----En la ciudad de Trelew, a los 07 días de noviembre del año dos mil veintidós, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, con la presidencia del Dr. Sergio Rubén Lucero y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. G. Nicolás W. y A. Luis De Cunto, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“P., E. A. c/ HEREDEROS de M., D. D. C. s/ Usucapión” (Expte. Nro. 168 - Año 2022 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 809. ---------- **A LA PRIMERA CUESTIÓN,** el Dr. Lucero dijo: ----------

--------- Vienen las actuaciones al conocimiento del tribunal de alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 758 (ID 608913), en contra de la sentencia definitiva dictada en autos a fs. 747/755. ----------

------ La sentencia apelada resolvió rechazar la demanda interpuesta por el Sr. E. A. P., en contra de los herederos de D. del C. M., Sres. O. J. P., A. S. G., C. M. P., S. E. P. y V. E. P.. Todo ello, con costas a cargo del mencionado actor, con excepción de las generadas por la intervención del tercero, Sr. P. D. F., las que se imponen por el orden causado.----------

------ El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 791/802 vta.----------

----- Ordenado su traslado a la parte contraria por providencia de fs. 803, éste fue evacuado por el tercero interviniente en autos, P. D. F., mediante presentación obrante a fs. 804/806 vta. ----------

-- I.- La parte actora formula los siguientes agravios, a saber: ----------

- 1) Deficiente encuadramiento legal del caso: Expresa que, como lo expresó en su libelo, el vínculo jurídico suyo con el bien inmueble objeto de autos, nace como resultado del boleto de compraventa celebrado con la Sra. D. del C. M. –titular registral del citado inmueble- el 08/08/1985. Refiere que la cláusula tercera del boleto indica que fue puesto en posesión real y efectiva del inmueble, libre de ocupantes y en las condiciones en el que se encontraba (terreno baldío). Se remite a lo dicho en el libelo respecto a las circunstancias que conllevaron a su celebración. Transcribe la porción de lo considerado por el Sr. Juez a quo en la cual indicando que la perito calígrafo dictaminó que la firma del boleto no se atribuía a la Sra. D. del C. M., añadiendo que si se aceptara la autenticidad de las firmas insertas en dicho instrumento éste no d. cuenta de que su parte hubiera sido efectivamente puesto en posesión de la cosa, es decir, que se le haya hecho tradición de la misma, explicando que tratándose de un contrato, por el efecto relativo de los mismos, no puede oponerse tal constancia a terceros, lo cual impide tener por acreditada la toma de posesión y la consecuente existencia del corpus. Concluyendo que el boleto de compraventa nada dice sobre la posesión porque en todo caso acredita el derecho a poseer pero no la posesión misma que es lo que debía probarse. Al respecto

indica como primer error del a quo que no es cierto que el boleto nada dice sobre la posesión, insistiendo en citar la cláusula tercera del boleto, afirmando que la relación posesoria de su parte con el inmueble fue acreditada sobradamente a través de los restantes medios de prueba lo que crea la presunción –expresa- que la posesión fue ejercida por él desde la suscripción del boleto, destacando que tal presunción no fue rebatida por la demandada. Luego pasa a efectuar un análisis de las normas que cita y transcribe del Código Civil vinculadas a la prueba de los derechos reales a todo lo cual remito para su lectura. Cita doctrina en apoyo de su posición a la que igualmente remito. Concluye postulando que no resulta menester en estos actuados probar la buena fe de la posesión que alegara, aseverando que probada dicha posesión en cabeza de su parte a través de los distintos medios de prueba colectado en autos, que indica que no fueron desvirtuados por los demandados, queda acreditada la tradición como “modo suficiente” de adquisición del derecho. Reitera que todas las pruebas aportadas por su parte demuestran la posesión que ejerciera desde la fecha de celebración del mencionado boleto de compraventa. Admite que si bien éste constituye un acto jurídico y que, por ende, no acredita la posesión del inmueble vendido no es menos cierto –expresa- que la misma ha sido suficientemente probada a través de la acreditación de los distintos “actos materiales” llevados a cabo por su parte sobre el inmueble objeto de autos. Reitera, que probada la relación posesoria queda acreditada la tradición. De ello se extrae, continúa diciendo, que el enfoque del a quo resulta desacertado. ----------

----- 2) Valoración de la prueba: Califica de absurdo el mérito de la prueba realizado por el Sr. Juez a quo, señalando que analiza cada una de las pruebas como si tratara de compartimentos estancos en lugar de llevar a cabo un análisis en conjunto. Transcribe la porción de los considerando que cuestiona de la cual señala que surge el análisis individual y aislado de la prueba colectada en vez de realizar una valoración de los elementos probatorios en conjunto lo que le permite, sin lugar a dudas –asegura- tener por acreditado tanto el corpus como el ánimus domini exigidos por la ley para que se declare adquirido el dominio a través de este medio de adquisición de la propiedad. Cita jurisprudencia en apoyo de su posición a la que remito. Afirma haber acreditado el corpus a través del boleto de compraventa, el que si bien es cierto que el mismo no es prueba por sí solo de la posesión, debe ser analizado de la mano de las restantes prueba. Advierte que a través de la copia certificada por el escribano Hugo R. Fernández, con fecha 08/08/1985 –el mismo día de la celebración del boleto- para la presentación ante el Municipio de Trelew, dicho instrumento adquirió fecha cierta. Indica que ello se ratifica con la respuesta del municipio en relación al oficio obrante a fs. 392. Cita jurisprudencia local relativa a la fecha cierta. Hace reparar que la presentación de dicha copia certificada por ante la Municipalidad de Trelew, fue lo que le permitió regularizar la situación impositiva a través del pago de impuestos poniéndolos al día, extremo que, postula, también fue acreditado con los recibos correspondientes y el libre deuda. Admite que si

bien el pago de los impuestos no es un requisito excluyente dicha circunstancia debe ser analizada conjuntamente con los restantes medios de prueba colectados en el proceso lo que, afirma, no hizo el juzgador de grado. Cita jurisprudencia variada a la cual igualmente remito. Asevera que los pagos de impuestos, con los planes de pagos con la Municipalidad de Trelew acompañados, que fueron posibles por la presentación de la copia del boleto de compraventa se arriba a la conclusión de que constituyen prueba cabal de la exteriorización del ánimus domini de su parte. En lo que respecta al corpus expone que son cruciales los testimonios brindados en autos y la prueba ocular en la que participara el juzgador de grado, que ratificaron –sostiene- lo que surge del boleto de compraventa. Efectúa citas legales y doctrinarias relativas a los actos posesorios a las que remito. Refiere a los testimonios que fueron relativizados por el Sr. Juez a quo, postulando que son trascendente para tener por acreditado el corpus en cabeza de su parte por el plazo legalmente exigido y con verdadero ánimo de dueño. Cita el testimonio prestado por el Sr. M. A. N. (fs. 384/385), ponderando que dicho testigo fue claro y contundente en torno a que su parte siempre tuvo el terreno objeto del presente proceso como dueño toda vez que fue él quien le encomendó la realización de los trabajos que indicara haber realizado (cerramiento del lote, quitar unos álamos, nivelado del terreno, construcción de un portón) los que fueron abonados por su parte. Sin embargo, apunta, el juzgador de grado relativizó dicho testimonio señalando que no pudo dar precisiones en cuanto a la ubicación del inmueble y el lugar de realización de las tareas. Al respecto postula que esta es una visión parcializada y sesgada de los dichos del testigo, negando que el testigo no brindara precisiones de la ubicación del inmueble y el lugar de realización de las tareas señalando que en la respuesta a la segunda pregunta expuso el testigo que la dirección exacta no la sabía, indicando “atrás de la cancha de huracán por donde está la escuela Nueva”. Afirma que contrariamente a la interpretación del a quo de la respuesta dada se traduce la sinceridad y naturalizada del testimonio, lo que contrasta – postula- con los testigos ofrecidos por el Sr. F., quienes sorprenden por la minuciosidad de detalles que brindan. Recuerda que el inmueble objeto de autos es un terreno baldío en el que no existen otras construcciones que el cerramiento llevado a cabo por el mencionado testigo. Se pregunta qué otras precisiones es dable exigir respecto de la ubicación del inmueble para dar por válido su testimonio o si debió indicar nombre de la calle y su numeración. Considera que ello es un excesivo rigor, exigir al testigo el grado que precisión que requiere el juzgador de grado máxime tratándose de un barrio residencial ubicado a las afueras de la ciudad y cuya mayoría de los terrenos carecen de construcción alguna siendo la mayoría de los mismos terrenos baldíos, más si se atiende –dice- que la fecha en la cual localiza temporalmente su testimonio es en la década de 1990. También cita el testimonio de la Sra. Y. del C. A. C., el que señala que el Juez a quo prácticamente lo omite en su consideración. Indica que dicha testigo coincidió con el testigo N. respecto de la fecha de adquisición del inmueble (respuesta tercera). Observa que esta testigo refirió que era la encargada de ir a pagar los impuestos

al municipio con el dinero que su parte le entregaba. Destaca que manifestó que el pago de dichos impuestos comenzó a hacerlo en el año 1986, es decir, luego de la celebración del boleto de compraventa. Alude al testimonio de J. C. C. (fs. 390), apuntando un dato que debe reputarse vital –expresa- el que está dado por el hecho de que el testigo refirió expresamente haber sido compañero de trabajo de la Sra. D. D. C. M. en el Ministerio de Salud en el año 1978, localizando su testimonio en una fecha anterior al boleto lo cual estima que tiene importancia superlativa. Expresa que dicho testigo expresa que la Sra. M. le comentó que tenía un terreno para vender y que en su momento se lo ofreció pero que a él no le interesó porque estaba buscando algo cerca de su trabajo. Transcribiendo algunas de sus respuestas. Sin embargo, de manera desconcertante –manifiesta- el Sr. Juez a quo entendió que del análisis de los tres testimonios expuestos no resulta posible evidenciar la exteriorización de actos posesorios de su parte excepto el cerramiento del terreno en el año 1998 o 1999, mencionado por el Sr. N., con los reparos en cuanto a las imprecisiones advertidas en el relato del mencionado testigo. Postula que dicho razonamiento constituye una muestra del análisis en forma individual que el juzgador realiza de cada prueba sosteniendo que de haberlo hecho en conjunto de todos los medios de prueba el resultado hubiera sido otro. Cita y transcribe antecedentes jurisprudenciales vinculados al caso a cuya lectura remito. Concluye solicitando que se revoque el fallo apelado, con costas.----------

-- El tercero interviniente Sr. P. D. F., respondió a los agravios formulados por el actor señalando que es falso que se acreditare el vínculo jurídico entre el actor y la Sra. M.. Expresa que el invocado boleto de compraventa contiene una firma que no corresponde a la vendedora. Cita el resultado de la pericia caligráfica, la que –dice- es categórica en señalar que no concuerda la firma de M. en la partida de nacimiento con alguna de las firmas del documento presentado obrante a fs. 50 y vta. Apunta que el actor aceptó los puntos de pericia y decidió no participar en la pericia. Solo cuando se notificó del resultado pretendió impugnar el informe. Apunta que la impugnación no es tal porque carece de cualquier elemento técnico elemental y suficiente que permita considerar con seriedad la tara impugnativa. Considera que la pericia técnica no ha sido cuestionada por lo mal podría apartarse el sentenciante de su resultado. Trae a colación en el análisis probatorio el poder otorgado por la Sra. M. al Sr. P. para administrar y disponer del inmueble objeto de autos, así como la concordancia de ese poder con su ejercicio posterior en el acto de compraventa celebrado años más tardes con su parte. Apunta de allí, que se ha comprobado que la Sra. D. M. jamás firmó una compraventa sobre el inmueble objeto de autos y que otorgó un poder a su familiar, con efectos post-mortem para administrar y disponer ampliamente del mismo. De ello, afirma que el actor incurre en una falsedad quedando desmentida la fecha en que pretende hacer creer que fue puesto en posesión. Asegura que no existe contrato ni jamás fue puesto en posesión del inmueble. Observa la incompresible conducta de quien sería comprador en 1985, pero que recién se ocupó de pagar impuestos 17 años más tarde bajo la maniobra de cambiar

el domicilio del contribuyente al suyo para sustraer los comprobantes del obligado verdadero. De este modo, explica, los comprobantes eran remitidos por el municipio a su domicilio y no al de la contribuyente. Señala que la posesión del actor fue reiteradamente y no pudo ser probada. Destaca la contradicción de afirmar que en la cláusula tercera del boleto se indica que fue puesto en posesión real y efectiva del inmueble desde el momento de su celebración para, luego, reconocer que el boleto por sí solo no constituye prueba de la posesión. Concluye, no existe boleto de compraventa y, aún cuando existiera, no acredita el corpus indispensable. Respecto al segundo agravio expresa que el análisis probatorio ha sido efectuado adecuado, sopesando la calidad de cada prueba y su interrelación con los restantes medios probatorios. Afirma que es falsa la afirmación acerca de que el análisis fue inconexo cual compartimientos estancos, porque no solo el juzgador anunció el abordaje integral sino que, sostiene que emerge de la sentencia su dedicado análisis de las circunstancias probadas y, sobre todo, de las no probadas. Reitera que el boleto de compraventa no acredita nada porque carece de firma de la propietaria y que mal podría acreditar posesión, lo que sería ficticio como lo destacara el Sr. Juez a quo y termina reconociendo el actor. En cuanto al pago de impuestos, indica que se encuentran lejos de ofrendar una regularidad propia de quien posee. Indica que se acompañan recibos de 1983 a 1986, pero luego no se ocupa de pagar un solo mes hasta el año 2003, transcurriendo 17 años sin pagar impuestos y sin ejercer actos posesorios. Apunta que no hubo abandono del inmueble y sobre la denunciada deficiencia probatoria de los demandados advierte que la prueba pesa sobre el pretensor atento la trascendencia que significa la modificación del dominio por vías de hecho. También descarta que el análisis de los testimonios conduzca a la probanza que pretende exponer el recurrente afirmando que fueron debidamente analizados sus dichos todos y cada uno en su conjunto por el juzgador. En cuanto a la inspección ocular, advierte que no solo no se acredita actos posesorios, sino que el actor ni siquiera poseía llave del candado de la tranquera como lo señalar el Sr. Juez a quo con aguda observación. Refiere al testimonio de N., A. C., C., ponderando que lejos de ser desconcertante la interpretación de tales testimonios la misma es lógica, afirmando que ninguno de los testigos acredita actos posesorios a lo largo de los veinte años invocados. Concluye sosteniendo que la sentencia se ajusta plenamente a los antecedentes incorporados al debate mereciendo la confirmación en todos sus términos.----------

------ II.- En los límites fijados por el contenido de los agravios reseñados, como asimismo, teniendo en consideración la respuesta dada a ellos por el tercero citado en autos, ingresaré a su tratamiento haciéndolo en conjunto atento a la estrecha vinculación de sus fundamentos.----------

------ Ello así, habida cuenta que, básicamente, ambos cuestionamientos apuntan, desde distintas perspectivas, a la valoración probatoria realizada por el juzgador de la primera instancia.----------

--- El Sr. Juez a quo, estableció con apoyo en numerosa cita jurisprudencial y doctrinaria que *"…es el usucapiente quien debe acreditar en forma plena y acabada que se ha poseído tal bien "animus domini", de manera efectiva, quieta, pacífica e ininterrumpidamente. Al efecto, si bien se admite cualquier medio de prueba, la decisión que admita la demanda no podrá sostenerse exclusivamente en prueba testimonial. Así resulta de lo dispuesto por el art. 24 de la Ley 14.159, texto según Dec.-Ley 5756/58…"*(Sic), a continuación previo señalar con cita y transcripción de doctrina vinculada al tópico, destacó que la posesión no se presume debiéndose acreditar inequívocamente los dos elementos que la integran (corpus y ánimus domini), para expresar que *"…que deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición."*, añadiendo de continuo que *"...Difícilmente estos hechos, por su variedad y reiteración a lo largo de los años, puedan 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…"* (Sic) (Ver: considerando II, últimos dos párrafos de fs. 751 vta.; y, 2º y 3º párrafos de fs. 752). ----------

----- Con este plafón de base el juzgador del anterior grado pasó a la apreciación de los elementos probatorios aportados al caso, aún cuando lo hizo con la metodología de adelantar su conclusión para, a continuación, aportar sus razones para validarla. ---------- Para ello, primero estimó que el pago de los impuestos, que se acreditara el actor con los recibos agregados a fs. 5/49, correspondiente a los períodos 1983/1986 y 2003/2009, si bien no es un extremo indispensable representa un elemento a ser ponderado en conjunto con otras pruebas. Ello sin perjuicio que el pago de los mismos no abarque todo el lapso del tiempo de prescripción o haber sido pagos discontinuos. Para, luego, pasar a la valoración de los testimonios prestados por los Sres. M. A. N. (fs. 384/385), Y. del C. A. C. (fs. 386/387), Sr. J. C. C. (fs. 389 y vta.); Sr. G. W. K. (fs. 614 y vta.) y F. G. (fs. 618 y vta.). Asimismo, ponderó a los efectos de descartar la afirmada posesión pacífica e ininterrumpida alegada por el actor, la existencia de una denuncia penal que diere inicio al legajo del Ministerio Público Fiscal que se individualiza y se manifiesta haber tenido a la vista.----------

----- Por otro lado, afrontó la consideración del boleto de compraventa acompañado con la demanda, obrante a fs. 50, instrumento éste sobre el cual el actor se apoyara de manera relevante para ubicar la fecha en la que ingresó a poseer el inmueble objeto de su pretensión de usucapir, señalando el juzgador de grado que la pericia caligráfica concluyó que la firma inserta en el mismo no correspondía a la Sra. D. D. C. M. (ver: fs. 432). Reparó sobre el planteo de nulidad de dicha pericia formulado por el actor, manifestando textualmente que *"…lo cierto es que, aún si aceptáramos la autenticidad*

de las firmas insertas en el citado instrumento, este no d. cuenta de que el actor haya sido efectivamente puesto en posesión de la cosa, es decir que se le haya hecho tradición de la misma…", para lo cual aludió al efecto relativo de los contratos y la consecuente imposibilidad de ser opuestos sus términos a terceros ajenos a las partes, como también a la necesidad de realización de actos materiales de entrega y recepción para que se concrete la tradición de la cosa, manifestando de allí que: *"… De lo expuesto, resulta indiscutible que la declaración de las partes es insuficiente para acreditar la adquisición de la posesión por tradición. Siendo ello así, no es posible afirmar que la cláusula tercera del boleto de compraventa agregado en autos –y reitero, en el supuesto de que se hubiera admitido su legitimidad- acredita la adquisición de la posesión por parte del actor, como se sostiene en el escrito de demanda."* (Sic) (Ver: considerando, fs. 753 vta./754). ----------

------ Se ha realizado una sintética reseña de los argumentos expuestos en el decisorio impugnado como fundamento de la desestimación de la pretensión actora, por cuanto con ella es factible avizorar, a partir de la lectura y contraposición de los planteos pretendidamente impugnativos formulados por el actor recurrente, que la apelación bajo examen no cuenta con viabilidad o aptitud suficiente para la obtención de la revocación del fallo a la que se aspira.----------

-- En efecto, muy escaso poder de agresión argumental –por no decir ninguno-, puede asignársele a la insistente invocación del boleto de compraventa como postulada prueba del vínculo jurídico posesorio entre el actor y el inmueble que pretende usucapir, inclusive, con cita de su cláusula tercera. Es que alcanza con advertir que dicho documento, obrante a fs. 50 y vta., fue motivo de negativa expresa de la parte demandada no solo respecto de la existencia misma del negocio jurídico de compraventa entre el Sr. P. y la Sra. D. D. C. M.; sino también, puntualmente, se negó que la firma que se le atribuye a la mencionada causante sea de su autoría (Ver: negativas del punto III, apartados a, b y d del escrito contestatario de la demanda, fs. 106 y vta.), lo cual dio lugar a que se produjera la prueba pericial caligráfica ofrecida en cuyo dictamen se concluyó *"La firma inserta en el Contrato de Compraventa de inmueble de fs. 50 NO SE ATRIBUYE a Sra. D. D.I C. M."* (Sic)(Ver: fs. 432 "in fine"). ----------

------ Obviamente que no se soslaya, como tampoco lo hiciera el juzgador de grado, que dicha pericia fue objeto de observación y de un planteo de nulidad efectuado por la parte actora mediante el escrito de fs. 436/439, el que fue oportunamente sustanciado con la experta quien ratificó el contenido y conclusión de su informe (Ver: fs. 442). -----

---- Pero aún así, tampoco puede omitirse considerar que el Sr. Juez a quo evaluó que, aún cuando se aceptara la autenticidad de las firmas insertas en el citado instrumento –extremo éste que, estimo, ha de ser considerado un argumento expuesto "ad eventum" o a título de mayor abundamiento, toda vez que no hay motivo válido que permita a la jurisdicción apartarse de las conclusiones periciales citadas-, éste tampoco tendría

incidencia alguna en la acreditación de la posesión del inmueble postulada por el actor, dando razones que no fueron motivo de cuestionamiento alguno de parte del impugnante.----------

-- Al respecto advierto que, si bien, el recurrente transcribe textualmente el párrafo correspondiente del considerando implicado en el tópico, luego, soslaya absolutamente hacerse cargo del contenido del mismo, apontocándose en sostener, en paralelo pero sin concretar ninguna crítica concreta, textualmente lo siguiente *"…Hete aquí el primer error en el que el a-quo incurre. No solo no es cierto que el boleto nada dice sobre la posesión, por cuanto, por el contrario, expresamente indica en la cláusula tercera…, además, la relación posesoria del suscripto con dicho inmueble, fue acreditada sobradamente a través de los restantes medios de prueba, lo que genera la presunción –salvo prueba en contrario- de que dicha posesión fue ejercida por el suscripto desde la suscripción del boleto…"* (Sic)(Ver: escrito de expresión de agravios, fs. 792 "in fine"). Como puede verificarse de la lectura de lo transcripto tal postulación carece de crítica, desde que solo se trata de la afirmación de lo contrario a lo concluido por el juzgador pero sin indicar, en concreto, en qué consistirían los yerros y, de allí, contraponer las razones que le pudiera dar sustento a la tal posición, tarea técnica de agraviarse que claramente no fue satisfecha como es debido. ----------

-- Igualmente, apunto que no merece mayor consideración la afirmación de existencia de una presunción como lo esgrimida por el recurrente, desde que es una construcción argumental vacía de apoyatura y contenido jurídico serio al que se pudiera atender. Ello así, desde que, de origen, se pretende sostener en un instrumento cuya validez ha sido descartada por una pericia caligráfica que determinara la no correspondencia de la firma que se le atribuye a la supuesta vendedora del inmueble objeto de autos, para luego, concordarla con testimonios que invoca genéricamente como corroborativos del contenido de dicho instrumento. Todo ello seguido de cita de normas y doctrina vinculada a la adquisición mediante tradición de derechos reales que nada aportan a la elucidación de la cuestión fáctica controvertida, cual es, la efectiva posesión que denuncia haber ejercido durante el lapso temporal requerido para adquirir por prescripción. Máxime cuando, además, expresamente a continuación admite el recurrente que el mentado boleto de compraventa constituye un acto jurídico y que, como tal, no acredita la posesión del inmueble vendido.----------

----- Tampoco satisface tal carga técnica de agraviarse la esforzada argumentación centrada en sostener que probada la posesión queda acreditada la tradición. Es que, basta con remitir a la lectura de los fundamentos desarrollados por el juzgador de grado para descartar que se hubiera acreditado debidamente la posesión que se denuncia en la demanda, valoración probatoria que se intenta poner en crisis y que merecerá puntual tratamiento más adelante, para descartar que tal aserción pudiera aplicarse en el caso bajo análisis. Ello habida cuenta que, retirada que fue la incidencia que pudiera tener el

boleto de compraventa –aun cuando se lo considerare válido y oponible- en cuanto a la acreditación de la posesión, los testimonios y demás elementos probatorios aportados tampoco pudieron acreditar, con grado de probabilidad preponderante, la existencia de tal alegada posesión.----------

------ En efecto, en el sentido expuesto se ha dicho en reiteradas oportunidades que expresar agravios, en su estricta acepción, significa refutar y poner de manifiesto los errores (de hecho o de derecho) que contenga la sentencia, así como que la impugnación que se intente contra ella debe hacerse de modo tal que rebata todos los fundamentos esenciales que le sirven de apoyo, a través de una articulación seria, fundada, concreta y objetiva demostrativa de su injusticia (Alsina, Hugo "Tratado…", 2da. edic. V.IV, pág. 389 "e"; Ibañez Frocham, Manuel M. "Tratado de los recursos en el proceso civil", ed. 1957, pág. 43; Palacio, Lino "Derecho Procesal Civil"; Vol. V, pág. 559).----------

--- En consonancia con lo dicho hasta aquí, entonces, concluyo que en lo referente al planteo que efectúa el recurrente y que identifica como primer agravio, el recurso adolece de suficiencia técnica suficiente por lo que, en tal porción, propongo que se lo tenga parcialmente desierto (Conf.: arts. 168 y 169 del C.P.C.C.). Así lo voto.----------

----- Con relación a la cuestionada valoración de los elemento de prueba aportados, en virtud de la cual el juzgador de la anterior instancia ponderó que no se acreditó la posesión, el apelante sostiene que, a pesar de que el juzgador adelantó que debía realizar una valoración en conjunto de la prueba, terminó realizando un análisis individual y aislado de cada una de las prueba. ----------

-- Efectivamente el Sr. Juez a quo, expresó que *"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 convencimiento."* (Sic) (Ver: último párrafo del considerando II, fs. 752). ----------

-- Lo dicho por el juzgador de grado en la porción transcripta fue apropiadamente explicitado como punto de partida de la apreciación probatoria que luego emprende. Ello evidentemente no fue correctamente interpretado, lo cual surge así de la lectura del agravio focalizado en postular que no habría realizado tal tarea valorativa. Para explicar tal aserto, abro un paréntesis para poner de resalto que doctrinalmente se ha distinguido entre la apreciación conjunta o global de la prueba y la denominada "prueba compuesta". De la apreciación conjunta, también conocida como "totalidad hermenéutica probatoria", se indica que el material probatorio ha de ser apreciado en su conjunto mediante la concordancia o discordancia que ofrezcan los diversos elementos de convicción arrimados a los autos, única manera de crear certeza moral necesaria para dictar el pronunciamiento judicial definitivo. Muchas veces esa certeza moral no se obtiene con

una evaluación aislada de dichos elementos, o sea, tomados uno por uno, sino aprehendidos en su unidad. Por ello, en presencia de las diversas interpretaciones que suscita un hecho susceptible de ellas, siempre parece más razonable inclinarse por aceptar la que resulte concordante con la que otros elementos de juicio, si existieren, autoricen a admitir como verdadero (Conf.: Morello-Sosa-Berizonce, en "Códigos Procesales Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, comentados y anotados", Ed. Abeledo Perrot, año 2010, T V-A, n° 614, pág. 249 y s.s.; ver también: Peyrano Jorge W. y Chiappini J.O., en "Apreciación conjunta de la prueba en materia Civil y Comercial", en J.A. 1984-III, 799).----------

----- En cambio, de la prueba compuesta se dice que es la que resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir, que combinadas aisladamente no hacen pruebas por sí solas, pero que consideradas en conjunto llevan a un pleno convencimiento. En tal sentido Alsina entendía por tal lo siguiente expresando: *"Salvo que medie confesión o prueba pre-constituida, es difícil que los hechos se determinen con un solo medio de prueba o, como suele decirse, con prueba simple, porque generalmente la prueba circunstancial se presenta en forme incompleta. De ahí, que tratándose de hechos, la convicción del juez sea, por lo común, el producto de diversas pruebas combinadas, es decir, de una prueba compuesta…Cuando existan varias pruebas simples no puede hablarse propiamente de prueba compuesta, porque cada una de ellas es suficiente por sí misma para acreditar la existencia de un hecho. La prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí solas, pero que consideradas en conjunto llevan a un pleno convencimiento"* (Sic) (Ver: aut. Cit., en "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", Ed. Ediar, 2ª ed., año 1961, T. III, pág. 303/304,).----------

----- De allí que se ha distinguido la prueba compuesta de la apreciación global o de conjunto de la prueba señalándose que, mientras la prueba compuesta representa una vía adecuada para tener por probado un hecho controvertido partiendo de varias pruebas imperfectas consideradas en forma aislada (entendiendo como "imperfectas" las pruebas que por sí sola no basta para tener por acreditado el hecho o circunstancia motivo de controversia, como contraposición a la "perfecta" que, por el contrario, es la que por sí sola basta para tener por acreditado el hecho controvertido); la teoría de la valoración global de la prueba es un método para organizar las relaciones existentes entre pruebas (de igual o distinta jerarquía probatoria) cuyas resultas se contradicen entre sí. Vale decir que los lineamientos de la valoración conjunta de las pruebas encuentran plena aplicación cuando media un "conflicto de pruebas". Se agrega a ello, que es obvio que nada impide que una prueba compuesta también sea objeto de una valoración de conjunto de la prueba, con lo cual –se concluye- queda claro que no son la misma cosa (Ver: Peyrano Jorge W., en "El proceso atípico", Ed. Universidad, año 1993, Cap. IV,

letra B, pág.136/140; id., aut. Cit., en “Fuentes, medios y valoración de la prueba”, Ed. Rubinzal Culzoni, obra colectiva del Ateneo de Estudios del Proceso Civil, director, Jorge W. Peyrano, coordinadores, Esperanza, Pauletti y Garrotte (h), págs. 611/616 y 627/630).----------

---- De todo lo que se viene de exponer, entonces, adelanto opinión en cuanto que, en contrario a lo postulado por el aquí ahora recurrente, el juzgador de grado realizó una prolija y detallada apreciación de varias pruebas imperfectas –consideradas aisladamente- aportadas al proceso, aunque relacionándolas y apreciando su concordancia y discordancia de unas con las otras en correlación con las circunstancias controvertidas; es decir, aprehendiendo los medios de prueba incorporados en su unidad. Ello traduce, una apropiada valoración conjunta de los medios de prueba aportados para arribar a una conclusión, la que, allende que no sea del agrado del actor impugnante, no pudo ser satisfactoriamente rebatida, cual es, que de la prueba compuesta valorada no se logró acreditar la posesión del inmueble durante el plazo exigido por la ley que, como presupuesto fáctico ineludible, es aquello que podría haber dado viabilidad a su pretensión de usucapir al mismo.----------

--- Ya se indicó antes y no por ello huelga volverlo a decir ahora, que no alcanza con reiterar insistentemente la afirmación de que se han cumplido con todos los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión (corpus y ánimus), para entender que se aporta un verdadero agravio. Y, en tal sentido, el recurrente intenta infructuosamente dar contenido a su pretendida pero no lograda crítica invocando el boleto de compraventa (aún cuando reconociendo expresamente, a la par, que el mismo no constituye prueba de la posesión), postulando que analizado con la restante prueba ratificaría la “presunción” que surge de él. Adviértase que ya se ha descartado la presunción aludida y se ha explicitado la imposibilidad de invocar válidamente el citado boleto de compraventa (sea porque se acreditó que la firma atribuida a la supuesta vendedora no es de su autoría, sea porque dicho instrumento no es oponible a terceros), por lo que mal podría emanar presunción alguna de dicho instrumento. ------

----- Y, en cuanto su invocación se la vincula de inmediato con el pago de los impuestos al municipio, lo cual indica el recurrente que le fue posible abonar mediante la presentación de una copia de dicho boleto de compraventa con certificación notarial del Escribano Hugo R. Fernández, de fecha 08/08/1985, que –postula- le d. fecha cierta al boleto, lo cual habría sido ratificado con el informe del Municipio obrante a fs. 392, señalaré lo siguiente: a) en primer lugar, que el informe al que remite (obrante a fs. 394), lejos de ratificar como se afirma la presentación a dicha corporación municipal del mentado documento certificado informó textualmente lo siguiente: *“…4.- Según informa el área de Catastro Municipal, no obran registros de copia de certificado de compraventa celebrado con fecha 08 de Agosto de 1985 entre el Sr. E. A. P. y la Sra. D. D. C. M..”*

(Sic); y, b) la certificación notarial de una copia certificada de un boleto de compraventa no le otorga fecha cierta a éste. ----------

--- Para sustentar esta afirmación basta con remitir a la correcta lectura del antecedente jurisprudencial de la Sala A de esta Cámara de Apelaciones, que cita y transcribe el propio recurrente, el que lejos de ser favorable a su posición la contraviene. Añado de mi propio cuño que resulta improponible tal postulación, desde que no es posible desvirtuar lo contemplado por el art. 1035 del C.C., en cuanto que, si bien puede compartirse que dicha norma no contiene una enumeración taxativa de los supuestos que le dan fecha cierta a un instrumento privado reconocido a efectos de ser oponible a terceros, no cuenta con ningún asidero legal sostener que la certificación de una copia del mismo importaría otorgar fecha cierta al original. Es que por tal vía interpretativa se desvirtuaría la norma reemplazando los casos contemplados en la ley por otros que resulta inidóneos para lograr el fin de dicha norma. En esta inteligencia se ha dicho sin variación ni controversia alguna que los jueces deben ser muy rigurosos en admitir la posibilidad de otros modos de adquisición de fecha cierta. Alcanza con verificar que el boleto de compraventa aludido, obrante a fs. 50, carece de certificación alguna para, de allí, descartar de plano que la certificación notarial de una copia del mismo le pudiera otorgar fecha cierta como se propugna. Ello, además, sin soslayar que tampoco alcanza con la mera constancia de que la copia que se certifica se corresponde con el original que se tiene a la vista para tener por satisfecho el supuesto contemplado por el art. 1035, inc. 2° del C.C., el que exige el reconocimiento ante un escribano y dos testigos que lo firmen (Ver: López Mesa Marcelo J.,en “Código Civil y Leyes complementaria. Anotado con jurisprudencia”, Ed. LexisNexis, año 2008, T. II, pág. 248/252).----------

----- Ahora bien, lo dicho hasta aquí tiene importancia relativa, desde que nutre casi exclusivamente a la pretensión de que se le asigne fecha cierta al boleto de compraventa a través de la certificación notarial de su copia –lo cual ya se dijo es improponible jurídicamente-. Ello habida cuenta que en cuanto le posibilitó al actor en autos que pudiera abonar algunos períodos del impuesto inmobiliario ante el municipio local (años 1983/1986 y 2003/2009), resulta en verdad, indiferente, toda vez que el solo pago de impuestos desprovisto de otras probanzas muy poco aporta para la cuestión controvertida y a elucidar, cual es, si efectivamente poseyó el inmueble que intenta usucapir. ----------

--- 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 se expuso que: “*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 David, CNCiv., Sala C, 11-09-2007).----------

- Por otra parte, y a mayor abundamiento, la jurisprudencia nacional es conteste en cuanto a sostener que los pagos de tributos efectuados, si bien pueden ser indiciarios del *animus domini,* no son actos posesorios. Así, se ha dicho que "*Si bien dentro del proceso de usucapión una de las formas de acreditar el animus domini" es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, basado en que el afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, ello no resulta idóneo para acreditar los actos posesorios"* (Zelaya J. 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 destacada doctrina, en opinión que se comparte expresa que "*Se ha sostenido que el pago de los impuestos y servicios por sí solo no constituye un acto posesorio y consiguientemente nada prueba con relación al corpus posesorio. El hecho de que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos durante todo el lapso de la posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión, pues un simple tenedor, como un locatario pueden abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor (Conf.: Areán, Beatriz A., "Juicio de usucapión", 3a.edición actualizada, abril de 1998., ps.315/316, número 349 y jurisprudencia allí citada; id., en "*Fuoco Leonardo Daniel c/ Geoghean Patricio G.rio 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).--- En esta hermenéutica, con claridad meridiana, se ha juzgado que el pago de impuestos no debe ser considerado como acto posesorio en tanto no es un acto material sino jurídico, por lo que no constituye un requisito para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, sino un elemento que deberá ser especialmente considerado de conformidad con lo establecido en el art. 24 inc. c) de la ley 14.159 y junto con el resto de la prueba producida (Conf.: Cám. Nac. Civ., sala H, 16/11/04 "Acosta, Manuela y otros c. Propietario Mendoza", jurisprudencia citada por Lopez Mesa, Marcelo, op. Cit., T. V, pág. 228 y s.s., nota n° 8, A).----------

----- En punto a la acreditación de actos posesorios el actor recurrente cuestiona la valoración de los testimonios que realizara el Sr. Juez a quo, en particular, del que fuera prestado por el testigo Sr. M. A. N. (fs. 384/385). Este testimonio lo pone de realce por cuanto éste manifestó al responder a la pregunta 3ª del pliego de preguntas obrante a fs. 383, relacionada a "…en qué fecha adquirió el Sr. P. el referido inmueble…" (Sic), a la cual respondió efectivamente, tal como lo postula el recurrente en su agravio, "Que lo compró, por lo que me dijeron, en el año 1985…"(Sic), y ante la repregunta vinculada a

quién se lo dijo, refirió a que se lo habría dicho el Sr. Uribe a quien sindicó como su empleador y quien le enseño a hacer los postes y alambrar, manifestando a continuación que después lo daba por hecho en todo momento porque "…decía que era de él…". Es decir, muy poco aporta dicho testimonio en cuanto a la fecha en la que se postula en demanda habría el actor comenzado a poseer, en tanto se basa en dichos de terceros.----- Y, en cuanto a la participación que dijo tener el mencionado testigo en el cerramiento del terreno (Ver: respuesta a la 2ª pregunta), y las precisiones que añadió a propósito de las repreguntas que se le realizaran sobre tal aspecto, no alcanza a superar el valladar apreciativo puesto correctamente de resalto por el juzgador de grado en cuanto advirtió, para descartar su valor de convicción, que este testigo no pudo dar precisiones en cuanto a la ubicación del inmueble objeto de autos o del lugar de realización de las tareas que describiera haber realizado en el mismo (Ver: último párrafo del considerando de fs. 752 vta.) (Conf.: arts. 390 y 460 del C.P.C.C.).---------- --- El esforzado argumento con el que intenta el recurrente para rescatar la relevancia de dicho testimonio, señalando que la falta de precisión del testigo en cuanto a la ubicación del inmueble objeto de autos sería fruto de su sinceridad y la naturalidad del testimonio y que el lugar donde se ubica se trata de un barrio residencial ubicado a las afueras, que es un terreno baldío y que las mayoría de los terrenos carecen de construcción, no alcanzan a resultar más que consideraciones subjetivas que nutren un punto de vista distinto, discordante con el expuesto por el juzgador, pero despojado de todo contenido crítico que se pudiera atender. ---------- Y, francamente, en mi opinión muy poco han aportado los testimonios vertidos por la Sra. Y. del C. A. C., quien manifestó ser la encargada de pagar los impuestos por encomiendo del actor; o, el testimonio prestado por el Sr. J. Cesar C., quien manifestó ser compañero de trabajo de la Sra. D. del C. M., refiriendo que ésta le comentó su intención de vender el inmueble ofreciéndoselo a él, añadiendo ante la pregunta si finalmente supo si lo vendió, que por dichos del Sr. L. R. –otro compañero de trabajo y quien habría redactado el boleto de compraventa- quien le comentó que lo había vendido al Sr. P.. Esto es, en ambos casos, tales testimonios resultan insustanciales para la elucidación de la cuestión controvertida relativa a la efectiva posesión del inmueble objeto de autos. Y lo pondero de tal manera, puesto que, la primera, en cuanto refirió ser la que abonaba los impuestos, nada aporta. Y, el segundo, en cuanto todo lo que relata lo sustenta en dichos de otro sujeto que individualiza pero que al no ser traído al proceso no pudo corroborar el dicho del dicho.---------- ---- Pues bien, de otro lado, para que no se entienda que se atribuye falsedades a dichos testimonios, ha de acordarse que la memoria humana no es como una grabadora que registra un suceso y, luego, al reproducirlo lo representa o reproduce exactamente, tal y como se grabó. Existen "fallos" en la recuperación de los recuerdos. El olvido es la forma más común e instintiva de "fallo" en la recuperación. Se alude a "fallo" entre comillas,

porque el “olvido” forma parte del funcionamiento de la mente y, en este sentido, incluso se afirma que en nuestra mente hay más olvido que memoria. Es con solo intentar recordar lo que ha pasado durante la última media hora, el último día o los últimos años, que nos damos cuenta de que se han olvidado la mayoría de los hechos, las cosas o sucesos vividos. Sin embargo, el paso del tiempo no es la única forma de corrosión de los recuerdos. Al contrario de lo que muchas personas creen, sobre la memoria influyen muchos factores y contextos. Como ya se lo ha señalado más arriba, la memoria no solo no funciona como una grabadora que sirve para guardar un suceso y recuperarlo intacto después, sino que también es muy frágil. Esto es, resulta natural que un testigo tenga más facilidad para recordar hoy que dentro de cuatro años lo presenciado ayer. La ciencia denomina este efecto *“retentión interval”*, que es el espacio de tiempo que transcurre entre un suceso y la recuperación del recuerdo de ese suceso. Se explica que, en esencia, toda memoria es falsa en algún grado, ya que se trata de un proceso reconstructivo del pasado en el que se agregan componentes propios de nuestras experiencias de vida, mezclándose con sentimientos e impresiones personales. Se añade a ello que los recuerdos, en las primeras horas de su adquisición, “son lábiles y susceptibles a la interferencia de numerosos factores”. Se explica ello señalándose lo que ha sido dado en llamar como *post-event information* o *post-event misinformation*, es decir, información (o información engañosa) posterior al suceso, que puede influir sobre el recuerdo del testigo. Es que, se puede estar expuesto a información equivocada de varias formas, la cual puede ser proporcionada antes como después del suceso. El efecto no depende del número de fuentes sino del número de repeticiones. Se quiere significar con esto último que cuando se expone a las personas a información equivocada de forma repetida aciertan menos que las que reciben la información equivocada una sola vez, de modo que la repetición aumenta el grado de confianza del sujeto. Y, con atención a esto último puede observarse que no siempre que se proporciona un testimonio que reproduzca hechos relatados que no se correspondan con la verdad resulta ser una mentira. Ello por cuanto alguien que tiene una información falsa y cree genuinamente en la verdad de ésta puede transmitirla sin configurar con ello una mentira. En todo caso, se trataría de un error sincero. La diferencia es sutil, pero evidente. Lo que nos lleva a decir que no importa la sinceridad del testigo sino la verdad de sus dichos (Conf.: Izquierdo, Iván en “El arte de olvidar: cerebro y memoria”, Ed. Vieira & Lent, 2ª ed., Río de Janeiro, año 2004, pág. 2010, punto 21; y, pág. 2011, punto 36). ----------

----En tal entendimiento, pues, no cabe concluir en otro sentido que no sea la insuficiencia del valor probatorio asignable a esta prueba testimonial, tal como lo determinara el juzgador de la anterior instancia (Conf.: arts. 390 y 460 del C.P.C.C.). ---

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

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

-- En ese orden de ideas, se reitera que tampoco es suficiente la exhibición de documentos que por sí mismos no acrediten la realización de tales actos. Inclusive, ya se dijo que las constancias o recibos de pago de impuestos o tasas los que si bien cuentan, al decir por la norma de aplicación, con una especial consideración legal (art. 24, inc. c de la ley 14.159) tampoco resultan suficientes por sí solos –son apenas una pauta de acreditación de la manifestación del *animus domini* invocado-, máxime si no se ven acompañados de otros medios probatorios que, en conjunto, permitan verificar como acreditados los extremos exigidos por la ley para adquirir por prescripción, en relación al "corpus" (Conf.: Alsina, Hugo, en "Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", Ed. Ediar, 2ª ed., año 1961, T. III, págs. 303/304, n° 28; id., Salvat, "Derechos Reales", T. I, pág. 524, n° 1028). ----------

------- En resumen, entonces, concluiré proponiendo al acuerdo la desestimación del recurso de apelación planteado. Así lo voto. ----------

-- III.- 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, quien resulta totalmente 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. A. G., letrado patrocinante del actor, en la suma equivalente al 2 %, y al Dr. A. M. S., letrado patrocinante del tercero interviniente en autos, en el 4,68 %. En ambos casos tales alícuotas porcentuales a calcular sobre el monto del proceso que se determine de acuerdo a lo dispuesto por el art. 22 de la ley del arancel, con más el I.V.A. correspondiente (Conf.: arts. 5, 6, 8, 13, 22 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 PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. G. Nicolás W. dijo: ----------

----I.- ACLARACIÓN PRELIMINAR.----------

---- El Dr. Sergio Lucero ha realizado una correcta y suficiente reseña de los antecedentes del caso, la resolución apelada y los agravios que deben ser tratados por este Tribunal, por lo que me remito a dicha síntesis en honor a la brevedad y para no

incurrir en innecesarias y tediosas repeticiones. ----------
-- En este marco, también debo advertir preliminarmente que mi posición coincide con dicho par, tanto en el orden que ha tratado las quejas como en los fundamentos que ha desarrollado en consecuencia, por lo que realizaré las apreciaciones que siguen a los fines de fundar individualmente mi voto en la forma que me lo exige el art. 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut. ----------
---- II.- CONSIDERACIONES DE LA SOLUCIÓN A PROPONER. ----------
---- Inicialmente debo apuntar que, como aclaró mi colega, los dos agravios de la parte actora deben ser tratados de manera conjunta, toda vez que ambos cuestionamientos apuntan, básicamente, a la valoración probatoria realizada por el juzgador de la primera instancia. ----------
--- A los fines de tal análisis, debe aclararse que ello debe realizarse en el marco de una acción de prescripción adquisitiva que, como tal, requiere de la reunión de determinados presupuestos, los cuales se fundamentan en la necesidad de dar estabilidad a los derechos y mantener la seguridad jurídica (conf. STJCh, SD N° 25/SCA/2021). ----------
---- Como ya ha señalado anteriormente esta Sala que integro, el instituto de la prescripción para la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles es un modo excepcional de hacerlo, que requiere el concurso de dos elementos: la posesión de la cosa y que ésta haya durado todo el tiempo que la ley exige. Siendo un modo de adquisición o consolidación de la propiedad, la única posesión útil debe ser la ejercida a título de dueño y los actos de posesión deben caracterizarse como el ejercicio directo del derecho de propiedad sobre el inmueble al cual se aplican. Por otra parte, la continuidad y la no interrupción de la posesión son indispensables a los efectos de que ella pueda tener la duración que la ley exige para la prescripción. Debe ser pública para que el verdadero propietario de la cosa pueda darse cuenta de que un tercero está ejerciendo sobre ella actos de propiedad y debe ser pacífica para que la posesión aparezca como el ejercicio real de este derecho (arts. 2524, 3948, 3999, 4015 y 4016 del C. Civil; conf. CAT, Sala B, SDC N° 16/2018, con cita a Salvat-Argañaras, "Derechos Reales", Tº II, pág. 214, 225, 226, 229, 230 y 231). ----------
--- Adicionalmente, es necesario aclarar que esta materia se encuentra embebida del orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Cód. Civil. Dada su naturaleza peculiar, entonces, 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. De modo que la prueba debe incluir a todos los hechos que evidencien la posesión de la cosa (*corpus*) y el ánimo de dominio (*animus domini*) que sobre ella se ejerce, reuniendo las condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad (conf. C. Nac. Civ., sala H, 21/02/2007, LL, 2007-C, 228; Arean, Beatriz, ‘‘Juicio

de usucapión", Buenos Aires, Hammurabi, 1998, p. 296/298).----------

--- Como ha dicho la Corte bonaerense, por ejemplo, se requiere que la posesión a título de dueño, continua y pacífica, se analice con suma prudencia en los elementos aportados y sólo acceder a la petición adquisitiva cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Tribunal sobre los hechos afirmados (conf. SCBA, Ac. 30075, DJBA del 21/10/81; SCBA, Ac.33411, DJBA del 21/2/83). ----------

------ A ello se suma nuestro Superior Tribunal, acogiendo doctrina de la Corte Suprema nacional, que requiere que la prueba de los actos posesorios invocados y la individualización del bien en cuestión, sea suficiente, plena, indubitable, insospechable, clara, convincente, lo que implica la conformación de una prueba completa que debe abarcar —dentro de lo razonable— todo el período de posesión (conf. STJCh, SD N° 22/SER/2018; SD N° 21/SER/2013, con cita a CSJN, 15/06/1978, Fallos: 300-651; 123285; 128-131; 132-377; 133-42; ED 61-185 entre otros; C. Apel. CC Morón, Sala II, 3/8/84; LEX, agosto-19-86, pág. 70, s.3). ----------

--- Por eso considero imprescindible destacar desde ahora que, en este instituto excepcional, la interpretación de la prueba y la reunión de los presupuestos que la ley establece deben hacerse con criterio restrictivo. Ningún pronunciamiento podrá hacer lugar a la prescripción adquisitiva basado en prueba endeble o insuficiente, ya que no debe abrigar ningún tipo de duda respecto a las condiciones posesorias por el tiempo que dispone la ley (conf. art. 24 de la 14.159; CC0103 MP 156640 S 04/02/2016, C., V. M. y otros c/B., J. J. y otrso s/ Prescripción Adquisitiva Bicenal del dominio de inmuebles, Sumario JUBA B5032020; CC0100 SN 11574 S 12/11/2015, A., R. y otro c/ Z., T. E. y otro s/ reivindicación, Sumario JUBA B860915). ----------

---- Atinente a la prueba en el juicio de prescripción adquisitiva, también, cabe señalar que su carácter contencioso supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado corresponde —sin lugar a dudas— a quien pretende usucapir, lo que se logra cuando las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". Ésta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como sA. sistematizador una acreditación. Por eso, aún cuando las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión (siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados), la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante. Es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta (art 24 inc c de la Ley 14.159). Por el contrario, si la prueba testimonial no aparece corroborada por evidencias de otro tipo que formen con ella prueba compuesta, ello resulta insuficiente para usucapir puesto que la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable, no siendo suficiente la declaración de testigos en las que no se concretan con toda precisión la realización de actos posesorios *animus domini*, ni tampoco la exhibición de documentos que por sí solos no

acrediten la realización de tales actos (conf. CACR, Sala A, SDC N° 09/2006; CAT, Sala A, SDC N° 04/2021, con cita a Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2a Nominación de Santiago del Estero, “Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros”, 05/09/2008, La Ley Online, AR/JUR/19577/2008; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D, “Zapata, Ana F.”, 04/05/1984, La Ley on line, AR/JUR/1320/1984; Alsina, Hugo, "Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial”, Ediar, Buenos Aires, 1961, t. III, p. 304). ----------

---- Hecha esta introducción conceptual en cuanto al marco interpretativo de la acción deducida, coincido con el Dr. Lucero respecto que el Juez de primera instancia no realizó una evaluación atomizada, fragmentada, de la prueba rendida, sino todo lo contrario, evaluada ella de manera integral y conjunta, no logró el convencimiento necesario para hacer lugar a la pretensión. Luego sí, el Magistrado fue mencionando aquellas que le merecieron mayor valor probatorio, descartando aquellas que no lo hicieron, dentro de las facultades que le asigna al respecto la sana crítica. ----------

------- En este orden, como ha dicho esta Sala, lo que se persigue en el proceso es la razonable certeza acerca de un resultado, por lo que al emitir un juicio acerca del valor de la prueba producida estimándola a la luz de las pretensiones de las partes, el órgano jurisdiccional está valorando una compleja realidad a la que accede a través de aquella prueba, debiendo decidirse por una salida al conflicto de intereses que se le plantea, en una labor eminentemente práctica —no científica—, y en vías de perseguir una solución probable en atención que, de hechos controvertidos, no es posible tener convencimiento pleno sobre ninguno. Y a tal fin el Tribunal, como regla, para apreciar la prueba, no tiene obligación de referirse en detalle a cada uno de los elementos aportados sino a seleccionarlos a fin de fundar su veredicto en aquellos que estimó como más eficientes o esenciales o de mayor peso para inclinar el veredicto al que arriba en un sentido o en otro. En línea con ello, desde luego que es facultad del juzgador desechar la prueba menos creíble conforme con los principios de la sana crítica, en tanto esta valoración de los testimonios es una facultad privativa del Juez (conf. SDL N° 17/2017, con cita a Palacio, Lino E., en “Derecho Procesal Civil”, Ed. Abeledo Perrot, ed. Año 1975, T. V, págs. 650 y sgtes., Nro. 486).----------

----- Ahora bien, ingresado de manera particular a los elementos probatorios obrantes en el expediente, es necesario referirme primeramente en relación al boleto de compraventa agregado a fs. 50, en tanto éste documento es el que supuestamente demuestra el inicio de la posesión invocada por el usucapiente. ----------

------ Al respecto, considero que es un hecho absolutamente dirimente en este expediente que la pericia caligráfica señaló que la firma atribuida a la propietaria del inmueble objeto de autos, no le correspondía, no era de su autoría. De modo que todos los argumentos que plantean el condicionamiento “*sin perjuicio de ello, si se le diera*

valor” carecen de toda relevancia en autos, en tanto el presupuesto inicial, básico y decisivo es que esa firma no pertenece a la Sra. D. del C. M.. ----------

---- No puedo dejar pasar que la autenticidad de la firma de un documento privado es un hecho trascendental que puede ser demostrado por diversos medios probatorios, siendo los más usuales —aunque no excluyentes— el testimonio de su presunto emitente y/o la pericia caligráfica, pudiéndose ordenar el cotejo de firma, si fuere necesario. Se ha dicho en esta Sala que la fuerza probatoria de la pericia caligráfica sólo puede enervarse por fundadas razones técnicas científicas, pues ilógica es la pretensión de contrariarlas recurriendo a la opinión de profanos, o sobre la base de meras discrepancias subjetivas (conf. CAT, Sala A, SDL N° 83/1995; SIE N° 15/2014, con cita a Cám. 2da. Civ. y Com, La Plata, Sala I, 21-3-1978, causa A 31.833; LL, XXXIX, 1691, sum.27 -R.D.J. 979-2-58, sum.177. cit. por Fernando López Peña - E. D. Casá, “La prueba pericial caligráfica”, Ed. Abeledo Perrot-1993, pág. 151, SCBA. Ac. Y Sent, 19).----------

------ La Licenciada Revuelto, luego de explicar las operaciones realizadas en su ciencia y el análisis que hizo de la firma en el documento mencionado respecto de los documentos indubitados (legibilidad de las firmas, tipos de trazos, orientación, etc.), le llevó a concluir que “*la firma inserta en el Contrato de Compraventa de inmueble de fs. 50 no se atribuye a la Sra. D. del C. M.*”. ----------

----- Por el contrario, la impugnación que realizó la parte actora a la pericia de fs. 425/432 no es suficiente a los fines de declarar su nulidad, teniendo —por el contrario— pleno valor probatorio. En efecto, en primer lugar, el impugnante utilizó una dudosa técnica para cuestionar el informe al acudir a interrogantes y preguntas a manera de generar suspicacias o dudas. Todo ello destinados a cuestionar que existió una diferencia de trece años entre el material recolectado para compararlo con la firme inserta en el documento de fs. 50, circunstancia que —en su opinión— desmerece la conclusión pericial. Así realiza también una serie de disquisiciones generales sobre los caracteres que debe reunir el material indubitado, más los mismos no alcanzan a rebatir el completo informe de la perito Revuelto. ----------

----- Al respecto, debe tenerse presente primeramente que, en los términos del art. 477 del CPCC, la impugnación al peritaje persigue que éste pierda eficacia probatoria. Así, su cuestionamiento requiere que se acredite la existencia de elementos que permitan advertir fehacientemente el error o insuficiente aprovechamiento de los conocimientos científicos por parte del perito y debe encontrar apoyo en razones serias, vale decir, en fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión del experto se encuentra reñida con principios lógicos o máximas de experiencia, o en la concurrencia de medios probatorios de mayor eficacia que permitan desvirtuarlo (conf. CAT, Sala B, SDC N° 08/2016; CAT, Sala A, SIC N° 44/2020, con cita Maurino, Alberto Luis, “Nulidades procesales”, Astrea, 3ra. ed., 2011, par. 116, pág. 183). ----------

--- A todo evento, la perito calígrafa señaló que, a pesar de existir trece años entre la

ejecución de las firmas, “*se trata de modelos diferentes, que van de una firma clara y extensa, basada en un modelo gráfico casi escolar, a otra ilegible y sintética producto de una evolución en la personalidad gráfica*”. ----------

Con ello, entonces, se observa que el escrito de fs. 436 que presentó la parte actora no reúne los requisitos de una impugnación, en tanto se limitó a realizar meras referencias sobre su opinión en contrario o dudas sobre la tarea realizada por la perito caligráfica, más sin rebatirla en la forma expuesta con argumentos técnicos de mayor peso. ---------

---- A ello se agrega que la Lic. Revuelto contestó la impugnación a fs. 442, dando respuesta a los requerimientos de la parte actora. En esta ampliación de pericia, la experta de oficio expuso y explicó la tarea desarrollada, sin que la actora impugne tales conclusiones ni se manifieste de forma alguna, ni tampoco se refiera a ello al momento de alegar de bien probado a fs. 694/700, como le admite el art. 477 del CPCC, donde se limitó a remitirse a lo ya dicho en la impugnación.----------

--- Debe recordarse que la circunstancia de que la peritación no haya sido impugnada en el momento procesal oportuno no cancela la facultad judicial de ponderar el grado de convicción que es posible adjudicar a cada uno de los elementos traídos al proceso, los que no deben dejar de ser valorados en el estudio global del litigio. Sin embargo, la ausencia de una oportuna protesta ante el dictamen pericial producido en autos también permite sentar que, si la pericia no fue objeto de observación ni de impugnación alguna por los interesados o de manera insuficiente, las consideraciones generales que se vuelquen por el apelante en la expresión de agravios carecen de relevancia y debe estarse, por consiguiente y de acuerdo con lo dispuesto en la norma citada a las conclusiones que llegó el experto, si no juegan elementos eficaces de convicción que autoricen a apartarse de ellas (conf. CAPM, SICA N° 14/2021, con cita a SCBA, DJBA, 129, pág. 861, La Ley, 1987-A-663, 37.528-S CNCiv., Sala D, 04/07/69, LL, 137-188, ED, 33-44; ídem, Sala F, 06/08/70, ED, 37-552; Cám.Nac.Fed.Civ.Com., Sala II, 15/02/83, LL, 1983-D-646, 36.481-S; CAPM, SDL N° 47/2014).----------

--- Esa ha sido la constante del accionante en relación a la experticia caligráfica, donde se ha limitado a expresar una opinión disidente con el informe de oficio, más sin rebatirlo a través de argumentos propios de la ciencia que se impugna. Ya se ha dicho que no se admite la mera refutación doxal de la episteme, esto es, que no cabe admitir que se ataquen argumentos y comprobaciones emanadas de expertos con materiales e ideas esgrimidas por quien no lo son y sin respetar el proceso de incorporación de pruebas y documentos a una causa, que no es otra cosa que una garantía de debido proceso (conf. CAT, Sala B, SDL N° 16/2022; CAT, Sala A, SDC N° 12/2016).----------

---- A ello sumo que, si bien la prueba pericial carece del carácter de prueba legal y autoriza a los/as Jueces a formar su convicción con el apoyo de otros elementos probatorios, las reglas de juzgamiento enunciadas por los arts. 390 y 481 del CPCC, les señalan una valla, ya que deben apuntarse razones de entidad suficiente para apartarse

de sus conclusiones. Razones muy fundadas para desvirtuar el informe, que —además— deben surgir de la restante prueba recolectada; lo que entiendo que aquí no ocurre (conf. CAPM, SDL N° 42/2020).----------

--- Por el contrario, cuando se pretende conmover la valoración judicial de la prueba pericial, se deben identificar con precisión las pruebas —concretas y directas— que existen en el proceso de superior valor o eficacia; y no simples dudas u opiniones divergentes de profanos en la ciencia de que se trate, recordando que la eficacia probatoria de un dictamen pericial sólo puede ser enervada por fundadas razones científicas, siendo ilógica la tentativa de contrariarlo sobre el cimiento de discrepancias subjetivas (conf. CAT, Sala A, SDL N° 06/2016, con cita a Mittermaier, "Tratado de la prueba en materia criminal", Madrid 1877, pág. 165; Devis Echandía, "Teoría general de la prueba judicial", 5ta. ed., Bs. As. 1981, II- 348; Palacios, "Derecho procesal civil", Bs. As. 1972, IV-720, "b"; SDL N° 02/2012; SDL N° 06/2013; SDL N° 26/2015; SDL N° 49/2015; Cám. 2da. Apel. Mercedes, c. 10.234, cit. por Morello y otros, "Códigos Procesales...", 2da. ed., V-B-422).----------

--- A ello aG. que, como dijo la Lic. Revuelto a fs. 442, si el actor entendió que los documentos indubitables que fueron utilizados en la experticia eran de larga data, era carga de su prueba arrimar otros elementos que le permitan acreditar el supuesto de hecho que hacía a su pretensión, es decir, la firma de la Sra. M. en el documento de fs. 50. Lo que deja ver el impugnante de la pericia, en realidad, fue precisamente su propia falta a este imperativo del propio interés. ----------

----- En suma, si la actora aspiraba a que otros documentos sean cotejados con aquella firma, debió ofrecer o acompañarlos en el momento procesal oportuno. Como dije, la insuficiencia que la parte recurrente asigna a la pericia caligráfica en realidad parte de su misma omisión o desidia en acompañar aquellos elementos para acreditar el supuesto de hecho en que fundó su defensa. Por el contrario, la perito dio sobradas razones para circunscribirse a los elementos acompañados, no encontrando motivos
para considerarlos insuficientes. ----------

--- Advierto también en esta cuestión, coincidiendo nuevamente con Revuelto, que la accionante se encontraba en condiciones de ofrecer un consultor de parte para participar de la pericia, hacer su dictamen e incluso participar de la impugnación de la pericia, actividad que no fue desarrollada por la demandante (art. 462, 466, 475, 476 y 477 del CPCC; CACR, Sala A, SDC N° 57/1997; CAPM, SDL N° 45/2016, con cita a Palacio, Lino Enrique, "Manual de Derecho Procesal Civil", T. I, pág. 591, Buenos Aires,
1983).----------

--- En suma, advirtiendo que la cláusula tercera del boleto de compraventa de fs. 50 es la única prueba documental que la parte actora invoca como hecho material demostrativo del *dies a quo* su posesión, la demostración que la firma allí inserta no corresponde a la propietaria del inmueble es motivo suficiente para confirmar el rechazo de la demanda,

toda vez que cualquier otro hecho no cumple con los veinte años que se requieren antes de la interposición de la misma (16/12/2009).----------

---- Ahora bien, como *obiter dicta* y a modo de acompañar el voto que me precede, también coincidiré que la circunstancia que el referido boleto de compraventa haga referencia a la entrega de posesión en ese acto al Sr. P. no es suficiente a tales efectos.

---- Ha sido dicho de manera reiterada al respecto que, tal como se desprende el art. 2377 del Código Civil, por tratarse de un acto jurídico, es necesario que la tradición se manifieste por un hecho exterior (art 913), en la especie, por la realización de actos materiales de al menos una de las partes. Es una práctica común en los contratos, incluso en aquellos que son formalizados en escritura pública, que las partes y el escribano autorizante apelen a fórmulas mediante las cuales declaran realizada la tradición. Pero éstas, por sí solas son inoperantes para demostrar que aquélla se realizó y carecen de todo valor frente a terceros y para las partes (conf. CAT, Sala A, SDC N° 15/2018, con cita a KIPER, Claudio. 2005 Comentario al art. 2377 en Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado, dirigido por E. Zannoni y coordinado por Aída Kemelmajer de Carlucci. Buenos Aires: Editorial Astrea, Tomo 10, Pag 273/277. ----------

---- Como explica Lorenzetti, esta declaración es insuficiente y debe ser complementada por la realización de otros actos que revelen la efectiva entrega de la cosa. No alcanza con la mera voluntad del tradente, pues se trata de un bilateral y porque además del consentimiento se necesita la realización de actos materiales. El acuerdo debe ser completado con la entrega, a excepción de casos especiales en los que el Código prescinde de ésta (conf. Código Civil y Comercial de la Nación - Comentado- Ricardo Luis Lorenzetti, Director, T° XI, pags 149/150; CAT, Sala A, SDC N° 16/2019).----------

--------- De modo que los efectos que surgen del boleto de compraventa se circunscriben al ámbito obligacional, ya que hace surgir la obligación de transferir la propiedad de la cosa pero para que efectivamente se tenga por operada la transmisión es menester que haya operado la tradición como modo adquisitivo y el título pertinente, esto es, la escritura pública. Dicho en otros términos el boleto de compraventa no confiere un título de dominio sino "al dominio", o sea, es una causa jurídica suficiente para llegar a adquirirlo de un tercero, pero no una causa traslativa por sí misma (conf. art. 577, 1184 inc. 1, 1185 y Art. 1323, Cód. Civil; CAT, Sala A, SDC N° 23/2011). ----------

----- De esta manera, este instrumento privado nada dice sobre la posesión, porque en todo caso acredita el derecho a poseer, pero no la posesión misma, que es lo que debía probarse. Por otra parte, el boleto de compraventa es un contrato y como tal se le aplica el principio del efecto relativo, por lo que no puede oponerse tal constancia a terceros. Queda claro, entonces, que solo prueba un negocio jurídico en el que una persona se compromete a vender, en el futuro, un determinado inmueble a otra. No es un acto de posesión el hecho de suscribir el boleto como comprador, ni ello prueba que en forma

inmediata se continúe en la posesión del bien. Quizás sirva, en el mejor de los casos, para dar algún indicio del *animus*, es decir de la intención exteriorizada de comportarse como dueño, pero no del *corpus*, pues no es un acto material realizado físicamente sobre la cosa (conf. CAE, SDC N° 18/2018; CACR, Sala B, SDC N° 10/2016).---------- -----

-Tampoco encuentro que sea relevante lo dicho respecto que aquel documento tiene fecha cierta porque el actor presentó ante la Municipalidad de Trelew una fotocopia certificada del mismo a fines de poner a su nombre los impuestos del terreno. Primero, debo ser reiterativo, porque en todo caso presentó una copia certificada de un documento apócrifo que atribuía a la Sra. D. M. una firma que no le pertenecía. Pero más allá de ello, porque no se le puede dar fecha cierta a un documento por la certificación notarial de una fotocopia. ----------

------ En efecto, ya ha dicho esta Sala al respecto que fecha cierta es aquella de la que no puede dudarse que un acto jurídico fue otorgado con anterioridad a la misma, y que consiste en un segundo acontecimiento que la otorga a los instrumentos bajo firma privada, siendo función de la misma resolver problemas de derecho en los que juega papel decisivo la regla "primero en tiempo, mejor en derecho". Debiendo ser rigurosos en la interpretación de la norma, la simple certificación de las fotocopias por el Notario, supuesto tal el de autos, no le confiere a los instrumentos fecha cierta en los términos del art. 1035 del Código Civil. Resulta indudable que los hechos indicativos de fecha cierta, deben crear una certeza absoluta sobre la misma y la prueba destinada a acreditarlo ser apreciada con todo rigor y la más mínima duda debe justificar que no se reconozca la existencia de fecha cierta (conf. CAT, Sala B, SIC N° 127/2000, con cita a CNEspCivCom., Sala 1, 18/02/981, BCECyC, 981-703, ním. 10.561; CNCiv., Sala B, 10/04/979, E.D., 87-501).----------

--- Como corolario de todo ello, además, debo coincidir con el Dr. Lucero en cuanto resalta que el Municipio de Trelew informó a fs. 394 que no obraban en el área de Catastro Municipal registros de copia de certificado de compra-venta celebrado con fecha 08 de Agosto de 1985 entre el actor y la Sra. M..----------

------ En otra de las líneas argumentales del recurrente, se pondera el valor del pago de impuestos como prueba de la posesión requerida por la ley. Sin embargo, se ha dicho en reiteradas oportunidades que ello no constituye por sí solo un acto posesorio y consiguientemente nada prueba con relación al *corpus* posesorio. De hecho, 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. Por eso, puede constituir una exteriorización del *animus* o bien una prueba complementaria de su existencia, pero debe estar acompañada por otras pruebas de la posesión (conf. CAT, Sala A, SDC N° 04/2021, con cita a Arean, Beatriz, “Juicio de usucapión”, Buenos Aires, Hammurabi,

1998, p. 315; Zannoni, E. A. –Director–, Kemelmajer de Carlucci, Aída – Coordinadora–, "Código Civil y leyes complementarias", Editorial Astrea, 2005, T. 10, págs. 290/291; SDC N° 15/2013).----------

----- Como ya ha dicho esta Sala B antes de mi integración, el pago de impuestos no es una prueba decisiva en el juicio de usucapión, pues un simple tenedor puede abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor, sino se encuentra acompañado de otras pruebas suficientes sobre la posesión requerida (SDC N° 16/2018). ----------

--- Es para mí también una cuestión que debe ponderarse aquí que no existió una conducta constante del usucapiente en relación al pago de impuestos sino que existieron largo periodos donde dejó de hacerlo para luego retomar dicho pago (1983/1986 – 2003/2009, fs. 5/49), lo que no puedo dejar de interpretar como hechos deficitarios del *ánimus* alegado. Al respecto, por ejemplo se ha dicho que, a los fines de adquirir el dominio mediante la prescripción, si bien no se requiere el pago durante todo el período prescripto por la ley, si es necesario la acreditación de su abono en forma más o menos regular (conf. CAT, Sala A, SDC N° 10/2019, con cita a Bueres-Highton, "Código Civil y normas complementarias", Editorial Hammurabi, 2001, T. 6B, págs. 754/756; CAT, Sala A, SDC N° 04/2021).----------

----- Ingreso ahora a continuación a considerar los cuestionamientos que hace el recurrente sobre la valoración de la prueba testimonial. En relación a ello, cabe advertir preliminarmente que el Tribunal de Primera Instancia es libre a la hora de apreciar la convicción que le genera la prueba producida con el solo límite de no caer en arbitrariedad o ilegalidad. Esta valoración es compleja, dado que se basa en un mecanismo deductivo en tanto prueba indirecta, debiendo utilizar quien sentencia su percepción de un hecho referido (declaración testimonial) para la deducción del hecho a probar (la existencia de un contrato de trabajo y sus modalidades particulares). Es un procedimiento lógico de deducción, sujeto a un gran número de variantes, por caso: la persona del testigo, la naturaleza de los hechos sobre los que depone, la forma de las declaraciones, el modo en que se manifiesta haber conocido aquello sobre lo que se depone y muchas otras circunstancias que influyen en la credibilidad y convicción que se puede extraer del testimonio. Es por esa razón que el legislador se limitó a disponer como norma genérica de apreciación probatoria la regla de la sana crítica la cual, obviamente, comprende a la prueba testimonial (conf. CAT, Sala B, SDL N° 11/2018; CAT, Sala A, SDL N° 10/2020).----------

--- Consecuentemente, si el Tribunal es libre a la hora de valorar la prueba pudiendo elegir entre aquellas que mayor convicción le produzcan, para conmoverla, se requiere algo más serio y atendible que la mera apreciación subjetiva, ya en sus pareceres o preferencias. A esos fines, deberá el apelante demostrar lógicamente que la selección y apreciación probatoria es caprichosa, antojadiza, indefendible incurriendo en notoria injusticia o arbitrariedad (conf. CAPM, SDC N° 01/2012). ----------

--- Con todo ello, no encuentro que la prueba testimonial producida en el expediente sea todo lo asertiva y concluyente que sostiene el recurrente, por lo siguiente:----------

---- El testigo N. (fs. 384), tras no indicarlo en las generales de la ley, señaló en la 9na respuesta ser dependiente del Sr. P. desde el año 1998. Con ello, como ha sido dicho, el hecho de que el testigo sea dependiente de la parte que lo propone como tal, si bien no lo excluye, tiñe de cierta subjetividad sus declaraciones en los términos del art. 445 inc. 5 del CPCC (conf. CAPM, SDL N° 60/2014; Cám. Nac. de Apel. del Trabajo, sala X, 29/06/2006, in re: "Brizuela, Mónica P. c. Buhl S.A.", AR/JUR/4152/2006; LA LEY 13/02/2007, 7 - LA LEY2007-A, 571). Amén de ello, tengo en cuenta que los supuestos actos posesorios que el testigo refirió no distan en más de veinte años del inicio de la demanda de usucapión, por lo que no son suficientes a tales efectos. ----------

------ De igual manera debe considerarse el testimonio de la Sra. A. C. (fs. 386) en tanto la misma manifestó ser dependiente del actor, amén que los actos que dice haber llevado no se trataron de actos materiales posesorios sino que estaban relacionados con el pago de impuestos, cuestión que ya fue analizada. ----------

---- El testigo C. (fs. 389) manifestó que un tercero, L. R., le había comentado que la Sra. M. había vendido el terreno a P.. Esta Sala que integro ya ha dicho que la declaración de un testigo de referencia —en principio— carece de eficacia porque la relación de sujeto conocedor a objeto conocido no es directa, sino que la versión que indican proviene de la referencia que han hecho otras personas. Ello conduce a descartar tales testimonios por tratarse de testigos de "oídas" (SDC N° 23/2010). ----------

------- En definitiva en lo que hace a la cuestión probatoria, no puedo dejar de señalar que los testigos C., K. y G. (fs. 609, 614 y 618, respectivamente), con las limitaciones que estos tienen por ser amigos del tercero F., lo cierto es que dan cuenta de la situación que se dio en relación al cerramiento del terreno, la puesta de cadenas y candados, cuestión que —además— surgió de la inspección ocular judicial realizada el día 03/05/2018 (fs. 470), donde no se pudo ingresar al inmueble puesto que ninguna de las partes contaba con la llave del candado que cerraba el predio. Todos estos elementos d.n razones para inferir que la supuesta posesión invocada no fue lo tan interrumpida ni pacífica como se alega. ----------

----- Esta última es una circunstancia que fue mencionada por la Sentencia, es decir, que ni siquiera al momento de la inspección el actor contaba con la posesión del inmueble como para poder ingresar al predio, y que el recurrente no se hizo cargo en sus agravios. Con todo, no puedo dejar de advertir que el estado general de la propiedad que se reflejó en el acta (con malezas altas, sin construcciones y sin poder advertirse rellenos) no parecería indicar un terreno que haya sido conservado materialmente por quien dice haberse comportado como su dueño durante el plazo de veinte años que establece la ley. ----------

---- Siendo así las cosas, para ir cerrando, debo recordar que la parte apelante ha cuestionado la sentencia, atribuyéndole al Juez arbitrariedad en la valoración del material probatorio reunido en el expediente. Esta imputación implica para el impugnante, técnicamente, la difícil tarea de evidenciar un juzgamiento absurdo de los hechos que convierten al acto decisorio en un acto de mera voluntad. Es decir, demostrar que existe un desvío notorio y palmario de las leyes de la lógica o el razonamiento, viciado de tal modo, que lleve a conclusiones contradictorias o incongruentes, que escapan las leyes lógicas formales y las transgrede; o lo que es impensable e inconcebible y no puede ser de ninguna manera, por haber quedado al margen de las reglas del raciocinio; o cuando se declara como prueba aquélla que es rechazada expresamente por la ley o cuando se llama prueba o se da categoría probatoria a lo que por su naturaleza no lo es; o se tiene por tal a una constancia inexistente; o que no se refiere al hecho en discusión; o que demuestra lo contrario a lo afirmado en la sentencia y ha excluido de la valoración elementos probatorios esenciales. Por el contrario, no procede invalidar la sentencia con arreglo a esta doctrina si la crítica se traduce en un simple desacuerdo con el criterio de selección y valoración de la prueba realizada por el Tribunal, lo que es insuficiente por sí solo para descalificar al pronunciamiento impugnado, aun cuando los jueces hayan prescindido de alguna de las pruebas aportadas (conf. CAT, Sala B, SDC N° 20/2022; SDL N° 49/2022; SDL N° 50/2022; CACR, Sala A, SIL N° 241/2014, con cita a STJCh, SER 1/11/1999, SRE del 12/2/1998; SCBA, 15/8/95, ED, t. 166, pág. 121; STJCh, SD N° 12/SRO/2018; STJCh, SD N° 07/SER/1998; CSJN, Fallos 295:790; CAE, SDE N° 10/2018, con cita a Sagüés, Elementos de derecho constitucional, 1993, t, 1, ps. 251 y 252; CSJN, Fallos 247:713, 338:1156; CAPM, SDL N° 45/2014, con cita a Morello, A.M., “Códigos…”.,T. III, págs.725/726 y jurisp. cit.; CAE, SDC N° 78/2016]. ----------

Nada de ello ha ocurrido sino que, por el contrario, tras el análisis de los distintos elementos que se arrimaron al proceso a fines de acreditar los presupuestos que la ley establece para conceder (o no) la adquisición de un inmueble para su prescripción adquisitiva con todo lo que ello implica, según lo dicho, encuentro que el análisis realizado por el Magistrado de primera instancia no solo es correcto sino que se ajusta a dichos postulados, lo que me motiva a coincidir con el Dr. Lucero en la confirmación de la resolución recurrida. ----------

---- III.- SÍNTESIS DE LA SOLUCIÓN A PROPONER. ----------

--- Por todo lo expuesto y razonado, también propicio al Acuerdo confirmar la sentencia definitiva apelada, en todo aquello que fuera materia de agravios, con costas a la parte actora vencida, resultando también adecuados la propuesta de honorarios que realiza el colega en orden a la extensión, calidad y eficacia de las tareas realizadas por los profesionales intervinientes (conf. art. 69 y 282 del CPCC).----------

----- En conclusión, finalizo el tratamiento de la primera cuestión señalando que voto POR

LA AFIRMATIVA.----------

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

-- El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente, a saber: 1) CONFIRMA el fallo apelado en todo lo que fuera materia de agravios. 2) IMPONER las costas de la segunda instancia al actor recurrente vencido en ella. 3) REGULAR los honorarios profesionales por las tareas cumplidas en esta alzada del siguiente modo, a saber: al Dr. P. A. G., en la suma equivalente al 2 %, y al Dr. A. M. S., en el 4,68 %. En ambos casos tales alícuotas porcentuales a calcular sobre el monto del proceso que se determine de acuerdo a lo dispuesto por el art. 22 de la ley del arancel, con más el I.V.A. correspondiente. ----------

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

----- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Guillermo Nicolás WALTER dijo: ----------

-------- El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Lucero, fiel expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado por mayoría con la anterior votación. ----------

---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. 274 Ley XIII Nº 5 -C.P.C.C.-), 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**: ----------

---CONFIRMA el fallo apelado en todo lo que fuera materia de agravios.----------

--IMPONER las costas de la segunda instancia al actor recurrente vencido en ella. ----

REGULAR los honorarios profesionales por las tareas cumplidas en esta alzada del siguiente modo, a saber: al Dr. P. A. G., en la suma equivalente al 2 %, y al Dr. A. M. S., en el 4,68 %. En ambos casos tales alícuotas porcentuales a calcular sobre el monto del proceso que se determine de acuerdo a lo dispuesto por el art. 22 de la ley del arancel, con más el I.V.A. correspondiente.----------

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

GUILLERMO NICOLÁS WALTER
JUEZ DE CÁMARA

SERGIO RUBÉN LUCERO
PRESIDENTE

----**REGISTRADA BAJO EL N°____027_____DEL AÑO 2022 – SDC – CONSTE**.-------

P. SEBASTIÁN ETCHART
SECRETARIO DE REFUERZO
DE CÁMARA