

## Desalojo Reconvenccion Por Usucapion Rechazo Inexistencia De Interversion Del Titulo Tenedora Precaria

### JURISPRUDENCIA

Desalojo. Reconvencción por usucapión. Rechazo. Inexistencia de interversión del título. Tenedora precaria

Se mantiene el fallo que hizo lugar a la demanda de desalojo, rechazando la reconvencción por usucapión, pues no es posible concluir válidamente que la demandada intervirtió el título con el que ingresara al inmueble, esto es, de empleada primero, y luego conviviente.

En la ciudad de Corrientes, a los veintinueve días del mes de septiembre de dos mil diecisiete, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Alejandro Alberto Chaín, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° TXP 2694/11, caratulado: "SAPPA, ANA MARIA C/ MIRTA GRACIELA PAIS S/ SUMARIO". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín.

**EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice:**

I.- A fs. 583/592 la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Santo Tomé al revocar la sentencia de primera instancia desestimó la demanda de desalojo, rechazó la reconvencción por prescripción adquisitiva del inmueble objeto de litis e, impuso las costas en ambas instancias a la actora.

II.- Son antecedentes relevantes los siguientes:

1.- Ana María Sappa demandó el desalojo del inmueble ubicado en Belgrano N° ... de la localidad de Alvear, provincia de Corrientes, individualizado como Lote N° ... del solar ... de la Manzana .... Expresó que es propietaria del bien conforme surge de su título de propiedad en el que consta que adquirió de Reina María Meneses Silva; que en la misma escritura se constituyó usufructo vitalicio y gratuito a favor de Pablo David Sappa; que el usufructuario falleció por lo que se extinguió el mencionado derecho real de usufructo, situación que fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble, consolidándose, en consecuencia, el dominio pleno en su parte.

Relató que el usufructuario llevó a vivir en el inmueble, objeto de este proceso, a Mirta Graciela Pais en carácter de concubina; que ocurrido el fallecimiento de aquél le solicitó a la ocupante en reiteradas oportunidades que se retirara y lo restituyera y, que ante la negativa a desocupar le envió carta documento mas no contestó.( fs.12/15)

2. Mirta Graciela País resistió la pretensión y, reconvino por prescripción adquisitiva. Señaló que el inmueble en cuestión nunca estuvo en posesión de la actora; que desde el mes de setiembre del año 1989 es poseedora y vive en el lugar en forma continuada, pacífica, ininterrumpida, sin oposición de terceros y con ánimo de tener la cosa para sí; que en 1992 conoció a Pablo David Sappa con quien entabló una relación de concubinato y lo llevó a vivir con ella al inmueble en junio de ese mismo año; que cuando inició esta relación ya tenía una hija que vivía en Belgrano N° ...; que con Pablo David Sappa tuvieron una hija que nació en el lugar el 18 de junio de 2001; que lucharon juntos para progresar en la faz económica; que durante el año 1996 decidieron instalar en el lugar una panadería, que aún funciona ; que ella adquirió las maquinarias mediante la gestión de algunos créditos personales y la ayuda de amigos y comerciantes de la ciudad. Siguió diciendo que durante todo el tiempo de la posesión realizó mejoras en el inmueble, como la ampliación y construcción de un horno de panadería, construcción y colocación de portón del frente de la vivienda, construcción e instalación de un baño; que además abonó impuestos, tasas y servicios (inmobiliario, tasas Municipales, agua potable, luz, teléfono, televisión por cable, habilitación comercial A. F.I. P., etc.). Expuso que Pablo David Sappa nunca gozó del usufructo pues cuando fue otorgado su parte ya tenía la posesión del inmueble, es más, señaló, su concubino nunca tuvo la posesión; que cuando se unió en concubinato, lo llevó a vivir con ella, que residía en el inmueble hacía tres años; que aquel suscribió la escritura del usufructo no se hizo saber, por el contrario guardó silencio hasta su muerte; que tampoco Reina María Meneses Silva tuvo la posesión real del inmueble pues siempre estuvo en su cabeza. Destacó que además de ser poseedora del inmueble objeto de este litigio, también ha poseído por más de veinte años, en forma ininterrumpida, pacífica y sin oposición de terceros, los Lotes ... y ... de la misma manzana y que unidos a este lote conforma una sola unidad económica conforme surge del plano de mensura para prescripción adquisitiva N° ....

3.- La actora se opuso a la reconvencción y, narró que en el bien objeto del proceso vivió desde hace muchos años la familia de Zulmiria Cabral de Sappa, que su madre Emerenciana Encarnación Borges de Cabral adquirió por compra a Cándido Trapote Ferreira conforme surgía de la hijuela que adjuntó; que Zulmiria adquirió el inmueble por adjudicación que se le hiciera en los autos caratulados ?Borges de Cabral, Emerenciana Encarnación y Cabral Aparicio Ramos S/Sucesorio, Expte N° 1703, Año: 1953 tramitado por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial de Paso de los Libres, Corrientes; que posteriormente Zulmiria Cabral de Sappa adquirió a Willebrordo Arrué y a Rosario Encarnación Cabral de Arrué un inmueble lindero; que Zulmiria

Cabral de Sappa siempre vivió en ese inmueble de calle Belgrano N° ..., que como la casa tiene dos puertas a la calle, en una de ellas la numeración es N°... y en la otra es N° ...; que cuando contrajo matrimonio con Enrique Sappa el 24 de julio de 1952 continuaron viviendo en el inmueble junto a sus hijos, especialmente con Pablo David Sappa explotando el negocio de panadería de su padre Aparicio Cabral que ya tenía su negocio en ese lugar en el año 1934. Como consecuencia de la explotación comercial, agregó, Juan Buera repartidor de la panadería le inició un proceso laboral dando origen a los autos caratulados ?Buera, Juan c/Panadería La Estrella y/o Enrique Sappa y/o Blanca Cabral de Sappa y/o quien resulte propietario y/o empleador s/Laboral por cobro de haberes, Expte. N°10539/96 tramitado ante el Juzgado Civil, Comercial y Laboral de la Quinta Circunscripción Judicial. Continuó diciendo que Zulmiria Cabral de Sappa se acogió a los beneficios jubilatorios adjuntándose el recibo correspondiente a la liquidación de julio de 1995 donde consta que su domicilio es Belgrano N° ..., que ese domicilio contaba con los servicios de energía eléctrica y ella abonaba el impuesto inmobiliario y de conservación de calles y caminos; que el 30 de octubre de 1995 hipotecó el inmueble en cuestión como garantía de un mutuo otorgado por el Banco de la Nación Argentina que fue posteriormente cancelado. Expresó que en el año 1996 Mirta Graciela Pais ingresó a trabajar como empleada doméstica de Zulmiria Cabral de Sappa; que así conoció a Pablo David Sappa; que luego formaron pareja y quedó a vivir en la casa con éste y, que transcurrido un tiempo fijó su domicilio en calle Belgrano N°.... Expuso que Pablo David Sappa siempre vivió en el mismo domicilio desde su nacimiento hasta el día de su fallecimiento, con sus padres primero y, luego del deceso de su padre continuó viviendo con su madre y, que en el año 1991 se hizo cargo de la panadería ?La Estrella?. 4.- La sentencia de primera instancia rechazó la reconvenición por prescripción adquisitiva deducida y, estimó la demanda de desalojo ordenando a la demandada a la restitución del bien ubicado en calle Belgrano N° ... de la localidad de Alvear individualizado como lote N° ... solar ... de la Manzana N° .... (fs. 522/538) 5.- Apelada la decisión la Excm. Cámara de Apelaciones la revocó como se expresó en el Considerando I. Para así decidir dijo que en el proceso de desalojo no se discute el origen de la titularidad del dominio del inmueble, sino que la mirada se centra en el objeto de la acción que no es otro que el recupero de la tenencia de un determinado bien, sin que procedan discusiones sobre la propiedad o posesión; que en el caso se presentó un contrato de usufructo celebrado entre la anterior propietaria Reina Maria Meneses Silva y Pablo David y, en la misma escritura se celebró la compraventa de la nuda propiedad entre la primera nombrada y la actora; que por ende la obligación de restituir existía respecto de los celebrantes; que a la demandada no la ligaba ningún contrato de usufructo y, que, por otra parte, también alegó desconocer, que bajo ese parámetro no aparecía el recaudo exigible de restituir pues no había ninguna vinculación previa de la demandada como tampoco le correspondía el rótulo de intrusa. Dijo que la accionante en todo momento hizo alusión a su derecho de propiedad, sustrayéndose del meollo central que estriba en la recuperación del uso y goce, es decir, remarcó si la intención es recuperar debió demostrar ab- initio que tuvo la tenencia o posesión de antemano; que en sub-lite se contaba con la materialización del título-escritura pública-no así, con la tradición. Continuó expresando que Ana María Sappa al entablar la acción atribuyó a la demandada primeramente la calidad de tenedora precaria del inmueble aduciendo que era simplemente la concubina del que en su momento era usufructuario y, que al fallecer éste debía entregar el inmueble al propietario; para luego ante la falta de responde a la epistolar atribuirle el carácter de intrusa; que de ello se concluía: a) expresamente reconoció la calidad de conviviente de la demandada, que no fue un hecho controvertido por haber sido también reconocido por la contraparte, por lo que en principio tampoco podía ser endilgada de intrusa, por develar una ocupación que responde a otra causa y, b) se comprobó que la presencia de la demandada es anterior al reclamo vía epistolar, adunado por los elementos convictivos aportados por ambas partes de que la ocupación de la demandada data de un considerable tiempo, cabiendo la reflexión de que inclusive la posesión invocada por la accionada resultaba ser anterior y de muchos años atrás a la escritura traslativa de dominio y de constitución de usufructo presentado por la actora que data del año 2003. Expresó que en el caso la obligación de restituir no aparecía en cabeza de la demandada, como tampoco era posible denominarla intrusa, ya que no ingresó en contra de ninguna voluntad; que no se advertía obstrucción de la actora al inicio sino que recién a partir del fallecimiento del usufructuario comenzó el reclamo conforme lo dispone el art. 676 del CPCC. En síntesis, aseveró la acción de desalojo impetrada devenía improcedente pues no resultaba el ámbito adecuado para dirimir las cuestiones de derecho de propiedad o, de posesión, que merece un debate más amplio con la instauración de otro tipo de acciones (petitorias o posesorias) que tramitan por otra vía, máxime cuando la resistencia de la demandada afirmando la posesión del inmueble se acreditó como defensa. En cuanto a la reconvenición por prescripción adquisitiva señaló que el juez de primera instancia detalló la diferencia de clase de procesos según se tratara de desalojo y prescripción adquisitiva; que si bien ambas respondían a procesos de conocimiento, el primero es de carácter sumario mientras que el restante es de trámite ordinario; que en ese orden consideraba improcedente la reconvenición efectuada por la demandada, conforme postura mayoritaria de la doctrina y jurisprudencia. Agregó que sin que pudiera considerarse prejuzgamiento cabía señalar que estaba acreditada la posesión de la demandada de acuerdo a las pruebas colectadas, no correspondiendo en mérito a la solución arribada incursionar exhaustivamente de si estaban dados los recaudos legales de la usucapación -el tiempo-; que no obstante destacó ciertas probanzas que abonaban la

solución propuesta: las informativas, el expte. laboral N° 10539; el informe socio ambiental; la comunicación de la Municipalidad local, de la Dirección General de Rentas; de la AFIP. Concluyó que a partir que la demandada por desalojo adujo que la causa de su posesión era animus domini eliminó la posibilidad de que existiera obligación de restituir el inmueble a la actora y que fuera intrusa. Finalmente dijo que de acuerdo a lo expuesto correspondía la improcedencia de la vía de desalojo y de la reconvencción articulada por la contraria; que de ese confornte, no había dudas que quien en definitiva resultó victoriosa fue la accionada por lo que correspondía imponer las costas a la actora vencida. III.- Disconforme, contra dicha decisión a fs. 600/608 la parte actora dedujo el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley en examen. Aduce que la sentencia del caso es susceptible de causar un perjuicio de imposible o insuficiente reparación ulterior pues la Cámara al atribuir la calidad de poseedora del inmueble a la demandada desde el año 1996, significa que a la fecha Mirta Graciela Pais había adquirido por prescripción veinteañal el inmueble, objeto de este proceso. Añade que si bien el pronunciamiento remite a la promoción de una acción real lo cierto es que coloca a su parte en una situación en la que perderá su derecho de propiedad. Asimismo destaca que pretender que luego de un proceso que se prolongó durante casi seis años promueva otro proceso de duración análoga para obtener recién entonces una eventual tutela de sus derechos configuraba una clara violación a la garantía constitucional referida al derecho a una decisión dentro de un plazo razonable, máxime cuando la controversia fue objeto de amplísima prueba y debate. Se agravia porque los iudex a quo afirmaron que la adquisición de un derecho real requiere de título y modo y, que a su parte no se le hizo tradición de la cosa; que la demandada no celebró ningún contrato con ella y que el usufructo le es inoponible por no haber intervenido en su constitución. Explica que el art. 2916 del C.Civil faculta al nudo propietario a transmitir su derecho de usufructo por ese motivo en la transmisión de la nuda propiedad no se observa el acto de tradición y, en consecuencia, aplicar la regla prevista en el art. 2387 que establece que "No es necesaria la tradición de la cosa mueble o inmueble para adquirir la posesión cuando el que la poseía a nombre del propietario principia a poseerla a nombre de otro". Entonces en el caso, el usufructuario Pablo David Sappa que poseía la cosa reconociendo la nuda propiedad en Meneses Silva, interviene en la escritura pública en la que se transmite la nuda propiedad a favor de Ana María Sappa, es decir le consta y reconoce que principia a poseer el inmueble a nombre de la última; y al producirse el fallecimiento del usufructuario y la consecuente extinción del usufructo Ana María Sappa se encuentra automáticamente en condiciones de ejercer el goce de la cosa conforme art. 2943 del C.Civil; que de allí surge la falta de trascendencia que la demandada hubiera intervenido o conociera la existencia de la constitución del usufructo. Añadió que sin perjuicio de ello, encontrándose acreditado el título de adquisición de la nuda propiedad a su favor la doctrina y jurisprudencia aseguran que corresponde aplicar por analogía el plenario de la Cámara de Apelaciones "Arcadini, Roque c/ Maleca Carlos" que entiende que el comprador del inmueble que cuenta con escritura pública puede ejercer acción reivindicatoria contra el poseedor porque se entiende que hubo transmisión tácita de una acción real con más razón debe aceptarse la misma solución en relación a una acción personal como lo es la de desalojo. Aduce que incurre en errónea aplicación de la ley y prescindencia de pruebas decisivas al aseverar que la demandada invoca y acredita la calidad de poseedora del inmueble a partir del año 1996; que admite la accionada comienza a habitar en el inmueble en razón del vínculo sentimental con Pablo David Sappa, es decir que la relación de poder con la cosa comenzó siendo una simple tenencia pero no posesión conforme surge del informe socioambiental y declaraciones testimoniales de Mario Alberto Mueller, Juan Buera, Humberto Elizalde, Angel Virgilio Matiauda, Adela Rosalina Belmont y Reina Dutra; que también se probó que la propiedad del inmueble en 1996 pertenecía a Zulmiria Cabral de Sappa conforme el informe del Registro de la Propiedad Inmueble, que su hijo explotaba en esa fecha el negocio de la panadería de la familia Cabral-Sappa, originado muchas décadas atrás, que éste no era poseedor del bien y, mucho menos podía atribuírsele este carácter a su pareja quien accedió como empleada primero y luego como concubina. En este contexto afirma que para sostener que Pais es poseedora del inmueble debe necesariamente señalarse cuándo y cómo se produjo la interversión del título. Arguye que calificó incorrectamente como poseedora a la demandada pues no es suficiente acreditar una posesión "prima facie"; que no son actos posesorios la habitación de la vivienda la obtención del alta comercial y registración de la panadería a su nombre ante diversos organismos públicos -pues no se realizan en o sobre la cosa-, la residencia en el inmueble desde 1996 junto a su pareja Pablo David Sappa, la formación de una familia y las facturas correspondientes al pago de servicios o impuestos son propios de una vida común y, no reflejan la existencia de animus domini; que los créditos supuestamente tomados por Pais para comprar maquinarias destinada a la panadería son imprecisos pues carecen de montos, fechas y detalles de los objetos adquiridos y la parte oficiada no aseveró cuál fue el verdadero destino del dinero que alegó haber prestado. Se queja finalmente de la imposición de las costas señalando que no refleja el resultado del pleito; que la demandada reconvino por usucapión, que fue materia de debate durante el proceso, resuelto por el juez de primera instancia que fue apelado y también desestimado por la Cámara, que no es una pretensión menor o accesoria., por lo tanto correspondía que se distribuyeran conforme el art. 71 del CPCC. IV.- En primer lugar, sabido es que, en nuestro ordenamiento el desalojo es un proceso sumario (CPCC; art. 679), en el sentido de plenario abreviado. Por ello, no puede soslayarse que en nuestro régimen,

girando la oposición de la parte demandada sobre la posesión que del inmueble se atribuye, el éxito de la defensa depende que el interesado logre generar en el juez certeza judicial sobre la existencia de la supuesta relación posesoria, no bastando obviamente una acreditación menguada, propia de los procedimientos cautelares. (conf. STJ en ?Salut Marta Graciela C/ Heriberto Ubaldo Vago y/o Quien resulte ocupante s/ Desalojo?, Expte. N° GXP - 8978/10, sentencia N° 85 del 9/09/2014) V.- En el caso, para acreditar la pretendida posesión obran las siguientes pruebas

1. Declaración de la parte demandada en la que expuso que en el año 1991 Pablo David Sappa vivía y tenía Panadería en calle Belgrano N° ... de Alvear; que en el año 1998 comienza a trabajar en la Panadería de Pablo David Sappa y ?aclara que desde 1998 me registran en la AFIP pero hacía rato que vivía ahí ?.....? que hace unos 22 años o más que vivo ahí y que en el año 1991 comencé la relación amorosa con Pablo David Sapa... (el resaltado me pertenece fs. 252/253). De ella surge que David Sappa vivía y tenía Panadería en 1991, que comenzó a trabajar en el bien en cuestión como empleada en el año 1998 y, si bien alega que vivía en el inmueble hace 22 años no explica cómo ingresó.
2. Informe de la Comisaría Distrito Alvear da cuenta que ?se ha podido establecer informe suministrado por los vecinos caracterizados del lugar... que hace veinte años está en esa panadería: primeramente lo hacía como empleada y luego se la vió que vivía en concubinato con el que en vida fuera Sappa, Pablo David y estuvo aproximadamente 18 años?. Agregó ?La ciudadana Mirta Graciela Pais ha dicho que en septiembre/12 vive en el domicilio antes mencionado (Belgrano N° ...) y se encuentra en la panadería y trabaja realizando pan, la vivienda está a nombre de Sappa Ana María y Sappa Pablo David, y la panadería desde el año 1996 está inscripta en la Municipalidad local a su nombre y en la AFIP desde el año 1998? (el resaltado me pertenece fs. 363) de este informe surge en primer lugar que la propia demandada reconoce que a) ingresó al inmueble en fecha posterior a la indicada en su escrito de contestación de demanda y reconvención -1989- , escrito en el que tampoco explica cómo accedió al bien y, b) cuanto menos hasta agosto de 2012 -fecha del informe- reconocía en otras personas - la actora de autos y Pablo David Sappa- la propiedad del inmueble. Además que ingresó como empleada y que posteriormente se vinculó sentimentalmente con David Sappa. Pues bien, en el caso, surge que habiendo sido la causa inicial de la tenencia su calidad de empleada y luego el concubinato-unión convivencial- con el usufructuario del inmueble, en otras palabras, si la demandada tuvo acceso y permanencia en el bien con causa en esa relación laboral y concubinaria con quien ella admite que es uno de los propietarios, era indispensable que acreditara el comienzo de su posesión -fecha de la pretensa interversión del título- con prueba categórica. Sigamos analizando las pruebas.
3. La mensura es de mayo de 2011, luego de iniciada las presentes actuaciones -abril 2011-; los recibos consistentes en dos del año 1990, uno del año 1995 y otro del 1998 no indican domicilio, es decir, no es posible concluir válidamente que las construcciones, colocaciones, refacciones a las que refieren fueran realizadas en el inmueble objeto de este proceso además no fueron ratificadas las firmas por quien suscribió -Lezcano- (fs. 30/31; 454/455)
4. Recibos de pago correspondientes a: DPEC al año 2006 (3ra cuota); 2007 (4ta. cuota) (fs.42; 46; 44; 45); Impuesto Inmobiliario, Barrido y recolección de residuos del año 2011 (fs.50); Impuestos Inmobiliario de los años 2005,2006, 2007, 2008, 2009, 2010 con fecha de pago del 21/05/2010, es decir, todos abonados de una sola vez en el año 2010 (fs.51) Al respecto recuerdo que si bien el pago de impuestos por el prescribiente es medio apto para acreditar el animus domine, resulta obvio que esa presunción no puede ir más allá de lo que permiten las constancias exhibidas. Así, cuando -como ocurre en el caso- el pago de los impuestos que gravan el inmueble ha sido realizado de una sola vez y, al igual que el plano de mensura, 1 año y 1 mes respectivamente antes de la reconvención, dicho pago aparece o como diligencia preparatoria de los requisitos formales para incoar el proceso o bien, a lo sumo, como una presunción de que la intención de tener la cosa para sí se remonta a la época en que el pago se hizo efectivo. (conf. STJ en ?Bais Andres y otra c/ Municipalidad De Lavalle y/o Quien se crea con derechos d/ Prescripción Adquisitiva? Expte. N° GXP - 11477/10, sentencia N°132 del 3/12/2014)
- 5.-De los Informes: - Banco de la Nación Argentina, Sucursal Alvear, en el que consta que la demandada obtuvo préstamos personales ?en algunas oportunidades? (fs.357), pero no indica las fechas en que fueron otorgados esos préstamos ni menos aún el fin o destino de su concesión. - Agencia de Quiniela N° 440 en el que figura que Pais ?vive en la calle Belgrano ... donde existe una panadería de quien se la conoce como propietaria y, con una antigüedad de más de 20 años? (fs.383) mas no menciona ni explica cómo lo sabe y no hace referencia a que es poseedora simplemente dice ?vive? - Comercial ?Figueredo? consigna que ?es cliente desde aproximadamente 1991 y que... desde la fecha se domicilia en Belgrano N° 577 donde tiene funcionando una panadería de su propiedad? (fs.384 vta.) la fecha desde que es cliente coincide con la data en que inició la unión convivencial con Pablo Sappa, no refiere a la posesión del inmueble más bien a la titularidad del fondo de comercio y, se contradice con los informes de la Afip y Rentas y el Expediente laboral. - DPEC del que surge que en el bien en litigio se efectuaron a nombre de la accionada dos conexiones que datan del 19/11/12 y 25/03/03 respectivamente (fs.385). - Farmacia Santa Teresita ?vive en el domicilio de Belgrano ... de Alvear (Ctes) desde hace al menos quince años y trabaja en la panadería anexa desde igual cantidad de años? (fs. 387) refiere a que habita en el bien no a que posee, tampoco detalla la fuente de su conocimiento. Es que como decía IHERING -y lo recuerda insistentemente la doctrina legal del Superior Tribunal- acreditado el corpus la determinación de si se trata de una tenencia o de una posesión se reduce a un problema de

sentido común, de sensata apreciación, en cada caso concreto. Expresa en tal sentido ZENÓN MARTÍNEZ: "nadie llamará poseedor de una casa al portero que la cuida; ni de la granja, al mayordomo que la administra...ninguno atribuirá la posesión del palco al espectador que lo ocupa, (porque) en estos casos y en muchos otros semejantes, la misma forma en que se ejerce el poder físico sobre la cosa revela, por sí sola, o bien que no se trata de una posesión, o que quien ejerce el poder físico es sólo el agente de una posesión ajena".( conf. STJ en ?Galeano, Laura Isabel C/ Juan Fernández y Juana Blanco de Fernández s/ Reivindicación? Expte. N° C06 - 7337/2, sentencia N°71 del 20/10/2011, entre otros) - Municipalidad de Alvear expresa ?el Inmueble ubicado en Blegrano N° 577 de Alvear, Ctes. Se encuentra a nombre de Sappa Ana María y Sappa Pablo David....no adeuda Impuestos Inmobiliarios ni Tasas Municipales al 31/12/2012 inclusive y son abonados desde el año 2005 por Mirta Graciela Pais...? (fs.389). Ahora bien, los impuestos fueron pagados por País pero con dinero propio o fruto del trabajo con Pablo Sappa pues ella misma aseveró al reconvenir que ?lucharon juntos para progresar en la faz económica? - Asociación Mutual Río Aguapey expresa que ?la Sra. Mirta Graciela País... es beneficiaria de esta Mutual y obtuvo varios créditos, los mismos fueron invertidos en compra de distintas maquinarias utilizadas en su emprendimiento ?Panadería La Correntina? con domicilio en Belgrano 577, según facturas que obran en poder de la Mutual; siendo este también el domicilio de residencia de la demandada? (fs.391). Este informe no hace referencia a los años en que fueron efectivizados los préstamos y, expresa residencia que no es lo mismo que posesión como ya lo expresara precedentemente. - Mercado ?9 de Julio? dice que la demandada ?es cliente... desde los últimos quince (15 años) que trabaja y vive en la panadería domiciliada en Belgrano 577? (el resaltado me pertenece fs. 393). - Constancia de inscripción en la AFIP ?Inicio Monotributo el 01-11-1998? y de la Dirección General de Rentas ?en el Impuesto sobre los Ingresos Brutos.... desarrollando la actividad ?Venta al por menor de pan y producción de panadería, con fecha de inicio 02/07/1996, con domicilio Fiscal y Postal en calle Belgrano N° ... de la localidad de Alvear-Corrientes? y ?...en categoría D de Cosas Muebles desde junio de 2012 y en Monotributo Autónomo activo desde abril del 2000... Informó como domicilio real el sito en San Lorenzo nro.1346 de la localidad de Alvear, provincia de Corrientes y como domicilio fiscal el sito en Belgrano nro. ... de la ya citada localidad...? (fs. 400, 401, 463). Sólo prueban que País trabaja en la panadería y la fecha en que fue registrada en las reparticiones. 6. Las declaraciones testimoniales de Lucía Carolina Sappa (fs. 424/425), Reina Dutra (426 y vta.), Julia Nélide Brand (fs. 427/428 y vta.) Juana Alderete (429 y vta.) coinciden que los Sres. Sappa vivían en el inmueble objeto del proceso, que la panadería estuvo a cargo de la Sra. Cabral de Sappa, luego de David Sappa y que junto a él trabajaba la accionada; y si bien refieren a la fecha de inicio de la ocupación, a actos que son posesorios, que se comportó como dueña no corresponde a los testigos sino al iura curia novit del tribunal juzgar acerca de que si esa detentación de una cosa se hizo nomine propio o nomine alieno, esto es, como poseedor -animus domine- , o como mero precarista. Y la circunstancia que ellos narraran sobre la mera ocupación de un inmueble, aunque fuere por largo tiempo, no siempre permite presumir que tal ocupación se haya hecho con la intención de adquirir la propiedad mediante usucapión (Cám.Apel. Morón, sala II, causa 23370, reg. sent. 288/88;C m.1, sala II, La Plata, causa 213.927, reg. sent. 30/93; Cám. sala1, La Plata, causa 227.578, reg. sent. 177/97; .. entre muchos otros conf. STJ en ?Salut Marta Graciela C/ Heriberto Ubaldo Vago y/o Quien resulte ocupante s/ Desalojo?, Exte N° GXP - 8978/10, sentencia N° 85 del 9/09/2014, entre otros). 7. Autos caratulados ?Buera Juan c/Panadería la Estrella, Enrique Sappa y/o Blanca Cabral de Sappa y/o quien resulte responsable s/Laboral?, Expte. N° 10539, en el que obra sentencia del 7/09/2000 por la que se hace lugar a la demanda deducida por el empleado Buera contra Enrique Sappa, y/o Blanca Cabral de Sappa y/o quien resulte responsable: Pablo David Sappa (vide fs.259/262). Así las comprobaciones no generan certeza judicial y, en consecuencia, no es posible concluir válidamente que Mirta Graciela Pais intervirtió el título con el que ingresara, esto es de empleada primero y, luego conviviente. En efecto, para que se configure la interversión de título, hábil para producir la variación de la causa originaria de la relación real, es necesario que la voluntad de cambio se manifieste exteriormente, esto es, por actos inequívocos de alzamiento o rebelión contra la causa en condiciones tales que el detentador prive de la posesión a los propietarios (conf. LAFAILLE: Derecho civil. Tratado de derechos Reales. 1943, T. I, nos. 151/152), es decir, que esos actos pongan de manifiesto su propósito de ejercer un derecho que le es propio, pero a la vez exclusivo y excluyente del de todos los titulares (Conf. Cám. Apel. Civ. y Com. 1ª, La Plata, Sala III, 27/6/95, elDial W85EB) y, además, que produzcan ese efecto. Es lo que dispone el art. 2458 del Código Civil, hoy 1915 del CCCN (conf. STJ en ?Barbosa, Mario Alberto c/ Barbosa, Luis Arturo y/o Sucesores de Luis Arturo Barboza S/ Sumario? Expte. N° CXP - 1030/8, sentencia N° 28 del 27/03/2012) VI.- En cuanto a la legitimación de Ana María Sappa cabe señalar que presentó escritura pública del 18 de agosto del 2003 en virtud de la cual Reina María Meneses Silvia confirió el usufructo vitalicio y gratuito a favor de Pablo David Sappa y transfirió a título de venta a favor de Ana María Sappa la nuda propiedad del inmueble objeto de litis. A su vez a la Enajenante le correspondió por compra que efectuara a Zulmiria Cabral de Sappa por escritura del 22 de noviembre de 2000 (4/5); que adquirió la propiedad Cabral de Sappa por adjudicación que se le hiciera según testimonio del año 1964 en los autos caratulados? Borges de Cabral Emerenciana Encarnación y Cabral Aparacio Ramos s/Sucesorios? (fs.68/77) y por compra que efectuara a Rosario Encarnación Cabral de Arrué según escritura

del 19 de agosto de 1980 (fs. 78/85) y, que a Emerenciana Encarnación Borges de Cabral le correspondió por compra efectuada a Cándido Trapote Ferreira el 4 de noviembre de 1947. Títulos de propiedad y usufructo inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble. De allí el rechazo de la argución crítica por la que se aduce falta de tradición. En efecto, los vendedores han transmitido el derecho a poseer a sus respectivos adquirentes (C.S., Fallos 36-273; 83-223; 123-285; C.Nac.Civ., en pleno, voto del Dr. Cichero, 11/11/58, L.L. 92-463; C.Fed. Bahía Blanca, 12/4/55, L.L.78- 609; S.T.J. Santa Fe, L.L. 107-481; S.T. Entre Ríos, J.A. 1943-III-442; BORDA, G., Tratado de Derecho Civil, Der. Reales, Abeledo Perrot, Bs. As, 1992, 4ta. Ed., v II, pág. 474). Es que últimamente se ha considerado que debe aplicarse al desalojo el mismo criterio jurídico que se ha impuesto en la acción reivindicatoria; si en esta el actor puede invocar la posesión de sus antecesores en los casos en que actúa contra pretensos poseedores, no resulta justo que no lo pueda hacer cuando se trata de desahucio, resultando aplicable la doctrina que, subrogándose en los derechos del vendedor, por cuanto el art. 1196 del Código Civil, art. 739 y ss del C.Civil y Comercial de la Nación, faculta al acreedor para ejercer todos los derechos y acciones de su deudor, con excepción de los que sean inherentes a su persona ha permitido que el comprador a quien no se le hizo tradición de la cosa, pueda ejercitar todos los derechos que podía hacer valer su vendedor (Cám, 2da. La Plata, Sala III, DJBA, v 122, p 385; idem B-80.597, reg. Sent. 68/95; MORELLO-SOSA-BERIZONCE, Códigos Procesales de la Nación y Provincia ..., Abeledo Perrot, Bs. As., 1999, 2da. Ed, v VII-B, pág. 52)

VII.- Una consideración especial corresponde el derecho real de usufructo constituido a favor de Pablo Sappa. En efecto Cabe recordar, en primer lugar, que el usufructo es un derecho real (art. 2503 inc.2 Código Civil hoy 1887 inc. h) CCCN), que en el caso se constituyó por transmisión de la nuda propiedad a una persona y el uso y goce a otra (art. 2812 Código Civil hoy art. 2134 inc. c) CCCN); que la adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes ( art. 2830 Código Civil hoy art 1892 CCCN), en el sub-examen el contrato se formalizó en escritura pública (art. 1184 inc. 1º Código Civil hoy arts.969 y 1017 inc. a) CCCN), el usufructuario manifestó que ya se encontraba en la posesión (art. 577, 2377 y ss Código Civil hoy 1923 y ss CCCN) y, fue inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble (art. 2005 hoy art. 1886,1890 CCCN). En síntesis no se configuró sólo un contrato con efectos entre partes o res inter alios acta, como lo aseveraron erróneamente los iudex a quo, por el contrario, se constituyó un derecho real y como tal oponible erga omnes (conf. art. 2505 Código Civil hoy art. 1893 CCCN), de este modo la demandada, no podía jurídicamente alegar, como lo hizo, desconocimiento del usufructo. Por lo demás, el usufructo se extinguió por fallecimiento del usufructuario (conf. art. 2910 Código Civil hoy art. 2152 inc, a) y, la actora adjuntó partida de defunción del usufructuario e informe del Registro de la Propiedad Inmueble en el que consta la cancelación del usufructo por (fs.9 a 11)

Sabido es que el usufructuario Pablo Daniel Sappa gozaba de la posesión inmediata de la cosa, sin excluir la posesión mediata de la dueña, Ana María Sappa, al producirse el deceso de éste, la propiedad se consolidó en cabeza de la actora en ese preciso momento (arts 2920, 2929 Código Civil hoy 2152 inc.a) es decir, que se extinguió el derecho real de usufructo produciéndose la unificación del dominio en cabeza de la accionante (nota 2807 del Cód. Civil). De allí, que la titular puede ejercitar sus derechos sobre el objeto que le pertenece -art. 2506, 2513 del Cód. Civil hoy 1941 CCCN- porque "el contenido del dominio trae el derecho de poseer, usar y gozar siendo oponible ese derecho "erga omnes". (art. 2513 del citado cuerpo legal hoy 1941 CCCN). En conclusión, producido el fallecimiento del usufructuario, el dominio recupera su plenitud en cabeza del nudo propietario y nace, en consecuencia, el derecho a obtener la restitución del objeto del usufructo cuando la cosa se encuentre en poder de terceros.

VIII.- Así es como advierto que la Cámara prescindió de dar un tratamiento adecuado a la controversia, al incurrir en absurdo, violación y errónea aplicación de las normas aplicables al caso, por lo que su fundamento es sólo aparente. Vicios que la tornan descalificables en los términos de los incs. 1, 2 y 3 del art. 278 del C.P.C.C. y C.

IX.- Correspondiendo la casación sobre lo principal deviene inoficioso el tratamiento de los agravios de la recurrente sobre las costas. X.- Por todo ello, si este VOTO resultare compartido con la mayoría de mis pares corresponderá hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido a fs 600/608, para en mérito de ello, dejar sin efecto el pronunciamiento recurrido de la Cámara y confirmar el de primera instancia conforme los fundamentos expuestos. Con costas en la instancia ordinaria de apelación y, esta extraordinaria al justiciable vencido y, devolución del depósito económico a la vencedora. Regulando los honorarios devengados en la instancia extraordinaria de los abogados de la parte recurrente, doctores Jorge Claudio Silva y Guillermo Gapel Redcozub en el carácter de monotributistas, en el ...% de los honorarios que se le fije por la labor en primera instancia para el vencedor (art.14 ley 5822).

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA Nº 80 1º) Hacer lugar

al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido a fs. 600/608, para en mérito de ello, dejar sin efecto el pronunciamiento recurrido de la Cámara y confirmar el de primera instancia conforme los fundamentos expuestos. 2°) Imponer las costas en la instancia ordinaria de apelación y, esta extraordinaria al justiciable vencido y, devolución del depósito económico a la vencedora. 3°) Regular los honorarios devengados en la instancia extraordinaria de los abogados de la parte recurrente, doctores Jorge Claudio Silva y Guillermo Gapel Redcozub en el carácter de monotributistas, en el ...% de los honorarios que se le fije por la labor en primera instancia para el vencedor (art.14 ley 5822). 4°) Insértese y notifíquese. Fdo.: Dres. Guillermo Semhan -Eduardo Rey Vázquez-Eduardo Panseri-Alejandro Chain 021265E