

Reivindicacion Accesion De Posesiones Prueba Reconvencion Por Mejoras

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Accesión de posesiones. Prueba. Reconvención por

mejoras

Se mantiene el fallo en cuanto hizo lugar a la acción reivindicatoria y rechazó la reconvención por mejoras, dada la orfandad probatoria en la que incurrieron los reconvinientes.

En la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 12 días de Octubre de dos mil diecisiete se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, doctores Carlos Enrique Ribera y Hugo O.H. Llobera, para dictar sentencia en el juicio: ?TELLERIA ALICIA BEATRIZ C/ TORRES CRISTIAN ADRIAN Y OTRO

S/REIVINDICACION? y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: doctores Ribera y

Llobera, resolviéndose, plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Es justa la sentencia apelada? Votación A la cuestión

planteada el señor Juez doctor Ribera, dijo: I. La sentencia de fs. 628/633 hizo lugar a la demanda de reivindicación interpuesta

por Alicia Beatriz Telleria contra Cristian Adrián Torres, Adrián Jorge Torres y demás ocupantes, condenado a estos últimos a

restituir en el plazo de diez días la posesión del inmueble ubicado en la calle San Isidro Golf Club n° 1.731 del barrio De Vicenzo

chico, del partido de Pilar, designado catastralmente como: Circunscripción IX, Sección L, Manzana 255, Parcela 13; bajo

apercibimiento de ser lanzados por la fuerza pública. Por otro lado, se desestimó la reconvención deducida por los demandados

mencionados contra la aquí actora, imponiendo las costas de ambas pretensiones a los vencidos. Los demandados apelan tal

decisorio a fs. 634. II. Agravios Cristian y Adrián Torres, demandados y reconvinientes, expresan agravios mediante escrito

que luce a fs. 652/665. En primer lugar, se agravan de la decisión de tener por acreditada la posesión del inmueble en cabeza de

Tellería, cuando ello no se condice con la realidad. Consideran que no hay probanzas que demuestren que la actora tuvo el

dominio del inmueble y haya perdido su posesión. Quien le vendió tal propiedad, tampoco contaba posesión al momento de la

transmisión y, por lo tanto, no tenía derechos posesorios para ceder. Esta circunstancia, dicen, quedó avalada por testigos que

viven en el vecindario desde hace muchos años. De las declaraciones de Fortunato, Rodríguez y Ponce, se desprende que quienes le

vendieron el inmueble a la actora, no ostentaban posesión. Por otro lado, dichos testimonios avalan la condición de precariedad y

abandono en que se hallaba la locación cuando ingresaron los aquí demandados. Sin embargo, conciben arbitrario e improcedente

que el sólo hecho de expresarse en la escritura que se transmitía la posesión sea tomado como una verdad inobjetable, pues de la

prueba testimonial referida se demostró que aquello no es cierto. Así las cosas, señalan no haber efectuado acto alguno que

desposeyera a la actora, siendo que de las probanzas de autos se evidencia que han adquirido el inmueble de buena fe. Nuevamente

respaldan tal afirmación en lo declarado por los testigos antes referidos. También apuntan que hay prueba documental que confirma

lo expuesto. Citan doctrina que sostiene que el adquirente por boleto vence si hubiese entrado en posesión antes de la escritura.

Así, el vendedor no pudo ceder implícitamente una acción real con la que ya no contaba. En resumen, sostienen que no habiendo

acreditado la actora que tuviese posesión, tampoco que la haya perdido a manos de los demandados, ni que quien le vendió la haya

ostentado y siendo que la escritura tiene fecha posterior al boleto, corresponde revocar lo decidido a su respecto. En segundo lugar,

se agravan de la decisión de desestimar la reconvención interpuesta por las mejoras que afirman haber realizado en el inmueble de

marras. Indican que en la escritura que acompaña el actor como título de propiedad, sólo se consignó que era un terreno. A su

vez, los testigos declararon acerca del deterioro que presentaba el inmueble al momento en que ingresaron los demandados,

aportando a su vez documentos fotográficos de las mejoras aludidas por los agraviantes. El sentenciador argumentó que los testigos

se refirieron a ello en forma genérica, lo cual no es certero, toda vez que brindaron detalles precisos de los progresos que

experimentó la propiedad en cuestión. Remarcan luego que, a través de la prueba informativa de fs. 551/552 y de la pericia de

tasación, se acreditó el mayor valor que adquirió el bien producto de las mejoras introducidas. Así pues, habiéndose considerado

en el fallo que el inmueble era un terreno y que por pericia se dictaminó que ahora vale 90.000 U\$, fácilmente puede apreciarse el

aumento del valor de aquel. Por otro lado, cuestionan que no se admitan los gastos erogados en concepto de tasas e impuestos, lo

cual se demostró con los recibos pertinentes. En consecuencia, en virtud de los argumentos vertidos y de una nueva ponderación

de los medios probatorios con arreglo a la sana crítica, pretenden se revoque la decisión adoptada en la instancia de origen.

Sustanciados los agravios, aquellos son contestados por el apoderado de la actora mediante escrito de fs. 667/668. En cuanto a la

posesión de su representada, indica que procedía de su titular antecedente, la cual fuere adquirida por medio de la escritura de

compraventa, sin dejar de ponderar que al tiempo en que se tomó posesión (25-4-2002) el inmueble se encontraba deshabitado, tal y

como surge de las fotografías acompañadas al expediente ad effectum videndi. Asimismo, quedó demostrado que los demandados

no adquirieron el inmueble, sino que se valieron de instrumentos privados falsos para efectuar su defensa, detentando así una ocupación de mala fe. En relación a la reconvencción deducida, comparte el criterio del Juez de grado, ponderando que los presupuestos anejados son de fecha posterior a la traba de litis y como tales, tampoco justifican pagos, trabajos ni entrega de mercadería. También resalta que la pericia efectuada en autos dictamina que el inmueble se encuentra en las mismas condiciones que a la toma de posesión (25-4-2002), excepto las tareas de limpieza que han efectuado los demandados para habitar indebidamente el lugar. Respecto de los testimonios aludidos, aduce que nada aportan, pues sostienen la misma postura que los legitimados pasivos.

Contrariamente a lo que afirma su contraria, dice que el inmueble no era un simple terreno. De las fotografías agregadas a la causa sobre ejecución hipotecaria surge que la vivienda se encontraba construida y en idénticas condiciones a las que ahora informa el experto. De ello se colige que los demandados no introdujeron mejora alguna.

III. Breves antecedentes Alicia Beatriz Telleria promueve a fs. 12/15 demanda de reivindicación contra los ocupantes de la finca ubicada en la calle San Isidro Golf Club n° 1731 del barrio De Vincenzo chico, en el partido de Pilar; con el objeto de obtener su restitución. Relata haber adquirido el inmueble mediante escritura n° 32 celebrada el 17-7-2012. Su antecedente data del 27-9-2001, cuando fue comprada por acreedores hipotecarios en subasta judicial. Así, éstos tomaron posesión el 25-4-2002, encontrándose libre de ocupantes. Luego, en marzo del año 2003, el lote fue ocupado indebidamente por un grupo familiar que aún permanece ilegítimamente pese a los reclamos cursados para obtener su restitución. A su turno, el demandado Cristian Adrián Torres contesta a fs. 88/94 el traslado de la acción incoada. Opone excepción de falta de legitimación activa, argumentando que su padre (Adrián Jorge Torres) adquirió el inmueble por cesión de un boleto de compraventa en fecha 14-12-2006. Acompaña instrumentos que anteceden a su adquisición, de donde surge que la propiedad fue comprada por José Faustino Galván en febrero de 2001, manteniendo posesión hasta finales del año 2005, cuando éste se mudó con su hijo y dejó la propiedad al cuidado de un tercero. Refiere además que, desde la fecha de adquisición, realizó (con su padre) mejoras edilicias, colocó servicios y abonó impuestos. Asimismo, para el caso que se considere viable la demanda, reconviene a la actora por las mejoras realizadas en el inmueble, con más los intereses y costas. Adrián Jorge Torres contesta demanda a fs. 217/223, oponiendo también excepción de falta de legitimación activa. Efectúa el relato de los hechos y expone defensas en idéntico sentido que el co-demandado mencionado en el párrafo precedente. También reconviene por las mejoras introducidas en el fundo. Luego, mediante presentaciones de fs. 298/304 y 306/312, sendos demandados cumplen con la intimación cursada, formalizando una verdadera demanda de reconvencción contra la actora por las mejoras introducidas en el inmueble. Refieren que la casa cuenta con un porch de entrada, un living comedor, cocina, baño, dos piezas, una galería, lavadero, parque y una pileta de material. Continúan indicando que aquella se encontraba destruida, que no se le hizo mantenimiento y fue desmantelada por terceros, debiendo también abonar impuestos municipales y provinciales. Aluden haber efectuado arreglos, conexiones de servicios e instalaciones. Practican liquidación de las mejoras que afirman haber realizado y solicitan su reembolso. La actora responde al traslado de la contra demanda, señalando que fue efectuada por fuera del plazo legal. Contesta en subsidio, señalando que los demandados no han probado ocupar el fundo de buena fe. También expone que no han ejecutado mejoras estructurales sino que se limitaron a la limpieza y conservación del lugar, rechazando así los rubros reclamados. Finalmente, el fallo apelado determinó el rechazo de la excepción y de la reconvencción, haciendo lugar a la demanda de reivindicación, ordenando así la restitución del inmueble.

IV. Eficacia temporal La pretensión de obtener la restitución de una propiedad cuya posesión se encuentra en cabeza de terceros y que derivó en el reclamo aquí interpuesto, acaeció con plena vigencia del Código Civil. Idéntico espacio temporal ocuparon las mejoras introducidas como objeto de la reconvencción. Ergo, todo lo relativo a la doctrina que circunscribe al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que entrare en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015 (ley 27.077 B.O. 19-12-2014), no resulta vinculante para este fallo a raíz del principio de irretroactividad que emana del párrafo segundo del art. 7.

V. Acción de reivindicación El art. 2758 del Código Civil establece que la acción de reivindicación se origina en el dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquél que se encuentra en posesión de ella; se trata de una acción que nace del dominio (CACC San Isidro, Sala 1°, causas N° 93.221, 103.035, entre otros; Cám. Apel. Civil y Comercial de Mar del Plata, Sala I, ?Sancho Outeda Policarpio contra Torres, Carlos A. Reivindicación?, 18-04-2006, IJ-XVII-344). Exige, en consecuencia, dos requisitos: que quien reivindica sea el propietario de la cosa a reivindicar, porque la ley entiende que es una acción nacida del derecho de propiedad sin la cual ella no puede existir, y que, además, el titular haya realmente perdido la posesión de la cosa, porque de ser una simple molestia o perturbación la acción sería otra (Peña Guzmán, Luis Alberto, Derechos Reales, t° III, pag. 636 y sgtes). La doctrina considera a la reivindicación como 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 de aquél que se encuentra en posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios (conf. Bueres, Alberto - Highton, Elena, Código Civil Comentado, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1997 T° 5 pág. 811; SCBA, Ac. n° 89.847 del 5-10-2005). Según lo preceptúa el art. 2510 del Código Civil el dominio es perpetuo y subsiste con

independencia del ejercicio que de él se haga, no perdiendo el propietario esa condición aunque no ejerza ningún acto propio de tal, ni cuando un tercero los ejerza con o sin su anuencia, salvo que lo posea durante el tiempo necesario para adquirirlo por usucapión (CACC Quilmes, Sala 1º, causa 16270, reg. 44/15 S, 18-6-2015). No puede soslayarse que la adquisición de un dominio se logra con el respectivo instrumento público que valida su tradición (art. 2505 Cód. Civil). En efecto, según ley civil, tratándose de bienes inmuebles, el dominio sólo se adquiere mediando escritura pública, tradición e inscripción (arts. 577, 1184 inc. 1, 1185, 2505, 2524, 2601, 2602, 2603 y 2609 Código Civil), habiéndose juzgado que el boleto de compraventa no basta por sí solo para transferir el dominio irrevocable al comprador (Acuerdos y Sentencias, serie 8a, T. VII, p. 444; 1972-I-526; 1973-I-672). En esta coyuntura, los agraviantes aducen que la actora no acreditó posesión, ni tampoco que la haya perdido a manos de los demandados, ni que quién le vendió la haya ostentado. Además, apuntan que la escritura tiene fecha posterior al boleto por ellos acompañado, y en consecuencia, prevalece este último. La actora indica haber adquirido por título regular, cuya posesión viene de antecedentes del año 2001. Por otro lado, refiere que los demandados se valieron de títulos apócrifos para intentar repeler la acción. Ahora bien, del título de propiedad obrante a fs. 7/11, no cabe duda que el día 17-7-2012 le fueron transferidos a la aquí actora todos los derechos de propiedad, posesión y dominio sobre el inmueble objeto de este proceso de parte de los vendedores: Martha Ofelia Ortiz, Catalina María Veic, Amelia Dora Piana y Eduardo Do Porto. Se dejó constancia en la escritura que a estos últimos les correspondía el bien por adquisición en subasta judicial perfeccionada por escritura nº 566 del 15-5-2007. De las actuaciones sobre ejecución hipotecaria (Piana contra Fioravanti) surge que el bien fue adquirido por los acreedores en subasta judicial, compensando allí sus créditos. El acto de subasta se celebró el 27-9-2001, tradición el 14-11-2001 y tomando posesión el 25-4-2002, tal y como se desprende del mandamiento de estilo. En torno a ello, cabe resaltar que quien demanda por reivindicación, puede hacerlo bajo el argumento de una posesión preexistente, es decir, que su antecesor en el dominio ostentaba tal derecho al momento de su propia adquisición y como tal, puede transferirlo (art. 2790 del Cód. Civil). Por ello, el comprador de un inmueble posee legitimación para promover un juicio de reivindicación, contra el tercero poseedor, si pese a que su título es posterior a la posesión del emplazado, aquél acreditó que su antecesor ocupó el bien con anterioridad al reivindicado (CACC, Minas, de Paz y Tributario de San Rafael, ?Lorca, Daniel Gustavo contra Grez, Irma Elena y Grez, Lidia?, 17-12-2008, LL. Gran Cuyo 2009 (marzo), 192, Cita online: AR/JUR/17924/2008). De conformidad con el precepto contenido en el art. 2790 del Código Civil, pueden los demandantes ampararse en los títulos de dominio de sus antecesores para reivindicar el bien de quien lo detenta sin título y aunque el reivindicante no hubiere recibido nunca la tradición del bien, si alguno de los títulos de dominio del reivindicante o de sus antecesores que se hubiere presentado al juicio fuese de fecha anterior a la posesión del reivindicado (SCBA, Ac. nº 36.459 del 12-8-1986, 39.291 del 18-10-1988, 56.077 del 7-11-1995, 54.399 del 20-11-1996, 91.362 del 14-12-2005, entre muchos otros). En tal caso, para probar la posesión por los antecesores, no es necesario acompañar las diversas y sucesivas escrituras traslativas de dominio que constituyen los antecedentes del título del reivindicante; son suficientes las constancias asentadas por el escribano en la escritura última si las anteriores son individualizadas (CACC San Isidro, Sala 1º, causa nº 87.206, 29-10-2009). Esta presunción no se ve alterada porque al reivindicante no le haya sido transmitida en ningún momento la posesión de la cosa, por cuanto en virtud de la cesibilidad de la acción reivindicatoria (art. 1444 Cód. Civil), la misma se considera tácitamente cedida en cada acto de la cadena transmisora, sin requerirse para ello la tradición del bien. En consecuencia, tengo certeza que la actora ha demostrado sendos supuestos que hacen a la pretensión de que le sea restituido el inmueble de marras, tal el carácter de propietaria y también la posesión, que le fue transmitida por los anteriores titulares (art. 375 y 384 del CPCC). Por su parte, los demandados afirman encontrarse en posesión desde fines del año 2006. Aducen haber comprado la propiedad a José Faustino Galván mediante cesión de derechos del 14-12-2006, transcribiendo notarialmente su contenido tres días después (ver instrumento de fs. 149/152). Así pues, no obstante lo expuesto en relación al estado en el que hallaron el lote y las mejoras que aducen haber efectuado, argumentan que su posesión es anterior a la de la actora y por lo cual, su derecho prima por sobre el de aquella. La prueba aportada por dichos litigantes en aras de demostrar la posesión previa, confirma que aquella comenzó a finales de 2006 y principios de 2007. Ello puede apreciarse también de los testimonios brindados por Fortunato, Rodríguez y Ponce (523/525) y la informativa de servicios (Edenor a fs. 498). Así las cosas, en cuanto a la titularidad, la compraventa que acompaña Telleria a fs. 6/11 no admite objeciones, mientras que el título invocado por los demandados tiene carácter privado (la escritura de fs. 149/152 es una transcripción notarial) y fecha posterior a la adquisición por subasta que efectuaron quienes luego le vendieron a la aquí actora. Tal y como fue esgrimido precedentemente, el dominio de un bien se adquiere y perfecciona por medio de la escritura traslativa, no resultando título suficiente el boleto de compraventa que no fue formalizado. De ahí que el reclamo de la actora se impone a la defensa de los demandados. En punto a la posesión, Alicia Telleria demostró que quienes le vendieron ostentaban la posesión del lote desde el mandamiento que así los colocó (25/4/2002), el que fuere librado en el juicio hipotecario donde adquirieron en subasta (ver fs. 428/429 de dichas actuaciones). Por lo tanto, a partir de dicha data tienen la posesión del fundo, transmitiendo ese derecho a la adquirente por la

escritura antes referida. Por otro lado, los demandados alegan mediante sus propios dichos poseer hacia fines del año 2006, lo que termina por zanjar la cuestión aquí debatida, pues aquella es posterior a la sindicada precedentemente. En consecuencia, habiendo demostrado la actora que cuenta con título idóneo y posesión anterior, y no habiendo la contraria aportado elemento alguno que derribe tal conclusión, es que propongo al Acuerdo confirmar este punto del decisorio (arts. 577, 1444, 2505, 2758, 2790 y conchs. del Código Civil; arts. 375, 384, 385, 394, 456 y conchs. del CPCC).

VI. Reconvencción por mejoras La sentencia apelada desestimó la reconvencción por mejoras deducida por los demandados. Para así decidir, tuvo en cuenta la orfandad probatoria de los reclamantes en punto a demostrar las erogaciones que constituyeron el objeto de su pretensión. Este punto del fallo agravia a los reconvinentes, pues entienden que con la prueba aportada han demostrado las mejoras que introdujeron en el inmueble, así como el pago de impuestos y colocación de servicios. Por todo ello, solicitan el reembolso de una suma de dinero. Por su parte, la actora refiere que no existieron tales mejoras, sino que solamente limpiaron el lugar para habitarlo en forma ilegítima. En primer término, cabe recordar que según resultaba de la nota al art. 3940 del Código Civil, el que hace mejoras útiles o necesarias indemnizables en una cosa ajena que está en su poder, puede rehusar la entrega o devolución de esa cosa, hasta ser pagado por ellas. Resultan ineficaces, a los efectos de generar un crédito que dé origen al derecho de retención, las expensas voluntarias introducidas en el inmueble o las que resulten de exclusiva utilidad para quien las efectuó, las que eventualmente podrían ser retiradas, si ello no perjudicara la cosa (doct. art. 589; Salvat-Galli, Tratado de derecho civil argentino. Obligaciones en general, 6° edic., 1952, tomo I, p. 351, n° 387; Borda, Guillermo, Tratado de derecho civil argentino. Obligaciones, tomo I, año 1989, n° 431; cc. art. 2587 del Cód. Civil y Com.). La disposición ampara al poseedor de buena fe (art. 2428 del Código Civil). Si fuera de mala fe no vicioso, su derecho a ser indemnizado se limita a los gastos necesarios y a las mejoras útiles, en cuanto aumenten la valuación de la cosa, hasta la concurrencia de ese mayor valor existente (art. 2440, 2441 del Código Civil). Se advierte que, en la redacción del art. 2441 del Código Civil, no se siguió la fuente habitual que sí se observó en el art. 589 del mismo cuerpo legal, estableciendo una solución distinta para el caso del poseedor de mala fe. Ello se justifica porque el poseedor del art. 2441 citado, es titular de un derecho real amparado por acciones posesorias, con facultad para realizar mejoras útiles en la cosa. Su obligación de devolver el bien resulta justamente del conflicto entre el dominio y la posesión, siendo razonable que, cuando se dirime ese conflicto haciendo prevalecer el dominio, pueda el poseedor exigir del vencedor resarcimiento por el mayor valor otorgado a la cosa durante su posesión. Contrariamente, el deudor de mala fe del art. 589 (que es tal porque debió conocer que no tenía título válido para poseer la cosa o le estaba prohibida la realización de la mejora), está obligado a restituir la cosa en virtud de un título preexistente, generalmente un contrato, aún innominado. Por ende, no puede invocar su propia torpeza, accionando en derecho para ser resarcido por una impensa que tenía vedado efectuar. En este orden, ha dicho la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires que el art. 2441, junto con los arts. 2427 y 2440 del Código Civil, regulan el régimen de las mejoras cuando existe conflicto entre el derecho real de dominio, por una parte, y la posesión, por otra. Triunfante la acción reivindicatoria, el poseedor de mala fe recibe un tratamiento distinto del deudor de mala fe, ya que aquél tiene derecho a reclamar las mejoras útiles que no se hubieran compensado con los frutos percibidos, o que hubiere podido percibir. De ahí que sean inconciliables las normas de los arts. 589 y 2441, porque ambas regulan diferentes regímenes de mejoras (SCBA., 24-9-1985, JA, 1986-III-200; Ac. 75946, sent. 15-11-2000, DJBA 159, 293). De acuerdo con el art. 591 del Código Civil, son mejoras necesarias aquéllas sin las cuales la cosa no podría ser conservada. Su naturaleza hace suponer que, de haber estado la cosa en poder de la otra parte, ésta tendría que haber realizado el gasto. Por eso, se interpreta que el poseedor no ha hecho sino procurarle un enriquecimiento y la indemnización a él no busca otra cosa que evitar que dicho enriquecimiento carezca de fundamento jurídico. No se distingue en este aspecto entre el poseedor de buena y el de mala fe, sino que se atiende a la naturaleza de la impensa de que se trata. En tanto que las mejoras útiles, son aquéllas que, no siendo indispensables para la conservación de la cosa, resultan de manifiesto provecho para cualquier poseedor de ella. En este caso, se establece un límite al poseedor de mala fe, pudiendo repetir sólo aquéllas que hayan aumentado el valor de la cosa y hasta la concurrencia del mayor valor existente. Sentado lo expuesto, evaluaré los distintos medios probatorios aportados al proceso a fin de identificar si existieron mejoras en el inmueble que puedan ser atribuidas a los demandados, útiles o necesarias, para luego determinar si resulta procedente su reembolso (arts. 375 y 384 del CPCC). De la prueba documental aportada, cabe hacer una distinción entre aquella que fue confeccionada previo a la notificación de la demanda y la posterior, pues esta última podría verosímilmente hallarse viciada dado que ya se conocía la pretensión actora de reivindicar el inmueble. Y más aún, la actora cuestionó por manifiesta extemporaneidad la documentación que fuere aportada con las presentaciones de fs. 298/304 y 306/312, pues la misma sólo puede ser adjuntada a la causa en la oportunidad de los arts. 355 y 356 del CPCC. Es que habiéndolo efectuado con más de 6 meses de diferencia entre el escrito de contestación de demanda y el de ampliación de reconvencción (ver cargos de fs. 223 y fs. 312), no debió admitirse su producción a los fines de demostrar las mejoras que reclama, no obstante lo cual, me referiré más adelante en cuanto a su validez probatoria. Ahora bien, apreciando la documentación aportada en forma temporánea, destaco

que a fs. 114 luce agregado un presupuesto para colocar alambrados, que fue ratificado informativamente por ?Rebagliati? a fs. 544. También se agregó un recibo de seña a fs. 118, todo en febrero del 2011. En punto a ello, no puedo soslayar que el documento fue efectuado con tinta negra, mientras que la dirección del inmueble donde se efectuarían las tareas fue colocada en tinta azul. Igualmente, no se demostró en la causa que las tareas allí descriptas se hayan materializado en el lote. Luego, a fs. 116 hay una orden de carga de arena por 56 \$, correspondiente al mes de octubre de 2011, pero no se respaldó con la respectiva prueba de informes. A fs. 117 hay un presupuesto fechado en febrero de 2007 para arreglar el techo, cuyo costo ascendía a 7.200 \$. Se consignó un domicilio en la calle Callao 432, no obstante lo cual, en la parte superior y casi por fuera del documento, se asentó (con otra tinta) el domicilio del inmueble de marras. A su vez, se fija la leyenda ?pagado? aunque el título del presupuesto indica que ?no es válido como factura?. De igual manera, este documento tampoco fue respaldado por vía informativa. También se ha adunado a fs. 119 una factura por adquisición de ladrillos a ?Casa Loggia?, de octubre de 2011 y por 135 \$, que no fue ratificada por quien la confeccionó. Tampoco existe modo de saber si los ladrillos cerámicos allí indicados fueron colocados en el lote de autos. En resumen, entiendo que estos documentos presentan claras deficiencias en aras de demostrar reformas que se hubieren realizado en el inmueble, circunstancia ésta que continuaré apreciando con el resto de los medios probatorios aportados. Sentado ello, cabe resaltar que se ha acompañado numerosa prueba documental con su respectivo respaldo informativo, pero que no puede ser merituada para demostrar las mejoras que intenta repetir en la especie (no obstante su extemporaneidad). Así, el presupuesto para tejas, electricista, pileta, alambrados, perforaciones, maderas y materiales para la construcción que fueron adjuntados a fs. 246/267, no dejan de ser presupuestos confeccionados en el mes de junio de 2014 (luego de trabada la litis) y en modo alguno contribuyen a verificar que las tareas allí descriptas hayan sido efectivamente llevadas a cabo en el inmueble de marras y menos aún, que hayan sido costeadas íntegramente por los aquí demandados. En definitiva, las tareas que dice haber efectuado y los costos que ello conlleva, bien pudo justificarse a través de una prueba pericial de un especialista dedicado a la construcción, es decir, un ingeniero civil o un arquitecto. Cabe resaltar que tal prueba fue ofrecida a fs. 303 vta., al ampliar la reconvención oportunamente deducida, pero fue declarado negligente al demorar injustificadamente su producción, ausencia probatoria ésta que solo puede atribuírseles a los aquí reconvinentes y que hubiese resultado fundamental para conocer las mejoras cuyo reembolso ahora pretende obtener (art. 382 del CPCC). Continuando con el análisis de la prueba obrante en el proceso, a fs. 523/525 han declarado diversos testigos que son vecinos de la zona donde se encuentra ubicado el inmueble y dicen conocer a los aquí demandados como ocupantes de la finca desde fines del año 2006 y principios de 2007. Puntualmente respecto de las mejoras, la testigo Fortunato dijo a fs. 523 que ?el estado era una casa venida abajo, si mal no recuerdo no tenía ni techo. La puerta que te digo que está en la entrada no existía [...] estaba destruida totalmente, fue como hacerla de nuevo?. Luego, a fs. 524 declaró Rodríguez que ?la casa estaba abandonada antes, ellos la arreglaron y la pusieron en pie [...] tiene alambrado con portón que colocaron ellos, acorde a la decoración de la casa [...] desde que están ellos mejoraron toda la fachada?. Finalmente, la testigo Ponce señaló a fs. 525 que ?en el 2006 comenzaron a refaccionarla porque la casa estaba destruida y en el 2007 comenzaron a habitarla [...] fue mejorada, porque estaba destruida, es más, tenía a la vista muchas rajaduras. Fue arreglada?. Estos testimonios son contestes en cuanto a que la casa se encontraba en mal estado de conservación y que los demandados que ocuparon la finca la habrían refaccionado. Si bien es un indicio concreto a los fines de demostrar las mejoras por las que reconvienen, poco ayuda para delimitar en qué consistieron esas tareas de refacción, época en que fueron realizadas, materiales utilizados, gastos erogados o cualquier otro elemento que sirva para justipreciar el reembolso que se pretende con la presente contrademanda. No puedo dejar de ponderar que el objeto de este reclamo es el de valorar en qué se mejoró el inmueble y cuál fue el costo de dichas tareas, circunstancias éstas que hasta el momento no se pueden dilucidar ni con la prueba documental, ni con la informativa y, menos aún, con los testimonios aportados por los vecinos, que se refieren en forma genérica al progreso favorable que experimentó el lote mencionado (arts. 375, 384 y 456 del CPCC). Por otro lado, existen en la causa numerosas fotografías en las que puede observarse la evolución edilicia del inmueble de marras. De las piezas de fs. 273, 336/340 y 375/378 de los autos seguidos sobre ejecución hipotecaria (ad effectum videndi) puede observarse en qué condiciones tomaron posesión los adquirentes en subasta (que luego le venden a la aquí actora). Se aprecian condiciones normales y un regular estado de conservación. Luego, se encuentran anejadas las fotografías tomadas por el experto tasador al momento de efectuar su informe en este proceso. Conforme piezas de fs. 578/584 puede apreciarse una casa también en buen estado de conservación, con algunos detalles adicionales, tal el alambrado y portón de madera en el frente y la pintura de otro color. Estas últimas condiciones también pueden advertirse de las fotografías acompañadas por los demandados a fs. 133/136. No obstante ello, de las piezas fotográficas que lucen a fs. 137/139 se observa una casa en franco estado de deterioro y todo indica que sería el mismo inmueble objeto de este proceso. En punto a ello, existen dos reparos que me impiden su valoración como prueba del reclamo de la reconvención: por un lado, se desconoce absolutamente la fecha en que esas fotografías fueron tomadas. La total ignorancia de dicha circunstancia no puede ser suplida por una mera suposición, pues representa el estado del lote en un espacio temporal

desconocido. Por otro lado, es lógico asumir que si esos documentos fotográficos representaban las condiciones en que los demandados ingresaron al lote, bien podrían haber sido exhibidos a los testigos, para que teniéndolos a la vista, se expidan acerca de su veracidad y época que representan; omisión ésta que solo puede atribuirse a quienes pretenden repetir las mejoras objeto de la reconvencción (arts. 384 y 385 del CPCC). Por consiguiente, la orfandad probatoria en que se colocó la parte reconviniendo, sella la suerte adversa de su planteo para demostrar las mejoras que exige. Si bien surgen algunos destellos de lo que propone en su escrito de reconvencción, no se demostraron elementos fehacientes e idóneos que permitan admitir la pretensión deducida. Por último, se han aportado diversas constancias respecto a gestiones realizadas para mantener en regla los impuestos de ARBA (fs. 96/102, 103/104, 120/125, 434/439, 440/444 y 478/483), no obstante lo cual, con ello no logra probarse el ?libre deuda? por impuestos del inmueble, ni qué monto se abonó, ni quién lo abono, ni que el plan de pagos allí referido se encuentre cancelado. Asimismo, estos reclamos impositivos no forman parte de las mejoras, útiles o necesarias, que puede reclamar el poseedor de mala fe (art. 2441 del Código Civil). En síntesis, la prueba aportada resulta endeble a los fines demostrar las mejoras que fueran la base del reclamo. La documentación y los informes no logran demostrar la realización de trabajos en el inmueble; los testimonios aportados no precisan qué refacciones se hicieron y además, los demandados dejaron perecer la prueba pericial y de reconocimiento que hubiere permitido respaldar su pretensión. Ello pone de manifiesto que no se han probado ni las mejoras ni los gastos referidos por los demandados, por lo que propongo al Acuerdo confirmar lo decidido en la instancia de origen a su respecto (arts. 589, 2427, 2428, 2440, 2441 y conchs. del Código Civil, arts. 375, 384, 385, 394, 456, 474 y conchs. del CPCC). VII. Costas de Alzada Las costas devengadas por la actuación de los letrados en esta instancia, se imponen a los demandados/reconviniendo por ambas pretensiones, ello por no hallar mérito para apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 del CPCC). Por todo lo cual y fundamentos expuestos, voto por la afirmativa. Por los mismos fundamentos, el doctor Llobera vota también por la afirmativa. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios, con costas de alzada a los demandados y reconviniendo en su carácter de vencidos. Difiérase la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (Art. 23, 31, 38 y conchs. del Decreto Ley 8.904/77). Regístrese, notifíquese y devuélvase. 022408E