictorias e incoherentes en el orden lógico formal e insostenible en la discriminación axiológica (Cfr. S.C.B.A., Ac. 52.233-S, 7/3/95 y Ac. 57.426-S, 5/3/96)” (del voto del Dr. Pasutti, en autos “Asesor Civil de Familia c/Estado Provincial Secretaría de Salud de la Pcia. del Chubut s/Acción de Amparo” (Expte. N° 20.637-A2006), S.R.E. 18/2006, del 08/11/2006). “La procedencia de la tacha de arbitrariedad requiere un apartamiento inequívoco de la situación normativa prevista para el caso o una absoluta carencia de

fundamentación (SI. 72/89, 58, 96, 101/90, 176, 223/92)" (del voto del Dr. Torrejón, en autos "T.C.C. S.R.L. c/ T. S.A. s/Cumplimiento de Contrato" (Expte. N° 17.833-T-2000), S.R.E. 1372001, del 15/06/2001). ----------

--- Con tales pautas, no se observa que el juzgador prescindiera de pruebas de importancia para dilucidar el caso, y en lo que hace al análisis del art. 2355 del Código Civil no hubo una prescindencia del texto legal pues ya se señaló que el boleto de compraventa es insuficiente para tener por acreditada la posesión y que ese instrumento es un acto jurídico y no un acto posesorio, por lo que descarto que exista un supuesto de sentencia arbitraria. ----------

--- Por tales razones, se desestiman en su totalidad los agravios vertidos por el apelante. ---- 4. En consecuencia, propicio al Acuerdo confirmar la sentencia venida en apelación en todo lo que fuera materia de agravios, con costas de Alzada al actor apelante vencido conforme al criterio objetivo de la derrota ante el fracaso de sus agravios (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 prudente regular los honorarios del Dr. P. O. A., en su calidad de letrado apoderado del demandado conforme surge de fs. 143/144, en la suma porcentual equivalente al 4,2% del monto del proceso establecido en la anterior instancia (arts. 5, 6, 8, 13, y 46 de la Ley XIII Nº 4), más el I.V.A. que pudiere corresponder; y sin regular honorarios al Dr. D. P. R., letrado en causa propia, en razón de la forma de imposición de las costas y lo previsto por el art. 11 de la ley del arancel. ----------

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

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

---- A fs. 418, la parte actora interpone recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva obrante a fs. 406/416, por la cual se rechazó la demanda por prescripción adquisitiva promovida por D. P. R. en contra de D. P. M., con costas a la actora vencida. ---- El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 426/438. ----------

--- A fs. 439, se ordena el traslado correspondiente, el que fue evacuado por la parte contraria a fs. 440/442vta. ----------

--- I.- El magistrado que me precede en la votación ya hizo la reseña de los agravios formulados por la recurrente, razón por la cual a ella me atendré a efectos de evitar repeticiones innecesarias, sin perjuicio de las consideraciones que corresponda efectuar en cada caso. ----------

--- II.- En primer lugar, abro un breve paréntesis para indicar que es de aplicación al caso bajo análisis las normas legales vigentes al tiempo de iniciarse el proceso de usucapión (01/11/2013, según consta a fs. 71). Y ello es así, porque esa es la regla prevista por el art. 2537 del Código Civil y Comercial de la Nación hoy vigente, al establecer que los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se

rigen por la ley anterior. Más aún cuando el plazo de prescripción adquisitiva fijado por el Código de Vélez, según lo postula el propio actor, habría fenecido antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación. (Ver fs. 63vta., anteúltimo párrafo, en donde la actora invoca - como fecha de inicio de la posesión - el mes de abril de 1972). ----------

-------- III.- Sentado lo anterior--, corresponde señalar que el juez de grado rechazó la demanda por entender que la actividad probatoria desplegada por el actor resultó ser insuficiente a los fines pretendidos por cuanto no acreditó haber efectuado actos posesorios sobre el inmueble. ----------

--- En tal sentido, el juzgador consideró –en prieta síntesis–: ----------

-- i) que el pago de impuestos si bien es revelador el *animus domini*, no consiste en un acto posesorio ya que no se trata de un acto material sino jurídico. Agregó que es conveniente que el pago de los impuestos se extienda durante todo el tiempo de la posesión, aunque pueda haber entre ellos alguna intermitencia. Señaló que en el caso de autos el accionante acreditó el pago de los impuestos municipales desde enero de 1997 hasta octubre de 2013 pero no en forma ininterrumpida ya que no acompañó comprobantes por todos los períodos ni constancias de pago de fecha posterior al mencionado lapso. Indicó que los comprobantes de fs. 41/49 si bien fueron dirigidos al domicilio del actor, figuran emitidos a nombre del demandado (ver: fs. 413/413vta.). ----------

---- ii) que la prueba confesional ofrecida por el actor poco aporta ya que según el acta de fs. 186/vta. el absolvente se opuso a contestar las posiciones en los términos del art. 418 del CPCC y surge que las mismas se encontraban dirigidas a probar la adquisición del demandado de un terreno por parte de la A. T. F. pero nada prueban respecto a la posesión alegada por el actor (ver: fs. 414, segundo párrafo). ----------

--- iii) que los testimonios rendidos en la causa tampoco resultan decisivos puesto que las declaraciones de los testigos que menciona dieron cuenta de que se efectuó por parte de la A. T. F. un loteo de tierras alrededor de la década del setenta y que el boleto de compraventa que se les exhibió guarda similitud con el que suscribieron algunos de ellos, lo que –indicó- nada aporta para acreditar la existencia de actor posesorios por parte del actor (ver: fs. 414, tercer párrafo). ----------

---------- iv) que la pericia caligráfica realizada sobre el documento de fs. 4 denominado Título Provisorio y el recibo de pago de fs. 5 demostró la autenticidad de dichos documentos, pero con ello se probaría el vínculo contractual entre la A. T. F. y el actor, más no el ejercicio de la posesión exigida. Agregó que el hecho que en el instrumento de fs. 4 se señalara que el actor tomó posesión del inmueble en dicho acto, no significa que efectivamente haya sucedido y –expuso– no hay prueba en la causa que acredite la fecha en que tomó posesión de la cosa (ver: fs. 414, último párrafo/414vta., primer párrafo). ----------

--------- v) que el demandado, titular registral del inmueble, se presentó negando la

posesión del actor y produciendo prueba en respaldo de su defensa como surge del cuaderno de prueba agregado a fs. 320/351. Señaló que los testigos presentados por el Sr. M. fueron contestes en reconocerlo como titular dominial y afirmaron haber adquirido del demandado un lote de terreno correspondiente al plano de mensura que se les exhibiera. Indicó que el demandado acreditó haber adquirido el inmueble de la A. T. F. en fecha 25/08/09 con el boleto de compraventa con firmas certificadas de fs. 123/125 y que se encontraba en trámite la escrituración conforme surge de la certificación de fecha 05/10/09 de fs. 122. Agregó que el demandado probó también a través del acta de constatación de fecha 28/09/09 que, a esa fecha, el lote se encontraba baldío, a excepción de una casa precaria de la que no puede precisarse si se halla dentro del lote (ver: fs. 414vta., últimos párrafos/415, primer y segundo párrafo). ----------

--- vi) que la situación planteada, lejos está de encuadrarse en una acción de prescripción adquisitiva sino que, en todo caso, debió el pretenso poseedor intentar la nulidad de la segunda operación comercial sobre el bien para luego exigir a la vendedora el cumplimiento del contrato celebrado con su parte (ver: fs. 415vta., tercer párrafo). ----

--- En tales condiciones, se observa que la decisión del sentenciante de grado se fundó en la valoración compuesta de la prueba rendida en la causa para concluir que no fue acreditado de forma plena y acabada que el Sr. R. haya poseído el bien *animus domini* de manera efectiva, quieta, pacífica e ininterrumpidamente. ----------

---- Al respecto, el magistrado de grado indicó que *“Las probanzas deberán constituirse en elementos a tal punto persuasivos que no dejen duda en la convicción del juzgador sobre la efectiva posesión invocada. Pues 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"* (ver: fs. 412, 4to. párrafo). Y, seguidamente, agregó que *“… deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. Difícilmente estos hechos, por su variedad y reiteración a lo largo de los años, pueden ser probados a través de una única prueba. De ahí que la convicción del juez se dará, por lo general, como el resultado de distintas pruebas combinadas. Es lo que se denomina prueba compuesta, que es la que deriva de la composición de pruebas simples que, al ser consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero al ser evaluadas en conjunto, pueden llevar al juez a un pleno convencimiento”* (ver: fs. 412, *in fine*/412vta., primer párrafo). ----------

--- IV.- Con tales premisas, comenzaré por delimitar la materia sobre la que versará el presente análisis para lo cual resulta necesario efectuar algunas consideraciones previas con relación a las afirmaciones de la recurrente que considero no atendibles por resultar meras manifestaciones dogmáticas carentes de sustento a los fines de rebatir adecuadamente el razonamiento expuesto por el sentenciante para arribar a su decisorio. ----------

---- Ello así, coincido con el colega prevotante en que no configuran una crítica concreta

y razonada las manifestaciones del apelante en el sentido de que el fallo en crisis efectúa valoraciones probatorias con severas deficiencias que la hacen imputable de arbitrariedad (ver: expresión de agravios, p. III, fs. 427vta., 2do párrafo); que el juez se dedica a caracterizar la prueba con una rigurosidad que excedería los requerimientos legales (ver: expresión de agravios, p. III.3, fs. 428/428vta.); que su parte "apuntó a la demostración del marco histórico en que se desarrollaron los hechos" (sic), para lo cual hace referencia a la prueba rendida en la causa a tal fin (ver: expresión de agravios, p. IV, fs. 429/429vta.) y las consideraciones efectuadas respecto al principio de unidad de la prueba y las reglas de la sana crítica (ver: expresión de agravios, p. IV.1, fs. 429vta./430vta.). ----------

--- Es que, de la comparación de los fundamentos expuestos por el sentenciante y las referidas manifestaciones del recurrente, es fácil advertir que estas últimas resultan meras generalidades que no se ocupan de criticar el razonamiento central del juzgador referido a que lo que debía probarse en la especie era la realización de actos posesorios por parte del accionante que demuestren de manera clara e indubitada que poseyó el inmueble *animus domini* en forma pública, pacífica e ininterrumpidamente por el plazo que establece la ley, para así demostrar que efectivamente debía prosperar su pretensión. ----------

---- De tal modo, el recurso en la porción bajo análisis, no satisfizo los requerimientos técnicos mínimos y necesarios para propiciar su eventual viabilidad, mediante la exposición de los indispensables argumentos impugnativos en los que se sustente la materia crítica que se debió aportar a este tribunal para posibilitar que se ingrese al análisis respectivo. ----------

---- V.- Dicho lo anterior, centraré mi análisis en la valoración de la prueba efectuada por el sentenciante para dirimir si resultó adecuada la decisión adoptada en la sentencia impugnada. ----------

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

--- Como bien expone la citada jurista, la prueba debe incluir a todos los hechos que evidencien la posesión de la cosa y el ánimo de dominio que sobre ella se ejerce. La misma autora señala que, "*Sentada esa premisa, veremos qué es lo que el actor debe probar: a) Que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; b) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; c) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley."* (Conf.: Arean, B., *Juicio*

de usucapión, Buenos Aires, Hammurabi, 1998, p. 297 y 298). ----------
--- De tal manera, en cuanto a las manifestaciones efectuadas por el recurrente con relación a las declaraciones de los testigos propuestos por su parte (ver: fs. 429/430), vale poner de resalto que tales declaraciones –como acertadamente indicó el juez de grado– nada aportan respecto a la acreditación de los actos posesorios que indefectiblemente debió probar el actor. Es que, las mismas se encuentran dirigidas a comprobar la realización del negocio jurídico llevado a cabo por el actor con la A. T. F. por el cual presuntamente habría adquirido el inmueble objeto de la presente litis. -------
---- Y ello ha quedado de manifiesto con las expresiones de la propia recurrente en las que indica que *"El suscripto tenía perfecto conocimiento que en el loteo al que pertenecía y pertenece el inmueble de autos no existía hasta el momento de iniciar esta acción actos posesorios de la naturaleza clásica que establece la jurisprudencia en base a lo normado por el art. 2384 C.C. De allí que la mayor preocupación apuntó a la demostración del marco histórico en que se desarrollaron los hechos, base fáctica del derecho que me aprestaba a invocar. Gran parte de la prueba aportada estuvo dirigida a la demostración de ello. La testimonial producida fue principalmente dirigida en ese sentido. No a acreditar mi adquisición de posesión sobre el inmueble, sino a demostrar las circunstancias en que la misma se daba"* (ver: fs. 429). ----------
-------- De tal modo, más allá de que tales afirmaciones referidas a la validez de los dichos de los testigos propuestos por su parte tampoco configuran una crítica concreta y razonada de la sentencia en crisis, no resultan atendibles por cuanto el magistrado consideró adecuadamente que tales declaraciones no acreditan actos posesorios sobre el inmueble, lo que además –como se indicó- fue reconocido por el propio recurrente. --
--- Por otra parte, en lo que respecta a la valoración del boleto de compraventa, el apelante entiende que es "título suficiente" a los fines de la acreditación de la posesión. Para lo cual, señala que la ley 17.711 introdujo el párrafo al art. 2355 del C.C. que establece que "se considera legítima la adquisición de la posesión de buena fé, mediante boleto de compraventa" (sic) y agrega que se acreditó la autenticidad del boleto acompañado y en el mismo se indica que el comprador tomó posesión del terreno (ver: p. IV.2, fs. 430vta./432). ----------
--- Al respecto, cabe apuntar que dicho boleto es un instrumento privado que el actor declara haber suscripto el 15 de abril del año 1972, con un tercero que no es titular registral del inmueble que se intenta usucapir, por lo que no le resulta oponible al demandado. Ello así, por el consabido efecto relativo de los contratos (Conf.: Arts. 1197 y 1199 del Código Civil). ----------
--- Parecería que el impugnante no llega a comprender que la posesión es una relación de hecho. De lo cual, puede perfectamente inferirse que sin el presupuesto fáctico del ingreso y ejercicio de dicha relación de hecho resulta muy difícil sostener, por caso, que se cuenta con el "corpus" y el "animus domini" que es complementario a dicha

vinculación del que se dice poseedor con la cosa. De tal modo, aun cuando se encuentra inserto en el texto del boleto de compraventa la declaración de que se entregaba en dicho acto la posesión del inmueble objeto del negocio jurídico al comprador, ello tampoco alcanza para tener por cierta su tradición e ingreso efectivo a la posesión. ----------- En sentido coincidente con lo que se viene exponiendo la C.S.J.N., expuso: *"La mera declaración de dar o entregar la posesión expresada en la escritura traslativa de dominio no suple la realización de esos actos materiales y si bien entre las partes tales dichos tendrían valor probatorio, no lo sería así frente a terceros lo que obliga a recurrir a otros medios probatorios, ya que no es un hecho cumplido por el oficial público ni ha ocurrido en su presencia*" (Conf.: C.S., 02/03/1981, Jurisprudencia citada en "Tratado jurisprudencial y doctrinario. Derecho Civil –Reales-", Ed La Ley, año 2009, director Claudio M. Kiper, T. I, pág. 40). ----------

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

--- Esta es la circunstancia de hecho que se debió acreditar en la especie y cuya carga de probarla no es posible satisfacer a través del elemento de prueba del que intenta valerse el recurrente en esta porción de su impugnación. ----------

--- Por lo demás, nada relevante aporta la modificación introducida por la ley 17.711 al art. 2355 del C.C. en lo que referente a la legitimidad de la adquisición de la posesión, pues –como se dijo- el boleto de compraventa no resulta útil para tener por cierta la efectiva tradición del bien y la posesión del mismo por el tiempo exigido por la ley para usucapirlo. Es que para que prospere la prescripción adquisitiva larga no se requiere legitimidad ni buena fe, sino la demostración de la realización de actos posesorios, lo que no es posible a través de la exhibición del boleto de compraventa que –en definitiva- es un acto jurídico. ----------

---- Por tales razones, corresponde el rechazo de los agravios relacionados con el boleto de compraventa vertidos en los puntos IV.2 y IV.3 de fs. 430vta./432vta. ----------

--- Seguidamente, en el punto IV.4 de su queja (fs. 432vta./434vta.), el recurrente cuestiona las consideraciones efectuadas por el magistrado respecto del pago de impuestos y tasas de servicios y hace alusión a la documentación acompañada por su

parte para concluir que con dicha prueba se acreditó “el pago total de impuestos inmobiliarios del lote en cuestión durante el doble del término legal para la prescripción larga” (ver: p. IV.4.6, fs. 434vta., 3er. párrafo). ----------

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

---- La jurisprudencia nacional es contundente con relación a lo antedicho, habiendo expuesto con criterio que comparto: “*El pago de impuestos, tasas y servicios relativos al inmueble, realizado por quien intenta ejercer la acción de prescripción adquisitiva …, resulta insuficiente para considerar que mediaron actos posesorios, …”* (Conf.: Quiroga, Luis Ángel, c. Rivazzoli, Roberto, CNCiv., Sala A, DJ, 2008 – 2 -2079); y, en sentido idéntico: “*El hecho de que la parte actora hubiere acreditado el pago de impuestos y servicios durante el plazo que la ley establece para poder adquirir por usucapión el bien, carece de entidad suficiente si no se encuentra avalado por otras pruebas que acrediten la posesión , ya que un simpe tenedero puede abonar los impuestos y ello, por sí solo, no lo convierte en poseedor”* (Conf.: Otero, Lorenzo D., CNCiv., Sala C, 11-09-2007). ----

--- Por otra parte, a mayor abundamiento, la jurisprudencia nacional es conteste en cuanto a sostener que los pagos de tributos efectuados, si bien pueden ser indiciarios del *animus domini,* no son actos posesorios. Así, se ha dicho que “*Si bien dentro del proceso de usucapión una de las formas de acreditar el animus domini" es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, basado en que el afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, ello no resulta idóneo para acreditar los actos posesorios”* (Zelaya Juan Pedro c/ Provincia de Tucumán s/ prescripción adquisitiva, Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Tucumán, 9-11-2013, Buenos Aires, Microjuris, citar: MJJ 19439). --------

--- En igual sentido, “*Se ha sostenido que el pago de los impuestos y servicios por sí solo no constituye un acto posesorio y consiguientemente nada prueba con relación al corpus posesorio. El hecho de que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos durante todo el lapso de la posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión, pues un simple tenedor, como un locatario pueden abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor (Conf.: Areán, B. Alicia, "Juicio de usucapión", 3a.edición actualizada, abril de 1998., ps.315/316, número 349 y jurisprudencia allí citada; id., en “*Fuoco Leonardo Daniel c/ Geoghean P. Gregorio y otros s/ prescripción adquisitiva”, de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala F, 6-03-2013, Buenos Aires, Microjuris, citar: MJJ 78633). ----------

---- Tal como ha quedado de manifiesto en el presente análisis, lo que se requiere en este tipo de proceso es la acreditación de los actos posesorios. Y, en tal sentido, no

encuentro asidero en el razonamiento del impugnante al indicar que los documentos acompañados por su parte resultan determinantes a los fines de la acreditación de los presupuestos requeridos para que prospere su pretensión. ----------

---- De tal manera, partiendo de la premisa de que las constancias de pago de impuestos y tasa de servicios resultan inútiles a fin de probar el *animus domini* y el *corpus* sobre el bien, la misma suerte correrá la demás documentación que se encuentra relacionada con tales constancias. ----------

--------- Esto es, las dos certificaciones de pago total de impuestos y servicios (ver fs. 25 y 37), la declaración jurada de constitución de domicilio ante la Municipalidad de Trelew efectuada por el actor a fin de que se practiquen allí todas las notificaciones, citaciones y requerimientos (ver fs. 7), el reclamo por deuda de impuesto inmobiliario realizado por la citada municipalidad a su persona (ver fs. 8). ----------

--- Es que, todos esos documentos se encuentran destinados a acreditar la misma circunstancia, esto es, el cumplimiento en su obligación de abonar los tributos correspondientes. Y, como ha quedado claro, la prueba relacionada con el pago de impuestos y servicios resulta inútil a los fines pretendidos en demanda ya que no es un acto posesorio sino un acto jurídico que -a lo sumo- es un indicador del *animus domini*.

---- A lo que cabe agregar, que de las constancias de autos surge que el actor no acompañó los comprobantes de pago de impuesto inmobiliario y tasas de servicio por todo el período que dice haber acreditado, esto es, no se acompañaron los comprobantes de abril de 1972 a diciembre de 1996, de junio de 2003 a diciembre de 2005 y de diciembre de 2007 a febrero de 2009. Circunstancia que fortalece el razonamiento del sentenciante en el sentido de que es conveniente que el pago de los impuestos se extienda durante todo el tiempo de la posesión, lo que no sucedió en la especie y de lo que no se hace cargo el recurrente en su impugnación. ----------

------- Por todo lo expuesto, corresponde desestimar los agravios de fs. 432vta./434vta., referidos a la validez probatoria de los pagos de impuestos y tasas de servicios y demás documentación relacionada. ----------

---- De tal modo, coincido con el colega que me precede en la votación en que, no habiéndose acreditado la realización de actos posesorios sobre el inmueble que se pretende usucapir, ninguna relevancia cabe otorgarle a las manifestaciones sobre el cumplimiento de los requisitos de posesión continua, ininterrumpida y pacífica sobre el bien expuestas por el recurrente en los puntos IV.5 y IV.7 de fs. 434vta., penúltimo párrafo/435, último párrafo. ----------

---- Asimismo, en lo que hace al cumplimiento del requisito de la posesión pública, vale poner de resalto que el recurrente pretende sustentar su postura al indicar que *“La posesión del suscripto era conocida por el titular del dominio dado que fue el mismo que me entregó la posesión tal como lo demostramos más arriba”* (ver fs. 435, segundo párrafo), más ello no resulta cierto pues conforme los propios dichos del actor la

posesión del inmueble habría sido entregada al accionante por la A. T. F. al suscribir el boleto de compraventa de fs. 4, y no por el demandado titular registral del bien objeto del presente litigio. Y, vale recordar, tal instrumento privado suscripto por terceros resulta inoponible al demandado ajeno al negocio jurídico. ----------
---------- A ello cabe agregar que el demandado negó la posesión del actor y logró acreditar su postura a través del acta de constatación de fecha 28 de septiembre de 2009 que acompañó a fs. 115/116, de donde surge que el inmueble se encontraba baldío a esa fecha, a excepción de una casa precaria que no se pudo determinar si se encontraba en el mismo lote. Lo que sumado a la orfandad probatoria referida a los actos posesorios que el accionante debió acreditar sobe el bien, refuerzan el razonamiento del sentenciante a fin de arribar a su conclusión. ----------
---- Por lo tanto, también corresponde el rechazo del agravio vertido en el punto IV.6 de fs. 434vta., último párrafo/435. ----------
---- Del mismo modo, coincido con el colega que me precede en la votación en que la queja vertida en el punto IV.8 de fs. 435vta., referida a la validez de los “restantes elementos probatorios”, donde menciona la declaración jurada efectuada por su parte ante la Municipalidad de Trelew respecto de la constitución de su domicilio (ver fs. 7) y el formulario por el que solicitó la valuación inmobiliaria del bien (ver fs. 6), no resulta atendible por cuanto ya se ha indicado a lo largo del presente análisis que dicha prueba instrumental nada acredita respecto de la realización de actos posesorios como erróneamente pretende dejar de manifiesto el impugnante. ----------
---- En ese orden de ideas, se ha dicho que no es suficiente la exhibición de documentos que por sí mismos no acrediten la realización de actos posesorios. Inclusive, ya se dijo que las constancias o recibos de pago de impuestos o tasas que si bien cuentan, al decir por la norma de aplicación, con una especial consideración legal (art. 24, inc. c de la ley 14.159), tampoco resultan suficientes por sí solos –son apenas una pauta de acreditación de la manifestación del *animus domini* invocado-, máxime si no se ven acompañados de otros medios probatorios que, en conjunto, permitan verificar como acreditados los extremos exigidos por la ley para adquirir por prescripción, en relación al “corpus” (Conf.: Alsina, Hugo, en “Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial”, Ed. Ediar, 2ª ed., año 1961, T. III, págs. 303/304, n° 28; id., Salvat, “Derechos Reales”, T. I, pág. 524, n° 1028). ----------
---- Agrego, convalidando la posición sostenida en la sentencia recurrida, que los instrumentos aportados por la queja en examen no tienen entidad suficiente para acreditar actos posesorios en relación al bien inmueble que se intenta usucapir. ---------
---- Lo que debe acreditar quien se atribuye la calidad de poseedor de un inmueble es el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío tal como surge de los supuestos enunciados por el art. 2384 del Código Civil. Y el ejercicio de tales actividades no se desprende de las pruebas

aportadas en la demanda. Ninguna de las pruebas aportadas, aún consideradas en forma combinada es idónea para concluir sobre la indubitable existencia de actos posesorios sin los cuales la pretensión de usucapir naufraga sin remedio. ----------

--------- Asimismo, en lo que respecta al punto V, intitulado “valuación probatoria” (ver: fs. 435vta., último párrafo/437, primer párrafo), bien indica el Dr. Vergara que es una síntesis de la prueba que invocó el recurrente para sustentar su impugnación y que ya se analizó al tratar los anteriores agravios. En consecuencia, no resulta necesario reeditar su tratamiento en esta oportunidad. ----------

---------- Por último, el recurrente señala que la sentencia es arbitraria ya que el juez no consideró la reforma introducida por la ley 17.711 al art. 3255 del C.C. (sic) y prescindió de prueba importante para la definición del caso. Asimismo, señala que la sentencia es dogmática por cuanto la derivación lógica del derecho estuvo ausente en la misma al haber aplicado el sentenciante normas jurídicas sin tener en cuenta la realidad en que se estaban aplicando. ----------

---- Tales afirmaciones no resultan más que meras afirmaciones dogmáticas basadas en apreciaciones personales del recurrente y una repetición de los argumentos expuestos al fundar sus anteriores agravios. ----------

---- Es que, como ha quedado demostrado con el análisis desarrollado, el actor derrocha esfuerzos argumentales para suplir la insatisfecha carga probatoria que pesaba sobre él, sin alcanzar a probar los dos presupuestos sustanciales que debía acreditar en simultáneo; esto es, el *corpus,* por el plazo de la prescripción adquisitiva y el *animus domini* sobre inmueble que aspiraba adquirir por prescripción. Así, la prueba “contundente” de los actos posesorios brilla por su ausencia. Y esa carencia es un escollo insalvable en su intento de revertir la sentencia que recurre en esta instancia y que pretende tachar de arbitraria y dogmática sin siquiera aportar un fundamento válido que pudiera dar sustento a su planteo. ----------

---- De tal manera, habiendo quedado demostrado que la valoración probatoria de manera compuesta efectuada por el sentenciante resultó adecuada y que nada aporta la reforma introducida por la ley 17.711 al art. 2355 del C.C. en lo que refiere a la legitimidad de la adquisición de la posesión por cuanto el boleto de compraventa es un acto jurídico que no resulta útil para tener por cierta la tradición del bien y la posesión del mismo por el tiempo exigido por la ley para usucapirlo, no se observa que la sentencia recurrida resulte arbitraria ni dogmática como indica el recurrente. ----------

------- Por todo lo expuesto, corresponde rechazar la totalidad de los agravios expuestos por el impugnante. ----------

--- VI.- Conclusión: ----------

---- Por todo lo expuesto y razonado, propongo al acuerdo que se confirme el fallo apelado en todo lo que fuera materia de agravios, con costas de segunda instancia a cargo de la parte actora recurrente vencida en ella (Conf.: arts. 69 y 282 del C.P.C.C.).

---- Los honorarios profesionales por las tareas cumplidas en esta segunda instancia, apreciados por su extensión, calidad y eficacia, estimo apropiado fijarlos del siguiente modo, a saber: al Dr. P. O. A., letrado apoderado del demandado, en la suma equivalente al 4,2%, a calcular sobre el monto de condena que resulte de la liquidación a practicar en la etapa de ejecución de sentencia, con más el I.V.A. correspondiente; y sin regular honorarios al Dr. D. P. R., letrado en causa propia, por la forma en que se imponen las costas (Conf.: arts. 5, 6, 8, 11, 13 y 46 de la Ley XIII Nº 4; y leyes 23.439 y 23.871). ----

---- De tal manera, finalizo pronunciándome en la presente cuestión POR LA AFIRMATIVA. ----------

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

----- Visto el acuerdo antes alcanzado al votar la primera cuestión, corresponde: a) confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios; b) imponer las costas de Alzada al actor apelante vencido; c) regular los honorarios del Dr. P. O. A., por las tareas profesionales cumplidas en esta segunda instancia, en la suma porcentual equivalente al 4,2% del monto del proceso establecido en la anterior instancia, sin regular honorarios al Dr. D. P. R.; y d) declarar que los honorarios regulados en forma precedente deberán incrementarse con el I.V.A. que pudiere corresponder. ----------

---- Así lo voto. ----------

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

------ El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Vergara, por responder el mismo fielmente al acuerdo antes alcanzado. ----------

---- 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 la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios. ----------

----- IMPONER las costas de Alzada al actor apelante vencido. ----------

------ REGULAR los honorarios del Dr. P. O. A., por las tareas profesionales cumplidas en esta segunda instancia, en la suma porcentual equivalente al 4,2% del monto del proceso establecido en la anterior instancia, sin regular honorarios al Dr. D. P. R. -------

---- DECLARAR que los honorarios regulados en forma precedente deberán incrementarse con el I.V.A. que pudiere corresponder. ----------

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

R. ADRIÁN VERGARA **SERGIO RUBÉN LUCERO**
JUEZ DE CÁMARA **PRESIDENTE**

----------REGISTRADA BAJO EL N°_____DEL AÑO 2019 – SDC – CONSTE. ----

UBALDO RENÉ AGUILERA

SECRETARIO DE CÁMARA