

Reivindicacion Actos Posesorios

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Actos posesorios Se confirma la sentencia que tuvo por acreditado los presupuestos necesarios para la viabilidad de la acción reivindicatoria instaurada, concluyendo que la accionada no logró demostrar, mediante la prueba aportada, la efectiva posesión con ánimo de dueño del inmueble en disputa. En la ciudad de Dolores, a los dieciocho días del mes de octubre del año dos mil dieciséis, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 95.368, caratulada: "GARCIA CORADO, ALFREDO JOSÉ C/ MALDONADO, ANGEL S/ REIVINDICACIÓN", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que las Señoras Juezas debían votar según el siguiente orden: Doctoras María R. Dabadie y Silvana Regina Canale. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1a. ¿Es justa la sentencia apelada? 2a. ¿Qué corresponde decidir? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: I. Antecedentes: Persigue la actora la reivindicación de una porción del inmueble ubicado en el partido de Pinamar, cuya nomenclatura catastral resulta ser Circ. IV, Secc. W, mza. 126, parc. 10, matrícula n° 18327 (124), ocupada por la demandada, mediante la acción instaurada en fecha 31/10/11 (v, cargo de fs. 218). Alega en la misma que resulta ser titular de dominio del 100 % del referido inmueble, conforme surge del informe de dominio que acompaña -v, fs. 15/16-, cuya compra data de fecha 10/12/1992, fecha que da cuenta la escritura de compra-venta obrante en copia a fs. 30/38; sostiene que en razón de haberlo ofrecido en venta el citado inmueble, encomendado el agrimensor Triana a fin de realizar los trabajos de su profesión necesarios para ponerlo en regla, se encuentra que el demandado Maldonado, quien viviría en la calle Ulises n° 138, en una propiedad lindera, que sería la parcela n° 11 de la misma manzana 126, se opone alegando ser propietario de la referida n° 10, propiedad del accionante. Señala que posteriormente, el escribano Falabella constata que se han colocado palos o estacas cortas de palmera creando una línea divisoria sin basamento jurídico alguno en la mitad aproximada del lote 10 de su propiedad. A raíz de ello realizó denuncia penal que tramitaba ante la UFI n° 2 de esta ciudad de Dolores, cuya copia acompaña. Finalmente expresa que se le discute la propiedad total, exclusiva y absoluta sobre la parcela 10, dado que el demandado ha avanzado sobre su terreno, con violencia, tratando de imponer su fuerza y amenaza -fs. 216/218-. A su turno la legitimada pasiva, contesta dicha demanda, realizando la respectiva negativa de los hechos y derechos invocados por la accionante, oponiendo a la misma la defensa de prescripción adquisitiva, con sustento en haber realizado actos posesorios por el plazo legal establecido para la procedencia de tal defensa, tanto para la prescripción decenal como para la veinteañal. Resalta que su ocupación ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, habiendo cumplido con los presupuestos necesarios para la procedencia de la adquisición por prescripción que pretende (v, fs. 345/351 y vta.). Finalizado el período probatorio, con el llamado firme de fs. 674, la titular del Juzgado Civil y Comercial n° 1 departamental, dictó sentencia a fs. 675/678, mediante la cual, tiene por acreditado los presupuestos necesarios para la viabilidad de la acción reivindicatoria instaurada, y concluye que la accionada no ha demostrado, mediante la prueba aportada, la efectiva posesión con ánimo de dueño del inmueble en disputa rechazando la excepción de prescripción opuesta, con costas a su cargo. Hubo de sustentar tal decisión afirmando que el demandado ha reconocido que su posesión no fue pacífica por los hechos que el mismo describe como provenientes del titular dominial Garcia Corado; que carece de justo título para detentar la porción del fundo lindero que ocupar y además delimitó físicamente su predio en línea diagonal y, según sus propios dichos, colocó allí un sistema de riego artificial conociendo, o debiendo conocer que las líneas laterales de su propio fundo eran paralelas de acuerdo con el catastro parcelario de la Municipalidad de Pinamar (v, fs 271). Que mal entonces puede alegar en su favor la prescripción adquisitiva del dominio de una parte del predio de su vecino ni la decenal, por carecer de justo título, ni la veinteañal por no reunir el plazo legalmente exigido y ambas por no haber sido su posesión pacífica desde 2003 en que se formulara la denuncia penal. Dicha sentencia es únicamente apelada por la perdidosa (v, fs. 681). Concedido que le fue su recurso (v, fs. 682), y ya la causa en esta instancia, el mismo es debidamente sustentado con la expresión de agravios obrante a fs. 692/704 y vta., resultando respondido a fs. 706/708 y vta. por la accionante; firme el llamado de autos para sentenciar de fs. 710, ha quedado la causa en estado de ser resuelta (arts. 254, 256, 260, 263, 265 y concs., Cód. Procesal Civil y Com.)- II. Agravios. Contestación: La recurrente, en síntesis que efectuó, se agravia en principio resaltando que la accionante en momento alguno tuvo la posesión de la franja de terreno en disputa, siendo que siempre estuvo en posesión de su antecesor, considerando que ninguna importancia tiene la escritura de dominio del accionante, quien debió probar por otros elementos la posesión que invoca. Seguidamente lo hace respecto del rechazo de la citación de su antecesor dominial; en tal aspecto expresa que se ha violado su derecho de defensa, privando al proceso

de un elemento fundamental para acceder a la verdad de la posesión. Finalmente se agravia en cuanto a la valoración que realiza el a quo de la prueba testimonial; asimismo, en cuanto sostiene que su posesión no ha sido pacífica y que no se ha tenido en consideración que el lote de terreno de la accionante ha sido vendido, cediendo con dicha venta los derechos litigiosos, no habiéndosele notificado tal cesión, careciendo de valor por tal razón, careciendo en definitiva de legitimación el actor -fs. 592/704 y vta.-. Por su parte la gananciosa, refuta uno a uno los argumentos vertidos por la recurrente, considerando que los mismos constituyen únicamente un disconformismo con lo decidido, no resultando ser una crítica concreta y razonada, solicitando su deserción. Finalmente resalta la justicia del decisorio atacado, propugnando su confirmación, con expresa imposición de costas a la recurrente -fs. 706/708 y vta.-.

III. Esta Alzada. i. Los agravios. Suficiencia. En virtud de la petición de la parte actora que se declare la deserción del recurso incoado por su contraria (v. fs. 706/707, pto. 2. A)) corresponde que me expida sobre tal cuestión (SCBA, Ac. C. 85.339, ?Menéndez?, sent. 19-09-07) ya que en caso de prosperar dicha pretensión cerrará el embate recursivo (SCBA, Ac. C. 92.588, ?López?, sent. 31-10-07). En tal sendero debe quedar sentado que la competencia revisora del Tribunal se encuentra circunscripta al tratamiento de aquellos ataques concretos y razonados vertidos, demostrativos -en sustento de las constancias del proceso- de la sinrazón del Juzgador, es decir, en función de los agravios técnicos, idónea y suficientemente expuestos (arts. 260, 261, 266, 272 del CPCC), de donde es lógico concluir que todas aquellas consideraciones del Magistrado sentenciante que hayan servido de fundamento a su decisión que no hayan sido atacadas debidamente, devienen firmes e irrevisables para el Tribunal de Alzada, más allá del mayor o menor grado de acierto o error con que este se hubiere conducido (SCBA, Acs. 43.416, 43.697, entre otros). Los agravios para ser tales deben contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas, por lo que el escrito donde estos se expresan debe indicar, punto por punto, los errores, omisiones o deficiencias de la sentencia apelada, sin que las impugnaciones en general, la remisión o escritos anteriores o el mero desacuerdo con lo resuelto puedan considerarse agravios en los términos previstos del art. 260 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires. Sin embargo, en la materia prevalece un criterio amplio o flexible, en salvaguarda de principios de mayor jerarquía (art. 18 Const. Nac., arts. 11 y 15 Const. Prov.). Y es así que, sin perjuicio que se advierta debilidad de los fundamentos articulados en la expresión de agravios en relación a la cuestión central debatida, es necesario su tratamiento si se vislumbra en ella el mínimo agravio. Pues los principios y límites establecidos por el art. 260 del CPCC deben ser aplicados en su justa medida, con cuidado de no caer en un rigorismo excesivo, con un apego irrestricto a las formas, no querido por el ordenamiento legal (cfr. Fallos: 326:1382, 2414; 327:3166; entre otros). Temperamento -el señalado- que ha de adoptarse en la especie atento que la expresión de agravios de la parte demandada es muestra de una mínima actividad de la recurrente tendiente a modificar la decisión cuestionada. La pieza procesal ha superado el examen de suficiencia, por lo que la observación de la accionante no resulta admisible.

ii. Ley aplicable. Al respecto corresponde dejar sentado que la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) al tiempo de conocer del recurso de apelación que ha sido deducido contra la sentencia de primera instancia impone a esta Alzada pronunciarse con relación a la eficacia temporal de la ley en relación a la acción de prescripción adquisitiva dominio de inmueble (prescripción larga) ya sea como pretensión principal o por vía de excepción. En tal sendero, el art. 7 del CCCN reproduce el art. 3 del Código Civil conforme la redacción que impuso la ley 17.711, salvo el agregado final que dice ?...con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?. Dos ejes basales impone la norma en estudio; el primer referido a su aplicación inmediata a las consecuencia de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y el segundo el principio de no retroactividad, con excepción de disposiciones que lo desanden. El problema se origina cuando el cambio legislativo se presenta entre que nacen y se extinguen los hechos, relaciones o situaciones jurídicas; en conveniente recordar que el mantenimiento de la ley anterior debe tener en mira el valor de la seguridad jurídica. No debe dejarse de lado que al decidir estas cuestiones, el juez decide aplicar la ley nueva o la vieja, aún cuando las partes no lo soliciten y aún cuando la nueva ley tenga el carácter de supletoria, pues estamos ante una cuestión de derecho e impera el principio *iuria novit curia*. En el caso que nos ocupa el período prescriptivo invocado ha transcurrido íntegramente bajo el imperio del C. Civ. -conf. Ley 340-; razón ésta por la que a mi entender deba ser juzgado a la luz de aquella normativa, ello sin perjuicio de que el plazo para la prescripción larga que fija el nuevo ordenamiento no ha sufrido modificaciones. A ello se debe agregar que el art. 1905 del CCyCN ha dado por concluida la disputa sobre los efectos de la sentencia dictada en los juicios de usucapión larga, es lo cierto que el legislador ha impuesto la no retroactividad de la sentencia; esa irretroactividad en palabras de destacada autoría haría deseable que los jueces apliquen el criterio de la nueva ley (KEMELMAJER de CARLUCCI, Aída; ?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, pág. 161, Ed. Rubinzal-Culzoni, Bs. As. 2015). No obstante lo señalado entiendo que ha de fortalecer el principio de la seguridad jurídica en casos como el que me ocupa, realizar su revisión de conformidad con el Código Civil -Ley 340-; ello sin perjuicio de entender que si debe cumplirse con la fijación de la fecha en que se debe de tener por cumplido el plazo prescriptivo (art. 1905 primer párr. CCyCN) el juzgador lo ha de establecer de oficio sin afectar

derecho alguno. iii. Agravios. Tratamiento. En principio he de señalar que no analizaré todas las argumentaciones de la recurrente como las efectuadas en los respectivos respondes, sino aquellas susceptibles de incidir en mi voto y en la solución de la cuestión planteada (Conf. CSJN, 13-XI-96, in re: ?Altamirano, Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica?; ídem, 12-II-87, in re: ?Soñes, Raúl c/ Administración Nacional de Aduanas?). La accionante pretende la reivindicación del inmueble de su propiedad ocupada por la contraria, cuestión que fuera admitida en la decisión que se cuestiona. Al respecto debo señalar que el art. 2758 del Código Civil perfila la acción reivindicatoria, para ello sigue a Pothier y así lo refiere su nota. Destacados civilistas argentinos han señalado las deficiencias de aquel artículo, mas es posible concluir diciendo que ?la acción reivindicatoria es una acción que nace de todo derecho real que se ejerce por la posesión, cuando su titular ha sido privado absolutamente de ella, por lo que exige que aquel que se encuentra en posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios? (BUERES-HIGHTON, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial, T. 5B, pág. 464 y sgtes., Ed. Hammurabi, 2da. Edición, Bs. Aires, 2004). Aquel que intente la acción reivindicatoria habrá de acreditar su derecho de poseer, la pérdida de la posesión, que ésta se encuentra en poder del demandado, y que la cosa que se reivindica es susceptible de ser poseída. (LAFAILLE, Héctor, Derecho Civil. Tratado de los derechos reales, ed. 1945, t. III, pág. 472 n° 2104; SCBA, 9/11/84, ED, 113-660; ídem, 11/8/81, ED, 98-152). La obligación primera e ineludible del reivindicante es aportar la prueba de su derecho sobre la cosa que intenta reivindicar y la identidad entre aquella, es decir, la que los títulos indican, y la poseída por el demandado, pues si tal demostración falta, la acción no podrá prosperar. En tal sentido deben acreditarse los siguientes extremos legales, a saber: a) que el reivindicante sea propietario, -compete a todos los titulares de derechos reales perfectos e imperfectos-; b) Que haya perdido la posesión; c) que tenga derecho a poseer al tiempo de la demanda y de la sentencia; d) Que se trata de cosas particulares que estén en el comercio; e) Que se dirija contra el que se encuentra en posesión de la cosa. En el sub examine la accionante reclama una fracción de terreno ocupada en principio por el dueño del fundo lindero, cuestión que ha quedado debidamente acreditada con el informe pericial de fs. 287/289 y vta. y de la tasación de tal fracción efectuada a fs. 466/474 (arts. 375, 384, 457, 474 y concs. del CPCC). Ahora bien, la legitimación activa de la actora resulta acreditada con la copia del documento de adquisición del dominio, instrumentado por escritura pública n° 450 de fecha 10.12.1992, pasada ante el Escribano Gustavo Federico Vera Tapia. Del mismo surge que Cecilia Bunge de Shaw, en su carácter de Presidente del Directorio de la sociedad ?Pinamar Sociedad Anónima Forestal, Agropecuaria Inmobiliaria, Comercial e Industrial?, vendió a Alfredo José García Corado el terreno ya identificado catastralmente supra, dejándose expresamente constancia que la posesión del mismo ya le había sido otorgada al momento de firmar el boleto de compraventa en fecha 25-11-1992 (v, fs. 30/38 vta.). Cuestión que se corrobora con los informes de dominio obrantes a fs. 15/16 y 449/450. De allí que el nombrado tiene un derecho real sobre el inmueble, suficiente para intentar el recupero de la posesión (art. 2772 Cód. Civil), que se encuentra en poder del demandado. Por su parte, la legitimación pasiva del demandado surge de la escritura de compra -v, fs. 302/322, fs. 559/578- que evidencia que Maldonado es propietario del fundo identificado catastralmente como Circ. IV, Secc. W, Mza. 126, Parcela 11, Partida 32333, de fecha 1-03-2001, es decir que se corresponde con uno de los lotes lindantes del perteneciente al actor -v, planos de fs. 17, 285/286-. Corresponde aclarar, que en autos no resulta una cuestión controvertida la ocupación de la parcela reclamada por parte de la legitimada pasiva, sino que el punto fundamentalmente debatido es en qué carácter se ejerce dicha ocupación. El demandado no niega estar ocupando la fracción reclamada, lo que sostiene fundamentalmente es que dicha parcela es poseída por su parte con ánimo de dueño durante el plazo legal establecido, ya sea para la prescripción decenal como la veinteañal, supuesto este último que lo sustenta en la posesión que habría ejercido su anterior propietaria, a quien le adquiriera su parcela. En este orden, corresponde indicar, que para adquirir la propiedad de un inmueble por el transcurso del tiempo, es necesario que la posesión del mismo reúna determinadas características: debe ser pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de dueño y por el plazo legal. Se trata de un medio de acceder a la propiedad expresamente previsto en el art. 2524 inc. 7° del Código Civil, por medio del cual el poseedor adquiere el dominio del bien, sustituyendo al anterior propietario por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, extremos que deben ser acreditados por quién ejerce la pretensión. En virtud de ello, el meollo del juicio de prescripción adquisitiva vicenal, se encuentra en qué debe probar aquel que la alega en su favor y cómo ha de merecerla el juez. En relación a lo dicho, cabe referir que son actos posesorios del inmueble su cultivo, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en el mismo se haga y en general su ocupación de cualquier modo se tenga (art. 3384, Cód. Civ.). De allí entonces, que la carga de la prueba tendrá que ceñirla el poseyente a probar tales actos posesorios continuos durante veinte años, demostrativos de que en forma pública y continuada ha observado ostensiblemente un comportamiento activo (jurídica y económicamente) respecto del bien (art. 375, CPCC). El principio general en la materia es que "nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño, siendo carga de quien invoca el título probar el animus domini? (SCBA, Ac.34411, 29/7/86, AyS, 1986-II-231; Ac. 57.522, 14/2/95; Ac. 57.602, 1/4/97). La prueba de la posesión debe ser plena e indubitable con relación a los actos posesorios invocados, que

deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión (CC 1ª San Isidro, Sala I, 7/7/88, DJ, 1989-I 489; CNCiv., Sala I, 11/8/98, LL, 1999-B-238). Debe probarse que el corpus posesorio fue ejercido mediante la realización de actos materiales, habiéndose detentado la posesión con ánimo de dueño; sin embargo la existencia del primero no hace presumir la del segundo. No obstante lo señalado debe especificarse que la defensa -o excepción- de prescripción ostenta un régimen legal distinto al que debe aplicarse cuando la misma es opuesta por acción -o reconvenición-. Así lo ha expresado el Superior Tribunal expresando que "los incs. a, b, c y d del art. 24 de la ley 14.159 (texto dec. ley 5.756/58) no rigen cuando la adquisición del dominio por posesión veintañal no se plantea en juicio como acción sino como defensa lo cual tiene su fundamento en que la parte que es demandada carece del tiempo necesario y apto para preparar los presupuestos y requisitos que condicionan la promoción de una demanda de este tipo (SCBA, Ac. 37.454, sent. del 22-3-1988; Ac. n° 98.701, sent. del 29-12-2008). Sin embargo, las limitaciones y exigencias respecto de la prueba testimonial y del pago de impuestos -con anterioridad a la reforma introducida por la ley 5756/58- que contiene la ley, no restringen la actividad probatoria del poseedor demandado para acreditar la usucapión que genera su defensa, ni condicionan la admisión judicial de la excepción; ésta puede prosperar, en efecto, aún cuando la única prueba aportada sea la testifical y aunque el poseedor no haya abonado los impuestos, tasas y contribuciones que gravan al inmueble, siempre -desde luego- que valorados prudentemente y de acuerdo a las reglas de apreciación de la prueba, los elementos de convicción arrojados al proceso acrediten debidamente el hecho de la posesión, sus caracteres y el cumplimiento del plazo legal de prescripción (Lapalma Bouvier, Néstor D., El Proceso de Usucapión, Rubinzal-Culzoni, págs. 78 y ss.). La admisibilidad de la excepción de prescripción opuesta permite al excepcionante mantenerse en la posesión, pero no da derecho a la inscripción registral del dominio a su favor, tal como acontece al incoarse como acción. En definitiva, frente a la acción de reivindicación del titular de dominio de un inmueble, el demandado puede reconvenir por usucapión a fin de obtener la formación de un título en sentido instrumental y su correspondiente inscripción registral del dominio adquirido, con validez erga omnes (art. 2505 del Código Civil, 24 y 25 de la ley 14.159 t. dec. ley 5756/58; 679 del CPCC) u oponer la excepción de prescripción adquisitiva como defensa, que conlleve al rechazo de la acción real dirigida en su contra, evitando la desposesión (arts. 4015, 4016 del Código Civil). No obstante ello, lo cierto es que para ambos supuestos los elementos de convicción deben acreditar debidamente el hecho de la posesión, sus caracteres y el cumplimiento del plazo legal de prescripción -v, opus cit., pág. 79-. Sentados esos lineamientos, y siendo que el recurso se ha sustentado, en principio, en la crítica a la valoración que hiciera el a quo de la posesión del accionante sobre la porción en discusión, la que considera por acreditada y respecto de la prueba producida, corresponde a mi tarea revisora determinar si el sentenciante ha valorado correctamente tales tópicos. En cuanto al primero, no existe duda alguna que el accionante se encontraba en posesión del inmueble, no al momento de realizar la escritura del terreno en fecha -10/12/92-, sino con anterioridad al momento de suscribir el boleto de compraventa de fecha 25/11/1992, quedando expresamente plasmado en aquella que se encontraba en la posesión real y efectiva del bien que por dicho instrumento adquiere -v, fs. 33-. En su razón, mal puede cuestionar la recurrente que aquella nunca tuvo la posesión de la fracción del terreno en cuestión, quedando legitimado como quedara dicho para incoar su pretensión sobre el mismo. Más aun cuando el propio recurrente ha adquirido su propiedad con posterioridad a las fechas señaladas -v, escritura de compraventa de fs. 559/578-. A ello cabe agregar que no resulta totalmente cierta la aseveración que realiza respecto de que no ha acreditado en los restantes procesos iniciados entre las partes la posesión que alega -ver IPP. n° 56.222 y causa n° 25.594, que se tienen a la vista-. Respecto de la primera de las causas, instruida por el delito de usurpación de propiedad, si bien la misma se sobreseyó al demandado, para luego ser archivada, el Juez de Garantías al momento de dictar tal sobreseimiento resalta que el hecho ha existido, pero que el mismo no ha configurado el delito tipificado por el art. 181 del Código Penal, faltándole uno de los elementos típicos de tal delito -v, fs. 210/211 y vta.-. En cuanto a la restante, iniciada por mensura, esta Alzada con voto de mi autoría que hiciera sentencia, revocó la de grado en cuanto había desestimado la demanda, ordenándose en la misma que se dé cumplimiento a lo establecido en el art. 666, inc. 2° del CPCC -fs. 530/538-. En razón de lo hasta aquí expuesto, no existiendo dudas sobre la posesión del accionante sobre su terreno, el primer agravio de la recurrente no puede prosperar. En cuanto al siguiente, respecto de la falta de citación del antecesor dominial, tampoco puede prosperar. Efectivamente, tal cuestión fue planteada oportunamente ante la jueza de la instancia, rechazándose tal petición por la decisión obrante a fs. 370, y tal rechazo fue consentido por el aquí recurrente, no habiendo cuestionado por la vía correspondiente, por lo que arriba firme a esta Instancia. Cabe agregar que esa conducta omisiva resulta incompatible con la asumida en su queja, generando una contradicción inadmisibles con arreglo al principio general de buena fe del cual deriva necesaria e inmediatamente la doctrina de los actos propios integrante de nuestro derecho positivo. Doctrina que establece que resulta inadmisibles la pretensión que importe ponerse en contradicción con los propios actos anteriores, deliberados jurídicamente relevantes y plenamente eficaces (Esta Alzada en causa n° 87.757; n° 92.533, entre muchas otras). En su tercer agravio se disconforma sobre la valoración efectuada por la iudex respecto de los testigos que

han brindado su testimonio en referencia a la accesión de posesiones que intenta acreditar a fin de cumplir el plazo veinteañal de prescripción adquisitiva (conf. art. 4015, Código Civil -ley 340-). En ese andarivel se conceptualiza que en la figura de la llamada "accesión de posesiones" que son distintas y separables entre sí, se caracterizan en que el anterior traspasa a un tercero, a título singular los derechos y ventajas, emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor (art. 2475 y su nota, 3262 a 3265 y 4005 y su nota; Cámara 1ª Sala 1ª La Plata causa 212.607 R.S. 197/92; Cám. 1ª Sala 2ª La Plata causa 220.956 R.S. 116/95; esta Sala causa B-89.225 R.S. 271/98). En esos términos cabe precisar que, el "vínculo de derecho" está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa, lo cual constituye un requisito para que opere la "accesión de posesiones", pues debe haber un nexo jurídico de transmisión, es decir que resulta indispensable que ya sea a título oneroso o gratuito se transmitan los derechos posesorios; por ende que para que se puedan unir dos posesiones distintas es indispensable un vínculo jurídico destinado a transmitir los derechos posesorios o sea una continuidad indisoluble entre el tradens anterior, siendo bastante a esos efectos que medie una tradición traslativa de posesión, aunque este último vínculo jurídico sea defectuoso (Vgr. contrato de compra-venta, de permuta, de donación, etc.); (arts. 2474, 2476 y su nota, 4005 del C. Civil; Cfr. Bueres-Highton ?Código Civil Anotado?, tº5 pág. 267 letra "b" y la jurisprudencia que se cita a pie de página; Elena Highton, ?Dominio y Usucapión?, 2da. parte págs. 164/165, editorial Hammurabi Bs. As. 1983). Con esta clave de bóveda, no existe duda que la posesión de su antecesora ha sido transmitida al demandado por un título válido, conforme la escritura de compraventa que da cuenta de la operación concertada entre los mismos -fs. 559/578-, pero ella se circunscribe al lote de terreno identificado como parcela 11, nada se ha acreditado respecto de la fracción en disputa (art. 375, CPCC). Tal como señala la sentenciante la prueba testimonial producida -fs. 433/436- resulta notoriamente insuficiente a los fines de acreditar la alegada accesión de posesiones pues en tal caso los testigos deben serlo respecto de la posesión del antecesor y su contenedor y en referencia a la fracción en discusión. Los testigos nada dicen respecto de una anterior posesión, ni hacen mención alguna de la anterior posesión, en lo que respecta al tema en debate; si bien reconocen que los predios están delimitados por troncos o estacas blancas, no realizan apreciación alguna referente a la época en que la misma podría haber sido realizada, únicamente el testigo Duval -fs. 533- expresa que tal delimitación existe desde que el demandado adquirió el lote. Asimismo cabe reiterar -por acertados- los argumentos dados por la iudex en cuanto que la existencia de pequeños palos demarcatorios y sistema de riego por aspersión lejos de acreditar una posesión de larga data solo permite concluir que lo han sido con posterioridad al inicio de la controversia según surge del confronte entre las fotografías obrante en esta causa (reconocimiento judicial v, fs. 273/277) y las existentes en la causa penal acollarada (v, fs. 3) (arts. 375, 384, 456 y cons. del CPCC). Queda en claro de tal modo, a través de esa gravitante prueba para este tipo de procesos, es decir la testimonial la cual es elemento central e ineludible dentro del haz probatorio, en tanto su ausencia en la carga de la misma es determinante para la suerte de la pretensión, sin perjuicio de lo cual necesariamente ha de ser corroborado por otros elementos de juicio (art. 679 del CPCC; Cfr. SCBA Ac. y Sent. 1966-I-252; Cám. 1a. Sala IIIa. La Plata causa 210.584 reg. sent. 223/92; esta Sala causa 89.225 reg. sent. 271/98), y en la especie no ha logrado acreditar el recurrente la accesión de posesiones que alega sobre la fracción en cuestión. Los restantes argumentos que sustentan el agravio resultan ser reiteraciones de cuestiones que ya han sido consideradas supra. Finalmente, y para satisfacción de la recurrente, he de señalar que tampoco le asiste la razón en cuanto se agravia respecto de que su posesión pacífica se vio interrumpida por las acciones judiciales iniciadas por la accionante. Ello sin perjuicio de que aun considerándola en tal carácter no reúne el requisito del plazo legal -veinteañal- para admitir su defensa. Efectivamente, se sostiene que hay dos modos de interrumpir la posesión. Uno mediante actos materiales que traduzcan la voluntad del dueño de querer recuperar la cosa y tornen conflictiva la posesión hasta entonces pacífica que el poseedor detentaba. El otro mediante actos jurídicos específicos: reconocimiento por el poseedor del derecho de su oponente; sometimiento de la cuestión a árbitros; o deducción de demanda de desalojo o reivindicación por parte del dueño que pongan de manifiesto su voluntad de recuperar la detentación de la cosa. Esto último va más allá de la simple expresión de la voluntad que como simple deseo resulta inoperante, produciendo efectos interruptivos porque va acompañada de un accionar que pone en funcionamiento de todo el aparato judicial del Estado para lograr la recuperación de la cosa y que, como tal, es oponible al poseedor, extendiendo a él sus efectos interruptivos aun cuando no hubiere tenido conocimiento de su iniciación (art. 3986 Cód. Civ.) (CC0002 SM 68635, Sent. del 27/11/2014). En el caso se han dado los dos supuestos mencionados. Por un lado, la accionante denunció a la demandada por usurpación de propiedad, denuncia que diera origen a la IPP n° 56.222, en fecha 13-02-03, como igualmente inició oportunamente la acción por mensura y deslinde en fecha 17-11-03 (v, cargo de fs. 27 vta., causa n° 25.594), ambas acciones han sido puestas en ejercicio a fin de recuperar la fracción del terreno indebidamente ocupada por la demandada. Ambas acciones tienen pleno efecto interruptivo de la prescripción en los términos señalados, como igualmente le quitan el carácter de pacífica a dicha ocupación. Y finalmente la deducción de la presente acción reivindicatoria -en fecha 31-10-2011, v, cargo de fs. 28-, poniendo de manifiesto su voluntad de recuperar la detentación de la cosa. En su razón, la

accionante ha interrumpido el plazo de prescripción alegado por la demandada y ha quitado el carácter de pacífica la posesión denunciada, tornándola controvertida, resultando insuficientes los agravios para modificar lo decidido al respecto (arg. art. 260, CPCC). Por último he de señalar, en referencia al agravio respecto a la venta del lote por parte del accionante -fs. 700-, que tal cuestión debió ser denunciada en la instancia de origen al tomar conocimiento de la misma y no en esta vía expresión de agravios. En tal sendero, al no tratarse de un capítulo propuesto al juez de primera instancia, no existe decisión alguna al respecto, ni omisión de tratamiento, por lo que esta Cámara no puede abordarlo, constituyendo una clara limitación obstativa, de hacerlo quebraría el principio descalificante de congruencia que todo pronunciamiento judicial debe escrupulosamente observar so pena de nulidad (arts. 34, ap. 3º, 163, inc. 6º, 266, in fine, 272, CPCC). Si se admitiera que en el tribunal de apelación pudieran articularse defensas no esgrimidas en primera instancia o fundadas en hechos no enunciados en ella, importaría alterar los términos de la litis, violando una disposición expresa (art. 272 del CPCC) y menoscabando el derecho de defensa en juicio y debido proceso legal, por lo que corresponde rechazar el argumento esgrimido al respecto. En referencia a los restantes argumentos de la recurrente aprecio que resultan ser reiteraciones de los ya expuestos en el líbello fundante y que han sido debidamente analizados, constituyendo únicamente meras discrepancias con lo decidido, por lo cual no corresponde expedirse a su respecto (art. 260, CPCC). iv. Los argumentos dados precedentemente determinan en mi consideración la necesidad de proponer al Acuerdo del Tribunal la confirmación del pronunciamiento cuestionado, por cuanto a través del recurso no ha sido demostrado el yerro denunciado de la sentencia puesta en crisis (art. 260 y 266 del CPCC). IV. Costas. Corresponde que las costas sean soportadas por la parte demandada en ambas instancias en su calidad de vencida, atento el principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC). VOTO POR LA AFIRMATIVA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: De conformidad con lo argumentado, citas legales y jurisprudenciales mencionadas, deo propuesto al Acuerdo rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios. Las costas de ambas instancias deben imponerse a la parte demandada en su calidad de vencida, atento el principio objetivo de la derrota (arts. 68, 254, 256, 260, 263, 265, 266, 267, 375, 384, 385, 394, 424, 438, 456, 679 y sus incs., CPCC; 2351, 2384, 2524, inc. 7º, 2533, 3999, 4010, 4015, 4016, y conexos, Cód. Civil; Ley 14.159 t.o. Dec. Ley 5756/58). Los honorarios correspondientes a la actividad ante esta Alzada se regularán cuando lo hayan sido los de la primera instancia (art. 31 decreto ley 8904/77). ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal rechaza el recurso de apelación interpuesto y confirma la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios. Las costas de ambas instancias se imponen a la parte demandada-reconviniente en su calidad de vencida, atento el principio objetivo de la derrota (arts. 68, 254, 256, 260, 263, 265, 266, 267, 375, 384, 385, 394, 424, 438, 456, 679 y sus incs., CPCC; 2351, 2384, 2524, inc. 7º, 2533, 3999, 4010, 4015, 4016, y conexos, Cód. Civil; Ley 14.159 t.o. Dec. Ley 5756/58). Los honorarios correspondientes a la actividad ante esta Alzada se regularán cuando lo haya sido los de la primera instancia (art. 31 decreto ley 8904/77). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase. Original: [http://eolgestion.errepar.com/sitios/Contenidos/Originales/Originales%20Erreius/Jurisprudencia/TC/Rutina/2016/12.%20Diciembre/15/GARCIA%20CORADO%20\(assign\).doc](http://eolgestion.errepar.com/sitios/Contenidos/Originales/Originales%20Erreius/Jurisprudencia/TC/Rutina/2016/12.%20Diciembre/15/GARCIA%20CORADO%20(assign).doc) 012122E