En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro, se reúnen en la Excma. Cámara de Apelaciones los Sres. Jueces de Cámara Dr. Guillermo Daniel HANSEN y Dr. Julián Emil JALIL para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"L. J. S. C/ A. L. A. y/o otros S/ Prescripción Adquisitiva y sus acumulados: "V. B., M. y otra C/ L., J. S. S/ Acción reivindicatoria" (Expte. 151/2020) y "L., J. S. C/ V. B., M. y otros S/ Acción de despojo" (Expte. 23/2022). " (Expte. N° 6 - Año 2024)** venidos del Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad (Expte. N° 107 /2020) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL dijo:

1.- Antecedentes del caso. Las presentes actuaciones se encuentran acumuladas a los autos: "V. B., M. y otra C/ L., J. S. S/ Acción reivindicatoria" (Expte. N° 151/20) y "L., J. S. C/ V. B., M. y otros S/ Acción de despojo" (Expte. N° 23/22), habiendo sido dictada sentencia definitiva en fecha 22/11/23 (fs. 280/289).

El día 04/12/23 (fs. 290) apeló el Sr. L., recurso concedido libremente en fecha 06/12/23 (fs. 291), expresando agravios el 03/05/24 (ID 1475151). Las Sras. L. A. A., A. M. y A. M. (ID 1500160 y 1501592), y los Sres. M. V. B. y P. Z. M. (ID 1502526) contestaron el traslado conferido (art. 268 CPCC).

Las actuaciones se encuentran en condiciones de ser dictada sentencia en esta Alzada.

2.- La sentencia. En su parte dispositiva, el pronunciamiento resolvió: "1) Rechazar la demanda de prescripción adquisitiva entabla por el Sr. J. S. L. respecto del inmueble ubicado en Av. G. N° X., de esta ciudad, designado como Lote X., Manzana X., Ejido X., Circunscripción X., Sector X., Mzo/Mzna. X., Parcela X. Imponer las costas al actor perdidoso. Regular los honorarios profesionales de la Dra. A. O., letrada patrocinante de los demandados, en el 12 % y los del Dr. G. A. C., letrado apoderado del Sr. L. en el 12 %, de la suma que resulte en definitiva, siempre y cuando sean superiores a los mínimos legales, debiendo adicionarse el IVA, si correspondiere; 2) Declarar abstracta la demanda de reivindicación del inmueble ubicado en Av. G. N° X., de esta ciudad, designado como Lote X., Manzana X., Ejido X., Circunscripción X., Sector X., Mzo/Mzna. X., Parcela X., plantaeda por los Sres. V. B. y Z. M. Imponer las costas al demandado. Regular los honorarios profesionales de los Dres. P. C. M., M. L. R. y C. D. D., letrados apoderado y patrocinantes de la parte actora, en el 18 % , en conjunto y proporción de ley y los del Dr. G. A. C., letrado apoderado del Sr. L. en el 12 %, de la suma que resulte en definitiva, siempre y cuando sean superiores a los mínimos legales, debiendo adicionarse el IVA, si correspondiere; 3) Declarar abstracta la acción de despojo intentada por el Sr. L., respecto del inmueble ubicado en Av. G. N° X., de esta ciudad, designado como Lote X., Manzana X., Ejido X., Circunscripción X., Sector X., Mzo/Mzna. X., Parcela X Imponer las costas al Sr. L. Regular los honorarios profesionales de las Dras. M. L. R. y C. D. D., letradas patrocinantes de la parte demandada, en el 11 %, en conjunto y proporción de ley y los de los Dres. G. A. C. y Y. S. M., letrados patrocinantes del Sr. L., en el 7 %, en conjunto y proporción de ley, de la suma que resulte en definitiva, siempre y cuando sean superiores a los mínimos legales, debiendo adicionarse el IVA, si correspondiere; 4) Registrar y notificar personal, por cédula o digitalmente".

3.- Los agravios de la parte actora. La parte actora se agravia con base en dos argumentos.

El *primero* de ellos, radica en que el rechazo de la demanda por prescripción adquisitiva resulta erróneo a la luz de las probanzas de autos.

Sostiene que se ha hecho un análisis parcializado de la prueba agregada la que debió ser valorada en forma integral.

En *segundo lugar*, se agravia de la imposición de costas en su totalidad, dado que la sentencia decreta la abstracción respecto de los procesos acumulados N°151/2020 y N°23/2022.

4.- Suficiencia de los agravios. Los agravios vertidos por las apelantes, refieren a la parte del fallo que ponen en crisis, e indican los errores del judicante de grado que son considerados como causa eficiente de dichos agravios, por lo tanto, constituyen una crítica suficiente, concreta y razonada de la sentencia de grado, en los términos del art. 268 del CPCC lo que habilita su estudio.

5.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156,

p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario.

6.- El tratamiento de los agravios de la parte actora.

6.1.- La valoración de la prueba en el juicio de usucapión. La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir ciertos derechos reales mediante el ejercicio de una posesión ostensible, continua, pacífica e ininterrumpida por un periodo de tiempo fijado por la ley.

El dominio es susceptible de prescripción adquisitiva, siendo la misma un modo originario de adquisición de la propiedad.

Con todo, se trata de un modo extraordinario de adquisición de la propiedad, puesto que la pretensión procesal de quien se aventura a usucapir invocando su propiedad sustantivamente y en los hechos, trae aparejada la extinción de otro dominio sobre el mismo inmueble, cuyo título está inscripto.

En consecuencia, la prueba en este tipo de procesos debe ser sólida y solvente a fin de que resista la ponderación jurisdiccional conforme criterios estrictos de apreciación.

La sentencia de grado puso de relieve que en autos no se han acreditado actos materiales de posesión de manera incontrastable, y que las testimoniales –además de que no corresponde apoyarse solamente en la prueba de testigos-, tampoco fueron contundentes.

La apelante indicó que el testigo V. G. refirió haberle vendido el terreno, habiéndolo identificado en el plano obrante en el expediente que le fuera exhibido, afirmando que fue el actor quien se ocupó del mantenimiento de la propiedad.

Empero, el cotejo atento del video en el que se da cuenta de la declaración permite advertir que cuando se le preguntó quién se ocupaba del mantenimiento del terreno, el mismo respondió: "yo tengo entendido que el Señor L.". Vale decir que no afirmó categóricamente la constatación de los hechos posesorios por los sentidos. Concretamente, refirió unos segundos más tarde que el Señor L. le decía que "iba a hacer unos departamentos" y que él le contestaba "que no había hecho nada". Por lo demás, la cadena de transmisiones a la que se refiere el memorial,

por la que L. habría adquirido de V. G., este de B., y éste a M. C. (a nombre de quien figura la escritura N° X.), por un lado, -y esto es fundamental-, no resulta un elemento que sume a la prueba de los actos materiales que es requerida en este tipo de procesos. Por el otro, tampoco constituye un eslabonamiento perfecto de transmisiones, ya que del título fuerte e inexpugnable que es la escritura de dominio N° X., se salta al boleto entre el Señor V. G. y el actor.

Cuando se le pidió al testigo que explique la razón de sus dicho, la respuesta fue "porque se lo vendí", de lo que solo cabe concluir que hace referencia al acto o título privado de transmisión, y no a hechos materiales que sustenten la posesión, que son comprobados mediante la percepción sensorial habiendo estado presente cuando los mismos fueron realizados.

En el mismo orden, el memorial señala que el testigo C. sostuvo que L. le mostró el terreno para hacer unos locales y unos departamentos (el testigo es albañil).

Sin embargo, en su declaración el dicente indicó que no sabía cuál era la relación entre L. y el terreno en discusión, y que habiendo concurrido [el testigo] para que le haga [debe entenderse que L.] chapa y pintura a un vehículo, este le propuso "intercambiar mano de obra" porque "tenía un terreno".

Refiere sin precisión que L. le mostró un terreno por "G. y T. del F.", repitiendo varias veces la referencia "más o menos", hasta incluso cuando se le mostro el plano. El testigo recalca que supo de los lotes porque el señor L. se lo contó.

También, puntualizan los agravios que el testigo A. Z. reconoció su firma en una información sumaria manifestando que del mantenimiento del predio se ocupaba el actor, quien colaboró en la instalación de la red de gas, siendo vecino. La escucha del testimonio, permite escuchar que el Señor A. Z. afirma que el actor se "le presentó" como vecino. Al ser preguntado sobre la frecuencia con la que pasa por ahí, respondió "años", no obstante, al interpretar bien la pregunta afirmo que él vive allí al lado, de lo que cabe interpretar a contrario, que es el actor quien no viviendo allí pasa sin continuidad y de manera espaciada.

El testigo T. apunta que el Señor L. ofreció el terreno para hacer un negocio, sin recordar espontáneamente la fecha de las tratativas. Solo al ser repreguntado contestó con mucha vaguedad "diez años […] quince años"

De lo expuesto, surge que efectivamente que los testimonios fueron vagos e imprecisos, y que no ponen de relieve hechos materiales asociados a actos de posesión constatados por los sentidos, sino más como referencias indirectas.

En este sentido, se ha sostenido que "La pretensión procesal de un usucapiente que invoca un dominio que supone la extinción de otro dominio sobre el mismo inmueble, cuyo título está inscripto, requiere la producción de una prueba solvente. Debe comprenderse, no solo jurídicamente sino también desde una perspectiva social, que no ha de ser tarea fácil sostener y demostrar que se ha adquirido el dominio de un inmueble por esta especial vía. Es imprescindible que los letrados que acepten la encomienda de estos casos analicen profundamente, a partir de sus entrevistas con sus clientes, la viabilidad de la pretensión, pues aun cuando los abogados tenemos vedado asegurar a nuestros clientes el éxito de un proceso judicial, estamos ciertamente obligados a asesorarlos a partir de un previo examen crítico de los elementos probatorios que nos arriman, aunque estos, por supuesto, habrán de ser luego correctamente valorados por el juez.

Los usucapientes deben saber, entonces, que es preciso reunir prueba contundente que pueda razonablemente conducir a un juez a la convicción de que ese inmueble tiene un nuevo dueño, que se ha consolidado como tal en virtud de la posesión ejercida por el tiempo legalmente exigido. De ello se deriva que la apreciación de la prueba ha de ser estricta, en perfecta consonancia con la excepcionalidad del instituto" (SABENE, Sebastián E., *La prueba testimonial en el juicio de usucapión*, Publicado en: LA LEY 29/03/2023, 7, Cita: TR LALEY AR/DOC/669/2023).

En el mismo sentido, se refirió que en este tipo de procesos "…la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a las trascendentes consecuencias que se derivan para las partes de la sentencia" (KIPER, Claudio - OTERO, Mariano, *Prescripción adquisitiva*, p. 360).

Los tribunales han considerado en este orden que "las exigencias probatorias que subyacen a los juicios de usucapión no son caprichos legislativos; son

recaudos coherentes y proporcionales a la gravedad del resultado final que el proceso prescriptivo puede tener. Ello no significa que la prueba de testigos no sirva o sea irrelevante: significa que no es suficiente para comprobar por sí sola una hipótesis de hecho tan particular como la que funda una demanda prescriptiva. Si la posesión tiene casi cuarenta años, parece cuando menos razonable considerar que alguna otra evidencia, rastro o vestigio habrá quedado acerca del modo en que los actores han utilizado las propiedades durante todo ese tiempo (o, en su caso y si esa evidencia no existía, sin duda debió ser procurada por quienes ahora pretenden ser declarados dueños de las heredades en un juicio contradictorio en el cual el demandado propietario ha resistido férreamente su pretensión)" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata, sala II, "Kette, Silvia Mabel y Suarez, Clemente M. c. Schwartzman, Salomon León s/ Prescripción adquisitiva larga", 18/08/2022, Cita: TR LALEY AR/JUR/112172/2022).

Con fundamento en lo expuesto, el agravio será rechazado.

6.2.- La abstracción y las costas. La sentencia condenó en costas al Señor L. en los tres procesos en los que se dictó sentencia, v.gr. (1) "L., J. S. C/ A., L. A. Y OTROS s/ Prescripción Adquisitiva" (Expte. N° 107, Año 2020), (2) "V. B., M. Y OTRA C/ L., J. S. S/ ACCIÓN REIVINDICATORIA" (Expte. 151, Año 2020) y (3) "L., J. S. C/ V. B., M. Y OTROS s/ Acción de Despojo" (Expte. N° 23, Año 2022).

El agravio de la quejosa se apoya en la consideración de que en (2) y en (3), el pronunciamiento decide dictando la abstracción, razón por la cual, en su concepto, no debería mediar condena en costas.

El pronunciamiento puesto en crisis, tomó correctamente como centro de gravedad de las cuestiones decididas al expediente en el que el Señor L. planteó la prescripción adquisitiva, del cual se derivan la reivindicación

articulada por terceros adquirentes del bien, y la acción de despojo deducida contra ellos.

Un criterio que atienda a la realidad material, impone considerar que es el temperamento del actor reflejado en su conducta procesal lo que llevó a la concretización del enjambre de procesos que tuvieron por objeto una única cosa, cual lo es, la propiedad del inmueble de autos.

Esta consideración, amerita que la condena en costas haya sido impuesta a quien dio lugar a la puesta en marcha del aparato jurisdiccional, quien ha perdido en lo sustantivo en los procesos, con total independencia de la declaración formal de abstracción en los últimos dos procesos.

Con base en lo expuesto, el agravio será rechazado.

7.- Conclusión. Corresponde, en consecuencia, rechazar la apelación interpuesta y confirmar la sentencia de grado en lo que ha sido materia de agravios.

8.- La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina J. y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP -DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly A. y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto,

quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado luego del recurso, considero que corresponde la imposición de costas a la apelante vencida (Conf. art. 69 del CPCC).

9. La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 Ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de los agravios planteados y las demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde fijar los honorarios del Abogado G. A. C., letrado apoderado del Sr. L. en el 25%, a la Abogada A. O. en el 30% y a las Abogadas M. L. R. y C. D. D. en conjunto, en el 30%, todos ellos de la cantidad fijada en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último. (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **AFIRMATIVA.**

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN dijo:

1).- Antecedentes del caso:

Por razones de brevedad me remito al voto de mi colega preopinante, en cuanto al relato de los hechos y la exposición de los agravios por cuanto el Dr. Jalil ha realizado una reseña completa de los antecedentes del caso, de los fundamentos del fallo apelado y de los motivos de los agravios expresados por la parte demandada por lo que resulta innecesario reiterarme sobre dichos aspectos.

Por ello, seguidamente me adentraré en las cuestiones planteadas como fundamento recursivo de la parte demandada.

2).- Previo al tratamiento de las quejas vertidas por el recurrente, debo señalar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. CSJN, Fallos: 274:113, entre otros, CNFed. Civil y Com., sala I, ED, 115-677 LA LEY, 1985-B, 263-; CNCom., sala C en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, entre otras).

3).-El tratamiento de los agravios de la parte actora.

3.1).- La valoración de la prueba en el juicio de usucapión:

Corresponde recordar que la usucapión es un instituto por

medio del cual el transcurso del tiempo opera para la adquisición o consolidación de un derecho y, como contrapartida, como la pérdida de ese derecho para el anterior titular de ese determinado derecho real.

Así se ha definido al instituto de la prescripción adquisitiva o usucapión como: "*Un modo de adquisición de los derechos reales sobre cosa propia y de goce o de disfrute sobre una cosa ajena por continuación de la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, durante el tiempo establecido por la ley*."-CLERC, Carlos, "Derechos Reales en el Código Civil y Comercial de la Nación",pág.146, citando a GATTI, ERREIUS, 2019-.

Retomando, la prescripción para adquirir es el modo mediante el cual, el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el lapso de tiempo fijado por la ley, conforme dispone el art.1897 del CCyC.

Podemos afirmar entonces, que la noción primera que nos da el ordenamiento jurídico respecto del instituto de la prescripción adquisitiva que constituye una de las formas de adquisición de derechos reales.

La gravedad de la sanción para quien, en su calidad de dueño ha desatendido sus derechos y obligaciones respecto del bien objeto de la usucapión, hace que dicha sanción, cuyo justificativo se encuentra en la órbita del interés social, sea necesariamente dictada en un juicio contencioso.

Por ello la jurisprudencia y la doctrina resultan pacíficas en cuanto a la solidez que deben tener las pruebas a recabarse con fines de dar sustento a la pretensión adquisitiva, en este caso del actor.

Respecto de la valoración de la declaración de los testigos, antes de dar respuesta a los agravios en particular, vale recordar que en el caso de la prueba testimonial, "…*lo relevante es el grado de credibilidad de los dichos en orden a las circunstancias personales de los testigos, razón de ser de su conocimiento, interés en el asunto y coherencia, requisitos que, de no concurrir total o parcialmente, autoriza alegar sobre la idoneidad del declarante*" -Falcón, Enrique M.: "Código procesal Civil y comercial de la nación, Comentado, Anotado y concordado", t. 2, p.186).

Debo señalar que, al igual que el resto de la materia probatoria, la apreciación de la prueba testimonial se encuentra subordinada a las reglas de la sana crítica, lo que por otra parte no constituye sino una aplicación puntual del principio general que sienta el art. 390 del ordenamiento adjetivo.

La doctrina y la jurisprudencia, por su parte, han enunciado diversas directivas cuya observancia facilita una adecuada valoración de las declaraciones y permite, por ende, el enjuiciamiento más exacto posible acerca de su credibilidad y eficacia, teniendo en cuenta las circunstancias personales del testigo, la naturaleza de los hechos sobre los cuales declara, la razón de ciencia enunciada como fundamento de su

declaración, y la concordancia de sus respuestas -Palacio, Lino E, Derecho Procesal Civil, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1998, t. IV, p. 650/651-. Así las cosas, debo señalar que no coincido con la apreciación que, de esta prueba, realiza la recurrente.

Es que, de los testimonios obrantes en autos, no surgen en forma contundente las condiciones necesarias para la efectiva caracterización del derecho que pretende ejercer el actor.

El testimonio de V. G. mas allá de haber indicado ser el vendedor del inmueble al actor, no tienen la contundencia que el apelante pretende darle, a modo de ejemplo he de señalar que el testigo manifiesta – al referirse a quien hace el mantenimiento del terreno en cuestión-, que tiene entendido que el Sr. L.

Vale decir que los dichos del testigo, lejos están de tener la contundencia necesaria para dar sustento a la pretensión actora.

Idéntica observación debo señalar respecto de los testigos Carrasco quien fuera contactado por el actor para la realización de locales en el terreno de marras, mas no le consta la relación jurídica del actor con el lote y de A. Z. quien señala que el actor se le presentó como vecino.

En definitiva, ninguno de los testigos resulta concluyente respecto de la pretensión actora en los términos que lo he señalado precedentemente.

La continuidad en la posesión es la concatenación o encadenamiento de los actos posesorios realizados en la cosa, sin

contradictor alguno, durante todo el tiempo exigido por la ley para la prescripción.

Si bien es cierto que la concatenación de transmisiones no resulta suficiente para encadenar las posesiones, lo cierto que a esta circunstancia se suma el hecho de interrumpirse tal continuidad por haberse probado la existencia de un boleto de compra venta celebrado entre el Sr. B. y V. G. y su posterior entre el Sr. V. G. y el actor, habiéndose aportado únicamente como supuesto antecedente la escritura de dominio a nombre del Sr. M. C., es decir, nada se ha probado del nexo entre los mencionados instrumentos y la citada escritura por carecer de relación tal escritura con el Sr. B.

No me caben dudas que el actor debió probar -y no lo hizo-, la posesión, de manera certera, insospechada, clara y convincente.

Se encontraba a su cargo acreditar, para que la posesión sea útil, como y cuando la tomó, su continuidad y que fue "animus domini", es decir, la prueba requerida consistía en demostrar que durante veinte años ha tenido de modo efectivo, en forma quieta, pública y pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño, la posesión del inmueble en cuestión.

Nada de esto ha ocurrido.

Por los argumentos expuestos, el agravio será rechazado.

3.2).- La abstracción y las costas:

El agravio del actor se sustenta en el hecho que la jueza de grado a la par de rechazar la presente demanda, ha condenado en costas al recurrente y declarado abstracta la cuestión en los autos "V. B., M. Y OTRA C/ L., J. S. S/ ACCIÓN REIVINDICATORIA" (Expte. 151, Año 2020) y "L., J. S. C/ V. B., M. Y OTROS s/ Acción de Despojo" (Expte. N° 23, Año 2022).

De las cuestiones planteadas en dichos actuados, surge con claridad la estrecha vinculación existente entre los mismos y la presente causa.

Esto me lleva a concluir, que quienes litigaron contra el Sr. L., ya sea como actores o demandados, lo han hecho en virtud y como consecuencia del accionar de éste último, es decir, se han visto con la necesidad de litigar a los fines de hacer valer sus derechos.

Es que, si bien la declaración abstracta de la cuestión por parte del juzgador le impide de fallar sobre el fondo del asunto ante la desaparición de la base fáctica y jurídica de la pretensión del actor, no lo exime de imponer las costas en casos como el presente y sus vinculados.

"Si bien la declaración abstracta de la cuestión por parte del juzgador lo imposibilita de fallar en el fondo del asunto ante la desaparición de la base fáctica y jurídica de la pretensión del actor, sin embargo no lo exime de imponer

las costas al demandado, cuando existe mérito para ello" (Superior Tribunal de Justicia, Sentencia Interlocutoria N° 67/SCA/2009, Eureka).

Debe partirse de la idea de que el proceso es un instrumento necesario pero riesgoso, que no transita sin agraviar el interés ajeno en tanto, hay que soportar el peso si se lo ha promovido sin razón suficiente como para triunfar en la pretensión, como hay que tratar de que el ganancioso emerja incólume del pleito y en la defensa de su derecho si ha debido promoverlo para que le sea reconocido" (CNACAF - SALA II - 26/10/1999, Expte. 31880/99, "Ale Guillermo (TF 11832-A) c/ DGA", elDial: AA300).-

Reitero, la actitud del aquí actor, ha motivado la necesidad de litigar de las contrarias, motivo por el cual, aún declarada la abstracción de las causas, le deben ser impuestas las costas como correctamente lo ha hecho la a quo.

Por los argumentos expuestos, el agravio será rechazado.

4**).- Conclusión:** Conforme los argumentos expuestos, corresponde confirmar la sentencia de grado en todo cuanto ha sido materia de agravio.

5).- Costas en la alzada:

Las costas causídicas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso, para la iniciación, prosecución y culminación de éste, la imposición de costas constituye entonces, una indemnización acordada al vencedor para el reintegro de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente de que se trate, debido a que la condena en costas tiene por objeto resarcir los gastos del juicio que el vencedor realizó por haberse visto obligado a promover la acción o a contestar demanda para el reconocimiento de su derecho.

Se ha sostenido que: *"…el vencido debe cargar con todos los gastos que hubo de realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su derecho, quien debe salir incolumne del proceso."*- CHIOVENDA, "Instituciones..", pág.332/35, citado por FENOCHIETTO-ARAZI, "Código…", tomo 1, pág.281, ASTREA, 1993-

La imposición de costas al vencido, en consecuencia, forma parte del principio objetivo de la derrota, por ello corresponde su imposición a la apelante perdidosa (art. 69 CPCC).

6).- Regulación de honorarios en la alzada:

A los fines de la regulación de honorarios, se hará mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, eficacia y extensión de la

labor desarrollada por los letrados intervinientes en el presente recurso –art.5, Ley XIII, N°4-.

Regúlense los honorarios del letrado de la parte actora, Abogado G. C. en el 25%, a la Abogada A. O. en el 30% y a las abogadas M. L. R. y C. D. D. en el 30% en conjunto, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara, Guillermo D. HANSEN, vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

En base a los argumentos expuestos considero que pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

1. RECHAZAR el recurso de apelación incoado;
2. CONFIRMAR la sentencia apelada;
3. IMPONER las costas a la apelante vencida;
4. REGULAR HONORARIOS al Abogado G. A. C., letrado apoderado del Sr. L. en el 25%, y a la Abogada A. O. en el 30% y a las Abogadas M. L. R. y C. D. D. en conjunto, en el 30%, todos ellos de la cantidad fijada en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere,

siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

5. DE FORMA.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara, Guillermo D. HANSEN, dijo.

Atento a como resuelvo, corresponde se dicte el pronunciamiento propuesto por mi colega preopinante Dr. Jalil, al cual adhiero.

Así lo voto

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, por haberse formado la mayoría ((arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de octubre de 2024

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1. RECHAZAR el recurso de apelación incoado;
2. CONFIRMAR la sentencia apelada;
3. IMPONER las costas a la apelante vencida;
4. REGULAR HONORARIOS al Abogado G. A. C., letrado

apoderado del Sr. L. en el 25%, y a la Abogada A. O. en el 30% y a las Abogadas M. L. R. y C. D. D. en conjunto, en el 30%, todos ellos de la cantidad fijada en la Instancia anterior con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o en su defecto se aplicará éste último (Conf. arts. 5, 7 y 13 de la Ley Arancelaria).

5. DE FORMA.-

REGISTRADA BAJO EL N° /24 SDC