

## Usucapion Venta De Propiedad Escrituracion

### JURISPRUDENCIA

### Usucapión. Venta de propiedad. Escrituración

Se confirma la

sentencia que hace lugar a la demanda de prescripción adquisitiva, pues el actor logró demostrar que posee el inmueble mediante los actos posesorios exigidos por ley, y con la acreditación del boleto de compraventa, que conllevó a la posesión inmediata del bien desde hace más de veinte años.

En la ciudad de San Justo, Provincia de Buenos Aires, a los 11 días del mes de junio de dos mil quince, reunidos en Acuerdo Ordinario, los Señores Jueces de la Excelentísima Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Primera, del Departamento Judicial La Matanza, Doctores Ramón Domingo Posca y José Nicolás Taraborrelli, para dictar pronunciamiento en los autos caratulados: ?Piatti Victor Daniel y Otro c/ Geist Teresa Catalina Y otros s/ Prescrpcion Adquisitiva? (Causa nro. 3759/1), habiéndose practicado el sorteo pertinente -art.168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires-, resultó que debía ser observado el siguiente orden de votación: Dr. Taraborrelli - Dr. Posca; resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª Cuestión: ¿Es justa la resolución apelada? 2ª Cuestión: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JOSE NICOLAS TARABORRELLI, dijo:

I) Antecedentes del caso: A fs. 288/308 el Sr. Juez Colega de Primera Instancia dicta sentencia haciendo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, promovida por los actores contra los demandados, con imposición de costas, rechazando la reconvenición que por reivindicación promueven los accionados en contra de los actores, con imposición de costas a los vencidos. A fs. 318 interponen los demandados recurso de apelación en contra del pronunciamiento judicial de la instancia de origen, siendo concedido libremente a fs. 319. Luego a fs. 340/344 el Sr. Juez dicta una resolución saneatoria de su pronunciamiento definitivo declarando: ?La inexistencia de todo lo actuado en el proceso contra Sabina Elvira Garrido, atento la premorencia de ésta, y en consecuencia, la nulidad absoluta y parcial de la sentencia, en relación a la misma. Segundo: Imponer las costas a la accionante (art. 68 del C. P. C. C). Tercero: Regístrese. Notifíquese y en relación a la sentencia?. A fs. 362 los autos quedaron radicados ante esta Sala I, Departamental y a fs. 363 se resuelve que expresen agravios los apelantes de fs. 318. II.- Los agravios de la demandada A fs. 369/375 vta. los demandados expresan los agravios en contra de la sentencia recurrida sobre la base de las siguientes críticas, a saber. Que se interpreta en forma disvaliosa y parcial la prueba incorporada, en particular el intercambio epistolar y la declaración testimonial de Liliana E. Flores, no contemplando la interrupción de la posesión acreditada por la documental acompañada, como la declaración señalada. La sentencia es violatoria de los principios de la defensa en juicio y de la congruencia procesal al rechazar la reconvenición por reivindicación con el único argumento de que los reivindicantes no presentaron el título de propiedad del inmueble, cuando el carácter de propietarios se encuentra reconocido y estaría acreditado con el certificado de dominio y declaratoria de herederos. Se omite considerar la declaración de Liliana E. Flores y que al ser inquirida en relación al domicilio de la co-actora Mirta Ojeda manifiesta que la misma vive en la calle Bolívar desde hace dos años aproximadamente, como declara su propia testigo ya hace dos años que no habita en el inmueble de la calle Sargento Cabral .... El art. 4.015 del Cód. Civ., establece que la posesión debe ser continua y no interrumpida; lo que demuestra que interrumpió la posesión. Omite considerar las cartas documento, en donde se reclama el cumplimiento del boleto de compraventa, y donde también se pide la restitución del inmueble. Los actores invitan a los demandados a suscribir la escritura traslativa de dominio, interrumpiendo así la posesión que pudieran detentar, reconociendo en forma expresa el carácter de propietaria del inmueble a la Sra. Geist. La posesión debe ser quieta, pacífica, pública e ininterrumpida. Una vez que la posesión pierde estas cualidades de quieta y pacífica debe entenderse que la misma cesa. Es decir se ve interrumpida desde el momento en que es controvertida o cuestionada. No se acredita en el expediente el pago del período completo de los impuestos y servicios. El pago reclamado por las demandadas adquiere importancia. Es esta falta de pago la que determina que los demandados consideren disuelto el contrato y rescindido el boleto de compraventa. La posesión se vio interrumpida y controvertida respecto a ambos actores a principios del año 2.011. Respecto a la contrademanda por reivindicación -que no ha prosperado- sin ponderar que el requisito de la presentación del título de propiedad en la presente causa es de un excesivo rigorismo formal, por encontrarse plenamente acreditado el carácter de titulares dominiales y esta acreditado mediante la presentación por los actores del certificado de dominio y por la declaratoria de herederos. La sentencia apelada viola el principio de congruencia procesal. Finalmente, pide se revoque la sentencia apelada, con imposición de costas. LA SOLUCION Centrados los agravios expuestos por los demandados, que constituyen el marco cognoscitivo de la apertura de este recurso de revisión de la sentencia puesta en crisis por los apelantes, someteré a estudio los fundamentos expuestos como crítica al pronunciamiento judicial, de conformidad al siguiente orden metodológico. III.- Extremos legales de fondo del juicio de usucapión Para que prospere la demanda de posesión veinteañal, deben reunirse los siguientes requisitos legales de

fondo que constituyen las premisas legales -como doctrina-, aplicables al presente ?sub-judice? y que a continuación paso a enumerar, a saber: ?A) CONTINUIDAD. Estatuye el art. 4.015 del C.C. que prescribese también la propiedad de cosas inmuebles por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor. La continuidad en la posesión consiste en la sucesión regular de actos posesorios, practicados a intervalos suficientemente cortos como para que no existan lagunas; es el resultado de uso normal del inmueble, tal como pudiera hacerlo su verdadero titular, lo que importa decir que no requiere una presencia constante en la finca (S.C.B.A. 8/9/59, A.S. 1959-III-149). Probada la posesión antigua y la actual existe una presunción ?hominis? de que se ha poseído durante el tiempo intermedio (C.2 L.P1, 3/3/76, L.L. 2-309). Para finalizar la posesión requiere actos posesorios continuos, frecuentes, con asiduidad, y agrega Leviaján que la frecuencia de los actos depende de la naturaleza del inmueble, su destino. Debe distinguirse entre continuidad y conservación de la posesión. La posesión se retiene y se conserva con la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí o por otro. La voluntad de conservar la posesión se juzga que continua mientras no se haya manifestado una voluntad contraria (art. 2445 del C.Civ.). La continuidad en la posesión no debe confundirse con la conservación en la forma establecida en el art. 2445, ya que esta requiere la voluntad de mantenerla (SCBA 8/9/59, AS 1959-III-149). B) ININTERRUPCIÓN. La ininterrupción implica que no haya habido interferencia por parte de terceros en el goce de la posesión. Significa también que el poseedor no haya abandonado la posesión de la cosa inmueble. C) PUBLICIDAD. De la nota al art. 4016 del C.C. despréndese la publicidad de la posesión. Debe interponerse como la forma de exteriorizar el ánimo de poseer, como dueño y señor de la cosa debiéndose cumplir los actos posesorios públicamente. El art. 2479 del C.Civ. requiere que para que la posesión de lugar a acciones posesorias debe ser pública. La nota aclara que no es necesario que sea conocida por el propietario: basta que haya podido conocerla. D) PACIFICIDAD. La nota al art. 4016 del C.C. también habla de posesión pacífica. La pacificidad requerida debe exteriorizarse y extenderse durante todo el plazo prescriptorio. No interesa si la posesión se originó mediante violencia o fuerza. Basta que cese la fuerza o violencia para que comience a poseer pacíficamente, así surge de la relación del art. 3959 del C.C. que dice: ?La prescripción de cosas poseídas por la fuerza o violencia, no comienza sino después de cesar la fuerza o violencia?. E) PLAZO. Los arts. 4015 y 4016 de la ley 340, reformada por el dec. Ley 17711/68 requieren veinte años para prescribir. El plazo prescriptorio debe estar vencido al tiempo de promoverse la demanda. Los requisitos y caracteres enunciados precedentemente deben probarse dentro y durante el plazo de la prescripción. F) ANIMUS DOMINIS Y EL CORPUS. El art. 2351 del C.C., establece que habrá posesión cuando una persona tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; a su vez agregan los arts. 2373 y 2374 del C.C. la posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa con intención de tenerla como suya, la aprehensión debe consistir en un acto que ponga a la persona en presencia de la cosa, con posibilidad física de tomarla. El art. 4015 del C.C. establece la posesión de la cosa, ?para sí? y la nota al art. 4016, consolida el concepto al señalar que la conserva ?solo en interés propio?. El art. 2348 del ordenamiento civil enuncia cuales son los actos posesorios de los inmuebles, entre otros, su cultivo, la percepción de frutos, su deslinde, la construcción, o reparaciones que en él se hagan, su ocupación -de cualquier modo que se haga- para lo cual bastará hacerlo en alguna de sus partes. La definición del Cód. Civil, arts. 2351 y 2373, sobre actos posesorios y de adquisición de la posesión, alude al elemento material. El corpus es el elemento material y el animus es el intencional. El acto posesorio requiere la concurrencia de ambos, sino concurrieren los dos, no hay posesión. El Animus Dominis es la intención de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, usar y disponer de ella como si fuera dueño, sin reconocer en otro la propiedad de la cosa. El corpus se prueba a través de los actos posesorios; probado el corpus o los actos posesorios, el animus se presume, así es que el animus y el corpus se encuentran definidos en el art. 2351 y 2531 C.C. El Corpus es la detención material de la cosa, es decir tener una cosa bajo su poder realizando los actos posesorios enunciados precedentemente? (Taraborrelli, José Nicolás: ?Usucapion?, publicada en Revista del Colegio de Abogados de Morón, año IV, n°2, págs. 56/60, año 1998 y su continuación en Revista del Colegio de Abogados de Morón, (Usucapion II parte), año V, n°1, año 1999, págs. 55/60). Sentadas las premisas legales aplicables al presente caso ?sub- examine?, comenzaré a someter a revisión judicial la sentencia pronunciada por el Sr. Juez Colega de Primera Instancia, puesta en crisis por los agravios expuestos a modo de crítica por los demandados recurrentes. Para ello comenzaré a dar tratamiento y análisis a los distintos puntos de agravios, analizando y valorando -al mismo tiempo- todos los medios probatorios producidos en autos, bajo la óptica de las reglas de la ?sana crítica? y con aplicación del principio de la prueba compuesta regulada por el art. 24 de la ley 14.159, modificado por el Dec. Ley 5756/58, en correlación con los arts. 4015 y 4016 del C.Civ y su reglamentación concordante del art. 679 del Cód. Procesal. Los demandados reconvinientes han reconocido expresamente la autenticidad y la suscripción (de fecha cierta 7/3/77, dada por la reposición del timbrado del sellado fiscal) del boleto de compraventa acompañado en fotocopia a fs. 7/9, celebrado entre Roberto Mario Ibarra, como vendedor (fallecido con posterioridad), con el consentimiento conyugal de su esposa Catalina Teresa Geist de Ibarra, y como compradores Víctor Daniel Piatti y su esposa Mirta Ojeda de Piatti (actores), mediante el cual se acredita que los accionantes adquieren a título oneroso el

inmueble ubicado con frente a la calle Sargento Cabral N° ..., de Lomas del Mirador, Pdo. de La Matanza, Pcia. de Bs. As. A fs. 10 y 10 vta. consta glosado un instrumento privado suscripto entre Roberto Mario Ibarra y su señora esposa y los actores, mediante el cual los primeros proceden a poner en posesión a los segundos de la finca sita en Sargento Cabal N° ... de Lomas del Mirador; Pdo. de la Matanza, Pcia. de Bs. As., conforme boleto de compraventa firmado el 7/3/77, abonando en ese acto los compradores la suma de \$... (de esa moneda en esa fecha) a cuenta de precio, siendo el presente de suficiente recibo y carta de pago, tomando posesión los compradores del bien raíz libre de ocupantes en fecha 6/4/1977. Con referencia a esta acta de entrega de la posesión, declaro judicialmente su autenticidad sobre la base de las siguientes razones lógicas y jurídicas, que paso a desarrollar: a) A fs. 217 absuelve posiciones Patricia Rosa Ibarra (co-demandada - reconviniendo) y a la posición propuesta por los actores a fs. 215 bajo el N° 9 que dice: "Para que diga bajo juramento de decir verdad, que los Sres. Piatti Víctor Daniel y Mirta Ojeda, tomaron posesión legalmente del inmueble desde hace más de 30 años. Respondió: Si es cierto.- Asimismo en dicha audiencia de prueba confesional reconoció expresamente que: el padre le vendió a los actores el inmueble de autos, mediante la firma de un boleto de compraventa. b) A fs. 216 absuelve posiciones la co-accionada Claudia Carina Ibarra y confiesa expresamente que: el padre con el asentimiento de su madre le vendió el inmueble a los actores suscribiendo un boleto de compra. A la posición séptima del pliego obrante a fs. 215 que dice: "Para que jure como es cierto que los Sres. Piatti y Ojeda le hicieron una demanda por escrituración en la jurisdicción de Morón en 1980?"; Responde: Si es cierto. En su consecuencia doy por acreditado y declaro como auténticos la copia del escrito de inicio del juicio de escrituración que corren glosados a fs. 17/18 y la consiguiente copia agregada a fs. 19 de la cédula de notificación de la resolución de fecha junio 27 de 1980. c) A fs. 239 S. S. resuelve tener presente el pedido de confesión ficta en los términos del art. 415 del Cód. Proc., respecto de las demandadas Teresa Geist, María Elena Ibarra, Susana Teresa Ibarra e I. Beatriz Ibarra para su oportunidad. En tal sentido -y en esta instancia recursiva- resulta propicio expedirme sobre la aplicación del art. 415 del Cód. Proc., cuyo pliego de posiciones consta foliado a fs. 287. Por ello les doy a los demandados nombrados por confesados en forma ficta que: el boleto de compraventa es autentico, que los actores les abonaban mensualmente las cuotas pactadas en tiempo y forma; que los actores Piatti y Ojeda les hicieron una demanda por escrituración en jurisdicción de Morón en 1980; que los actores tomaron posesión legalmente del inmueble desde hace más de 30 años. Que todos estos hechos reconocidos por dichas co- demandadas en forma ficta se hallan corroborados por estos otros medios probatorios, a saber: por las posiciones absueltas y confesadas expresamente por Patricia Rosa y Claudia Carina Ibarra antes consideradas; por las declaraciones testimoniales prestadas a fs. 219, 220 y 221, en cuyas actas de audiencia los testigos Fernández, Jukna y Flores, declaran que: los actores son dueños del inmueble de autos, porque lo compraron, desde hace más de 30 años. Lo sabe porque la Sra. Ibarra le dijo que se lo habían vendido y el Sr. Piatti le mostró el boleto de compraventa. Que le abonaron sumas mensuales por la operación. A esta altura -del desarrollo de mi voto- y del estudio y consideración de los agravios expuestos por los apelantes quejosos, con referencia puntual a la declaración de la testigo Flores obrante a fs. 221 al responder que Mirta Ojeda vive en Bolívar 352 desde hace dos años más o menos, ello no debe interpretarse como que interrumpió la posesión y dejó de poseer el inmueble de autos, toda vez que con todos los medios producidos en autos se acredita que ella es poseedora del inmueble objeto del juicio de usucapión, entre ellos la prueba testimonial que corre glosada a fs. 219/220, de oficios de informes producidos a fs. 222/232 que justifican el pago de las tasas por servicios municipales, y de fs. 196/203 que se acredita el pago de los impuestos inmobiliarios constando -en la guía de contribuyente- a nombre del actor Víctor Daniel Piatti (conf. a fs. 197), con lo cual se los reconoce como dueño y señor de la cosa: "animus domini", sin reconocer en otro el derecho de propiedad, la realización del plano de mensura y deslinde glosado a fs. 5/6 y fs. 39/41 (copia) -que constituye un acto posesorio-, en el cual consta el domicilio de los actores accionantes, los recibos de pagos de servicios de suministro de gas y agua e impuestos municipales y territoriales adjuntados por los actores a fs. 129/139 a nombre de ellos y con el domicilio de autos (reconocidos por los demandados con su silencio a pesar del traslado conferido oportunamente, según S. S. resolviera a fs. 165), constando el domicilio del bien objeto de este juicio, la prueba documental acompañada por las demandadas agregadas a fs. 106 (C.D. donde son intimados a suscribir la escritura traslativa de dominio del inmueble vendido), las cartas documento glosadas a fs. 107/110, de donde surge y se interpreta jurídicamente que los actores están en posesión material del inmueble de autos, según texto expreso que dice: "...En virtud del boleto de compraventa celebrado entre las partes con fecha 7 de marzo de 1977, Ud. (se refiere a Mirta Ojeda) y el Sr. Víctor Daniel Piatti se comprometieron a abonar, con posterioridad a la posesión y sumado a las sumas previamente entregadas (conforme cláusula segunda) los valores históricos)...?", reconocida expresamente la posesión que detentan los actores con la C. D. (de fecha 23/2/2.011) de fs. 113, 114 donde se lee: "no habiendo Ud. cumplido con la totalidad de los pagos establecidos en la cláusula segunda a partir de la posesión, se torna aplicable esta cláusula quinta, estando por lo tanto yo facultada para rescindir el boleto de compraventa y la posesión que oportunamente le fuera otorgada?(sic.). Lo subrayado me pertenece. Asimismo con el telegrama obrante a fs. 119 agregado por los demandados al responder la demanda de usucapión, reconocen expresamente que fueron intimados por los actores para que les suscriban a favor de ellos la correspondiente escritura traslativa de

dominio del inmueble de la calle Sargento Cabral ... de Lomas del Mirador. Todo lo cual denota que los actores se han comportado como dueños y señores de la cosa que están poseyendo, ratificada dicha situación jurídica, cuando a fs. 125/6 presentan una declaración jurada en autos: ?Piatti V. D. y otra c/ Guist T. C. y otros s/ B.L.S.G?, que tengo ante mi vista y que, en el punto quinto dice: ?Somos propietarios de hecho del inmueble de marras de la calle Sargento Cabral nro.: ..., de Lomas del Mirador Partido de La Matanza, desde más de 34 años...? (sic.). Asimismo, en dicho beneficio de litigar sin gastos, prestan declaración testimonial a fs. 33, 35 y 68 los señores Fernández, Flores y Jukna y dicen que la vivienda que ocupan los actores lo hacen como propietarios de la misma, cuyos testimonios fueron ratificados en dichos autos a fs. 55, 56 y 118 respectivamente. Sin perjuicio de todo lo expuesto, vale recordar que por el art. 2374 del Cód. Civ. (aplicable analógicamente) se dispone que la aprehensión debe consistir en un acto que, cuando no sea un contacto personal, ponga a la persona en presencia de la cosa con la posibilidad física de tomarla. En tal sentido jurídico el Codificador Vélez Sarsfield en la nota a dicho artículo que sirve de fundamento a la norma legal, expresa con referencia a la posibilidad física de tomar la cosa o de disponer de ella, con cita de Savigny que dice: ?puede existir sin contacto; pues el que puede a cada momento poner su mano sobre una cosa que esta delante de él, es sin duda tan dueño de ella como el que la ha tomado. Esta posibilidad física es un hecho esencial de toda adquisición de la posesión. La ley romana dice, que el contacto personal no es necesario para la adquisición de la posesión y que basta la sola vista de una cosa presente (L. 12, 21. De acquir. Poss.). Por otra parte, la necesidad del contacto personal, no es exigida de una manera general. La ley nos dice que para tomar posesión de un fundo, no es preciso entrar en él: porque el que se encuentra próximo y lo abraza con su vista, tienen sobre ese fundo el mismo poder que el que hubiese entrado (L. 18, Dig. De Adq. Vel omit. Posses). Es, pues, la presencia corporal la que nos pone en estado de disponer de la cosa a nuestra voluntad. En la adquisición de la posesión de las cosas, la presencia inmediata puede, sin ninguna ficción, reemplazar la aprehensión real. Esta especie de aprehensión es lo común, cuando la extensión o el peso de la cosa es tan considerablemente que no se puede remover fácilmente.(Véase Durantón, T° XXI, n° 195; Molitor, Tratado de la posesión, n° 29)?. En síntesis, en el supuesto caso que la actora Ojeda haya cambiado su domicilio, según refiere un solo testigo, ella no ha interrumpido ni abandonado la posesión, objeto de este juicio de usucapión, por las razones expuestas precedentemente y porque su esposo Sr. Piatti sigue poseyendo en nombre propio y en representación de su ex-esposa, por más que se hayan divorciado (según consta en la fotocopia de la sentencia de divorcio glosada a fs. 27/28 de autos), toda vez que ambos persiguen judicialmente, mediante una sentencia judicial se les declare adquirido el dominio por prescripción adquisitiva de la cosa (ver sentencia de fs. 288/308). Finalmente, la testigo del Transito Díaz declara a fs. 263 vta. a la tercera pregunta, que: ?...la esposa del Sr. Piatti manda al de la inmobiliaria a ofrecerle a Catalina para que le firmen la escritura y yo estaba con ella. Esto fue hace 7 años más o menos. Lo se porque yo la acompañaba a todos los abogados?. Por su parte del testimonio brindado a fs. 264 y 264 vta. por Garrido se extrae que: ?Se celebró un contrato de compraventa? (...) ?Piatti tramitó una carta documento invitando a Catalina Geist y a sus hijas a suscribir la escritura traslativa de dominio...?. Ahora bien, con referencia al resto de su declaración testimonial dice que lo sabe porque se lo contó la familia Ibarra, y además agrega que leyó el expediente; por ende es de sospechar que este testimonio pretende favorecer a los demandados. En primer lugar porque se lo contaron los propios interesados y sorprende que un testigo antes de declarar lee el expediente para informarse, y en segundo lugar sus respuestas son muy técnicas y jurídicas, cuando especialmente dice: ?Lo que se buscó es la interrupción de la posesión consentida. Lo se porque me lo contó la familia?. Lo que denota que todos estos aspectos técnicos jurídicos expuestos (que surgen de las respuestas a las preguntas 6° y 7° obrantes a fs. 265) por esta testigo, disminuyen y descalifican su fuerza y validez probatoria, declarando el suscripto una falta de idoneidad parcial de este testimonio (art. 456 del Cód. Proc.). Con referencia a la interrupción de la posesión que articulan los demandados a modo de queja en su escrito de expresión de agravios, por medio de las cartas documento que ellos le enviaron a los actores, desde ya adelanto mi opinión jurídica, de que este embate no debería prosperar, toda vez que las notificaciones extrajudiciales cursadas por los apelantes, carecen de virtualidad y efecto jurídico como para interrumpir la posesión que ejercen los actores. Para ello obsérvese que por aplicación del art. 3984 del Cód. Civ., la prescripción se interrumpe cuando se priva al poseedor durante un año, del goce de la cosa por el antiguo propietario, o por un tercero, aunque la nueva posesión sea ilegítima, injusta o violenta. La doctrina legal sobre este tema interpreta que la prescripción sólo se interrumpe por las causas expresamente establecidas en la ley (Civ. 2°, 22/5/49, J. A., 1949-II-555, f. 10.509). Señala el art. 3986 del Cód. Civ. que: ?La prescripción se interrumpe por demanda contra el poseedor o deudor...?. Los demandados no han interpuesto ninguna demanda interruptiva de la posesión de los actores. Además por el art. 4016 del Cód. Civ. al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta del título, ni su nulidad, ni la mala fe en su posesión. No hubo en el caso de autos una interrupción de la posesión, ya sea natural o civil y de ningún modo y forma, previstas por el Código Civil; exigiendo el art. 3984 que haya existido privación de la posesión, es decir, la desposesión material del poseedor de la cosa y que haya durado un año (Véase Salvat Raymundo M., Tratado de Der. Civ., t° II, Ed. TEA, Bs. As. 1962, págs. 281/291, y Areal Beatriz, Curso de Derechos Reales, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 1987, pág. 302, en donde nos adoctrina que la posesión no

debe haber sido interrumpida, o sea, no deben haber mediado causales de interrupción civil o natural. No hubo desposesión natural ni promoción de demanda). Que sin perjuicio de todo lo expuesto, ¿obiter dicta? o a mayor abundamiento, los apelantes argumentan -a mi juicio de modo improcedente- en sus quejas, que la posesión se vio interrumpida y controvertida respecto a ambos actores a principios del año 2.011, por cuanto como lo demuestro ¿ut supra? la remisión de las cartas documento -por parte de los demandados- no interrumpe la prescripción, y menos aún cuando son enviadas fuera del plazo de los veinte (20) años de prescripción adquisitiva. En tal sentido jurídico, nos enseña Beatriz Arean (Curso de Derechos Reales, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As., año 1.987, pág. 298 y 299) que son requisitos comunes a toda clase de usucapión inmobiliaria o mobiliaria, la posesión y el tiempo. La posesión que debe ser a título de propietario (acreditado en autos toda vez que el causante vendedor con el asentimiento conyugal de su esposa les otorgó la posesión a los actores según quedó demostrado ¿ut supra?, recuérdese que ellos adquirieron la cosa por medio de un boleto de compraventa y la posesión les fue otorgada por un acta de posesión). A su vez los demandados reconvinientes reconocieron la autenticidad de los recibos de pago de las cuotas mensuales que lucen agregados por los accionantes (en fotocopias en la cantidad de doce) a fs. 11/14; reconocimiento de autenticidad que también alcanza a las fotocopias de las tres piezas telegráficas obrantes a fs. 15/16. Todo lo cual denota que los actores se han comportado y se comportan como dueños y señores de la cosa, con ¿animus rem sibi habendi?, es decir sin reconocer en otro el derecho de propiedad. Se trata de una posesión en sentido técnico, o sea con el alcance definido por el art. 2315 del Cód. Civ., por lo tanto la posesión que ejercen los actores es pacífica e inequívoca. El curso de la posesión, comienza a correr desde el momento en que se le otorga la posesión, siendo la misma continua, lo que se traduce en la realización por parte de los poseedores de actos posesorios cumplidos, entre ellos la realización del plano de mensura y deslinde que requiere la ley para iniciar el juicio de usucapión, las intimaciones cursadas a los demandados para que le suscriban la escritura traslativa de dominio, la iniciación de un juicio de escrituración, lo que demuestra que los accionantes se comportan como dueño y señores de la cosa, y ello importa e implica la realización de actos posesorios. Con referencia al agravio que gira en torno a que los usucapios no han acreditado el pago del periodo completo de los impuestos y servicios, esta Sala ha adoptado como doctrina legal el criterio jurídico de que es no necesario que el poseedor acredite el pago de impuestos, tasas y servicios desde el comienzo de la posesión ni durante un período de veinte años, que es el tiempo requerido para usucapir. Si los pagos en cuestión se realizaran durante un periodo razonable unida a otras probanzas, alcanzan para llevar al Juez la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido (Ver también Voto del Dr. Posca in re: ¿Scelzi, Hugo Daniel y Otros c/ Marcos Cesar s/ Usucapión?, Causa nro.:1001/1 RSD N°: 15/06 Folio N°:126 de ésta Sala) . Finalmente, aquí en esta contienda judicial, no se discute ni es materia de debate -como lo plantearon los quejosos apelantes- que el contrato de compraventa quedó rescindido, por cuanto el objeto del juicio es una acción de usucapión y una contrademanda por reivindicación. IV.- Improcedencia de la acción reivindicatoria Ahora bien, pasando a considerar y dar tratamiento jurisdiccional a las críticas esbozadas en contra de la parcela del fallo que rechaza la contrademanda que por reivindicación promueven los demandados en contra de los actores, dichos agravios que ponen en crisis este capítulo del fallo tampoco a mi juicio deberían prosperar, por las razones jurídicas que paso a fundamentar y desarrollar. En primer lugar, mal pueden reivindicar los codemandados el inmueble de autos, cuando ellos jamás han detentado la posesión de dicho bien raíz. Recuérdese que el vendedor causante les vendió y les otorgó en vida la posesión a los actores, de allí que por prescripción legal del art. 3270 del Cód. Civ. consagra el principio del ¿Nemo plus juris?, en estos términos: ¿Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere?. Vale decir, que al fallecer el causante vendedor, jamás les pudo transmitir por causa de muerte, la posesión del inmueble de autos, a sus hijos herederos (hoy demandados reivindicantes), por cuanto él en vida se había desprendido de dicha posesión. En efecto, según prescribe el art. 2758 la acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por lo cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella. De acuerdo con esta definición, la acción de reivindicación exige las dos condiciones siguientes: a) Que el reivindicante sea propietario de la cosa a reivindicar. Los demandados no han acreditado esta condición, pues no han acompañado ninguna escritura pública que acredite la titularidad originaria del dominio en cabeza del causante, y ni siquiera han probado la denuncia de este bien objeto del juicio de usucapión y de reivindicación como integrante del acervo hereditario en el juicio sucesorio de su difunto padre. b) El requisito legal requerido y consistente en que se haya perdido la posesión de la cosa reivindicada, no merece más análisis por cuanto jamás el causante fallecido los transmitió la posesión de la cosa, por las razones jurídicas apuntadas. Y es precisamente esta condición que no esta justificada teniendo en cuenta que la acción de reivindicación tiene por objeto recuperar una posesión de la cual hemos sido privados. Sin esta condición la acción de reivindicación es inadmisibles (Salvat Raymundo, op. cit. T°III, Ed. TEA, Bs. As. Año 1959, págs. 637/8). La persona que entabla la reivindicación de una cosa quiere modificar el estado actual y por consiguiente, de acuerdo con los principios que rigen el cargo de la prueba, tiene la obligación de suministrar la prueba de su derecho. A falta de prueba de la propiedad la

acción tendría que ser rechazada, no solo porque esa es una condición esencial de la reivindicación, sino también por aplicación de los principios generales que rigen en materia de carga de la prueba (CSJN, junio 1º de 1886, t. 30, pág. 98, 22 de octubre de 1928, t. 153, p. 33, 7 de julio 1930, t. 158, pág. 62, fallos cit. por Salvat Raymundo M. op cit. pág. 703). La palabra título designa en esta materia toda clase de actos que acredita la existencia de la propiedad. Se aplica, tanto a los actos traslativos de dominio, por ejemplo, actos de compraventa, donación, etc., como a los simplemente declarativos, como las particiones, las sentencias judiciales, etc. Estos títulos son invocados como prueba de la existencia del contrato de compraventa o de donación, etc., por consiguiente ellos tienen valor probatorio entre las partes que concurrieron al otorgamiento de los mismos como los terceros (arg. art. 994)(Salvat Raymundo M. op. cit. pág. 709). Agrega Arean Beatriz (op cit. págs. 554, 581, 582, 583 y 584) que la acción reivindicatoria puede ser ejercida por los titulares de los derechos reales que se ejercen por la posesión, es decir, por todos los poseedores con derecho a poseer. Agregando esta autora que la finalidad que se persigue como el presupuesto de la reivindicación, es la pérdida de la posesión, la acción persigue la restitución de la cosa. Y compete al reivindicante la prueba de su derecho de propiedad y dicha prueba sólo puede realizarse mediante la presentación de títulos, tomando la palabra título, como causa de la adquisición, que debería ser acreditada con los instrumentos públicos idóneos a esos efectos, ente ellos escritura pública, etc. De lo cual, se deduce que ello no queda suplido -dadas las características y circunstancias especiales que rodean y tipifican el presente caso bajo examen en esta Alzada- con el certificado de dominio glosado a fs. 4, que resulta insuficiente y carece de idoneidad para acreditar el título que pruebe su derecho a poseer, con referencia a la causa en que se funda el derecho. Por lo tanto, el título, al que se refieren los arts. 2789 a 2792 del Cód. Civ. es aquel que teniendo por objeto la transmisión de un derecho de propiedad está revestido de las solemnidades exigidas para su validez. Es el acto jurídico que sirve de causa a la adquisición de la cosa, comprendiéndose a los actos traslativos de dominio, que se instrumentan en escrituras públicas. Queda claro, que no procede la acción reivindicatoria, si quienes la intentan, son herederos universales de un causante, que en vida vendió el inmueble y entregó voluntariamente la posesión a los actores reconvenidos, tal el caso de quien lo hizo como consecuencia de un contrato de compraventa (véase en tal sentido la doctrina legal pretoriana citada por Salas-Trigo Represas, Cód. Civ. Anotado, Tº 2, Ed. Depalma, Bs. As., año 1979, pág. 740). En suma, los demandados reconvinientes por reivindicación carecen -a mi juicio- de legitimación activa ?ad-causam?, para accionar en contra de los actores, encontrándonos en consecuencia, frente a la existencia de una falta de acción en lo fondal del caso en examen. Finalmente, por todo lo expuesto y desarrollado precedentemente se concluye que la demanda y la sentencia de usucapión enerva y sella la suerte de la acción de reivindicación propuesta por los demandados reconvinientes, correspondiendo confirmar en todas sus partes el fallo recurrido en cuanto ha sido materia de agravios, imponiéndose las costas generadas en esta Alzada por el juicio de prescripción adquisitiva del dominio y las generadas por la contrademanda de reivindicación en cabeza de los demandados-reconvinientes perdidosos, por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del Cód. Proc.). Por las consideraciones legales, doctrinarias y jurisprudenciales expuestas, **VOTO POR LA AFIRMATIVA.** Por análogos fundamentos el Doctor Posca también **VOTA POR LA AFIRMATIVA A LA SEGUNDA CUESTION EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JOSE NICOLAS TARABORRELLI** dijo: Visto el Acuerdo que antecede, propongo a mi distinguido colega: 1º) **SE CONFIRME** en todas sus partes el fallo recurrido, en cuanto ha sido materia de agravios, 2º) **SE IMPONGAN** las costas generadas en esta instancia recursiva por el juicio de prescripción adquisitiva del dominio y las generadas por la contrademanda de reivindicación en cabeza de los demandados-reconvinientes perdidosos, por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del Cod. Proc.); 3º) **SE DIFIERA** la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad (art. 31. Decreto Ley 8904/77).- **ASI LO VOTO** Por análogos fundamentos el Dr. Posca adhiere y **VOTA EN IGUAL SENTIDO.** Con lo que terminó el acuerdo que antecede, dictándose la siguiente **SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:** Conforme la votación que instruye el Acuerdo que antecede este Tribunal **RESUELVE:** 1º) **CONFIRMAR** en todas sus partes el fallo recurrido, en cuanto ha sido materia de agravios, 2º) **IMPONER** las costas generadas en esta instancia recursiva por el juicio de prescripción adquisitiva del dominio y las generadas por la contrademanda de reivindicación en cabeza de los demandados- reconvinientes perdidosos, por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del Cod. Proc.); 3º) **DIFERIR** la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad (art. 31. Decreto Ley 8904/77).- **REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.**

Correlaciones: Ujvari, María Cristina c/Gómez, Manuel s/reivindicación - Cám. Civ. y Com. Lomas de Zamora - Sala I - 28/11/2013 001756E