



Morón; y ésta Sala, causa nro. 42.783, R.S. 496/00, del 2/11/00) a la teoría que sostiene tal afirmación, pues la acción real y derecho real no son conceptos equivalentes, y por ello es perfectamente posible el ejercicio de una acción real sin titularidad actual de un derecho real, pues la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base y aún está admitido la posibilidad de ceder la acción de reivindicación, y que se tiene en cuenta no la última adquisición de dominio sino también la de sus antecesores en el mismo (conf. entre otros: Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil-Derechos Reales", t II, nro. 1485 y 1486, págs. 473/474 y jurisprudencia allí citada).- Además, por esta misma Sala y por voto del Dr. Conde se ha dicho, posición que comparto, que el art. 2.353 del Cód. Civil consagra el principio de inmutabilidad de la causa de la relación real, que no puede ser cambiada por la mera voluntad del sujeto ("nadie puede cambiar por sí mismo"), prolongándose en el tiempo el emplazamiento originario ("ni por el transcurso del tiempo". De modo que quien "comenzó a poseer por sí", continúa en ese carácter mientras no se pruebe que se ha convertido en tenedor ("ha comenzado a poseer por otro"). Y, quien comenzó su relación real como tenedor ("poseer por otro"), persiste en tal condición hasta tanto acredite que se transformó en poseedor ("mientras no se pruebe lo contrario").- La interversión del título no puede operarse por un acto de propia y exclusiva voluntad del sujeto -en este caso y según lo dicho en el párrafo precedente, meramente tenedor-, sino que es necesario que la misma se exteriorice por actos que no dejen lugar a la más mínima duda y que claramente revelen al público la decisión de alcanzar aquél propósito, ya sea por un acto jurídico que manifiesta esa voluntad -art. 2.387-, o por la expulsión violenta de la parte interesada o por actos exteriores que tienen por finalidad privar al poseedor de disponer de la cosa, produciéndose ese efecto -arts. 2.455 y 2.458 del Código Civil-, requiriendo el 2.458 "un acto de rebelión" del tenedor contra el poseedor, con el propósito de privarlo de la posesión, siendo necesario, obviamente que tenga la suficiente publicidad, como para que el poseedor pueda conocer aquél propósito -como mínimo-, no siendo idóneas, en consecuencia, las intenciones "in mente retenta" del tenedor (conf. causa nro. 34.460, R.S. 117/96).- El principio general en cuanto a los requisitos de admisibilidad de la acción en tratamiento es: 1) que el reivindicante debe acreditar su derecho de poseer, 2) la pérdida de la posesión, 3) que ésta se encuentra en poder del demandado, y 4) que la cosa que se reivindica es susceptible de ser poseída; es dable reconocer que la temática que mayores dificultades trae es sin duda el primer requisito; ante todo cabe afirmar que la acreditación del derecho de poseer sólo puede realizarse mediante la presentación de títulos, y que de acuerdo a nuestro Código, cuando se exige la presentación del título que acredita el derecho a poseer del actor, se refiere a la causa en que se apoya el derecho, el acto jurídico hábil para transmitir la propiedad; en otras palabras, cuando se habla de título se refiere a toda clase de actos que acrediten la propiedad, sean traslativos o simplemente declarativos, como la partición, sentencias judiciales, etc., por cuanto éstos últimos revelan igualmente la existencia del dominio sin que obste a ello que no con-tengan constancia sobre la posesión del enajenante o sobre la tradición, y que en términos o criterio procesalista, el Código al exigir dicho requisito se refiere a la causa en que funda su derecho, y también al título en sentido documental (conf. entre otros: CC La Plata, Sala I, 3/4/73, L.L. 153/416; C. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, del 2/10/80, ED, 92/259; SCBA, 2/5/74, Rep. L.L. XXXIX, 1951; idem., 11/12/74, JA, 22-1973-523; idem, 2/5/79, DJBA, 116-504; idem, DJBA, 102-125; Bueres-Highton, "Código Civil", t. 5, págs. 877 y sgs.).- La jurisprudencia ha sostenido que la presunción de posesión cuando se presenta el título es "juris tantum", pudiendo el demandado destruirla por prueba en contrario, a cuyo fin será necesario acreditar que ninguno de los antecesores en el dominio y no sólo quien pretende el título, tuvieron la posesión (SCBA, 20/6/89, L.L., 1990-C-53; idem., 18/10/88, L.L., 1989-B-143).-"; y tales conceptos son -como veremos- de plena aplicación al sub-lite.- 3) Con respecto a la posesión adquisitiva ya sea como defensa para enervar la reivindicación, ya como acción de usucapión para adquirir el dominio quien la invoca debe traer a la jurisdicción prueba compuesta, terminante y asertiva que demuestre la alegada posesión quieta y pacífica por más de veinte años; así surge de lo normado por los arts. 375, 679 y cc. del C.P.C.C.; de lo que se trata es nada menos que de adquirir el dominio de un inmueble y declararlo perdido para hasta su entonces titular; va de suyo que la carga de la prueba con aquellas características esta en cabeza de quien invoca la posesión como excepción o como acción (art.375 del C.P.C.C.).- Enseñan Morello - Sosa - Berizonce, "Códigos Procesales..." Tº VII-B, pág. 299 que: "...la prueba de la posesión ha de ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y a los actos posesorios invocados, inequívocos y que evidencien el ánimo de poseer y no la mera detentación de la cosa pues admitir lo contrario importaría confundir ocupación con posesión"; va de suyo que quien pretende usucapir debe probar acabadamente el "corpus" y el "animus" y en la apreciación de dicha prueba debe utilizarse un criterio estricto y riguroso habida cuenta la trascendencia económico-social del Instituto, criterio estricto de apreciación válido tanto cuando la usucapión se esgrime como acción o como defensa (S.C.B.A., Ac. y Sent., 1.990, TºII, pág. 738; Ac. 61899; Ac.y Sent., 1.966, Tº III, pág. 568; 1.971, Tº II, pág. 493; 1.973, Tº II, pág. 702; Cam.1ª, Sala II, La Plata, causa 218.189, R.S.185/94; Cám. Ap. San Isidro, Sala II causa 61598 R.S. 63/94).- Al respecto la Sala ha dicho que: "...Con relación a la prueba en los juicios de usucapión, ha sostenido también este Tribunal que "La prueba de haber mediado una posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre todo el inmueble que se pretende usucapir, durante el lapso legal, queda exclusivamente a cargo del pretendido usucapiente

art. 375 del Cód. Procesal, quien debe traer al litigio elementos de juicio suficientes que sirvan para desplazar la titularidad del derecho de propiedad conf. causa citada al final del párrafo precedente. Es criterio unánime de nuestros Tribunales que el análisis de las pruebas de la posesión en sus dos aspectos o sea, animus y corpus debe llevarse a cabo con la mayor estrictez (S.C.B.A., Acuerdos y Sentencias 1971, t. II, pág. 493; Morello "El proceso de usucapión"; Wemberg, "La prueba de la posesión, E.D., t/ 44, pág. 445). Respecto de la usucapión, por tratarse de cuestiones en que está interesado el orden público (esta Sala II, E.D., t. 94, pág. 228), la prueba sobre el cumplimiento de los recaudos para usucapir deber ser examinada por el Tribunal de Alzada, con independencia del análisis que sobre el particular pueda haber hecho el Juez de Primera Instancia, y sin que enerven dicha facultad ni la limiten las defensas que pueda haber opuesto el titular de dominio, cuyo allanamiento tampoco sería eficaz" (Esta Sala en causa nro. 47.388, RSD-146-3 S 1-4-2003, Juez GALLO (SD); CARATULA: De Santis, María c/ Quiroy, Alfredo José y otros s/ Prescripción Adquisitiva).- IV.- LA SENTENCIA.- 1) Hace lugar a la demanda de reivindicación considerando reunidos los recaudos que hacen a su procedencia: a.- La acción reivindicatoria protege el ?ius possidendi? respaldado por la tradición y la escritura registrada dominialmente.- b.- El accionado reconoce que el inmueble fue ocupado por su padre en carácter de locatario; luego habría intervertido el título.- c.- Tal interversión se habría producido en el año 1984 y a partir de allí lo ocupó ?animus domini? y le cedió la posesión en forma gratuita.- d.- La interversión del título hace menester conformidad del titular dominial.- e.- Luego del análisis del plexo probatorio, que analizaré y evaluaré junto con los agravios, hace lugar a la reivindicación impetrada.- 3) Rechaza la defensa de usucapión por considerar que no se ha producido la prueba compuesta que aquella hace menester para oponerse a la reivindicatio; la usucapión requiere pruebas terminantes e indudables, mas aún cuando es opuesta al reivindicante.- V.- LOS AGRAVIOS Previo a su tratamiento, el análisis formal que efectuó de la expresión de agravios del apelante forma mi convicción en el sentido que dicho acto procesal se adecua a la normatividad que dimana del Art.260 del rito; ergo trataré el aspecto fondal de dicha expresión de agravios; ello sin perjuicio de dinamizar la sanción del Art. 261 del C.P.C.C. cuando no se rebatan concretos fundamentos del fallo en crisis.- Todas las quejas convergen a un mismo objetivo: se rechace la reivindicación y se haga lugar a la usucapión: Al margen del exabrupto que surge del punto 2 de fs.1536, tema al cual infra me referiré en detalle, lo concreto es que la argumentación del apelante pasa por sostener que se intervirtió el título y por las pruebas producidas: 1) Cuanto a la interversión del título es menester la conformidad del propietario o bien actos posesorios de contradicción que demuestren terminantemente la privación de su condición de poseedor exclusivo y excluyente: así surge del armónico juego de los Arts. 2353, 2354, 2401 y 2458 del C.C.A.- Así lo resolvió la Sala: en la causa MO 46646 R.S.549/2003 sentencia del 16/9/2003, autos ?Prieto Ana Maria c/Godoy Delia Ines s reivindicación? (Magistrados Votantes Gallo-Ferrari-Calosso); dijimos en dichas actuaciones ?La interversión del título no opera por una acto de propia y exclusiva voluntad del sujeto -en este caso mero tenedor- sino que es necesario que la misma se exteriorise por actos que no dejen lugar a la mas mínima duda y que claramente revelen al público la decisión de alcanzar aquel propósito, ya sea por un acto jurídico que manifieste esa voluntad -Art.2387 C.C.A.- o por la expulsión violenta de la parte interesada o por actos exteriores que tengan por finalidad privar al poseedor de disponer de la cosa produciéndose ese efecto, Arts. 2455 y 2458 C.C.A. requiriendo el Art. 2458 un acto de rebelión del tenedor contra el poseedor con el propósito de privarlo de la posesión, siendo necesario obviamente que tenga la suficiente publicidad como para que el poseedor pueda conocer aquel propósito -como minimo- no siendo idóneas en consecuencia la intenciones In Mente Retenta del tenedor?; en igual sentido causa MO 56361 R.S.162-2011, autos ?Garro Susana Beatriz c/Herederos de Scodelaro Clodomiro Jose s/Usucapion?.- La conformidad del propietario no existió y cuanto a la alegada posesión animus domini del demandado, estimo no la acredito con la los recaudos necesarios para validarla, tema al cual paso a referirme.- 2) El hecho de la posesión, hasta que la adquisición del dominio por prescripción no se produce, da meras acciones posesorias contra el que perturbe o despoje al poseedor, pero no puede invocarse validamente contra quien reclama esa misma posesion fundado en el derecho de poseer, toda vez que el reivindicante con título contra el poseedor que no lo tiene no esta en la necesidad de probar posesión alguna siendo suficiente su título que es el derecho a poseer; en tal sentido se ha pronunciado la SCJBA, Ac, 6804 del 16/II/2000 y Ac2078 del 15/XI/2000.- Esta Sala abordo el tema con voto del Infrascripto en primer término al cual adhirió mi actual Colega de integración Dr, JOSE LUIS GALLO; sin perjuicio del antecedente relacionado supra IV in fine, lo hicimos en la causa 46.873 autos Ostrosky c/Montero Bustamente s/Reivindicación, resaltando que frente al titular dominial que reivindicaba la prueba de la posesión para oponerse a la mentada acción real debe ser absolutamente contundente no dejando el menor atisbo de duda en el Juzgador.- En conclusión: no se produjo la interversión del título y no se acreditó la posesión ?animus domini? invocada por el demandado lo que determina la procedencia de la acción intentada.- Sin perjuicio de ello, a efectos de no dejar nada por decir, me ocupare del extenso discurso del apelante que surge de su expresión de agravios, en relación a las pruebas producidas en autos y a los actos procesales desarrollados por la actora.- 3) Desde fs.1536 in fine a fs.1537 la apelante nos habla del ?brusco cambio del relato de los hechos de la actora? y desde alli en mas descalifica el dicho de los testigos de la accionante,

a.- A fs.442 vta punto IV la demandada introduce una ?defensa de prescripcion? que. obvio es decirlo persigue la obtención del titulo dominial con animo de dueño por transcurso del tiempo; ello, al margen de la denominación que le dè la demandada tiene las características de una reconvencción.- A tal punto ello es así que a fs.452, párrafo tercero la a-quo ordena dar traslado del planteo relacionado en el punto que antecede, lo cual es consentido por la demandada; el traslado es contestado a fs.460 vta. y sgtes y en esa contestación le actora ,en el legitimo ejercicio del derecho de defensa, esgrime hechos que no tenía sentido invocar en una demanda por reivindicación; surge de lo actuado a fs. 1 de la causa penal acollorada la alegación de la demandada de ?haber comprado los lotes hace un año?; siendo tal no se concibe que quién compro reconvenga por usucapión.- De lo dicho dimana que la actora no varió el relato de la demanda sino que se limitó a contestar la reconvencción por usucapión (art.18 de la Const. Nacional).- b.- Cuanto a la testimonial producida por la accionante no asiste razón a las impugnaciones que tardíamente se esgrimen en la expresión de agravios; y digo tardíamente por cuanto la hoy apelante no promovió en la instancia originaria el ?test de idoneidad?, previsto en el Art.456 el C.P.C.C; la norma elimino el sistema de ?tachas? pues afectaba la libre apreciación del testimonio por el Juez; por el contrario aquella norma posibilita al Magistrado evaluar las testimoniales a la hora de la definitiva en función de las reglas de la sana critica.- La falta de idoneidad tiene que alegarse en la misma instancia en que declaró el testigo y dentro del plazo de prueba; la cuestión no puede introducirse en segunda instancia respecto de los testigos que declararon en la instancia anterior; cabe advertir que la idoneidad del testigo se presume y quien afirme lo contrario tiene la carga de probarlo (Cfe. Roland Arazi ?Codigo Procesal Civil y Comercial de la Pcia. de Buenos Aires, Anotado y Comentado, Tº II, pág. 111).- c.- Lo hasta aquí dicho seria suficiente para cerrar este tramo de mi voto; no lo haré sin perjuicio de resaltar que las descalificaciones al dicho de los testigos de la actora que la demandada vierte desde fs.1537 vta. se funda en una subjetiva y parcial apreciación de esos dichos; los testimonios deben evaluarse en su conjunto, relacionándolos entre si; y en tal menester la sentencia los ha apreciado en evaluación que comparto.- VI.- TESTEO Muchos años en el ejercicio de la profesión Abogadil me enseñaron que la defensa de los Derechos que se confían a los letrados debe realizarse con firmeza y dedicación pero con el recaudo del debido respeto y consideración para la Judicatura; conforme lo edicta el Art.58 del ritual, el Abogado en el ejercicio de su profesión esta asimilado a los Magistrados en cuanto al respeto y consideración que se le debe guardar; y tal asimilación implica que, correlativamente, el léxico de las presentaciones judiciales debe estar exento de excesos dirigidos al Magistrado actuante (mi voto en la causa MO 23860-2010, R.S. 170/15 con la adhesión de mi actual Colega de integración Dr. José Luis Gallo).- Enseña Roland Arazi que ?el legítimo ejercicio del derecho que tienen las partes de solicitar al órgano jurisdiccional las medidas necesarias para corregir lo que pueda interpretarse como una situación disvaliosa para el normal desarrollo de la causa, en modo alguno puede dar lugar al uso de expresiones que menoscaben al Magistrado interviniente? (autor citado Código Procesal Civil y Comercial de la Pcia. de Buenos Aires, Anotado y Comentado, Tº I pag.76).- Ello así no he de pasar por alto expresiones vertidas en la expresión de agravios de la demandada que implican no solo desconsideraciones de trato hacia la Sra. Magistrada actuante, sino también inadmisibles acusaciones.- Ello así, conforme lo dispuesto por el Art.35 inc.1) del C.P.C.C., propongo al Acuerdo que, firme la sentencia, se proceda al testeo de todo el punto 2.- de fs.1536.- VII.- COSTAS DE LA INSTANCIA El Art.68 del C.P.C.C. recepta, en materia de costas, el principio objetivo ?resarcitorio preconizado por Chiovenda, que las impone al vencido en la litis; ergo: las de la Instancia propongo se apliquen a la demandada vencida en el recurso.- Por los fundamentos expuestos votando la cuestión propuesta lo hago por, LA AFIRMATIVA A la misma cuestión, el Señor Juez Doctor JORDA, por iguales consideraciones y fundamentos a los expuestos precedentemente, adhiere votando también por LA AFIRMATIVA A LA SEGUNDA CUESTION EL SEÑOR JUEZ Dr. FERRARI dijo: Si mi colega de integración comparte el primer voto debiera decidirse: 1) Confirmar la sentencia de autos rechazando el recurso de apelación interpuesto contra la misma (Art.18 de la Const. Nacional; Arts.2353, 2354, 2387, 2401, 2455, 2458 y cc del CCA; 260, 261, 456 y cc. del C.P.C.C.).- 2) Firme la sentencia procédase al testeo ordenado en el punto VI (Art. 58 y 35 inc.1 del C.P.C.C.).- 3) Costas de la Instancia al demandado apelante vencido (Art.68 del CPCC) Así lo voto A la misma cuestión, el Señor Juez Doctor JORDA, por iguales consideraciones y fundamentos a los expuestos precedentemente, adhiere votando en el mismo sentido que el Señor Juez Dr. Ferrari.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Conforme al resultado obtenido en la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE CONFIRMA la sentencia de autos rechazando el recurso de apelación interpuesto contra la misma (Art.18 de la Const. Nacional; Arts.2353, 2354, 2387, 2401, 2455, 2458 y cc del CCA; 260, 261, 456 y cc. del C.P.C.C.).- Firme la sentencia procédase al testeo ordenado en el punto VI (Art. 58 y 35 inc.1 del C.P.C.C.).- Costas de alzada, al demandado apelante v encido (Art.68 del CPCC) SE DIFIERE la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del Dec. Ley 8.904/77).- REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.- 009801E