

Reivindicacion Amplitud Del Concepto De Despojo Danos Y Perjuicios Por La Ocupacion Indebida

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Amplitud del concepto de despojo. Daños y

perjuicios por la ocupación indebida Se mantiene el fallo, en cuanto hizo lugar a la acción reivindicatoria, pues el concepto de despojo que hace viable la pretensión es amplio y abarca a toda clase de desposesión, realizada con o sin violencia.

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, capital de la Provincia de Tucumán, República Argentina, a 26 de marzo de 2015 se reúnen en acuerdo los Sres. Vocales de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial de la Capital, Dres. Benjamín Moisés, María del Pilar Amenábar y María Dolores Leone Cervera, con el objeto de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en los autos caratulados "RUESJAS MIGUEL C/ SANCHEZ EDUARDO DANIEL S/ REIVINDICACION" - Expte. n° 1714/06. Practicado a fs. 512 el sorteo de ley para determinar el orden de estudio y votación, dio como resultado: Dres. María del Pilar Amenábar, Benjamín Moisés y María Dolores Leone Cervera. Seguidamente, los Sres. Vocales se plantean las siguientes cuestiones: ¿es ajustada a derecho la sentencia apelada?; ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? A la PRIMERA CUESTIÓN, La Sra. Vocal MARÍA DEL PILAR AMENÁBAR, DIJO: 1.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el letrado apoderado del demandado, contra la sentencia del Juzgado Civil y Comercial Común de la III Nominación, de fecha 08/04/2014, que hizo lugar a la demanda de reivindicación de inmueble promovida en autos. El recurso fue interpuesto a fs. 493 y fundado con el memorial agregado a fs. 498/504. Corrido el traslado de ley, el letrado apoderado del actor solicita el rechazo de la impugnación por los fundamentos que expone en su presentación de fs. 507/508. Firme el decreto de fs. 509, el recurso ha quedado en condiciones de ser resuelto. 2.- Para una mejor comprensión de la cuestión planteada, previo a iniciar el estudio del recurso resulta conveniente efectuar una breve descripción de lo acontecido en este litigio. Miguel Ángel Ruesjas, actuando mediante letrado apoderado, promovió demanda de reivindicación en contra de Daniel Eduardo Sánchez para recuperar una fracción de un inmueble ubicado en calle Catamarca N° ... de la ciudad de Yerba Buena, identificado como lote C, inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia bajo Matrícula ... e identificado en la Dirección General de Catastro como Padrón ..., matrícula Catastral Refirió que por Escritura N° ... del 25/04/1996 otorgada por la Escribana de Elva Elsa del Rosario Herrera, compró el inmueble a Tomasa Dalmira Fernández de Pajón, a quien le fuera adjudicado en el juicio "Fernández de Pajón Tomasa Dalmira s/ Reivindicación", momento a partir del cual lo poseyó en forma pública y pacífica hasta el año 1998, fecha en que el demandado, que es propietario del inmueble contiguo, procedió a ocuparlo ilegalmente. Dijo que el inmueble contiguo de propiedad del demandado Sánchez - identificado como fracción A, inscripto en el Registro Inmobiliario en la matrícula ..., Padrón ..., Escritura de Compra N° ... del 10/09/1998 otorgada por la Escribanía de Registro N° ...- se labró en base al plano de mensura N° ..., Expte. N° ..., que es claramente irregular puesto que para su confección se han falseado las medidas de los inmuebles involucrados, como resultado de lo cual se le asignó a la fracción adquirida por el demandado una superficie mayor que la real, avanzando así sobre la propiedad del actor y determinando una injustificada superposición de parcelas y de títulos, a resultas de lo cual el Sr. Ruesjas resultó desposeído de su propiedad. La palmaria irregularidad incurrida, continuó exponiendo el demandante, determinó que la Dirección General de Catastro dejara sin efecto el plano y su registración mediante Resolución N° 138/2006, e invitara a regularizar la situación, lo cual fue rechazado por el hoy demandado. En oportunidad del responde el demandado negó los hechos y el derecho invocado por el actor. Explicó el origen de la división y subdivisión de los inmuebles adquiridos por Ruesjas y por su parte, efectuando una detallada descripción de los anteriores titulares del dominio de los inmuebles, de conformidad con las precisiones que obran en el escrito de responde (Cf. fs. 110vta./112). Asimismo, reconvino solicitando que se declare la nulidad de la Escritura N° ... del /04/1996, registrada bajo la Matrícula ... por la cual el actor adquirió la fracción del inmueble que cuya reivindicación persigue en este proceso (Cf. fs. 113 y vta.); y también la totalidad de las actuaciones y resoluciones tomadas en relación al inmueble en litigio por la Dirección Provincial de Catastro en el Expte. N° Por fin concluyó solicitando el rechazo de la demanda con costas a la contraria. La sentencia de primera instancia partió en su desarrollo de la consideración de que el demandado es propietario del inmueble contiguo al del actor, y que la escritura de compra mediante la cual lo adquirió (N° ... del 10/09/1998, Registro Notarial N°...) se confeccionó sobre la base de un plano de mensura (N° ..., Expte. N°...) que fue anulado por la Dirección General de Catastro mediante Resolución N° 138/2006 que fue oportunamente recurrida por el ahora demandado, siendo desestimadas las sucesivas impugnaciones por el ente mencionado (Resolución N° 683/2006) y por el Ministerio de Economía al resolver el recurso jerárquico (Resolución N° 1.085/ME). Luego de referir a la delimitación catastral de los inmuebles de actor y demandado, se abocó al examen del derecho que asiste al

demandante para reivindicar la fracción objeto del pleito. En tal sentido advirtió que el documento catastral sobre la base del cual fue descrito el inmueble del demandado en la escritura de venta n° ... del 10/09/1998 fue un plano que posteriormente anulado por haberse efectuado una indebida superposición de inmuebles. Con el estudio de títulos ofrecido y producido como prueba tuvo por acreditado que el actor adquirió el inmueble por escritura n° ... el 25 de abril de 1996 (fs.7/8) - de fecha anterior a la del Sr. Sánchez-, y perdió la posesión cuando mediante la confección del plano, posteriormente inválido, se extendieron los límites del inmueble que el demandado adquirió en 1998. Advirtió que a tenor de lo dispuesto por el art. 2791 del Código Civil (en adelante CC) debía reputarse propietario al actor por haber sido puesto primero en posesión de la cosa. Como también que la irregularidad no se produjo en los antecedentes remotos, sino en el anterior directo a la compra por parte del demandado, cuando mediante el plano irregularmente confeccionado y luego anulado se avanzó sobre el terreno del demandante para ser vendido al demandado. Sobre esa base hizo lugar a la demanda ordenando que se restituya al actor la fracción del inmueble ocupado, previa confección del plano de mensura conforme las medida de sus antecedentes dominiales y catastrales, y confeccionar su título de dominio correctamente. Asimismo condenó al demandado a indemnizar al actor propietario por los frutos civiles que hubiera podido percibir del inmueble, representados en el caso por el valor locativo que ha dejado de ingresar al patrimonio del titular del dominio; lo que deben computarse desde el mes de septiembre de 2006, fecha del dictado de la Resolución n° 1.085/ME del Ministerio de Economía confirmando la Resolución n° 683/2.006 recurrida, que es el momento a partir del cual el señor Sánchez conoció en forma definitiva que el inmueble de su propiedad excedía los límites catastrales e invadía el del actor, naciendo la obligación de restituir (arts. 505, inc. 3°, 506, 508, 511, 519, 520, 521, 2424, 2433 y 2439 del Código Civil) al efecto deberá practicar liquidación en etapa de ejecución de sentencia. Por fin rechazó la reconvencción por nulidad deducida por Daniel Eduardo Sánchez en contra de Miguel Ángel Ruesjas, con costas al demandado vencido.

3.- Efectuada la descripción precedente, corresponde reseñar seguidamente los agravios expuestos en el memorial que corre agregado a fs. 498/504. El primer motivo de apelación se basa en que la sentencia parte de la errónea consideración de que el demandado habría despojado al actor, omitiendo considerar que el despojo supone que la ocupación del bien se ha efectuado con violencia, clandestinidad o abuso de confianza, y ninguno de tales caracteres concurre en el caso, de conformidad con las precisiones que aporta a fs. 498 y vta. Afirma que el mencionado error determinó la indebida aplicación al caso de la norma del art. 2776 CC, toda vez que falta su elemento principal que es la acción de despojo por parte del actual poseedor; a lo que añade que Ruesjas no perdió la posesión porque nunca la tuvo, lo que lo inhabilita para ejercer la acción promovida. El segundo motivo de apelación objeta que la sentencia se haya basado en el estudio de título realizado por la Escribana Colombres Ojeda, el que, a estar a los dichos del recurrente sería parcial y tendencioso y propondría una solución facilista y superficial (Cf. fs. 500 vta.). Considera que la mención de los antecedentes catastrales de los inmuebles en litigio que contiene el informe no resulta completa, y efectúa a continuación una serie de referencias vinculadas con lo que considera un examen profundo de los antecedentes catastrales de los inmuebles en litigio, conforme emerge de la lectura de las constancias obrantes a fs. 500vta/501 y vta. El tercer motivo de apelación finca en el alegado error de la sentencia al considerar que la irregularidad no se produjo en los antecedentes remotos, sino en el anterior directo a la compra por parte del demandado. Afirma que la referida conclusión infringe los preceptos de los arts. 2777 y 2789 CC en tanto establecen que la acción de reivindicación compete también contra el actual poseedor de buena fe que por título oneroso la hubiere obtenido de un enajenante de mala fe, o de un sucesor obligado a restituirla al reivindicante, como el comodatario; y que si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa, fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque éste no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda. Con cita de jurisprudencia que estima pertinente afirma que su mandante no reviste el carácter de mero tenedor ni de ocupante, sino que es poseedor animus domini de la fracción objeto de la reivindicación, con tres posesiones legítimas que le anteceden y justo título, todo lo cual torna procedente el rechazo de la demanda. Vinculado con lo anterior, subraya que el actor nunca tuvo la posesión de la fracción que pretende reivindicar, y sostiene que el primer sentenciante omitió valorar la antigüedad de la posesión que resulta fundamental para la adecuada resolución del caso. A juicio del apelante quedó probado con la pericia de la Escribana Colombres Ojeda que el antecedente más antiguo de la posesión de Tomasa Dalmira Fernández de Pajón se remonta al 15/06/1981, por lo que siendo el actor su continuador, en el supuesto de que se le reconozca el carácter de poseedor su posesión se remontaría al mes de junio de 1981 que es cuando recibió la posesión de la Sra. Fernández de Pajón según el punto II del informe pericial. En cambio el demandado, continúa, ha probado que tiene anexada tres posesiones legítimas por adquirentes de buena fe y a título oneroso, con las precisiones que aporta a fs. 502 vta., lo que lo lleva a concluir que su posesión es más antigua, pues se remonta al 31/08/1957. Por otra parte sostiene que resulta aplicable al caso la norma del art. 2778 CC, en virtud de la cual no procede la acción reivindicatoria en el caso de autos donde el actor recibió la cosa de un enajenante de buena fe, a la vez que adquirió la cosa de buena fe y a título oneroso con anterioridad a la anulación del plano. El cuarto motivo de apelación se funda en la alegada falta de prueba de los daños y perjuicios sufridos por el actor. Afirma el quejoso que no basta con la simple deducción

de que la falta de disposición del inmueble lo haya privado de frutos civiles, y mucho menos que éstos estén representados por el valor locativo que deja de ingresar al patrimonio del acreedor. Sostiene que no surge de la sentencia en qué se basó para tener por probado el daño que manda a pagar, lo que torna arbitrario e inválido al pronunciamiento que impugna. Y a continuación expresa que "Es por ello también que debe hacerse lugar a la reconvencción interpuesta y determinarse en la sentencia la responsabilidad que tiene en la cuestión la Dirección General de Catastro", pues el demandado adquirió el inmueble en base al Plano de Mensura y División N° ... aprobado el 04/07/2008 para el vendedor Francisco S. Aragón; y posteriormente se dictó la Resolución 28/2006 del 01/03/2006 que anuló el plano y el padrón tenido en cuenta por el demandado en autos, quien fue inducido a error por la actuación de los funcionarios de la Dirección de Catastro. Por fin se agravia de que la sentencia ordene efectuar una descripción detallada del estado posesorio del que goza a efectos de realizar un inventario y avalúo de los frutos, gastos y mejoras incorporadas a la heredad para serle restituidas a su dueño mediante el pago actualizado, bajo apercibimiento de perder el derecho a reclamo. Señala que su parte ha construido un inmueble donde tiene radicado su hogar, porque tiene justo título -escritura pública- y a la fecha de la compra del terreno la vendedora tenía un plano aprobado por Catastro que mucho tiempo después fue anulado como consecuencia del error en el que incurrieron los agentes administrativos. Cita jurisprudencia que estima aplicable al caso, y concluye solicitando que se haga lugar al recurso interpuesto.

4.- Ingresaremos seguidamente al tratamiento del recurso del actor, siendo oportuno recordar que el Tribunal sólo puede conocer en los específicos agravios propuestos al fundar la apelación. La Alzada no puede examinar aspectos que han quedado consentidos por las partes por no ser incluidos en el catálogo de las críticas al fallo (art. 717 in fine CPCC; Podetti J. R., Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral, "Tratado de los Recursos", p. 152; Palacio, L. y Alvarado Velloso, A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Explicado y Anotado jurisprudencial y bibliográficamente", T. 6, pp. 421/422). Como asimismo, que el Tribunal no se encuentra obligado a seguir al recurrente en todas y cada una de las cuestiones y argumentaciones que propone a consideración de la Alzada ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan sólo aquellos conducentes para decidir el caso y que bastan para dar sustento a un pronunciamiento válido (Cf., por todos, CS Fallos, 258:304; 262: 222; 263:30; y Santiago Carlos Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado", t. I, Astrea, Bs. As. 1971, pp. 277/278). En tal sentido se debe tener presente que el recurrente no ha propuesto como materia de apelación el rechazo de la reconvencción de nulidad decidido por la juez de la instancia anterior. Sin que ello signifique ingresar en el tratamiento de la admisibilidad de la citación de tercero solicitada, ni tampoco sobre la posibilidad de contrademandar al actor para obtener la nulidad de un acto administrativo dictado por la Dirección de Catastro Parcelario, lo cierto es que el rechazo de la citación de tercero ha quedado firme y consentida por el ahora recurrente (Cf. fs. 88/98). En tales condiciones la escueta referencia contenida en el memorial de agravios (Cf. fs. 503 vta. 5° párrafo) dentro del capítulo dirigido a cuestionar la sentencia por falta de prueba de los daños y perjuicios sufridos por el actor, no constituye un agravio formalmente propuesto a conocimiento y decisión de la Alzada. Dicho esto, cabe señalar que el recurrente concreta su impugnación en los siguientes motivos: 1) Falta del presupuesto material que torna operativa la norma del art. 1976 CC por no haber existido violencia, clandestinidad, o abuso de confianza; 2) Arbitrariedad del fallo por haber basado su decisión en un estudio de títulos al que califica de incompleto, parcial, tendencioso y superficial (Cf. fs. 500 vta.); 3) Error en conclusión de que la irregularidad no se produjo en los antecedentes remotos, sino en el anterior directo a la compra por parte del demandado. Como asimismo, la omisión de considerar que el título del reivindicante es posterior a la posesión del demandado, que el actor nunca tuvo la posesión de la fracción que reclama de la que su parte es poseedor animus domini con tres posesiones legítimas, que con la pericia de la escribana quedó probado que la posesión más antigua es la del demandado, y que en el caso no procede la acción reivindicatoria pues el actor es enajenante de buena fe y a título oneroso y recibió la cosa antes de la anulación del plano y de un enajenante que también es de buena fe. 4) Que no corresponde reconocer daños y perjuicios no acreditados, ni deducirlos de la sola privación del inmueble; 5) Que no corresponde que la sentencia ordene efectuar una descripción detallada del estado posesorio.

4.1.- La queja basada en que no concurre en el caso un presupuesto básico de procedencia de la acción reivindicatoria regulado en el art. 2776 CC, por cuando no hubo despojo sea mediante violencia, clandestinidad o abuso de confianza, no puede ser receptada. El concepto de despojo que hace viable la acción de reivindicación de inmuebles es amplio y abarca a toda clase de desposesión, realizada con o sin violencia. En tal sentido se ha pronunciado la doctrina y la jurisprudencia señalando que La expresión "despojo" (art. 2776, Cód. Civil) a los fines de la acción de reivindicación debe tomarse en un significado amplio que comprende tanto el caso de despojo propiamente dicho como el de desposesión sin despojo en un significado amplio, que comprende tanto el caso de despojo propiamente dicho, como el de desposesión sin despojo; la reivindicación se justifica en ambos casos, porque el autor de la desposesión o del despojo carece de título para retener la cosa en su poder (Cf. CNCiv., sala G, "Giammarino Natale, Antonio c. Córdoba de Martín, Silvia E.", 24/09/2001, LA LEY Online: AR/JUR/1166/2001, con cita de Salvat, R.M., "Derechos reales", 4a.ed., actual. por Manuel J. Argañarás, t. III, pp. 686/687, n° 2077). En igual sentido se ha observado que cuando el legislador se

refiere a la "desposesión" como condición para el ejercicio de la acción reivindicatoria alude no sólo al "despojo" que pueda sufrir el reivindicante sino a todas aquellas situaciones en que el derecho de poseer del dominus y la plenitud de sus poderes respecto de la cosa, se ve impedido, limitado, excluido o parcialmente recortado, por un tercero que ejerciendo la retención material le atribuye una dimensión a su derecho que desplaza al del reclamante (Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca, " C. de A., J. c. M. de F., D.", sentencia del 31/07/1979, La Ley Online: AR/JUR/2212/1979). En el caso el actor ha alegado fundadamente que con posterioridad a la adquisición del inmueble de su propiedad mediante Escritura Pública N° ... del 25/04/1996, inscrita en el registro inmobiliario como Matrícula ..., se vendió al demandado un inmueble contiguo, instrumentándose la venta en Escritura Pública N° ... del 10/09/1998 que se labró sobre la base de un plano de mensura en el que, en razón de una maniobra o irregularidad del profesional agrimensor que lo confeccionó y probablemente la original titular dominial, se falsearon las medidas de los inmuebles a resultas de lo cual se asignó a la fracción vendida al demandado una superficie mayor a la real desde el punto de vista dominial y que avanza sobre la propiedad del actor (2778/96, Expte. 11239-P-96). Advirtió que la ostensible irregularidad del plano mencionado determinó que la Dirección General de Catastro dictara la resolución N° 138/2006 mediante la cual se dejó sin efecto el plano y su registración. En tales condiciones aparece claramente configurado el presupuesto de hecho a que se refiere el art. 2776 CC, por lo que corresponde desestimar el recurso en este punto.

4.2.- La objeción al valor probatorio que la sentencia asigna al estudio de títulos realizado por la Escribana Colombres Ojeda no puede tener acogida. De modo liminar cabe advertir que la referida prueba, producida mediante un perito sorteado y con control de parte en todo su desarrollo, no fue impugnada por el ahora recurrente. Pidió aclaraciones sobre los datos catastrales antecedentes de ambos inmuebles y su fecha de adquisición, las que fueron respondidas por la Escribana actuante (Cf. fs. 300/301), más no formuló observaciones ni impugnaciones es al estudio de títulos presentado. Tampoco en esta instancia de apelación ha justificado debidamente sus objeciones a la pericia ni a las razones proporcionadas por el a quo para explicar por qué se ha basado en ella para decidir el conflicto planteado. Ni mucho menos ha justificado los calificativos de parcial y tendencioso que aplica un dictamen que ha sido realizado por un perito escribano público designado por el juez por sorteo de la lista que lleva la Excma. Corte Suprema de Justicia. El déficit denunciado tampoco emerge evidenciado de la lectura del informe agregado a fs. 276/289. Antes al contrario. El examen de la presentación de la perito da cuenta de que ha tenido en cuenta las constancias de autos, el Expte. 6171/377-R- 2005 de la Dirección General de Catastro de la Provincia y los antecedentes dominicales de la propiedad de actor y demandado; a la vez que los análisis efectuados han sido expuestos de modo claro, comprensible, y ordenado, permitiendo controlar la operación intelectual realizada por la notaria para arribar a las conclusiones que expone con fundamentos suficientes. No cabe soslayar que tratándose de un dictamen que requiere de una apreciación específica del campo del saber del perito, para desvirtuarlo es necesario que se aporten elementos de juicio que permitan concluir de modo fehaciente en torno a la indebida interpretación o al error en las conclusiones a que arriba el experto sobre cuestiones propias de su profesión o título habilitante, ya que cuando no existe una prueba de similar entidad, la sana crítica aconseja no apartarse de las conclusiones periciales (Palacio Lino E., "Derecho Procesal Civil", T. II, p. 720) (Cf. CCCCTuc., Sala II, "Barrionuevo de Domínguez Patricia de los Ángeles y Otro Vs. Colegio Don Orione y/u Otros S/ Daños y Perjuicios", sentencia N° 289 del 30/08/2012). Asimismo, se debe tener presente que el art. 351 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial de la Provincia de Tucumán (en adelante CPCC) establece la soberanía del juzgador en la apreciación del dictamen pericial, y si bien cuando se trata de un informe técnico, científico ajeno a la formación cultural del juez, para apartarse de sus conclusiones debe oponerle argumentos de la misma naturaleza debidamente fundados, lo cierto es que en esos mismos casos si el juez comparte las conclusiones del dictamen bastará con que así lo exprese, sin necesidad de rebatir en su sentencia las impugnaciones que le hayan opuesto las partes (Fassi, S.C., "Código Procesal Civil y Comercial, Comentado, Anotado y Concordado", t. II, p. 359, N° 2600, 2ª ed., Ed. Astrea, Buenos Aires, 1980; CNCiv. Federal, sala III, ?Fernández, Víctor M. c. Empresa Ferrocarriles Argentinos?, sentencia del 26/08/1992. La Ley Online: AR/JUR/399/1992; y "Martínez, Pedro y otro c. Gobierno nacional", del 23/10/1990). Dicho de otro modo, "El juez no está obligado a rebatir en la sentencia las impugnaciones que las partes hayan opuesto al dictamen pericial, si comparte las conclusiones del experto?, (CNCiv., sala H, en autos ?Zanassi, Cristian H. c. Metrovías S.A.?, sentencia del 29/03/2000. La Ley Online: AR/JUR/4384/2000). Lo expuesto lleva a concluir que resulta correcto el valor probatorio que la sentencia le asigna a la pericia de la Escribana Colombres Ojeda, que es una prueba regularmente incorporada al proceso, debidamente fundada e idónea para acreditar los extremos invocados por la parte actora, por lo que no cabe sino desestimar el agravio en examen.

4.3.- El tercer motivo de apelación tampoco puede prosperar. Contrariamente a lo alegado por el apelante, con el estudio de títulos no impugnado por las partes, y con las actuaciones administrativas tramitadas en la Dirección de Catastro, han quedado suficientemente acreditados los hechos invocados en la demanda y establecidos en la sentencia apelada. Por una parte, y como quedó dicho (Cf. supra 4.2.-), se intenta desmerecer impropriamente la pericia en que apoya su decisión el anterior sentenciante. Y por otra parte el recurrente abunda en una secuencia de argumentaciones que son ineficaces para demostrar el

denunciado déficit del fallo. Ello así porque parte en su razonamiento de una serie de premisas que da por ciertas pero que no han sido acreditadas de ninguna manera en el juicio. Así, el recurrente se limita a afirmar que es errado que la irregularidad se haya producido en el antecedente anterior directo a la compra del demandado, que el título del actor es posterior a la posesión del demandado, que éste no tuvo nunca la posesión, y que su posesión es anterior a la del actor, mas ignora circunstancias debidamente comprobadas en la causa, que privan de todo sustento a tales alegaciones. En ese sentido lo primero que cabe advertir es que, según surge de las constancias de autos, el Plano 725 Serie O año 1982, sobre la base del cual fue labrada la Escritura N° ... del 25/04/1996 ha sido elaborado en noviembre de 1981, aprobado el 15/02/1982 (Cf. fs. 361/361), y tiene un informe de verificación del año 1996. En tanto que el plano N° ... sobre la base del cual se labró la Escritura de Venta del inmueble del demandado (Escritura N° ... del 10/09/1998), ha sido elaborado el 10/05/1996, aprobado el 04/06/1996 pero luego dejado sin efecto por la Dirección de Catastro en razón de las irregularidades que presentaba. Como se advierte, plano de mensura que tuvo en cuenta la escritura del inmueble del actor es de fecha anterior al referido en el título del demandado; pero, además, su validez y regularidad no ha sido puesta en tela de juicio en ningún momento. Por el contrario, la Dirección de Catastro dejó sin efecto el Plano N° ... referido en el instrumento de venta del inmueble al demandado y su registración, en razón de las irregularidades constatadas -que determinaron una superposición parcelaria y dominial-, acreditadas con la prueba producida, particularmente con el expediente administrativo y los informes de la Dirección de Catastro, y con el estudio de títulos de la Escribana sorteada como perito. Siendo que sobre la base de un plano irregular elaborado con posterioridad a la adquisición del inmueble por parte del actor se produjo el avance sobre la propiedad de este último, no puede admitirse la invocación de la posesión de los antecesores para justificar una ocupación originada en la alegada irregularidad, en un proceso en el que, no obstante las referencias efectuadas por el demandado en el sentido de que no es mero tenedor sino poseedor animus domini de la fracción en litigio, no ha opuesto como defensa la prescripción adquisitiva de dominio. Con el estudio de los títulos de los antecesores del reivindicante y reivindicado (fs. 276/289), que, como se dijo, se halla debidamente fundado y no exhibe los déficit denunciados en el recurso de apelación (Cf. fs. 498/504), han quedado acreditados los siguientes extremos: ?a) Que no surge de los antecedentes superposición dominial: b) Que al momento de celebrarse la venta mediante Escritura N° ... de septiembre de 1998 se produjo la superposición parcelaria y dominial, desencadenada por el plano, hoy anulado, atendiendo que preexistía una parcela constituida catastralmente: Fracción C, Padrón ..., Plano ... Serie O año 1982, verificado en el año 1996; y un título (venta mediante Escritura ... del 25/04/96, Registro ...), debidamente inscripto en el Registro Inmobiliario a la Matrícula En consecuencia el título del demandado comprende, en su mayor parte, al del actor, con la salvedad que se indica seguidamente; c) Asimismo teniendo en cuenta que el título del antecesor del demandado (Romano de Falci) comprende 71 metros a partir del camino vecinal situado al Este (hoy calle San Martín) y que luego se produce un retranqueo, que se estima en 2, 50 metros aproximadamente según se aprecia en plano ..., es claro que tal propiedad no podía extenderse más allá de los 69,50 metros, extensión que en el caso ha sido superada pues alcanza los 77.90 metros, lo cual implica que a través de la confección del plano 27.708/96 la vendedora del demandado ha tomado sin título (es decir sin causa de adquisición conforme lo aclarado a fs. 301) la cantidad de 8,40 metros de la propiedad del actor.? (Cf. fs. 288). A su vez, de las actuaciones administrativas tramitadas en Expte. 6171/377-R- 2005 de la Dirección General de Catastro de la Provincia, cuya validez no ha sido cuestionada en este proceso, concluyeron con la decisión de dejar sin efecto el plano 27.708/96 y su registración precisamente por haber constatado la superposición parcelaria y dominial que produjo. Precisamente sobre la base de ese plano irregular dejado sin efecto que se describió el inmueble vendido al demandado en la Escritura de Compra N° ... del 10/09/1998. En suma, el examen de las constancias de la causa y de las pruebas valoradas en la sentencia, particularmente el estudio de títulos y las actuaciones tramitadas por ante Catastro Parcelario, permiten extraer una conclusión cierta y positiva sobre la procedencia de la pretensión reivindicatoria ejercida en este proceso; la que no ha sido desvirtuada por el apelante con argumentos aptos para demostrar el desacierto en el que se habría incurrido, ni para justificar la modificación de la decisión adoptada por el juez de la anterior instancia. Los agravios se desestiman (art. 717 CPCC). 4.4.- Las quejas dirigidas a cuestionar la sentencia en cuanto ordena pagar al actor daños y perjuicios que el recurrente estima no probados, y a objetar la orden de que se realice una descripción detallada del estado posesorio no reúnen los requisitos mínimos para ser considerados motivos invocables en la instancia de apelación en los términos del art. 717 CPCC. Los fundamentos proporcionados por el a quo no han sido mínimamente rebatidos por el apelante, quien se limita a reiterar que no corresponde indemnizar los daños por privación de los frutos civiles del inmueble, pero hace omiso caso de los argumentos aportados por el a quo que, apoyándose en jurisprudencia pertinente cuyo criterio este Tribunal comparte, ha señalado que para que nazca el derecho del propietario de peticionar los daños y perjuicios seguidos de la ocupación ilícita, basta la simple intención de la titular de reunirse con su inmueble pues los perjuicios económicos son una consecuencia deducible de la falta de disposición, debido a la ocupación ilícita ejercida por el reivindicado. Por ello es que los ocupantes del inmueble deben indemnizar al propietario por los frutos civiles que hubiera podido percibir de él, representados por el

valor locativo que deja de ingresar a su patrimonio, pues la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo constituyen un obrar antijurídico, que genera un perjuicio cierto derivado de la privación de su uso, y que como contrapartida se erige en un beneficio incausado para el deudor que continúa aprovechándose del bien sin abonar contraprestación alguna (CCCCTuc., Sala I, sentencia N° 424 del 26/12/2012 en autos ?Martorell Susana Leonor Vs. Díaz Enrique Norberto y otra s/reivindicación?). Vale la pena destacar que la sentencia mandó a indemnizar el valor locativo a partir del dictado de la Resolución n° 1.085/ME del Ministerio de Economía confirmando la Resolución n° 683/2.006 recurrida, que es el momento a partir del cual el a quo consideró que el demandado conoció en forma definitiva que el inmueble de su propiedad excedía los límites catastrales e invadía el del actor, naciendo la obligación de restituir (arts. 505, inc. 3°, 506, 508, 511, 519, 520, 521, 2424, 2433 y 2439 CC), de modo que no resulta atendible el argumento de que debe indemnizar daños causado como consecuencia del error a que fue inducido por la actuación de los funcionarios de la Dirección de Catastro. Igualmente inadmisibles por insuficientes resultan el agravio dirigido a objetar la sentencia en tanto ordena que se realice una descripción detallada del estado posesorio del que goza a efectos de realizar un inventario y avalúo de los frutos, gastos y mejoras incorporadas a la heredad, pues el apelante no ha aportado un sólo argumento que explique el error o incorrección de una decisión que es consecuencia forzosa del modo en que ha procedido la acción ejercitada en autos. Tiene dicho este Tribunal, en sus diferentes integraciones, que para que un recurso pueda ser calificado y valorado como tal, debe resultar autosuficiente y contener una crítica razonada y concreta de los criterios o fundamentos de la sentencia, caso contrario, el recurso debe ser tenido por insuficiente. Y así, el recurso debe hacer un examen meritado de la sentencia, demostrando que es errónea, injusta o contraria a derecho, señalando una por una sus falencias. Ello así porque si la sentencia es desacertada y los agravios no demuestran el desacierto, no se avizora como podría lograrse la revisión de aquélla, sino supliendo la actividad crítica del impugnante y hallando agravios idóneos allí donde no se los ha manifestado, lo que legalmente le está vedado al tribunal de alzada, so riesgo de dejar de lado el principio dispositivo que rige la cuestión, a más de la imparcialidad con que debe conducirse siempre el órgano judicial respecto de los litigantes (Cf., CCCCTuc., por todas: Sala I, sentencia N° 228 del 21/09/1992 y sus citas; Sala II, sentencia N° 160 del 23/05/1994; Sala III, sentencia N° 37 del 04/03/2009). Los motivos se desestiman (art. 717 CPCC).

5.- De conformidad con lo expuesto, no se verifica infracción a las normas sustanciales, ni inobservancia de las normas que el digesto procesal civil local establece respecto de la sentencia (arts. 264, 265, 34 y conc. CPCC), dentro de las que quedan abarcadas las que imponen la obligación de valorar las pruebas de conformidad con las reglas de la sana crítica racional (art. 40 y conc. CPCC). La sentencia de primera instancia ha efectuado un análisis completo e integrado de las pruebas conducentes aportadas por las partes al pleito, y los fundamentos aportados proveen sustento jurídico y fáctico suficiente al fallo apelado, por lo corresponde desestimar el recurso deducido en su contra. En consecuencia, corresponde desestimar el recurso de apelación interpuesto por el letrado apoderado del demandado a fs. 493 contra la sentencia del Juzgado Civil y Comercial Común de la III Nominación del 08/04/2014, la que se confirma en lo que fue materia del recurso. Atento al resultado obtenido, y no existiendo motivos que justifiquen apartarse del principio general en la materia, las costas del recurso de apelación se imponen al demandado que resulta vencido (arts. 107, 105 y conc. CPCC).

A la MISMA CUESTIÓN, El Sr. Vocal BENJAMÍN MOISÁ, DIJO: Estando de acuerdo con los fundamentos dados por la Sra. Vocal preopinante, voto en igual sentido. A la SEGUNDA CUESTIÓN, La Sra. Vocal MARÍA DEL PILAR AMENÁBAR, DIJO: En consideración al acuerdo a que se ha llegado sobre la cuestión anterior, propongo I.- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto a fs. 493 por el letrado apoderado del demandado contra la sentencia del Juzgado Civil y Comercial Común de la III Nominación del 08/04/2014, la que se confirma en lo que fue materia del recurso. II.- COSTAS conforme lo considerado. III.- RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios. Así lo voto. A la MISMA CUESTIÓN, El Sr. Vocal BENJAMÍN MOISÁ, DIJO: Que estando de acuerdo con los fundamentos dados por la Sra. Vocal preopinante, se adhiere a los mismos, votando en igual sentido. Y VISTOS: El resultado de la votación consignada precedentemente, se: RESUELVE: I.- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto a fs. 493 por el letrado apoderado del demandado contra la sentencia del Juzgado Civil y Comercial Común de la III Nominación del 08/04/2014, la que se confirma en lo que fue materia del recurso. II.- COSTAS conforme lo considerado. III.- RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios. La presente sentencia es dictada por dos miembros del Tribunal por existir coincidencia de votos entre el primer y segundo votante (art. 23 bis de la LOT, texto incorporado por la Ley N° 8.481). HÁGASE SABER. MARÍA DEL PILAR AMENÁBAR BENJAMÍN MOISÁ Ante mí: María Laura Penna

004276E