

## Reivindicacion Defensa De Usucapion Improcedencia

### JURISPRUDENCIA

### Reivindicación. Defensa de usucapión. Improcedencia

Se

confirma la sentencia que rechazó la defensa de usucapión y estimó la de reivindicación, condenando al demandado a restituir el inmueble objeto del litigio. Corrientes, 3 de febrero de 2015. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar en autos? El Dr. Semhan dijo: I. A fs. 287/288 vta. la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de la ciudad de Goya decidió confirmar la sentencia de mérito del primer grado que rechazó la defensa de usucapión y estimó la de reivindicación condenando, en consecuencia, a Carlos José Pipet a restituir el inmueble objeto del litigio. Para así decidir expuso que no podía dejarse de apreciar, con el argumento de que no era parte del proceso, la declaración de la madre del accionado que, en sede policial, admitió el carácter precario de la posesión que detentaba sobre el inmueble en litigio, que la propiedad pertenecía al actor y, que pretendió comprar el inmueble junto con su ex concubino. Continuó diciendo que si ambos padres eran los antecesores en la posesión que invocaba el demandado no era posible dissociar el carácter de la posesión detentada en común y, sostener que el padre la ejerció "animus domini". Aseveró que, como lo señaló el juez inferior, no había prueba de la interversión del título de la ocupación que detentaba el demandado ni de la fecha en que se hubiera producido; que ella era necesaria para computar el tiempo exigible para que se opere la prescripción y, que descartada la posesión de sus ancestros el lapso que poseyó el accionado era insuficiente para prescribir aunque hubiere abonado los impuestos. II. Disconforme, el accionado interpuso a fs. 296/299 el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley en examen atribuyendo a la sentencia impugnada errónea aplicación del art. 425 del CPCC y absurdo. Se agravia por el carácter de confesión otorgada a las manifestaciones de su madre, recurriendo al art. 425 del CPCC. Explica que ella carece de la calidad de parte en este proceso, que nunca tuvo intenciones de poseer el inmueble y, que existen pruebas -documental, declaraciones testimoniales y reconocimiento judicial- que acreditan que el verdadero y originario poseedor fue su padre Felipe Santiago Pipet y, a su fallecimiento, él continuó la posesión, ambos por más de cincuenta años. Expresa que es irrazonable predecir las intenciones de una persona fallecida fundada en dichos de terceros e interpretarla de manera opuesta a los actos que ejerciera en vida. Asimismo, alega que la Cámara se apartó de las constancias de la causa cuando asevera que no hay prueba de la interversión del título de la ocupación que detenta el demandado ni de la fecha en que ella se hubiese producido pues ella surge de las fechas de nacimientos de los hijos de Santiago Pipet y el pago de los impuestos. III. Se trata en el sub lite del conflicto suscitado entre quien pretende reivindicar un inmueble que afirma de su propiedad -Eduardo Ramón Vitarello- y quien opone defensa de prescripción adquisitiva -Carlos José Pipet- y, el mandato que debe presidir en todo fallo reivindicatorio es el de entregar la cosa a quien tiene el derecho o mejor derecho de poseerla. Y la prescripción adquisitiva o usucapión es un frente de resistencia a la reivindicación, pues si la prueba la bonifica, ella importará hecho extintivo del derecho de poseer (ius possidendi) del reivindicante. IV. Pues bien, el demandante por prescripción adquisitiva en el escrito postulatorio básico dijo; que el poseedor originario era su padre, Santiago Felipe Pipet, que vivió en el inmueble objeto de litis por más de veinte años hasta su fallecimiento en el año 1995 e incluso ya se domiciliaba en el bien al momento del nacimiento de sus hijos como se acredita con la partida correspondiente; que después del fallecimiento de su padre él continuó en la posesión del inmueble objeto del presente de manera pública, pacífica, continua, ininterrumpida, sin oposición de terceros, configurándose la accesión de posesiones; que pagó servicio de energía eléctrica, tasa por agua potable, impuestos inmobiliario y tasas por servicios. Según este relato, su antecesor ingresó al inmueble ya con animus domine. Sucede sin embargo, que el ingreso como mero habitante del inmueble no presume existencia de posesión. No basta la mera detentación de la cosa, pues lo contrario importa confundir ocupación con posesión (CNCiv., sala D, 18/12/81, J. A., 1983-I, p. 360). De allí que sea exigible a quien inició el contacto con la cosa con un título de mero tenedor, o el de usurpador, la prueba categórica sobre el comienzo de la posesión, o, lo que es lo mismo, de la fecha de la interversión del título por el que la tenencia pasó a ser con "animus domini" (SC Buenos Aires, 5/3/85, J. A., 1985-IV, p. 174. Rev. La Ley, t. 1985-D, p. 11). Es que, la satisfacción por el usucapiente de la carga de acreditar desde cuándo posee el inmueble, resulta imprescindible a fin de poder tenerse por cumplido el plazo legal. Ello, pues la prueba del momento de inicio de la posesión es el único medio que posibilita el cómputo inicial del plazo veinteañal previsto en el art. 4015 del Cód. Civil. V. Ninguno de los argumentos críticos ante el Superior Tribunal demuestran que aquella carga hubiera sido satisfecha por Carlos José Pipet. De las documentales obrantes surge que su padre, a la fecha del fallecimiento y, su hijo tenían domicilio en el inmueble (acta de defunción y nacimiento respectivamente) más ello da cuenta de la tenencia no de la posesión. Tampoco ninguna conducencia para variar el fallo de la Alzada tiene el presunto acto posesorio más antiguo pues data del año 1990 (vide documental adjunta comprobante de pago de servicio de energía eléctrica) ni el de tasa por agua potable del año 2009 y, menos aún, el del impuesto inmobiliario y tasas por servicios a la

propiedad del año 2011. Y, si bien del reconocimiento judicial surge que en el inmueble hay una construcción antigua (fs. 187) sin embargo el testigo Ferreyra manifestó que el actor fue el que hizo la casa (fs. 257); Miranda dijo que antes estaba la familia Miranda (fs. 258) y, Monzón que Pipet mejoró la casa ya que era una casita vieja (fs. 259). A su vez, si bien las declaraciones testimoniales de Ildenfonso Cano (fs. 255.); Raquel Olivieri (fs. 256 y vta.); Federico Isabelino Ferreyra (fs. 257 y vta.) Ernesto Antonio Mora (fs. 258 y vta.) y; Mario Olide Monzón (fs. 259 y vta.) refieren a la fecha de inicio de la ocupación no corresponde a los testigos sino al iura curia novit del tribunal juzgar acerca de que si el que detenta una cosa los hace nomine proprio o nomine alieno, como poseedor, animus domine, o como mero precarista. Y la circunstancia que ellos narren sobre la 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. Orón, sala II, causa 23370, reg. sent. 288/88; Cám. 1, sala II, La Plata, causa 213.927, reg. sent. 30/93; Cám. 1 sala I, La Plata, causa 227.578, reg. sent. 177/97; entre muchos otros). Además, sabido es que una sentencia que declare adquirido el dominio de un inmueble por usucapión no puede válidamente fundarse sólo en ellos; tendrá que integrarse con otros elementos de juicio independientes y objetivos para formar prueba compuesta. En ello reposa la singularidad de lo normado por el artículo 24, inc. e) de la ley 14.159. En tal sentido, el Superior Tribunal tiene dicho que "para la generalidad de los casos litigiosos la ley nada dice sobre el grado de exigencia respecto de la prueba, para otros excepcionales la legislación requiere que los hechos controvertidos y conducentes se fijen en la sentencia mediante prueba en grado de fehaciencia. Precisamente, cuando el legislador requiere prueba fehaciente su ordenamiento restringe las fuentes o argumentos de prueba que puedan ser idóneos, tal lo que ocurre en el caso de la ley 14.159, que excluye entonces que el juez pueda asumir los hechos con un criterio en mero grado de verosimilitud (art. 24, inc. c). Con otras palabras; como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, el legislador exige que mediante una idónea y coherente prueba compuesta se acredite en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas, que realmente se ha tenido la posesión del bien en forma quieta, pública e ininterrumpida por un lapso de al menos veinte años (Cám. 1°, sala I, La Plata, LA LEY, 141-622; ídem, Cám. 1°, sala II, La Plata, LA LEY, 124-667; ídem, sala II, La Plata, ED 56-578 y 626; Cám. 1°, San Nicolás, LA LEY, 144-572; SCBA; Ac y Sent., 1973, v. II, p. 702, entre muchos otros)" (conf. sentencia N° 93 del 20 de diciembre de 2011 en "Luque Antonia Jorgelina c. Basilio Sánchez y/o herederos y/o quienes se consideren con derechos s/ Prescripción Adquisitiva (Ordinario)"). VI. Por los fundamentos expuestos estimo que si bien el medio de impugnación fue deducido dentro del plazo, en contra de una sentencia que tiene carácter de definitiva al decidir sobre los derechos de fondo invocados por las partes de este proceso de pleno conocimiento, y ha sido satisfecha la carga económica del depósito, no habilita esta instancia extraordinaria pues no demuestra absurdo. Por lo que, si este voto resultare compartido por la mayoría de mis pares corresponderá declarar inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, con costas al recurrente y pérdida del depósito económico. Regular los honorarios del abogado del actor, Dr. M. S., como monotributista, en un ...% de lo que oportunamente se establezca en primera instancia al vencedor (art. 14 ley 5822). Sin honorarios para la letrada de la parte recurrente por lo inoficioso de la actuación respectiva (conf. art. 34 inc. 5 e) del CP). El Dr. Niz dijo: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. El Dr. Panseri dijo: 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 N° 2: 1°) Declarar inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, con costas al recurrente y pérdida del depósito económico. 2°) Regular los honorarios del abogado del actor, Dr. M. S., como monotributista, en un ...% de lo que oportunamente se establezca en primera instancia al vencedor (art. 14 ley 5822). Sin honorarios para la letrada de la parte recurrente por lo inoficioso de la actuación respectiva (conf. art. 34 inc. 5 e) del CPC y C). 3°) Insértese y notifíquese.- Guillermo Semhan.- Fernando Niz.- Eduardo Panseri. 014379E