--- En la ciudad de Trelew, a los 23 días de mayo del año dos mil veintitrés, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Florencia Cordón Ferrando y la presencia de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Natalia Isabel Spoturno y del Sr. Juez de Cámara Dr. Marcelo Fernando Peral, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“A., H. A. c/ O., J. y/o quienes resulten ocupantes s/ Acción Reivindicatoria” (Expte. Nro. 511 - Año 2022 CAT)**, venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado en autos. Las Magistradas y el Magistrado resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

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

--- I.- En fecha 07/09/2022 la Jueza de primera instancia dictó sentencia haciendo lugar a la demanda por reivindicación entablada por H. A. A., en contra de J. O., M. del C. O. B. y/o todo ocupante, a quienes condena a desocupar y restituir al actor los inmuebles individualizados como: a) Lote X. de la Manzana X., Chacra X. N., de Trelew (Nomenclatura Catastral: Ejido X., Circ. X., Sector X., Manzana X., Parcela X.); Partida Inmobiliaria: X., y b) Lote X. de la Manzana X., Chacra X. Norte de Trelew (Nomenclatura Catastral: Ejido X., Circ. X., Sector X., Manzana X., Parcela X.), Partida Inmobiliaria: X.; los que se encuentran inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble en el T° X., F° X. y X., Fincas X. y X., respectivamente; y se encuentran situados en calle M. N° X., esquina C. P. N° X. de Trelew; en el término de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento.

--- Asimismo, la magistrada de grado estableció que se procederá a la remoción de toda construcción erigida en forma antirreglamentaria y/o que no resulte de utilidad en los términos del valor económico de los lotes y que el costo que demanden tales trabajos será a cargo de los demandados, de acuerdo con el resultado de la prueba a rendirse en incidente que se formará por separado.

--- Por otra parte, rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por J. O., y la reconvención por usucapión deducida por M. del C. O. B.

--- Por último, impuso las costas del proceso a los demandados vencidos y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

----- II.- Los demandados J. O. y M. del C. O. B. apelaron la sentencia mediante escritos ID 816966 y 816977 respectivamente y, concedidos ambos recursos, expresaron sus agravios mediante presentaciones digitales ID 863681 e ID 866099 de idéntico tenor, los que fueron contestados por el actor (ID 874911).

--- Por su parte, el actor si bien también apeló el pronunciamiento mediante ID 803708, luego desistió de su recurso (ID 834960).

--- III. La sentencia.

--- En la sentencia de primera instancia la Magistrada, luego de definir la acción de reivindicación y señalar quienes tienen su ejercicio, afirmó que el actor si bien debe justificar su título de dominio o de otro derecho real no necesita demostrar haber recibido la posesión del inmueble.

--- Señaló que para la procedencia de la acción deben reunirse los siguientes requisitos: i) que el reivindicante sea titular de un derecho real que se ejerza mediante la posesión; ii) que haya perdido la posesión; iii) que tenga derecho a poseer tanto al tiempo de la demanda como de la sentencia; iv) que se trate de cosas particulares susceptibles de ser reivindicadas; y v) que se dirija contra quien ejerza la posesión de la cosa; y puntualizó que en el caso todos esos requisitos se encuentran cumplidos respecto al accionante, quien sostiene se encuentra legitimado activamente.

--- Al rechazar la falta de legitimación pasiva planteada por el codemandado J. O., destacó que en las actuaciones administrativas realizadas ante el Tribunal de Faltas Municipal aquél consignó actuar por derecho propio, no manifestando en momento alguno ser tenedor u ocupante en representación de su hermana o de otra persona. Añadió que a fs. 90 de estas actuaciones la codemandada O. B. reconoció que los únicos hechos demostrativos de su posesión eran la construcción del paredón y del dúplex que hizo su hermano J. En base a ello tuvo por cierto que el accionante podía pensar que debía dirigir su acción contra J. O.

--- En lo que respecta a la reconvención planteada por M. del C. O. B., quién alegó haber adquirido por usucapión el inmueble objeto de la reivindicación, estableció que la reconvención no podía prosperar por no surgir de la prueba aportada que la nombrada haya poseído a título propio durante el tiempo requerido por ley para usucapir.

--- En definitiva, por considerar (i) que la demandada C. O. B. no acreditó haber adquirido los inmuebles por usucapión (ii) que el título presentado por el actor le otorga derecho a la posesión y (iii) que ese título es de fecha anterior a la posesión ejercida por la nombrada demandada, la magistrada de grado hizo lugar a la acción de reivindicación.

---IV Agravios de los demandados.

--- Los demandados en sus expresiones de agravios, que resultan de idéntico tenor, en primer lugar cuestionan que se tuviera por acreditada la legitimación para reivindicar del actor y sostienen que la sentenciante se limitó a analizar y encuadrar forzadamente la acción reivindicatoria sin realizar un análisis lógico y minucioso de la situación real en la se encuentra el inmueble hace más de veinte años.

--- En sustento del planteo señalan que el actor jamás tomo la posesión del inmueble y en consecuencia no hubo tradición a su favor y también expresan que el fallo ignora el abandono

total del inmueble por parte del accionante y su poco interés en conocer quién ejercía la posesión del mismo.

--- Citan jurisprudencia y doctrina, de la -que según expresan- surge que a los efectos de la procedencia de la reivindicación, resulta insuficiente que el actor cuente con un título de propiedad del inmueble si nunca detentó la posesión del bien.

--- Sobre la base de las consideraciones reseñadas, concluyen su primer agravio afirmando que de la prueba producida en autos surge que el actor jamás poseyó el inmueble y que por tal razón no se debió tener por acreditada su legitimación para reivindicar.

--- En segundo lugar, los recurrentes se agravian porque se rechazó la reconvención por usucapión planteada por O. B. por considerar la jueza sentenciante insuficiente la prueba producida, la que sostienen no fue debidamente valorada.

--- Al respecto, expresan que la inspección ocular realizada en primera instancia no deja duda que la nombrada es la única poseedora del inmueble desde el año 1987, siendo quien reside y lo cuida al haber construido allí su casa y realizado diversas remodelaciones, reconstrucciones y mejoras a lo largo de los años.

--- Por otra parte, con relación a la prueba testimonial sostienen que los testigos dieron cuenta sobre la única posesión a título de dueña llevada a cabo por O. B. desde los años 80, indicando los distintos mantenimientos realizados, incluyendo los trabajos de reconstrucción tras la inundación de los años 90, demostrando que gracias a todo ello el inmueble se encuentra en óptimas condiciones a pesar del abandono total del actor.

--- Respecto a la prueba pericial refieren (i) que efectuaron una contundente impugnación del informe pericial, (ii) que el actor realizó el pago extrajudicial de los honorarios del perito fuera del término que ordenó la Jueza de primera instancia bajo apercibimiento de tener por desestimada la prueba y (iii) que la misma debió ser desechada por aludirse en las conclusiones a una persona distinta de la demandada M. O. B.

----- En refuerzo de su planteo, señalan también que de la audiencia confesional llevada a cabo el 23/08/2021 en extraña jurisdicción, surge que el actor no vive en Trelew y que reconoció la existencia de una edificación en el inmueble objeto de autos no sabiendo quién la había realizado, ni su ocupante.

--- En su último agravio, los demandados cuestionan el rechazo de la falta de legitimación pasiva planteada por vía de excepción por J. O., señalando que la demanda se dirigió erróneamente contra ese demandado, quien jamás fue poseedor del inmueble al no haber residido u ocupado el mismo.

--- Ponen de resalto que el actor promovió una diligencia preliminiar a fin de constatar el estado de ocupación del lugar, desistiendo posteriormente de su producción por lo que no se diligenció el correspondiente mandamiento.

--- Asimismo, refieren que de la inspección ocular surge que la única ocupante a título de dueña es M. del C. O., lo que fue constatado personalmente por la sentenciante, por lo que resulta inverosímil que se haya rechazado la excepción planteada con el argumento de que el accionante podía perfectamente pensar que la acción debía dirigirse contra J. O.

--- Culminan su recurso sosteniendo que la sentenciante se concentró en buscar argumentos para desestimar tanto la reconvención como la excepción planteada, ignorando la situación del actor quien no podía reivindicar lo que jamás poseyó, reiterando que aún cuando no correspondiera acoger la reconvención no debía hacerse lugar automáticamente a la reivindicación planteada, la que afirman también debió ser rechazada.

--- V. Tratamiento de los agravios.

--- Si bien los demandados en su escrito de expresión de agravios comienzan cuestionando la legitimación activa del accionante para demandar por reivindicación de los inmuebles objeto del proceso, como en el segundo de los agravios cuestionan el rechazo de la reconvención por prescripción adquisitiva planteada por la codemandada M. del C. O. B., en primer término analizaré esta cuestión, ya que de ser procedentes los planteos formulados al respecto sería innecesario ingresar al tratamientos del primero de los agravios.

--- V. a. Rechazo de la reconvención planteada por M. del C. O. B.

--- Para dar un adecuado marco de análisis a la cuestión es preciso efectuar una sintética reseña de la pretensión articulada por la demandada reconviniente y del marco normativo aplicable a la misma.

--- Al fundar la reconvención planteada en el escrito de contestación de demanda (fs. 87/92), la codemandada M. del C. O. B. peticiona se declare adquirido por prescripción el inmueble que individualiza. En fundamento de dicha pretensión sostiene que tomó posesión del bien en el año 1987 al haberlo adquirido mediante Boleto de Compraventa celebrado con J. O., que se hizo cargo desde entonces de mantener el lugar limpio y en condiciones, que colocó un cerco así como una construcción precaria y agrega que ello demuestra una posesión pacífica, continúa e ininterrumpida por más de 32 años. Al respecto, expresa también que durante el transcurso de ese lapso realizó edificaciones y que nunca nadie, menos aún el actor, reclamó la posesión del inmueble.

--- De la escueta reseña efectuada, surge que la pretensión articulada mediante la reconvención se corresponde con la denominada prescripción larga. Esta forma de adquisición del dominio, que estaba prevista en el Código Civil hoy derogado (art. 4015) y

que también está prevista en el actual código Código Civil y Comercial de la Nación (art. 1899), impone la carga de probar 20 años de posesión pública e ininterrumpida ejercida sobre un inmueble determinado con ánimo de dueño del mismo.

--- Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio hoy previsto en el art. 1897 del CCyC, la realización de los actos posesorios y el constante ejercicio de esa posesión debe efectuarse de manera ostensible y continua (conf. art. 1900 y ccdtes. del CCyC).

--- En relación a la prueba de los requisitos que son configurativos de la prescripción rige el principio general de que todo aquel que invoca un hecho, acto jurídico o contrato corre con la carga de probarlo (art. 381 del CPCC). En el proceso de usucapión dicha carga adquiere una importancia trascendental, ya que -cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis- en ningún supuesto quien pretende haber adquirido un bien por prescripción queda librado de probar los hechos que deben dar fundamento a su pretensión.

--- Atento la aclaración efectuada, es preciso señalar que la adquisición de dominio por prescripción requiere la acreditación de hechos que constituyan actos posesorios concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los que deben surgir del material probatorio traído y producido en el proceso. Ello es así, ya que la normativa aplicable exige la acreditación de actos posesorios ejercidos animus domini respecto de un inmueble claramente identificado (arts. 1908, 1909, 1911, 1922, 1923, 1928 y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación), ejercidos éstos en forma pública y de manera ininterrumpida “durante el tiempo” necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (conf. Revista de Derecho Privado y Comunitario, Prueba II, págs. 177/178).

--- Sobre la cuestión, cabe resaltar también que la Ley Nº 14.159 (con las reformas del Decreto Ley Nº 5756/58 y la Ley Nº 20.440) puso orden y seriedad en el trámite de los juicios de usucapión, dándole carácter contencioso y regulando especialmente el régimen de la prueba en este tipo de procesos, exigiéndose una prueba compuesta para la acreditación de los extremos fácticos requeridos para la procedencia de la acción. En tal sentido, dicha ley en su art. 24 inc. b) establece que se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial; siendo necesario que ésta se encuentre corroborada por otras evidencias que formen con aquella una prueba integral, compuesta, global. (conf S.D. en autos “B., N. M. c/T., C. y otra s/Usucapión”, Expte 10-2005, de fecha 28/11/2008).

--- En definitiva, quien pretende adquirir el dominio por este medio debe acreditar el momento en que dio comienzo la posesión del inmueble “con el ánimo de tener la cosa para sí” y que esta posesión fue efectiva, pública, continua e ininterrumpida por el plazo que

establece la ley (arts. 4015, 4016 y ccdtes. del Cód. Civil y arts. 1900 y ccdtes. del Código Civil y Comercial).

--- En razón de lo hasta aquí expresado y conforme el carácter contencioso del juicio de usucapión, es claro que la demandada reconviniente tenía a su cargo probar: a) que es poseedora del inmueble a título de dueña, b) que dicha posesión se extendió por más de 20 años, y c) que la posesión en cuestión fue pública, continua e ininterrumpida.

--- --En tal marco y toda vez que los agravios articulados se direccionan a controvertir la valoración de la prueba efectuada por la Jueza de Primera Instancia, es preciso remarcar que en la usucapión la prueba debe ser insospechable y convincente respecto a los extremos necesarios para la procedencia de la acción.

--- En tal sentido se ha dicho: “La usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprenden del texto de la ley 14.159 con las modificaciones introducidas por el decreto-ley 5756/58” (CNCiv. Sala F, 28/11/80, ED, 93.353).

----- Efectuada las aclaraciones precedentes, debo precisar que si bien de las constancias de autos surge que la demandada O. B. ejerce la posesión del inmueble, lo cierto es que no se acreditó que dicha posesión se haya extendido por el plazo requerido para adquirir el dominio por usucapión y ello determina la improcedencia de la acción promovida por vía de reconvención, como acertadamente se estableció en la sentencia recurrida.

--- Al respecto, cabe puntualizar que --el plano de mensura y la restante documental aportada nada prueban en relación a la posesión alegada y que el reconocimiento judicial, la absolución de posiciones y la prueba testimonial no acreditan que la posesión fue ejercida por el plazo necesario para adquirir el dominio por prescripción.

--- En cuanto al plano de mensura acompañado en el escrito de reconvención (art. 24 inc. b ley 14.159), es oportuno recordar que tiene la finalidad de individualizar debidamente el bien que se pretende usucapir, determinando con exactitud su superficie, medidas y linderos, y el mismo, como establece el art. 671 del CPCC, no tiene ninguna incidencia respecto del derecho de propiedad ni sobre la posesión y nada prueba respecto de su antigüedad. En todo caso, de considerarse un acto posesorio, es claro que es un acto único y aislado realizado en oportunidad de efectuarse las mediciones.

--- Respecto a la restante documental acompañada por la demandada-reconviniente, consistente en declaraciones juradas y notas remitidas a la Municipalidad de Trelew (fs. 64/65, 82/83 y 86), como señaló la magistrada de grado, no pueden ser consideradas dado que la perito calígrafa determinó que las firmas allí estampadas no podían serles atribuidas.

--- Las críticas que formulan los recurrentes en relación a la apreciación y al valor otorgado a dicha pericia en el fallo recurrido, no son atendibles, ya que por aplicación del principio de adquisición de la prueba, la falta de pago o el pago tardío del anticipo de gastos solicitado por el perito no invalida ni afecta el informe pericial presentado y tampoco el informe pericial puede ser descartado por un simple error material al consignarse un nombre pila, como se pretende en el escrito de expresión de agravios.

--- En relación al reconocimiento judicial llevado a cabo en primera instancia, cabe señalar que del mismo sólo se aprecia una vivienda de reciente construcción, incluso sin terminar y algunos árboles que por su escasa altura y desarrollo seguramente fueron plantados hace unos pocos años.

--- Tampoco la absolución de posiciones llevada a cabo en extraña jurisdicción puede considerarse como prueba de la posesión de la demandada, como erróneamente se alega en el escrito de expresión de agravios, pues en esa oportunidad el actor solamente manifestó haber encontrado un rancho en el predio desconociendo quién lo construyó.

--- En lo que respecta a los testimonios prestados en autos, de su lectura surge con claridad que con este medio de prueba no se probó la posesión por el plazo alegado, como afirman los recurrentes. Ello es así, ya que los testigos ofrecidos por la actora (L., P. y V.), todos vecinos del barrio S. B. y domiciliados a muy poca distancia de los inmuebles objeto de autos, dejaron en claro que los mismos estuvieron baldíos, cuanto menos hasta el año 2014 y que con posterioridad se realizó el cerramiento y se inició la construcción de una vivienda y por otra parte, de los dichos de los testigos ofrecidos por los recurrentes no surge acreditada ni siquiera la realización concreta de acto posesorio alguno.

--- En tal sentido, es oportuno destacar: (i) que J. A. O., no hizo alusión a ningún acto posesorio concreto y básicamente sostuvo haber vendido el terreno a la codemandada en el año 1983 o 1984 y manifestó haberlo adquirido por entrega del Sr. B. C., sin que dichos extremos surjan corroborados de prueba alguna de la causa. (ii) Que D. A. J. solo refirió haber acudido al terreno en el año 1997 en su carácter de empleado municipal en el área de servicios públicos como consecuencia de la inundación ocurrida ese año, sin dar ninguna precisión de quienes podían ser sus ocupantes. (iii) Que E. R. L. S. refirió conocer a la Sra. O. B. por llevar a su madre a visitarla aproximadamente entre los años 88 y 90 y también expresó saber que la nombrada tenía un terreno en una esquina del barrio S. B.

--- En síntesis, la prueba producida, que en mi criterio fue debidamente valorada en la sentencia recurrida, como anticipé es sin duda insuficiente para acreditar que la demandada-reconviniente ejerció la posesión de los inmuebles objeto de autos por el plazo requerido para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.

--- En consecuencia, propongo al Acuerdo el rechazo del presente agravio y que se confirme el rechazo de la reconvención formulada por la codemandada M. del C. B. O.

--- V. b. Legitimación activa del actor reivindicante.

--- Como señalé al reseñar los agravios, los demandados sostienen que el actor carece de legitimación activa para ejercer la acción reivindicatoria dado que jamás se le hizo tradición del inmueble y, por ende, nunca ejerció la posesión sobre el mismo. En refuerzo del planteo, expresan que para ejercer la acción reivindicatoria es insuficiente que el actor cuente con un título de propiedad del inmueble si nunca detentó la posesión del mismo.

--- En mi criterio, el cuestionamiento de la legitimación activa en los términos referidos, en el caso carece de sustento, ya que el actor acreditó su derecho a reivindicar los inmuebles demostrando ser su titular de dominio por título de fecha anterior a la posesión de los demandados.

--- Al respecto, es preciso puntualizar que el actor, --con los informes de dominio que presentó, probó ser titular de dominio de los Lotes X. y X. de la Manzana X. de la Chacra X. Norte del Barrio S. B. de la Ciudad de Trelew y asimismo, con la copia certificada de la Escritura N° X., de fecha 27 de noviembre de 1984, acreditó haberlos adquirido por compra-venta que celebró con J. C. C., quien (actuando como mandatario del entonces titular de dominio - B. C.) le vendió los inmuebles transfiriéndole en nombre de su mandante “todos los derechos de propiedad, posesión y dominio”.

--- -- Por otra parte, si bien la codemandada O. B. alegó haber adquirido los lotes en el año 1987 al celebrar un boleto de compraventa con J. O. y que éste en su declaración testimonial de fecha 12/03/2021, expresó haberlo adquirido de B. C. y que se lo vendió a la nombrada “en el año 1983…1984”, lo cierto es que la compra alegada en contestación de demanda no puede tenerse por probada con esa sola declaración testimonial.

--- Habiendo presentado el actor título que le otorga derecho a la posesión y no habiendo acreditado los demandados título alguno que otorgue derecho a poseer y siendo el título del actor anterior a la posesión, que según surge de la prueba de autos, sólo puede reconocerse que la codemandada O. B. –en el mejor de los casos- ejerce desde el año 2014, no hay duda que el actor está legitimado para promover la acción de reivindicación y que la misma debe prosperar.

--- Ello es así, ya que la situación encuadra a la perfección en la hipótesis que contemplaba el art. 2790 del Código Civil, que expresamente disponía que “si presentare título de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica”, y que hoy contempla el art. 2256 inciso c) del nuevo Código Civil y Comercial, del que surge que si el título del reivindicante es de fecha anterior a la posesión del demandado, el éxito de la acción

está asegurado, ya que se presume que el accionante “es poseedor y propietario desde esa fecha” (Conf. Código Civil y Comercial de la Nación – Comentado – Ricardo L. Lorenzetti. Director, T° X, pag. 324).

--- Inclusive, aún en el supuesto de ausencia de tradición que alegan los accionados, desde antaño se reconoció legitimación para reivindicar al comprador titular de dominio. En tal sentido, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en el plenario “A., R. (suc) c. M., C.” (11/11/58), con claridad estableció que con la operación de compraventa el vendedor transmite al comprador todos los derechos que tiene en relación al inmueble, entre ellos el derecho de ejercer la acción reivindicatoria. Ello por sentido común y por entenderse que quien enajena una cosa en definitiva da el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera, pues tal es el sentido de la economía del contrato y el sentir mismo de las partes.

--- A partir de dicho plenario, la doctrina y la jurisprudencia han sido coincidentes en admitir la posibilidad de que el comprador de un inmueble a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, pueda, aun antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma (SCBA, 18/10/88, “G., R. c. L., V.”, LL, 1989-B-143; CJ Catamarca, 23/4/09, “L., I. del R. T. c. D. V. C., L. R. vda. D. A. y/o quienes resulten poseedores”, LLLNOA, 2009, entre otras). Así también lo admitió esta Sala en reiterados pronunciamientos (SDC N° 21/2004, 22/2006 y 13/2015).

--- Por lo apuntado, en el caso el actor para triunfar en la acción que promovió, como con claridad señaló la magistrada de grado, no necesitaba demostrar que recibió la posesión de los inmuebles que pretende reivindicar.

--- Superada la cuestión concerniente a la legitimación del actor para demandar por reivindicación, los demandados para repeler la acción interpuesta, debían probar haber ejercido la posesión de los inmuebles por el tiempo necesario para adquirirlos por usucapión o cuanto menos que se encontraban poseyéndolos con anterioridad al título del accionante y, como señalé en párrafos precedentes, ninguna de dichas circunstancias fueron acreditadas en la causa.

--- Por todo lo hasta aquí expresado, corresponde confirmar la sentencia de grado en tanto receptó la acción reivindicatoria promovida.

--- V. c. Legitimación pasiva del codemandado J. O.

--- La Jueza de grado rechazó la defensa de falta de legitimación pasiva planteada por el codemandado J. O., por entender que el actor pudo considerar que debía dirigir la acción en su contra en virtud de las actuaciones llevadas a cabo por el nombrado, por derecho propio, ante el Tribunal de Faltas Municipal y por haber reconocido la Sra. O. B. que el mencionado codemandado realizó la construcción del paredón y del dúplex en el inmueble.

--- Ambos codemandados en sus respectivas expresiones de agravios se agravian del rechazo de la defensa. En sustento de su planteo alegan nuevamente que el codemandado mencionado jamás fue poseedor del inmueble, que el actor no diligenció correctamente el mandamiento ordenado en la diligencia preliminar iniciada con anterioridad a la demanda y que de la inspección ocular realizada surge que la única ocupante a título de dueña es M. del C. O.

--- Adelanto que en mi criterio el agravio no puede prosperar y que debe ser declarado desierto.

--- Al respecto, en primer lugar corresponde señalar que la codemandada B. O. carece de interés y de legitimación para recurrir y agraviarse por el rechazo de la falta de legitimación pasiva planteada por su hermano. En tal sentido, es oportuno destacar que el gravamen como requisito subjetivo de la admisibilidad de la apelación debe ser personal, concreto y actual para quien lo interpone" (Kielmanovich Jorge – Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación – Comentado y Anotado – T° I, pág. 517).

--- En lo que respecta al agravio formulado por J. O., único legitimado para atacar el rechazo de la falta de legitimación pasiva que articuló, el mismo se encuentra desierto por insuficiencia técnica dado que no cuestiona el fundamento dado en la sentencia para el rechazo de su defensa, esto es que el actor podía dirigir su acción contra él (i) por haber presentado descargo a título personal en relación al Acta de Infracción N° 3203 del Tribunal de Faltas de la Municipalidad de Trelew y (ii) por haber expresado la codemandada que fue quien realizó la construcción del paredón y del dúplex en el inmueble.

--- Al respecto, resulta oportuno recordar que la expresión de agravios no es una simple expresión retórica carente de sentido ni una mera exigencia ritual y por tal razón no puede consistir en simple reiteración de argumentos expresados en etapas anteriores del proceso. Por el contrario, la expresión de agravios debe constituir una exposición jurídica que contenga una "crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas" (art. 268 del CPCC). La crítica es concreta cuando se refiere a lo preciso y se cumplimenta indicando cual es el agravio y es razonada cuando se focaliza en los fundamentos del fallo atacado. Ello determina la necesidad de cuestionar las razones expresadas en el fallo, precisando los errores, deficiencias e inconsistencias que se atribuyen a los razonamientos desarrollados por el Juez en la sentencia impugnada, especificando con claridad los fundamentos de las objeciones. Es decir, que en la expresión de agravios deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que motivan la decisión cuestionada. Por ello, las objeciones genéricas, las impugnaciones de orden general y las meras opiniones diferentes a las expresadas por el juzgador, no alcanzan a cumplir los estándares mínimos indispensables para mantener una apelación.

--- En tal sentido se ha dicho que “el apelante deberá examinar los concretos fundamentos que ha tomado el Juez en su sentencia y demostrar en qué particular aspecto ha incurrido aquél en error, sea de hecho en la apreciación de los hechos o en la valoración de la prueba; sea de derecho, en la aplicación de las normas jurídicas a esos hechos” (Jorge. L. Kielmanovich - Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación - Comentado y Anotado - Tº I, pág. 569).

--- Conforme lo apuntado, no habiendo el codemandado legitimado para recurrir siquiera intentado refutar los fundamentos dados para rechazar la falta de legitimación pasiva por él opuesta, corresponde declarar desierto el tercer agravio, ya que “deviene ineficaz el recurso que no se hace cargo de la línea argumental del fallo y se dedica a impugnar el mismo con su propia interpretación del tema, dejando incólumes afirmaciones que le dan sustento bastante (conf. Ac. 85.405, "C.", sent. del 31-III- 2004; Ac. 94.798, "de C.", sent. Del 13-XII-2006; Ac. 87.123, "A.", sent. Del 3-VIII-2005; Ac. 88.175, "F.", sent. del 24-V-2006).

--- Por los motivos expuestos corresponde declarar desierto el presente agravio.

--- VI.- En base a todo lo expuesto postulo la confirmación de la sentencia de primera instancia, con costas de esta alzada a los recurrentes vencidos (art. 69 del CPCC).

--- Finalmente, respecto de los honorarios por los trabajos realizados en esta instancia, teniendo en cuenta el resultado del recurso articulado, el mérito y la extensión de las tareas realizadas, encuentro adecuado regular los del letrado apoderado del actor, Dr. R. N. C., en el 6,72% y los de los Dres. E. F. L. y A. L. F., letrado apoderado y letrado patrocinante de los Sres. M. del C. O. B. y J. O. respectivamente, en conjunto, en el 3,85%, calculados en ambos casos sobre el monto del proceso, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 8, 9, 13, 18 y 46 de la ley XIII N° 4).

--- A la primera cuestión me expido entonces POR LA AFIRMATIVA.

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN,** la Dra. Natalia Isabel Spoturno dijo:

---I. Los detalles del caso, decisión impugnada y agravios expresados fueron suficientemente expuestos por el Magistrado que me precedió en el voto. Por tal motivo me pronunciaré directamente sobre los aspectos traídos a decisión de esta alzada en el orden propuesto en el primer voto.

---II. Rechazo de la reconvención planteada por M. del C. O. B.:

--- Luego de un exhaustivo análisis de la causa también yo considero que la demandada no logró demostrar la posesión con ánimo de dueña durante el plazo que marca la normativa de fondo para adquirir un inmueble por usucapión. Por esa razón, y en virtud de los motivos que expondré a continuación, la decisión recurrida debe confirmarse. --- Conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, a los fines de adquirir el dominio por usucapión, resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado

en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373, Código Civil, y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil. Es necesario que el pretenso poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veinteñal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14; CSJN - Mímica, Ricardo J. y otro vs. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur s. Usucapión – Fecha: 03/06/2014 - Tribunal: Corte Suprema de Justicia de la Nación - Fuente: Rubinzal Online - Cita: RC J 4232/14).

--- La definición del Código Civil (arts. 2351 y 2373) sobre acto posesorio y de adquisición de la posesión, alude al elemento intencional, pero también alude al elemento material. El Código no deslinda el acto material, *corpus*, del acto intencional, *animus*. Y no podría hacerlo. El acto posesorio requiere la concurrencia de ambos: *corpus* y *animus*. Si no concurren, no hay posesión (LEVITAN, José, “Prescripción adquisitiva de dominio”, Editorial Astrea, 2da. edición, Buenos Aires, 1979, pág. 76). Ahora bien, tanto la doctrina como la jurisprudencia han señalado de manera categórica que la prueba de los hechos que sirven de base a la adquisición tiene una importancia trascendental, y que en ningún supuesto el pretendiente queda liberado de la carga de probar los hechos en que basa su pretensión (Arean, Beatriz, 1998. Juicio de usucapión. Buenos Aires: Ed. Hammurabi, pág. 293 y siguientes). Por lo demás, dicha prueba debe ser apreciada con carácter estricto, en consideración a las razones de orden público interesadas (Arean, ob. cit., pág. 297).

--- Sentado todo lo anterior, y como adelanté al comienzo, no acompañaré a la demandada reconviniente en sus agravios por cuanto, tal como señaló la Magistrada de la instancia anterior y el Dr. Peral en su voto, no logró acreditar la posesión invocada durante 20 años, sellando de ese modo la suerte de su pretensión. En efecto, valorada nuevamente en esta instancia la escasa prueba producida en la presente causa, considero que la demandada no logró probar los extremos necesarios para adquirir el dominio por usucapión.

--- En cuanto al inicio de la posesión, situada temporalmente por la demandada reconviniente en el año 1987, nada se ha probado. Tal como señala el Dr. Peral en su voto, surge de las constancias de la causa que O. B. ejerce actualmente la posesión del inmueble. Sin embargo, no logró acreditar que dicha posesión se haya extendido por el plazo legalmente exigido para adquirir el dominio por usucapión y es por ello que su pretensión no puede prosperar. En

efecto, no solo no se acreditó el inicio de la posesión alegada, sino que tampoco se probó haber detentado la cosa bajo su señorío como si fuera su verdadera propietaria y de manera continua por 20 años.

--- El plano de mensura y la restante documental aportada no son suficientes para tenerla por acreditada. Tampoco el reconocimiento judicial, la absolución de posiciones ni la prueba testimonial alcanzan para tener por probado que la reconviniente haya ejercido la posesión, con ánimo de dueña, durante 20 años.

--- La presentación del plano de mensura es un requisito de admisibilidad de la demanda (en este caso de la reconvención), porque con éste se identifica con exactitud el inmueble que se pretende usucapir. Pero en modo alguno acredita la posesión con ánimo de dueño requerida por la legislación de fondo. Por tal razón, es criterio de esta Sala que la confección del plano de mensura no es un acto posesorio y no resulta idóneo ni suficiente para acreditar la posesión (SDC 16/2008, SDC 4/2012, SDC 20/2012, SDC 16/2019, SDC 4/2021, entre otras). En efecto, en nuestra provincia no puede considerarse al plano de mensura como acto posesorio por cuanto el art. 671 CPCC establece que "la mensura no afectará los derechos que los propietarios pudieren tener al dominio o a la posesión del inmueble". Consecuentemente, si en el propio juicio de mensura, la mensura no afecta los derechos de otros propietarios, con mayor razón, no puede considerarse que la mensura realizada extrajudicialmente para iniciar un juicio de usucapión pueda tener el alcance de un acto posesorio a los efectos de la prescripción (esta Sala, SDC 20/2012, entre otras). --- La documental agregada en las páginas 64/65, 82/83 y 86 no pueden tenerse en cuenta dado que la pericia caligráfica determinó que las firmas que contienen no le pertenecen.

Y, en cuanto a la valoración de esta prueba, coincido con el Dr. Peral en cuanto afirma que el pago tardío del anticipo de gastos no afecta la validez del informe pericial.

--- Del reconocimiento judicial realizado solamente surge la existencia de una vivienda de reciente construcción, sin terminar. También se observa la existencia de algunos árboles que, conforme su tamaño, puede inferirse que fueron plantados hace pocos años.

--- La absolución de posiciones efectuada en extraña jurisdicción nada aporta a la prueba de la posesión así como tampoco los testimonios obrantes en la causa. En efecto, los testigos L., P. y V., vecinos del barrio y testigos de la parte actora, coincidieron en que los terrenos permanecieron baldíos hasta el año 2014/2015 y que las construcciones comenzaron a partir del año 2015/2016. Tampoco resultan suficientes los testimonios ofrecidos por la parte demandada. L. S. refiere que en los años 1988/1990 llevaba a su madre a visitar a O. B. porque eran amigas y conocidas. Dijo también que cuando O. B. no estaba en la zona le pedía que le mirara el terreno. O. afirma haberle vendido el terreno a O. B. en el año 1983 o 1984 pero tal declaración no fue corroborada por prueba documental alguna. De este modo, tratándose de la prueba de la compra-venta de un inmueble, no resulta suficiente a fin de

probar la posesión de la reconviniente desde esa fecha. Jones solamente se refiere a la inundación del año 1997 y los trabajos que efectuó en su calidad de empleado municipal pero ninguna referencia hace a O. B. ni a los ocupantes del predio en aquel momento.

--- En consecuencia, valoradas nuevamente en esta instancia la totalidad de las constancias obrantes en la causa y dado que la parte demandada reconviniente no ha logrado acreditar la existencia de actos posesorios (*corpus* y *animus*) durante los 20 años requeridos por la legislación para la adquisición del dominio por usucapión, acompaño la propuesta de confirmar la decisión apelada.

--- III. Legitimación activa del actor reivindicante:

--- Coincido con el Dr. Peral en que el cuestionamiento que efectúa el recurrente carece de sustento. El título del actor es del año 1984 mientras que la demanda reconviniente dijo, al contestar demanda y reconvenir, que tomó posesión del terreno en el mes de julio de 1987. Esta sola circunstancia hace caer el argumento central del agravio.

--- En efecto, la situación fáctica que se da en este caso está legalmente prevista y la regulación legal es contraria a la pretensión de la recurrente (conf. art. 2789/2790 del Código Civil y art. 2256 del Código Civil y Comercial). Ya tuvimos ocasión de expedirnos al respecto en la SDC 5/2021, entre otras, cuyos fundamentos resultarán de utilidad a fin de fundar la presente.

---Entiendo que la recurrente parte de un error conceptual insalvable que consiste en confundir el derecho real con la acción real así como también las acciones reales con las acciones posesorias. Estos conceptos no son equivalentes, resultando perfectamente posible el ejercicio de una acción real sin la titularidad actual del derecho real dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base (BORDA, Guillermo A., 2008. *Tratado de derecho civil. Derechos reales*, Tomo II. Buenos Aires: Editorial La Ley, pág. 1485).

---Es que, luego de un largo debate doctrinario y jurisprudencial en nuestro país, se ha aceptado que en todo contrato traslativo de la propiedad existe una cesión implícita o tácita de la acción reivindicatoria. Esta tesis fue consagrada en el plenario “A., R. (suc) c/ M., C.” (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno, 11/11/1958, Cita Online: AR/JUR/6/1958), cuya doctrina es aceptada en la actualidad en forma unánime. Allí se decidió que el comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio puede, aún antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma.

---En el Plenario citado el doctor C., señaló que sea como cesionario implícito de los derechos y acciones del vendedor, sea por aplicación del art. 1196 del Cód. Civil, el comprador con título a quien no se ha hecho tradición de la cosa, puede ejercer la acción reivindicatoria para entrar en posesión de ella cuando la detenta un tercero.

--- El segundo votante en el Plenario, Dr. Jorge F. Fliess, sostuvo que negar la acción reivindicatoria contra terceros al comprador de un inmueble que no llegó a poseerlo por falta de tradición, es algo tan ilógico -o incongruente- que parecería estar fuera de toda discusión. Y agrega: "*pensar lo contrario sería adherir a algo así como una especie de escamoteo o prestidigitación jurídica, pues importaría sostener que quien vende una cosa, sin darla, le niega al comprador (en cuanto a terceros poseedores) el derecho de reclamarla directamente de esos terceros, obligándole a dar el antieconómico rodeo procesal de la demanda a ese vendedor. Siempre con relación a la práctica y a la economía jurídica, se me ocurre que a ese "dar" y a ese negar contractuales (o dar, sin darlo todo) podría justamente motejárselo de inservible -individual y socialmente-, sin beneficio para nadie (Lafaille, "Tratado de los derechos reales", t. 3, p. 409). Sería algo así como una taza sin asa, o un barrilete, en el aire y sin cordel*".

--- Por último el Dr. Llambías afirmó en el Plenario que la acción reivindicatoria es un accesorio del inmueble cuya transmisión intentan realizar las partes del contrato de compraventa, por cuya razón debe entenderse que ha sido transmitida por el vendedor al comprador.

--- El profesor Claudio Kiper, comentando una sentencia de la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires que resolvió una cuestión similar a la que se ventila en la presente causa, sintetizó los principales argumentos del plenario "A." que, como dije antes, reconoció de manera unánime la potestad del comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, de ejercer la acción reivindicatoria contra el tercer poseedor del bien, aun antes de habérsele hecho tradición de la cosa. Estos argumentos son:

--- a) en los términos amplios del art. 1444, que permite la cesión de todos los derechos y acciones sobre una cosa que se encuentra en el comercio, está comprendida la acción reivindicatoria, a la que no alcanzan las limitaciones establecidas en los arts. 1445, 1449 y 1450 a 1453;

--- b) entre la compraventa y la cesión de créditos existen notorias afinidades: la primera importa una cesión de derechos, al obligarse el vendedor a entregar una cosa y a transferir el dominio de ella; y si el enajenante no se reserva ningún derecho sobre la cosa, debe entenderse que se desprende y trasmite al comprador todas las acciones que tenía respecto a tal cosa;

--- c) "acción real" y "derecho real" no son conceptos equivalentes, por lo que la transmisión de las acciones reales es independiente de la de los últimos, ya que para operarla de éstos se requiere la tradición, mientras que la de aquéllas se concreta en virtud de la mera relación contractual; la transmisión de la acción, más que implícita, hállase ínsita por naturaleza en la compraventa, cuya finalidad no es otra que trasmitir la propiedad de una cosa;

--- d) admitida la facultad de reivindicar del cesionario, no se advierten razones para negársela al comprador que no se le hizo tradición de la cosa objeto del contrato;

--- e) la acción reivindicatoria es un accesorio del inmueble cuya transmisión intentan realizar las partes del contrato de compraventa, por cuya razón debe entenderse que ella ha sido trasmitida por el vendedor al comprador; es así que el art. 1409 obliga a la entrega de todos los accesorios de la cosa vendida, entre los que están comprendidos, analógicamente, los medios jurídicos enderezados a la defensa del derecho que se transmite (KIPER, Claudio M., "Legitimación del adquirente que no tuvo la posesión de la cosa para ejercer la acción reivindicatoria", LA LEY 1990-C, 53, Cita Online: AR/DOC/695/2001).

--- Asimismo, la CSJN en el año 1891, declaró que el cesionario de acciones y derechos hereditarios podía intentar la acción reivindicatoria aun cuando no se le hubiera hecho tradición de las cosas sobre que recae. La Corte, en el precedente del año 1891, sostuvo lo siguiente: *"Si la tradición es necesaria para la adquisición de las cosas en general, no lo es pare el ejercicio de la acción reivindicatoria, respecto de la cual basta la cesión sola, sin necesidad de otro acto material de entrega, por cuanto el cesionario no obra en su caso como propietario de la cosa reivindicada, sino como procurador in rem suam, es decir, en virtud del poder presentado que resulta del título mismo de su adquisición"* (Fallos: t. 46, p. 372).

--- Esta cuestión, además, ya ha sido resuelta por esta Sala en numer.s oportunidades. En este sentido y respecto de la legitimación activa para reivindicar del adquirente de la cosa que no ha recibido la posesión se resolvió que *"por ser cesibles las acciones reales con independencia de la transmisión de los derechos de tal índole sustento de ellas, el adquirente al que no se hizo tradición, pese a no haberse hecho aún con la propiedad de la cosa (art. 577 Cód. Civ.), puede sin embargo reivindicarla, pues la transmisión compraventa, permuta, donación, etc.- importa la implícita cesión a su favor de todas las acciones que correspondían al enajenante, entre ellas la reivindicatoria (confr.: Lafaille, "Derechos reales", EDIAR 1944, III-407/408, nros. 2.047; Peña Guzmán, "Derechos reales", TEA 1975, III-651/653, nº 2.136; Garrido-Andorno, "Código Civil anotado-Libro III Derechos reales", Zavalía Ed. 1979, III-58; C.S.N., Fallos 123:285, 142:273; S.C.B.A., J.A. 1.957-III-61, Ac. y Sent. 1977-II-482 y D.J.B.A. 117-301; C.N.Civ., en pleno y por unanimidad, L.L. 92-463; Cám. Apel. 2da. La Plata, sala II, E.D. 26-226)"* (votos del Dr. Velázquez en SDC 21/2004 y SDC 22/2006). Criterio reiterado en SDC 13/2015 y SDC 5/2021.

--- En virtud de todo lo expuesto, y por el solo efecto del contrato de compraventa, resulta el comprador titular de la acción reivindicatoria no obstante la carencia de dominio por falta de tradición de la cosa. Y en este caso, tal como señalé al comienzo, resulta claro que la parte demandada no logró acreditar una posesión anterior al título acompañado por la accionante y, por ello, la decisión de hacer lugar a la acción reivindicatoria debe confirmarse.

--- IV. Legitimación pasiva del codemandado J. O.:

--- Tanto J. O. como M. del C. O. B. se agravian por el rechazo de la defensa de falta de legitimación pasiva planteada por J. O. En mi opinión, coincidente con la expuesta en el voto anterior, ambos agravios se encuentran desiertos. --- O. B. carece de interés en el planteo y J. O. no cuestiona los fundamentos dados por la Jueza para rechazar la defensa. En efecto, la sentenciante dijo que el actor podía dirigir la acción en su contra por haber presentado descargo a título personal ante el Tribunal de Faltas y, además, por haber dicho O. B. que fue su hermano quien realizó la construcción del paredón y del dúplex en el inmueble. Frente a estos fundamentos el codemandado no ensayó crítica alguna razón por la cual su agravio debe declararse desierto por insuficiencia técnica (art. 268 y 269 CPCC).

--- V. Conclusión: Por los motivos expuestos en los considerandos anteriores acompaño la propuesta de confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravio con costas a los recurrentes vencidos (art. 69 CPCC). Y en cuanto a los honorarios correspondientes a las tareas cumplidas en esta instancia, teniendo en considerando la calidad y resultado obtenido, acompaño la propuesta de regulación formulada en el primer voto (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18 y 46 de la Ley XIII N° 4).

--- Por los fundamentos expuestos me pronuncio en la primera cuestión POR LA AFIRMATIVA.

--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Peral expuso:

--- En vista del acuerdo arribado corresponde:

--- I.- CONFIRMAR la sentencia apelada con costas de esta alzada a los recurrentes vencidos.

--- II.- REGULAR los honorarios del Dr. R. N. C., en el 6,72% y los de los Dres. E. F. L. y A. L. F., en conjunto, en el 3,85%, calculados en ambos casos sobre el monto del proceso, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 8, 9, 13, 18 y 46 de la ley XIII N° 4).

--- Así lo voto.

---**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, la Dra. Spoturno expresó:

--- El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Peral, en tanto refleja fielmente el acuerdo logrado.

---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 del CPCC).

--- Trelew, 23 de mayo de 2023.

---En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; pronuncia la siguiente:

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

--- CONFIRMAR la sentencia apelada con costas de esta alzada a los recurrentes vencidos.

--- REGULAR los honorarios del Dr. R. N. C., en el 6,72% y los de los Dres. E. F. L. y A. L. F., en conjunto, en el 3,85%, calculados en ambos casos sobre el monto del proceso, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 8, 9, 13, 18 y 46 de la ley XIII N° 4).

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

MARCELO FERNANDO PERAL
JUEZ DE CÁMARA

NATALIA ISABEL SPOTURNO
JUEZA DE CÁMARA

----REGISTRADA BAJO EL Nº 10 DE 2023 – SDC.- Conste.

Ricardo Fabián GRIFFITHS
SECRETARIO DE CÁMARA