

Usucapion Accesion De Posesiones Carga De La Prueba Rechazo De La Demanda

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Accesión de posesiones. Carga de la prueba. Rechazo de la demanda Se mantiene el fallo que rechaza la acción de prescripción por accesión de posesiones, pues el actor no probó que su antecesor hubiera poseído el inmueble con ánimo de dueño.

En la ciudad de Goya, Provincia de Corrientes, a los DIECISIETE días del mes de MAYO del año dos mil diecisiete, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya, la Sra. Presidente, Dra. LIANA C. AGUIRRE y los Sres. Vocales Dres. JORGE A. MUNIAGURRIA y GERTRUDIS MARQUEZ, asistidos por la Secretaria Autorizante Dra. Mercedes Palma de Balestra, tomaron en consideración la causa caratulada: ?ESQUIVEL JORGE C/PEZZELATTO IDA GABRIELA Y/O SUS HEREDEROS Y/O QUIEN O QUIENES SE CREAN CON DERECHOS S/PRESCRIPCIÓN? EXPTE. N° GXP 20965/12, venida en apelación. Practicado el sorteo de ley, resultó el siguiente: DR. JORGE A. MUNIAGURRIA - DRA. LIANA AGUIRRE - RELACIÓN DE LA CAUSA: E I Dr. MUNIAGURRIA dijo: Como la practicada por el a quo se ajusta a las constancias de autos a ella me remito para evitar repeticiones. La Dra. AGUIRRE manifiesta conformidad con la presente relación. Seguidamente la Excma. Cámara plantea las siguientes CUESTIONES PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: Caso contrario, ¿debe ser confirmada, revocada o modificada? A LA PRIMERA CUESTIÓN EL DR. MUNIAGURRIA DIJO: Que no se observan en la sentencia vicios de procedimiento ni defectos de forma que obliguen al Tribunal a un pronunciamiento de oficio, por lo que no corresponde considerar la cuestión. ASÍ VOTO. A LA PRIMERA CUESTIÓN LA DRA. AGUIRRE DIJO: Que se adhiere al voto del colega preopinante. Así Votó. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL DR. MUNIAGURRIA DIJO: I. Vienen estos autos a conocimiento del tribunal a efectos del tratamiento del Recurso de Apelación interpuesto, a fs. 261/264 vta. por la Dra. Gabriela Medicci, en representación del actor, contra la Sentencia N°283, del 31/10/2016, agregada a fs. 243/256 vta. Sustanciado (fs.265) y evacuado el traslado (fs. 266/268 vta.), se lo concede, libremente y con efecto suspensivo, elevándose las actuaciones por Dto. N° 325, fs. 269. Recibidas, se llama a AUTOS PARA SENTENCIA, y se integra Tribunal (fs. 271). La Sentencia, rechaza la acción de prescripción, por accesión de posesiones, interpuesta por Jorge Esquivel, por improcedente, con costas al perdedoso. Hace lugar a la reconvencción por reivindicación interpuesta por Gabriela Pezzelatto y ordena al Jorge Esquivel y a quienes ocupen el inmueble - que describe - a desocuparlo en el término de 10 días de quedar firme la atacada, bajo apercibimiento de desahucio, imponiendo las costas al perdedoso. II. Los antecedentes. JORGE ESQUIVEL promueve demanda de PRESCRIPCION ADQUISITIVA DEL DOMINIO de una fracción del inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, en mayor extensión, al Folio Real Matrícula N° 21.668 del Departamento de Goya y en la Dirección General de catastro bajo Adrema II -4064-3, individualizado en el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 8919-N contra su titular registral IDA GABRIELA PEZZELATTO y/o SUS HEREDEROS Y/O QUIEN O QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHOS. Relata, que es continuador en la posesión de Osvaldo Raúl Zabala, quien le cedió la totalidad de los derechos y acciones posesorios respecto del inmueble, con todo lo en él clavado, plantado, construido y demás adherido y elevado al suelo por Escritura Pública de cesión de Derechos y Acciones Posesorios N° 48 de fecha 02/07/2013. Que Zabala, desde 1990 la ejerció en forma pública, pacífica, continúa e ininterrumpida, sin oposición de terceros y a título de dueño; desde el inicio de la posesión mantuvo en condiciones la totalidad del predio (cortando el pasto, limpiando los desagües fluviales que rodean al bien, manteniendo los alambrados y postes que lo separan de los vecinos, construyó una casilla de madera en la que desarrollaba actividades de mecánica de moto como se la destinaba al depósito de herramientas; utilizaba el inmueble para la cría de animales domésticos. Que luego de la cesión, el actor tomó y continuó la posesión detentada por su cedente y refaccionó la casilla de madera existente, rellenó (alteó) y cercó el predio, destinándolo al cultivo de vegetales y hortalizas. Se halla en construcción una vivienda de dos pisos - la que describe - que posee servicio de energía eléctrica y agua potable. IDA GABRIELA PEZZELATTO, contesta la demanda negando los hechos descriptos por el actor y especialmente, que éste o su antecesor hayan tenido la posesión del inmueble y reconviene por REIVINDICACIÓN contra JORGE ESQUIVEL Y/O CUALQUIER OCUPANTE. Relata que adquiere la propiedad por compraventa y división de condominio (Esc. Pca. N° 10 por ante el protocolo del Escribano Manuel Pedro Botello), propiedad que le correspondiera a su padre y que se le adjudicara en el juicio sucesorio N° 30540 caratulado ?Pezzelatto Pedro Pablo s/Ab-Intestato? .Que, ni el actor ni su cedente. Zabala, tuvieron jamás la posesión, no la ocuparon ni vivieron en el lugar, que el verdadero ocupante ha sido Francisco Barttlet a quien autorizó a hacerlo desde 1990 y hasta 2003, y fue éste quien construyó la casilla a la que se hace referencia en el escrito de demanda. Desde 2003 fue a vivir al lugar una pareja de ancianos de apellido AGUILAR -FLEITAS y luego, el inmueble de su propiedad y el que tiene en

condominio con Juan Hector Parodi, lo ocupó el hijo de esa pareja, Juan Ramón Fleitas contra quien se promovió acción reivindicatoria: ?Parodi Juan Héctor c/Juan Ramón Fleitas y otra y/o ocupantes s/Reivindicación? N° 3132. JORGE ESQUIVEL, responde la reconvencción deducida por la demandada, niega los hechos por ella narrados y ratifica los descriptos al accionar. Encuentra lógico y no contradictorio, que haya ejercido la posesión del inmueble con anterioridad a la fecha en que se formalizó la escritura de cesión, con plena autorización de Zabala. Dice que desde 2011 comenzó los actos posesorios entre ellos, la gestión de los trámites del transformador y bajada de luz. Lo que no significa que se encuentre cumplido el requisito legal de posesión de más de 20 años ya que es un continuador de una posesión anterior. Lo relevante - agrega - es que en la actualidad se encuentra en posesión animus domini, detentada por mas de 20 años por el cedente y la Sra. Pezzelatto nunca la tuvo por si ni por otro, ni aún sus antecesores, por lo que no puede reivindicar algo que nunca poseyó. Hace notar que el titulo de la reivindicante es del año 1997, posterior a la posesión de Zabala, de quien es continuador (Esquivel) y que las acciones que promovió lo fueron contra otros ocupantes. Invoca los arts. 2789 y 2758 del CC. El Juez, luego de circunscribir la cuestión, esto es, que la actividad probatoria del actor debe estar encaminada a acreditar no sólo su posesión, sino que sumada a la de su cedente supere los 20 años, en los términos y bajo las condiciones exigidas por la Ley, considera que las declaraciones de los testigos de ambas partes resultan contradictorias respecto a la posesión del cedente (los del actor identifican a Zabala como poseedor y los del demandado, niegan que haya vivido allí, señalando al Sr. Bartlet y a un matrimonio como quienes lo hicieron por 20 años). Verifica entonces, conforme las reglas de la sana crítica, si se encuentran apoyadas por otros medios de convicción: y concluye en que la documental, el reconocimiento judicial y la causa penal ?Pezzelatto Ida Gabriela s/Denuncia? N° PXG 13951/13, resultan ilustrativos solamente de la posesión del actor, en forma pública, pacífica y continua a partir de 2012 y siguió en 2013, pero que no se acreditó que esa posesión lo haya sido por el plazo exigido por la Ley, así la acción no puede prosperar. Por otro lado, hizo lugar a la reconvencción por reivindicación. Para ello estimó que Ida Gabriela Pezzelatto es la titular registral del inmueble y que puede reivindicarlo no sólo por ser continuadora de la posesión que sobre él ejerciera Pedro Pablo Pezzelatto (en condominio indiviso con José Eulogio Pezzelatto, Rogelio Dionicio Pezzelatto e Idalina Eleuteria Pezzelatto), de quien es heredera universal, sino además porque de la escritura N° 10 de compraventa y división de condominio del 13/02/2009 surge que las partes indicaron que cada una ha tomado posesión de lo que le corresponde.

IV) Los agravios. La apelante sindic que el fallo es incongruente, arbitrario y contrario a las reglas de la sana crítica con fundamento en la valoración de las pruebas y específicamente, de la testimonial, afirmando que debió el Juez dar prevalencia a la acercada por su parte que señala a Zabala como poseedor del predio. Que además, las evidencias nada tienen que ver con la fracción que se intenta usucapir. Después, se agravia por la admisión de la reconvencción porque no demostró la reivindicante haber recibido la tradición del predio, lo que estaba a su cargo por ser su adquisición posterior a la posesión de Zabala.

V) Analizada la causa y la sentencia venida en impugnación, se advierte que la primera cuestión venida a revisión es si Esquivel demostró - como lo sostiene - que Osvaldo Raúl Zabala (cedente) poseyó el predio con animus domini desde 1990, en forma pacífica, pública e interrumpida.

A) La adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva. Accesión de posesiones. Es que la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición de los derechos reales sobre cosa propia y de los de goce o disfrute sobre cosa ajena por la continuación de la posesión o de los actos posesorios durante el tiempo fijado por la ley. En tales condiciones, el poseedor sin título alguno se transforma en dueño o titular del derecho real de que se trate, de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Código Civil y 1897 del CCCN. Tratándose de inmuebles, la adquisición del dominio se produce por la posesión continua, con los elementos característicos que marca la ley, y por el plazo que la misma exige; aquélla surge, por ende, de la ley, cuando se dan las condiciones de nancia. Y así, la intervención judicial mediante el proceso de usucapión, lleva a la comprobación de las condiciones señaladas, y en su caso, al dictado de una sentencia que da fehaciencia de tales antecedentes y logra la publicidad de la situación adquirida mediante la inscripción dominial. Luego, quien invoca la posesión veinteañal debe demostrarla acabadamente sin perjuicio de las defensas que articule el oponente y de las evidencias que éste acerque (Cfr. Expte. N° 3108, reg. al T°55, F° 72, N° 25, año 2011 del 24/06/2011 (S) "El usucapiente que invoca la posesión como base de la prescripción debe probarla, como así también que ella reúne todos los caracteres que la ley exige. Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable tanto en lo que respecta a la individualización del bien, como de los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar el ánimo posesorio y no la mera detención de la cosa" (S C Buenos Aires, marzo 14-972) E.D. 44-549. Para que la posesión sea útil para usucapir, quien la invoca debe probar cómo y cuando la tomó. Debe acreditarse acabadamente el "corpus posesorio", vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro y, por último, el transcurso del tiempo que marca la ley en veinte años, y esa prueba debe ser apreciada con estrictez atento a que la acción de usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio y debido a que el corpus no hace presumir "el animus". La prueba producida debe ser clara y convincente para llevar al ánimo del juzgador la convicción cabal de que la posesión material durante veinte años se ha producido de modo efectivo en forma

pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de dueño. ¿En este sentido, la doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y solo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados, pues están en juego poderosas razones de orden público, al tratarse de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente aparea la extinción para su anterior titular, en virtud del principio de exclusividad de ese derecho real sentado por el art. 1943 CCyC (Conf. CNCiv. Sala G, 27/06/2008 ?Murua Rodolfo Oscar y otro c/ Maleh de Mizrahi Raquel?). Y si bien se acepta cualquier medio de prueba, la decisión que admita la demanda -reconvencción en nuestro caso- no podrá sostenerse exclusivamente en prueba testimonial. Así resulta de lo dispuesto en el art. 24 de la ley 14.159, -texto según decreto ley 5756/58?. (Cfr. Sent. N° 21 en expte. N° GXP 17450/13 del 05/04/2017 del S.T.J.). Las normas que regulan los juicios de usucapión tienen por finalidad evitar en lo posible que, mediante la invocación de posesiones falsas, se obtenga un título judicial de reconocimiento de dominio. (Conf. LL 131 - 1173, . (EXPTE. N° 14.004 - T°49 - F°159- N°47-AÑO 2005 (S)). Dicho lo cual, y en tanto, viene firme que, el actor JORGE ESQUIVEL detenta con ?animus domini? el predio desde 2012, la cuestión venida a revisión se focaliza en su calidad de continuador en la posesión que, presumiblemente, hubo de ejercer, quien dice fue su antecesor inmediato, Osvaldo Raul Zabala, cedente de derechos y acciones posesorios, según vimos está aquel compelido a demostrar acabadamente ese extremo. Precisamente tratándose de accesión de posesiones quien la invoca, ha expresado el Tribunal, debe probar en forma indubitable la posesión actual y la de los antecesores por todo el término de ley. La cuestión no se reduce a sumar el lapso de ocupación del anterior ocupante del predio con el del actual poseedor, si no se demuestra previamente que aquel poseyó con ánimo de dueño sin ser turbado por persona alguna, durante los años anteriores y por el tiempo necesario para poder adquirir la propiedad por usucapión. (Cfr. causa N°14.387/06, reg. al T°50, F°140, N°42, AÑO 2006 29/06/06). Esta Cámara tiene dicho que, alegada por el poseedor la accesión de posesiones, deberá acreditar la existencia del vínculo que la posibilite y el animus domini de su antecesor y el propio. (causas N°14.387/06, reg. al T°50, F°140, N°42,AÑO 2006 29/06/06 y N° 3108, reg. al T°55, F° 72, N° 25, año 2011 del 24/06/2011 (S), entre tantos). Revisada la prueba, acerca la actora los siguientes testimonios sobre la posesión de su antecesor; Guillermo Antonio Escobar (fs. 173 vta.), clase 1965, domiciliado en la calle José María soto 1321 de la ciudad de Goya, cuñado de Zabala, dice que este es dueño del predio que se encuentra en Avenida Díaz Colodrero y Francisco Saá, desde hace como 20 años atrás más o menos; la superficie aproximadamente del predio, más o menos, es de media hectárea, un poco menos, que Zabala hizo una casita y un galpón que usaba como taller. Los linderos son dos avenidas porque es como un triangulito, una señora si no me equivoco al este, de apellido Sánchez Zabala era mecánico y arreglaba todo lo que es arreglar y al sitio, lo mantenía limpio, cortaba el pasto y tenía animales domésticos, lechones gallinas. A Esquivel hace 8 años más o menos que lo conoce, el hijo es amigo de su hijo y vive actualmente en carácter de dueño, desde el 2013 por ahí.Hizo una casa de dos pisos, y un galpón pequeño. Paga agua y luz. E hizo los trámites para los servicios. Que tanto Zabala como Esquivel se encuentran en el inmueble en forma pacífica nunca tuvieron ningún tipo de problemas. Que nunca abandonaron el lugar. Sabe lo dicho por ser cuñado de Zabala y conocido de Esquivel y es de conocimiento público. Osvaldo Raúl Zabala (fs. 176 y vta.) clase 1962, domiciliado en B° 32 Viv. Sur S/N de la ciudad de Goya, relata que el predio es un triangulo la propiedad esa, ubicado en la calle Díaz Colodrero y Francisco Saá, que estuvo ahí desde 1990 al 2011 como dueño. Tenía su casa, alambrado que dividía el sitio, mantenía siempre el lugar limpio y con el pasto cortado, huerta, tenía animales, chanchos, gallinas, su taller de motos. Que nunca interrumpió la posesión. Que conoció a Esquivel cuando fue a ?tratearme? - dice - el sitio que tenía. Que, en el 2011 le dio el terreno a Jorge Esquivel y que lo autorizó a hacer los tramites para la instalación del servicio de energía eléctrica. Que Esquivel, hizo un galpón, amplió la casa, le hizo una casa de dos pisos. Lo sabe por propio conocimiento. Carlos Alfredo Sosa (fs. 193 y vta.), clase 1971 domiciliado en Tercera Sección San Rafael de la ciudad de Goya, conoce a Zabala hace 16 años, venía del campo y él tenía un tallercito de motos ahí. Que Zabala vivió en el lugar 19 años más o menos, tenía un tallercito de motos y una piecita y vivía ahí, era un rancho la casita de familia de él, como propietario. Que la superficie aproximada del inmueble es de 4 áreas más o menos, tenía una casa de madera y se rebuscaba con el taller de motos, los linderos son calle Díaz Colodrero y Francisco Saá y flia. Sánchez. La actividad que desarrollaba Zabala en lugar era el taller de motos. Conoce a Esquivel desde hace como 10 años, le hacía fletes, ahora vive - hace 5 años más o menos -, desde que compró el inmueble con su familia; mejoró el rancho y levantó la casita en un segundo piso, y alteó el terreno, el lugar está cercado; puso agua y luz, realizando éste los trámites para solicitar los servicios. Que fue Esquivel quien realizó las construcciones existentes. Que nunca nadie los molestó - a Zabala ni a Esquivel -. Sabe lo relatado ? ... por el señor Esquivel,? y vive ahí cerca por el camino viejo que va directo al lugar. Repreguntado, dice que el propietario y/o dueño del inmueble que hoy ocupa es Osvaldo Zabala. Que Zabala tenía en el lugar el taller de motos y verduras también. Javier Andrés Barbona (fs. 194 vta.), clase 1972 domiciliado B° Santa Catalina, Goya, conoce a Zabala arreglando motos en la salida de Goya, hace muchos años, del 90 por ahí; el lugar está por Saá y otra avenida, siempre lo vio vivir ahí, más de 25 años, como propietario. Es un triangulo entre 45 y 25 metros, la construcción

existente era el taller donde vivía, arreglaba motos. Los linderos son, en fondo la Flia Sanchez, Francisco Saá y la otra avenida. Zabala hacía mecánica de motos. A Esquivel lo conoce desde que se mudó a vivir ahí, hará unos 5 años por ahí; del 2010, es el dueño vive con su familia ahí, mejoró todo el barrio: limpio todo lo que dejó el dueño anterior organizó todo para poner la luz y el agua, criaron chanchos para ayudarlo a él para poner esos servicios, porque la municipalidad ayudó hasta ahí nomás, se hizo una casa de dos piso, y después tiene un galpón, la casa aún no la termina, pero vive ahí . Que el agua se colocó gracias a Esquivel igual que la luz - dice - que el barrio no tenía ese servicio y consiguió todo para el barrio porque anduvieron muchos años para conseguirlo, eso era un monte, lleno de mosquiteros, y limpió hasta las cunetas. El Sr. Esquivel, con las firmas de los vecinos, se fue muchas veces a Ctes. por el transformador para una zona de 15/20 flias. En el lugar está la casa de Esquivel y un galpón, cree que él pagó los impuestos, porque él vive ahí. Nadie, los molestó, nunca vio nada. Que siempre los vio ahí: Esquivel criaba chanco y el otro (Zabala) arreglaba motos. Sabe lo relatado por propio conocimiento y es de público conocimiento. Repreguntado, dice que Zabala vivió sólo en el lugar y que sobre la calle hay gente, en el triangulito, unos devotos de San La Muerte, pero en la propiedad que es un triangulo vive Esquivel, porque está bien marcada, está bien prolijo el cerco del terreno de Esquivel. Relatos contradichos por Juan Héctor Parodi (fs. 215/216), Juan Carlos Olivera (fs. 217), Francisco Bartlett (fs. 218/219) y Juan Catalino Brest (fs. 224 y vta.), testigos traídos por la demandada. Juan Héctor Parodi (fs. 215/216), clase 1953, domiciliado en la calle Angel Soto N° 659 de la ciudad de Goya, conoce a Ida Pezzelatto desde muy chica porque fue comprando las partes a los tíos y de un tío José Pezzelato y compró una parte de Rogelio Dionisio Pezzelato, compró la parte mayoritaria de esa propiedad, y quedó una parte en condominio que separaron en febrero del 2009 y a Esquivel no lo conoce. Que la propietaria del inmueble es la demandada, por división de condominio efectuada en febrero del 2009 efectuada por el escribano Botello. Separaron - dice - en un 50% esa propiedad, 50 para el declarante y 50 para ella. Que, al principio estaba Bartlett, que era una parte precaria donde vivía él, luego en el 2013 arrimaron materiales, y comenzaron a edificar, pero no sabe quien. No conoce a Zabala como tampoco a Esquivel. A Esquivel lo comenzó a ver hace tres años y no le consta que ocupe. Que allí vivía un Sr. Bartlet que tenía una casita precaria, y detrás de esa casita vivía una flia. Aguilar, que eran gente indigente, Bartlet los ayudaba mucho, porque era piloto de avión trabajaba para Pando. Que lo relatado es público y notorio. Repreguntado, no sabe si la Sra. Ida Gabriela Pezelato ocupó en alguna oportunidad el inmueble de referencia. Que a Esquivel lo ve desde hace tres años porque pasa por ahí, tiene un campito enfrente y de ahí lo ve. Que hay construcciones, alambrado perimetral muy precario y animales de pequeño tamaño gatos, perros, gallinas, animales mayores muy Poco. Juan Carlos Olivera (fs. 217), clase 1945, domiciliado en la calle Alvear N° 120 de la ciudad de Goya, conoce a Ida como hace 20 años y al actor, hace poco, cuando empezó a frecuentar por el lugar. Que la Sra. Ida Pezzelato es la propietaria del predio, son vecinos, él tiene una propiedad ahí en el lugar. Lo vio al Sr. Esquivel construir una casita de madera pero a Zabala no lo conoce. Esquivel apareció desde el 2012/2013 por ahí. Durante los últimos veinte años el predio estaba ocupado por una pareja Aguilar y Bartlet, vivía ahí. Repreguntado, dice que cuando se refiere al ?inmueble objeto de esta posesión? se refiere ? ... a la que está en la esquina de Francisco Saá y Díaz Colodrero?. Que es en esa propiedad que lo vio a Esquivel, que tiene alambrado perimetral sobre las avenidas que mencionó en el interior no sabe, y la mejora es una pieza grande que hizo con bloques, tipo planta alta. Que nunca vio a la Sra. Pezzelatto que haya vivido ahí. Conoció a la Sra. Pezzelato por intermedio del Dr. Parodi, iba por los animalitos, y él se la presentó así - cuenta-: ?ella es tu lindera?, porque tenían a medias el terreno o algo así y desde allí supo que era la propietaria. Sabe lo relatado por estar cerca de la dueña que es Ida Pezzelatto, y el señor Parodi que es mi vecino. Francisco Bartlett (fs. 218/219) clase 1952 domiciliado en la calle B° Esperanza Mz 37 C 11 de la ciudad de Goya, cuenta que había en ese lugar un tal Rojas y el declarante, consiguió ese lugar y estuvo ahí hasta que le dieron la casita en el barrio esperanza. Por rumores supo que la propietaria era la Sra. Pezzelato entonces se fue y entregó la llave a Nino Parodi. Los propietarios son los sucesores de Pezzelato, le cortó la ruta y quedó como una banana, vivió 12 años en ese lugar, había un muchacho que controlaba los alambrados, que era don Sanabria que ya falleció. Que hizo una piecita donde estuvo los 12 años que era de material y techo de paja, hará unos 4 años que que pasó y vio que sobre esa casa hicieron una casa de dos pisos, de bloque hará 4 años de eso, con él vivía don Aguilar y doña Santa, que cuidaban el lugar cuando el declarante no estaba, en junio del 2000 quedaron ellos y le llovía el galpón donde vivían y se quedaron en la piecita que yo dejé, después se fueron a vivir con una hija. Escuchó los nombres de Zabala y Esquivel, por los vecinos, pero no los conoce, no los ha visto. Sólo puede decir que Aguilar vivió en el lugar y en 2003 quedó el hijo José, unos dos años más, y le dio a otros muchachos que Vivían en el B° Belgrano y usaban el lugar de ?Bulin?, estuvo ocupado por Aguilar hasta el 2005 por ahí. Durante los últimos 20 años vivió Rojas, el declarante, los Aguilar, el hijo de Aguilar solo, y dos muchachos del B° Belgrano, pero el hijo de Aguilar quedó en esa piecita. antes de Rojas había un Francisco Antolín, que ya murió. Repreguntado, dice que sabe que el lugar donde él vivía por comentarios, que siempre va al aeroclub, y conversa con don Brest, y hay un muchacho que vive ahí, Tolosso y la gente comenta. Que arreglaban el alambrado y solían largar animales para que pasten, plantaron algunos árboles, eso yo veía cuando me iba al aeroclub así de paso nomás. Sabe que la propiedad es de la demandada por

lo que se comentaba en el aeroclub, la tierra de Toquin Pezzelato del camino de tropa de la rural se juntaba con el camino que venia de Esquina, y un alambrado que cortaba la mitad de la banana, se ve ese alambrado, hay otras flias, también ahí. La superficie no se, y la Pcia. hizo la ruta en el medio y le sacó como tres Hectáreas y hay un alambrado de norte a sur que va hasta una zanja, al oeste bordea el barrio Belgrano que hicieron una zanja que hace de limite, en la mitad de la banana al oeste es sucesión Toquin, parece que es Parodi y Gabriela Pezzelato. No sabe si la Sra. Gabriela Pezzelato ocupo y/o poseyó el inmueble descripto. Juan Catalino Brest (fs. 224 y vta.), clase 1940 domiciliado en Cuarta Sección "Las Martas", Goya que conoce sólo a la Sra. Pezzelatto, hace 20 años, fue Parodi y le dijo "esta es la dueña del campo?". Que el declarante esta ahí y cuando hay un "algo" para hacer le hace limpieza y esas cosas y a Esquivel lo conoce de cruce nomás. Sabe que la propietaria es Gabriela Pezzelato. Que ahí entró Esquivel e hizo una casita. A Zabala no conoce y a Esquivel de cruce, hace unos 4 años por ahí, que está en ese lugar. Que durante los últimos 20 años ocupaba un tal Aguilar un viejito, después él salió de ahí y quedó todo abandonado. Sabe porque es del lugar y es de conocimiento público. Repreguntado, cuando manifiesta "yo estoy ahí?" se refiere al lugar de la Pezzelato en el paraje Ñapindá, zona aeroclub. Que el declarante no vivió en el lugar donde vive Esquivel, vivió afuera de ese lugar, el terreno de Esquivel esta cercado y yo vivo fuera de ese cerco. Que por comentarios sabe que algunas veces le molestaron los dueños de ese lugar a Esquivel. Este hizo unos rancho viejo así de madera, es lo que él vio, cercado todo el lugar, esa casa vieja le levantó un poquito más, como de otro piso. No sabe quien colocó los servicios. Luego de la transcripción surge con nitidez que el primer grupo de testigos no resulta de mayor valor convictivo que el segundo. Ambos son circunstanciados y proporcionan una explicación fehaciente de sus dichos. Corresponde aclarar, igualmente que en este tipo de juicios, debe primar una necesaria rigurosidad en el examen de los testimonios. Los testigos deben comentar con puntualidad la realización de actos posesorios, señalando en qué consistieron ellos ya que "ser tenidos por propietarios es sólo fama y no hecho posesorio" (Conf. J.A.1953-I-373) criterio de esta Excma. Cámara en autos "BUEZZELATO JUAN DE LA CRUZ C/ ISAAC MARIA ESCOBAR S/ MEDIDAS PREVIAS (HOY ORDINARIO), Expte. N° 11960/99. Así con su confrontación no bastan los primeros para demostrar la posesión aducida. Recordemos que los testigos no pueden ser la única prueba y se anticipa, valorados los otros elementos probatorios regularmente incorporados a la causa no se los puede componer ni integrar por lo que devienen vacíos e intrascendentes. Lo explicaremos enseguida pero viene al caso precisar que ya Jorge W. Peyrano tuvo ocasión de adocinar lo siguiente: "Constituye doctrina legal -a veces expresa y otras implícita- y también judicial, que los tribunales disfrutan de una suerte de facultad para "seleccionar" las pruebas producidas... en cuyo mérito no siempre valoran la totalidad del material de convicción recogido; limitándose, entonces, a ponderar aquellas pruebas que sean "esenciales" o "conducentes" ... Y cuando sobre un hecho central del litigio concurren declaraciones testimoniales frontal e irreductiblemente contradictorias... corresponde en ciertos casos dispensar al magistrado de la pesada y poco seria tarea de adivinar quién miente y quién dice la verdad, descartando por igual todas las declaraciones en cuestión..." (Cfr: La neutralización de los testimonios antagónicos en sede civil, La Ley 2000-E, 1258). Claro que esa dispensa valorativa es de aplicación excepcional y la discrepancia debe versar sobre aspectos esenciales de la litis, pues de otro modo es indispensable definir a quienes se les otorga crédito y a quienes no, o si es el caso de rechazarlos a todos (Cfr: Devis Echandía, Hernando, Compendio de la prueba judicial, Ed: Rubinzal Culzoni, Tomo II, p. 63, Santa Fe, 1984). (STJCTes., Sent. 6, 22/02/2016, Expte. N° GXP - 14965/12, MOSQUEDA JOSE VIRGILIO C/ STACCIOULI OSCAR Y/O DON ALDO S.R.L. Y/O QUIEN RESULTE RESP. S/ INDEMNIZACION LABORAL). También, atento la queja específica es imprescindible reiterar, que el Juez no está obligado a referirse a toda la prueba producida sino a aquella que estime conducente para la resolución del pleito, entra en la esfera de su discrecionalidad tomar y valorar los elementos que considere relevantes, pudiendo soslayar el mérito e incluso la mención de los que estime inconducentes. (Expte N° 10.912/95: los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos sus planteamientos y cuando se trate de apreciación de pruebas, el Juez procederá a efectuar con los allegados a autos a una reconstrucción de lo sucedido y, en esa tarea lógica-jurídica es probable y legítimo que acepte algunos elementos y desestime otros cuando, mediante el pertinente juicio de valor asentado en la sana crítica, aquellos crean convicción. (Ver Expte. N° 71257/06 reg. al T°52, F°41, N°15, AÑO 2008 (S)). Por tanto no puede prosperar el agravio por la falta de ponderación de alguna prueba, salvo que se trate de una esencial y su omisión constituyera un evidente apartamiento de las reglas de apreciación de pruebas, generando la arbitrariedad descalificatoria del fallo, lo que aquí no se observa. Veamos entonces. En autos -como se dijo largamente - existieron testigos que dieron versiones distintas en cuanto al hecho principal en discusión: la posesión "animus domini" - del antecesor del actor, Sr. Zabala a fin de que demostrada la misma, se la puede integrar con la ejercida por Esquivel dese el año 2012; unos afirmaron que lo vieron ocupar el terreno y los otros negaron tal circunstancia, manifestando que lo hacían otras personas, e incluso no conocen a Zabala. Y por otro lado se ha expuesto ya respecto de la testimonial que es imprescindible para acreditar la posesión en las condiciones y por el término de ley, pero que no puede ser la única prueba. Dice la Dra. BEATRIZ AREAN en su obra "Juicio de Usucapión", pág. 314: "Comúnmente la prueba testimonial será la prueba mas importante, aunque claro está no podrá ser la única pues como ya vimos

tanto la Ley 14.159 como el Dto. Ley 5756/58 establecen expresamente que el fallo no podrá fundarse solo en la prueba testimonial ... de todos modos y superado en la actualidad el problema generado por el carácter voluntario del juicio o dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de testigos que han presenciado su realización, cobra un valor trascendente." "La prueba de testigos en los juicios sobre adquisición del dominio por prescripción veinteañal no ha perdido su valor. El Dto. Ley 5756/58 establece que se admitirá toda clase de antecedentes. Lo único que veda es que el fallo se base exclusivamente en la prueba testimonial". (LL 122-925). (Cfr. EXPTE. N° 13.035/02, reg. al T°46 - F°179 - n° 57 - año 2002 (S), entre otros) Tanto la doctrina como la jurisprudencia asignan a la prueba testimonial la importancia fundamental referida en los procesos de usucapión, aunque debe haber prueba compuesta. (ver EXPTE. N° 14.128., T°49 - F°248- N°74- AÑO 2005(S)). Y en ese sentido, la Mensura N° 8919-N, registrada en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Corrientes el 15/04/2013 (fs. 10 y vta.), las placas fotográficas (fs. 15/16), el pago de los servicios y tasas (fs. 17/23) y el Reconocimiento Judicial (fs. 151 y vta.) no dejan dudas sobre la posesión ejercida por el actor, Sr. Jorge Esquivel pero nada aportan respecto de la de su antecesor, Sr. Zabala. La declaración de parte del actor, Jorge Esquivel (fs. 223 y vta.), es irrelevante en virtud de que se mantiene en la versión de los hechos expuesta en la demanda. Presenta la Escritura Pública N° 48 de Cesión de Derechos y Acciones Posesorios pero ella no acredita que el cedente poseyó el predio con anterioridad. Obra igualmente la causa penal agregada por cuerda, ?Pezelatto Ida Gabriela s/Denuncia? N° PXG 13951/13 (22.793), en la que la demandada denuncia el 01/06/2013, en la fracción en cuestión (fs. 7/10) la presencia de personas que la ocupan (fs. 1 y 25) entre las que no se encuentra, ni el cedente ni el cesionario. Incluso cuando se constituye la Instrucción en el lugar, en octubre de 2013, y realiza la inspección ocular, se observan en el mismo ?... varias construcciones precarias, de vieja data, habitadas, y algunas con signos de derrumbe, delimitado con alambrado en forma muy precaria y sólo en algunos sectores ...? (fs. 46). Pero no la existencia de una obra en construcción de las características descriptas por Esquivel (de dos pisos y hecha con bloques de cemento) y menos, una casa terminada con esas peculiaridades. Evidentemente el interesado no demostró de manera fehaciente la posesión del fundo anterior a la por él ejercida - Octubre 2012 - pues, otra vez, al invocar Esquivel la accesión de posesiones, debió unir su posesión a la de su antecesor y computarlas a fin de completar los 20 años exigidos por la ley (causa N° 10.705/95 Reg. al T° 39, F° 133 N° 44 Año 1955). El agravio será rechazado. B) La admisión de la reconvencción por reivindicación. De lo anterior se infiere que la hipótesis planteada por la apelante, esto es que la posesión de Zabala (año 1990) es anterior a la adquisición de la propiedad de la demandada (año 1997) no se configura en el caso: Esquivel posee el predio ?animus domini? desde el año 2012 - y sobre ello no hay discusión - pero las evidencias aportadas en el proceso resultan insuficientes para tener a Zabala como su antecesor. Y la acción de reivindicación 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 aquel que se encuentra en la posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios. Compete en consecuencia, al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. A tal fin, mientras el reivindicante debe acreditar su derecho de poseer, la pérdida de la posesión, que ésta se encuentra en poder del demandado y que la cosa que se reivindica es susceptible de ser poseída; el reivindicado ceñirá su actividad probatoria a demostrar que él detenta mejores derechos para poseer el bien que los invocados por el reivindicante. Resulta de autos que la reivindicante Ida Gabriela Pezzelatto reviste la calidad de titular registral del inmueble por división de condominio efectuada con Juan Hector Parodi, conforme Escritura Pública N° 10 del 13/02/2009 e inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble el 25/02/2009, en el Diario Bajo N° 2529, F° Real Matrículas N° 14.779 (con usufructo), 21.666 (Lote I). 21.667 (Lote II) y 21.668 (Lote VI), y en la Dirección General de Catastro, EL 30/03/2009 bajo las ADREMAS I1-257-3, I1-3652-3 e i1-3655-3 (fs.66//71 vta.) y antes, le correspondió por donación de la Sra. Idalina Eleuteria Pezzelatto por Escritura Pública N° 10 del 9/04/1997 y por adjudicación que se le hiciera en los autos ?Pezelatto Pedro Pablo s/ Ab-Intestato? N° 30.540. Lo que es suficiente para tenerla por titular registral del inmueble: celebró el acto por Escritura Pública y lo inscribió en el respectivo Registro de la Propiedad Inmueble de su jurisdicción, lo que obra en documental descripta. En el caso el actor no probó la posesión, con ánimo de dueño, por el término de veinte años y que la misma, ha sido pública, pacífica, continúa e ininterrumpida y la demandada acreditó ser la titular registral del predio. VI) Según lo expuesto se rechazará el Recurso de Apelación deducido confirmando la Sentencia N°283, en lo que ha sido materia del mismo. Con costas al vencido. Así Votó.- A LA SEGUNDA CUESTION LA DRA. AGUIRRE DIJO: Que se adhiere al voto del colega preopinante. Así Votó.- Con lo que se da por terminado el acto, firmado por ante mí, Secretaria, que certifico.- DR. JORGE MUNIAGURRIA Vocal Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. LIANA C. AGUIRRE Presidente Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) N° 24 Y VISTOS: Goya, 17 de MAYO de 2017 SENTENCIA Los fundamentos del Acuerdo que antecede;;; SE RESUELVE: 1°) Rechazar el Recurso de Apelación deducido confirmando la Sentencia N° 283, en lo que ha sido materia del mismo. 2°) Con costas. 3°) Reservar la regulación de honorarios para cuando los profesionales lo soliciten, previo cumplimiento del art. 9 de la Ley 5822. 4°) Regístrese. Notifíquese y bajen los autos al juzgado de origen. DR. JORGE MUNIAGURRIA Vocal

Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. LIANA C. AGUIRRE Presidente Excma. Cámara de Apelaciones
GOYA (Ctes.) 020149E