

## Usucapion Reivindicacion Posesion Interversion De Titulo

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Usucapición. Reivindicación. Posesión. Interversión de título Se confirma la sentencia que rechazó la excepción de prescripción adquisitiva e hizo lugar a la acción reivindicatoria, pues si bien la accionada habría demostrado que ocupa el inmueble desde hace más de veinte años, confesó que ingresó a la propiedad con permiso del actor y que no probó la intervención de dicho título.

En la ciudad de La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires, a los 13 días del mes de octubre de 2016, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Cámara Primera de Apelación, señora Presidente doctora Ana María BOURIMBORDE y señor Vocal de la Sala II doctor Juan Carlos REZZÓNICO, integrando la Sala III, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?Pellegrini, Roberto c/ Navarrete, Griselda Elisabeth s/ Reivindicación? (causa n° 262.766); se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía tener lugar en el orden siguiente: Dr. REZZÓNICO - Dra. BOURIMBORDE.

CUESTIONES 1ra.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia de fs. 380/383 y vta.? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN, el señor Juez doctor REZZÓNICO dijo: 1. En la sentencia definitiva dictada en el presente proceso ordinario se hizo lugar a la acción de reivindicación incoada por Roberto Pellegrini contra Griselda Elizabeth Navarrete y se rechazó la defensa de prescripción adquisitiva planteada por la demandada. En consecuencia, se condenó a la legitimada pasiva a desalojar el inmueble reclamado con costas a su cargo. Apeló la accionada a fs. 388, recurso que fue fundado a fs. 395/399 y contestado por el actor a fs. 401/402. A fs. 404 se dictó la providencia de ?autos para sentencia?, procediéndose posteriormente al sorteo de la causa (art. 263 CPCC). 2. La recurrente se agravia, concretamente, por el rechazo de la excepción de prescripción adquisitiva, en razón de que entiende que ha probado actos posesorios sobre el inmueble con ánimo de dueña, de forma pública pacífica e ininterrumpida por el transcurso de veinte años. El fundamento central por el cual la jueza de la primera instancia rechazó la defensa planteada es que si bien la accionada habría demostrado que ocupa el inmueble desde hace más de veinte años, lo cierto es que la misma confesó que ingresó a la propiedad con permiso del actor y que no probó la intervención de dicho título. 3. En este orden de ideas, la apelante argumenta que no se tuvo en cuenta que el actor confesó que adquirió el inmueble para ella y sus hijos, que éste no lo habitó y que no recuerda cuando fue a vivir la misma con sus sobrinos. También considera que de su absolución de posiciones sólo se valoró la posición quinta -en la que asumió que recibió en préstamo el bien-, y no la posición primera -que declaró que la casa le fue ?como donada?-, la segunda -que dijo que el Sr. Pellegrini compró la casa para ?nosotros? -, y la tercera -que expresó que no la recibió en préstamo-. Del análisis de las posiciones del actor debo decir que el mismo manifestó que compró la vivienda para hacer una inversión suya (v. fs. 378 ter., posición primera), que no la habitó pero que la usó hasta que se la prestó a su hermano (v. fs. 378 ter., posición segunda), aclarando que el destino que le dio a la misma fue como casa de fin de semana. De allí que de sus expresiones no puede concluirse que adquiriera la vivienda para la Sra. Navarrete, como lo sostiene la recurrente (art. 384, CPCC). Con respecto a la absolución de posiciones de la demandada se debe indicar que la misma expresó que la casa le fue ?como donada? (v. fs. 378 cuater., posición primera), que el actor la adquirió para ella y para sus hijos (v. fs. 378 cuater., posición segunda) y que no la recibió en préstamo, que se la dio para que viviera con los mismos y que no tuvieran que separarse de ellos (v. fs. 378 cuater., posición tercera). Sin embargo, la misma afirmó que el accionante le prestaba la casa sin obligación del pago de alquiler (v. fs. 378 cuater., posición quinta). En referencia a la supuesta donación de la propiedad cabe decir que para que dicho acto jurídico surta sus efectos, se debe cumplir con las formalidades exigidas por la ley, cuestión que no se encuentra probada en la especie (art. 1810 inc. 1, Cód. Civil; art. 1552, Cód. Civil y Comercial). En cuanto a la adquisición de la vivienda para entregarla a su parte y a sus hijos, dicha afirmación no se contradice con el supuesto de haberla recibido en préstamo. En este sentido, es la propia demandada la que declaró que era verdad que el actor le prestó el inmueble sin la obligación de pagar un canon locativo (v. fs. 378 cuater., posición quinta). Al respecto, es importante señalar que la confesión expresa, prestada con las formalidades de la ley, constituye plena prueba en contra del absolvente de la verdad de los hechos que han sido objeto de ella (art. 421, CPCC; conf. S.C.B.A., AC. 73.698, Sent. del 18.12.2002). Del mismo modo, se ha argumentado que ?razones lógicas, psicológicas, morales y jurídicas -la disponibilidad del derecho radicado en el hecho que confiesa, por quien tiene capacidad para disponer de él- confluyen para justificar la credibilidad que se otorga a la confesión? (Augusto M. Morello, Guadalberto L. Sosa y Roberto O. Berizonce, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, 4ª ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2015, tomo VI, pág. 76). Por ello, de la prueba producida en la especie se debe colegir que la legitimada pasiva ingresó a la propiedad en carácter de comodataria (art. 375 y 384, CPCC). 4. En lo atinente a los derechos posesorios alegados, es preciso indicar que para

constituirse en poseedor luego de ocupar el inmueble como tenedor, el ocupante debe demostrar la interversión de su título, a los efectos de comenzar una nueva ocupación en carácter de poseedor, circunstancia que debe ser demostrada de forma inequívoca e indubitable, de manera que no queden dudas sobre la intención de cambiar el ánimo de su ocupación (art. 2458, Cód. Civil; 1915, Cód. Civil y Comercial). En este sentido, no se advierte en este caso en concreto que hayan quedado corroborados derechos posesorios de suficiente entidad como para hacer lugar a la prescripción adquisitiva de dominio alegada. No obstante las declaraciones de la testigo Norma Alicia Lencina, quien sostuvo que para ella la demandada siempre fue dueña y realizó muchas mejoras (v. fs. 378 ter.), advierto que en el recurso de apelación se vuelven a invocar actos de mantenimiento y conservación que no obstan a la condición de tenedor del bien (arts. 2460 y concs., Cód. Civil; 1910, Cód. Civil y Comercial). La misma situación aplica al registro de residencia de los hijos de la legitimada pasiva en el inmueble en cuestión. Con respecto al estudio realizado por la ingeniera agrónoma María Lourdes Fernández, es preciso señalar que si bien se constata la existencia de plantaciones con una antigüedad en algunos casos de veinte años o más, lo concreto aquí es que de dicha prueba no se puede concluir, sin ambages, que las haya plantado la accionada en calidad de poseedora (v. fs. 262/264). En cuanto al caso puntual de la palmera, a la cual la recurrente alude con insistencia, se advierte que el dictamen pericial determina que tiene una antigüedad de 27 a 30 años, por lo que a todo evento la misma habría sido plantada entre los años 1983 y 1986, mucho tiempo antes de la ocupación alegada (v. fs. 264). En relación a la supuesta falta de posesión del inmueble por parte del actor, con anterioridad a la ocupación de la demandada, se debe decir que juega a favor de éste la presunción de posesión que emana del art. 2790 del Cód. Civil (art. 2256, Cód. Civil y Comercial). Además, al haberse concluido previamente que el accionante adquirió el bien y luego lo otorgó en comodato a la accionada, dicha situación comprueba que el mismo tuvo la posesión con anterioridad a la ocupación de esta última (art. 384, CPCC). En relación a las reformas comenzadas a partir del año 2006, que podrían resultar actos posesorios, cabe decir que los mismos no alcanzan a cumplir el plazo legal para usucapir, más allá de la circunstancia de que no se pudieron llevar a cabo con anterioridad, debido a una compleja situación económica de la ocupante (v. informe pericial de fs. 266/268). Para finalizar, es importante poner de relieve que la demandada no aportó a la causa constancias de pago de impuestos o tasas sobre el inmueble, tal como lo constató la jueza de la primera instancia y no fue controvertido en el recurso de apelación. En conclusión, de la prueba colectada no caben dudas de que la legitimada pasiva ocupa -habita- el inmueble desde principios de los años noventa aunque no ha demostrado que lo hiciera en carácter de dueña sin reconocer la propiedad en nombre de Roberto Pellegrini. Por lo anteriormente tratado, **VOTO POR LA AFIRMATIVA. A LA MISMA PRIMERA CUESTION**, la señora Presidente doctora BOURIMBORDE adhirió al voto que antecede, aduciendo idénticos fundamentos. **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el señor Juez doctor REZZÓNICO dijo: Corresponde, frente al acuerdo alcanzado y los fundamentos expuestos, confirmar la sentencia de fs. 380/383 y vta. con costas dealzada a la recurrente en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68, CPCC). **ASI LO VOTO. A LA MISMA SEGUNDA CUESTION**, la señora Presidente doctora BOURIMBORDE adhirió al voto que antecede, aduciendo idénticos fundamentos. Con lo que finalizó el Acuerdo dictándose la siguiente: **SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:** Que en el precedente acuerdo ha quedado establecido que la sentencia apelada se ajusta a derecho (arts. 1810 inc. 1, 2458, 2460, 2790 y concs. Cód. Civil; 1552, 1910, 1915, 2256 y concs. Cód. Civil y Comercial; 68, 242 inc. 1, 266, 267, 274, 375, 384, 421, 456, 457, 462, 474, CPCC). **POR ELLO**, se confirma la sentencia de fs. 380/383 y vta., se imponen las costas de alzada a la recurrente y se posterga la regulación de los honorarios profesionales hasta la oportunidad en que se haya practicado la de los trabajos cumplidos en la instancia de origen (arts. 31 y 51, decreto ley 8904/77). **REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.** Cor relación Código Civil y Comercial de la Nación ? Posesión y tenencia - Capítulo 1 - Disposiciones generales. Arts. 1908 a 1921

011288E