

## Usucapion Prueba De La Posesion Por El Plazo Legal Omision Procedencia De La Reivindicacion

### JURISPRUDENCIA

### Usucapición. Prueba de la posesión por el plazo legal. Omisión.

Procedencia de la reivindicación Se mantiene el fallo que rechazó la demanda de usucapición e hizo lugar a la acción reivindicatoria, pues el actor no probó que veinte años antes de su demanda intervirtió el título de su ocupación, exteriorizando mediante actos públicos y notorios su voluntad una posesión propia, excluyente, a título de dueño. En la Ciudad de Corrientes, a los cinco (05) días del mes de Julio del año dos mil diecisiete, encontrándose reunidos en la Sala de Acuerdos de la Sala IV de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, la Señora Presidente de Cámara Doctora MARIA EUGENIA SIERRA DE DESIMONI y los Señores Vocales, Doctores SILVIA PATRICIA ALVAREZ MARASCO Y MARIA BEATRIZ BENITEZ DE RIOS BRISCO, asistidos del Secretario autorizante, tomaron en consideración el Expediente N° 76093, caratulado: "PELOZO RUPERTO JAVIER C/CAPARA HILDA AGUSTINA Y CAPARA ANGEL MARIANO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA", venido a conocimiento de la Alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 286/292, por la Dra. Marcela Noelia Navarro de Veron contra el Fallo N° 235 del 12/09/2016 de fs. 274/283; dictado por el Señor Juez Civil y Comercial N° 12 Doctor Pablo Martín Teler Reyes. Practicado oportunamente el correspondiente sorteo a fin de establecer el orden de votación de los Señores Camaristas, resultó el siguiente: Doctora SILVIA PATRICIA ALVAREZ MARASCO en primer término y Doctora MARIA BEATRIZ BENITEZ DE RIOS BRISCO en segundo término (fs. 317). A continuación, la Señora Vocal Doctora SILVIA PATRICIA ALVAREZ MARASCO formula la siguiente: RELACIÓN DE LA CAUSA: El Señor Juez ?A quo? ha relacionado detenidamente en su fallo los antecedentes obrantes en autos. A ellos me remito ?brevitatis causae?. El mismo dictó el siguiente fallo, el que transcrito en su parte pertinente dice: ?N° 235-Corrientes,12 de septiembre de 2016 -FALLO: 1°) Rechazar la demanda de prescripción adquisitiva incoada por los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes. Costas a cargo de la actora -art. 68 del C.P.C. y C.- 2°) Hacer lugar a la reconvencción por reivindicación incoada y en su merito condenar al Sr. Ruperto Javier Pelozo - D.N.I. N° 21.5213.891 y/o Cualquier Otro Ocupante a restituir libre de enseres y ocupantes a los Sres. Hilda Agustina Capará y Doroteo Ángel Capará (en nombre y representación de su hijo menor - Ángel Mariano Capará), el inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Corrientes bajo Folio Real Matricula N° 17979 del Protocolo de Capital a nombre de los demandados reconviniendo según Plano 22.323 -U-, en la Dirección General de Catastro bajo Adrema A2-1614-1; en el plazo de 10 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de ordenar el lanzamiento por medio de la fuerza publica. Costas a cargo de la actora reconvenida -art. 68 del C.P.C. y C.- 3°) Insértese, regístrese y notifíquese.- Fdo. Dr. Pablo Martín Teler Reyes. Juez Civil y Comercial N°12. Corrientes.?. Interpuesto y substanciado el recurso, el mismo es concedido libremente y con efecto suspensivo a fs. 296. Remitidos los autos, los mismos son recibidos y quedan radicados en esta Sala IV (fs.300). A fs. 312 se llaman Autos, integrándose la Sala con sus Vocales Dres. SILVIA PATRICIA ALVAREZ MARASCO Y MARIA BEATRIZ BENITEZ DE RIOS BRISCO. y la Presidencia de la Dra. MARIA EUGENIA SIERRA DE DESIMONI. Dicha integración una vez notificada a las partes se halla firme y consentida y la causa en estado de dictar Sentencia, pasándose los autos a estudio del vocal que debe emitir voto en primer término. La Señora Vocal Doctora MARIA BEATRIZ BENITEZ DE RIOS BRISCO presta su conformidad a la precedente relación de la causa. Seguidamente, la Sala IV de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial plantea las siguientes CUESTIONES: PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: ¿Debe ser confirmada, modificada o revocada? A LA PRIMERA CUESTION LA SEÑORA VOCAL DOCTORA SILVIA PATRICIA ALVAREZ MARASCO DIJO: El recurso de nulidad no fue interpuesto expresamente ni tampoco se sostuvo la nulidad ínsita en la apelación de conformidad a lo dispuesto por el Art. 254 del C.P.C.C. Por ende, como no advierto vicios o defectos de sentencia que ameriten una declaración de oficio, en esta cuestión votaré por la negativa. ASI VOTO. A LA MISMA CUESTION LA SEÑORA VOCAL DOCTORA MARIA BEATRIZ BENITEZ DE RIOS BRISCO DIJO: Que adhiero al voto que antecede y me expido en idéntico sentido. A LA SEGUNDA CUESTIÓN LA SEÑORA VOCAL DOCTORA SILVIA PATRICIA ALVAREZ MARASCO DIJO: 1.- Antecedentes: se trata de un proceso de usucapición iniciado en mayo de 2013 por el Sr. Ruperto Javier Pelozo cuyo objeto es que se declare adquirido por el transcurso del tiempo el inmueble que individualiza en el escrito postulatorio, pretensión que dirige contra los Sres. Hilda Agustina Capará y Angel Mariano Capará, en condición de titulares de dominio registral. El actor señala en su demanda que desde 1992 habita el inmueble que era de propiedad de los Sres. Ramona Capará y Baltazar Gómez, y fallecidos éstos en 1997 quedaron a su cargo y costa la limpieza, cuidado, mantenimiento, abonando impuestos y servicios, materiales de construcción para la conservación de la vivienda allí

existente. Los demandados no niegan que haya vivido allí desde ese momento, pero niegan que el actor haya hecho en calidad de poseedor, ya que el mismo actor reconoció que ingresó al inmueble con autorización de quienes indica como sus dueños, reconociendo en otros la propiedad; a su vez, como propietarios por donación efectuada por la Sra. Crispina Capará, reconvienen por reivindicación solicitando se haga lugar a su pretensión y se ordene la restitución del inmueble. 2.- La sentencia: el Sr. Juez A quo, desestimó la prescripción por considerar que las pruebas aportadas son insuficientes para demostrar de manera contundente y precisa la posesión con ánimo de dueño por todo el plazo de ley, e hizo lugar a la reivindicación ordenó la restitución del inmueble a la parte demandada. Para así decidir sostuvo, en apretada síntesis, que las pruebas demuestran la ocupación actual del inmueble por parte del actor, pero que esa detentación se inició reconociendo en otro la propiedad, ya que ingresó en 1992 por autorización de la Sra. Ramona Capará, no como dueño, y que toda la documentación que presenta para probar su posesión data de 1997 o es posterior, por lo que no tenía cumplido el plazo para prescribir al promover la demanda. 3.- Los agravios: disconforme con lo decidido, la parte actora expresó agravios a fs. 286/292, fundados todos ellos en la errónea valoración de la prueba; específicamente y en síntesis alega que: a) la insuficiente y parcializada valoración del conjunto de pruebas producidas, ya que no es imprescindible el pago de impuestos para formar convicción, y los testimonios coincidentes acerca de una ocupación por más de veinte años, más la documental, el reconocimiento judicial e informativas lo avalan; b) que la persona a la que reconoció derechos sobre el inmueble era Ramona Capará, quien no era la propietaria; y no la Sra. Crispina Capará; c) los donatarios nunca recibieron la tradición de la cosa donada por lo que no tienen el dominio. 4.- Luego de un detenido y minucioso análisis del caso, adelanto que coincido con la conclusión a que arriba el juez de grado, al rechazar la prescripción y hacer lugar a la reivindicación. En efecto, ha sido bien determinada por el juez de grado la premisa fáctica del caso: en qué calidad ejercía el actor la ocupación del inmueble que quiere prescribir. Contestando ese interrogante, concluyó el "a quo" que aunque está probada la detentación del inmueble por parte del actor, también está demostrado que no la ha ejercido con ánimo de dueño por más de veinte años, porque él mismo reconoció que ingresó en 1992 por autorización de la Sra. Ramona Capará y el Sr. Gómez, a quienes indica como propietarios del lugar; ergo, como los demandados probaron sus derechos, admite la reivindicación. Efectuando el juicio de revisión acerca del mérito de las pruebas en que se funda esa decisión -que es lo que se cuestiona ante la Alzada- comenzaré por establecer como pautas las siguientes circunstancias, que surgen de las mismas versiones de las partes o de las pruebas: a- Ambas partes coinciden en que en el inmueble vieron Ramona Capará y Baltazar Gómez hasta su fallecimiento y que fueron ellos quienes autorizaron el ingreso del actor al inmueble. b- El actor alegó que los Sres. Ramona Capará y Baltazar Gómez eran "propietarios" del inmueble, pero está claro que no eran titulares registrales de dominio -lo fue la Sra. Carlota Ojeda de Román hasta el año 2001 según se probó-; nada más se dijo al respecto y si bien de los testimonios rendidos hay indicios de que habrían sido poseedores con ánimo de dueño, no hay prueba concluyente al ya que también pudieron ser meros tenedores, reconociendo el dominio de la Sra. Ojeda; es así que al reconvener se afirmó que la titular registral exigió la restitución a la única heredera que era su madre. c- Aun si se tuviera por probada que Ramona Capará era poseedora *ánimus domine*, de todos modos el actor no alegó ni probó un supuesto de accesión de posesiones, es decir, un vínculo jurídico que le permita unir una posesión anterior a la que ejerce por sí, porque las meras referencias de algunos testigos a manifestaciones de voluntad verbales de la Sra. Capará para que el inmueble quede en manos del actor, no son prueba idónea de un acto jurídico concreto de transmisión de derechos por acto entre vivos o de última voluntad; d-La Sra. Crispina Capará, madre y por ende heredera de pleno derecho de la Sra. Ramona Capará, adquirió el título de dominio en 2001, ya fallecida su hija, firmando contrato de compra venta por escritura pública con la titular registral; en cualquier caso, era continuadora de la posesión de su hija si es que ésta detentaba el inmueble con ánimo de dueño, y dentro de la autonomía de su voluntad reconoció el dominio de la Sra. Ojeda al firmar la escritura de transferencia; e-No se acreditó fehacientemente cuándo falleció la Sra. Ramona Capará -el actor indica el año 1997; la parte demandada indica que su deceso ocurrió en el año 2000-; de todos modos, el juez de grado se atuvo en su análisis a la versión más favorable al actor, tomando como pauta el año 1997 que él mismo indicó en su relato de los hechos. En definitiva, la versión de las partes y los testimonios coinciden en que la Sra. Ramona Capará vivió en el lugar hasta su muerte, donde tenía un negocio de venta y reparto de mercaderías, y que el Sr. Pelozo ingresó a vivir allí en una precaria habitación del fondo, por autorización de los Sres. Capará y Gómez. Esto es lo que declaran los testigos ofrecidos por la misma actora Sres. López, Morales y Roberto y Horacio Villanueva, a cuyas versiones alude el apelante para fundar sus agravios, cuando en realidad respaldan el razonamiento expuesto por el juez en la sentencia, ya que coinciden en que así lo autorizó por un vínculo afectivo -dicen que la Sra. Capará lo apreciaba mucho, lo quería como a un hijo y colaboraba en la verdulería. Por su parte, las testimoniales ofrecidas por la demandada, de Santiago Medina, Rita Acevedo y Sergio Medina, son compatibles con esta versión respecto este hecho de la causa de la ocupación del actor: un acto de tolerancia de la Sra. Ramona Capará. Entonces, es correcta la conclusión del juez de grado: no ocupó el inmueble a título de dueño desde 1992 como afirma en la demanda iniciada en 2013. Para demostrar esa afirmación lo debería haber alegado -no lo hizo- y probado que veinte años antes de su demanda, es decir, a lo

sumo en 1993, intervirtió el título de su ocupación exteriorizando mediante actos públicos y notorios su voluntad una posesión propia, excluyente, a título de dueño; es decir, esto debió ocurrir en vida de quienes le permitieron vivir allí como acto de mera tolerancia o concesión. Como bien señaló el juez, las otras pruebas producidas no se refieren a una ocupación con ánimo de dueño que complete el plazo legal: por un lado, las facturas de servicios son de 1997 en adelante, por el otro, fue la demandada quien acreditó pago de impuestos inmobiliarios con recibos extendidos por la Municipalidad de Riachuelo correspondientes a los años 2000/2001 a nombre de Carlota Ojeda de Román (propietaria originaria del inmueble según informe del R.P.I.) y 2002/2007 a nombre de Crispina Capará. Y a su vez, la prueba de reconocimiento judicial así como el sondeo vecinal realizado tampoco arroja mayores elementos de convicción ya que por sí solas únicamente permiten ver estado de ocupación y de conservación actual del inmueble, pero no aportan ningún dato sobre la antigüedad de la ocupación y el ánimo con que era ejercida. En cuanto a la mensura del inmueble con el objeto de prescribir, sólo tendría valor probatorio como dato revelador de la interversión de título, pero data de 2012 así que tampoco tiene relevancia para probar el cumplimiento de plazo de prescripción, del mismo modo que los presupuestos de obras y las facturas de compra de materiales de construcción de los años 2011 y 2012, es decir inmediatamente anteriores a la promoción de la demanda, ya que no sirven para demostrar la posesión veinteañal invocada.- Agregaré a todo lo dicho que no se ha negado que al fallecer la Sra. Ramona Capará en 1997 el Sr. Pelozo continuara en el lugar -esto es obvio porque se le reclama por reivindicación- pero aun desde entonces esa mera ocupación no es suficiente para probar la posesión, si no detentaba el inmueble originariamente para sí, porque en tal caso debe demostrar cuándo y cómo intervirtió el título de una ocupación que se inició por un acto de mera tolerancia; es decir, cuándo y cómo se exteriorizaron actos reveladores de la intención de someter la cosa a una posesión propia y que desde ese momento haya transcurrido el plazo legal para usucapir. Por ende, no puedo más que concluir que el juez de grado valoró correctamente todas las pruebas y que no se han refutado idóneamente sus conclusiones. Respecto a la reivindicación, está probado es que la Sra. Crispina Capará adquirió el dominio del inmueble de su titular dominial Sra. Ojeda, en el año 2001, y todos coinciden en que fue luego de fallecida su hija Ramona. En su reconvencción expresamente sostuvo que invocaba también la posesión de la Sra. Ojeda, quien le había exigido la restitución del inmueble al fallecer Ramona Capará, por ser la única heredera. El actor, por su parte, alegó que Crispina Capará nunca tuvo la posesión, y por ende, tampoco los donatarios demandados, por lo que no pueden reivindicarlo. Para analizar esta cuestión, comenzaré por señalar que la efectiva ocupación del inmueble por parte de la Sra. Crispina Capará como propietaria, luego de haber firmado la escritura de venta, no está probada en forma fehaciente. Los testigos que ofreció la actora señalan que el inmueble siempre estuvo ocupado por el actor luego de fallecer Ramona Capará; en cambio los testigos que ofreció la parte demandada señalan que Crispina Capará -madre de Ramona Capará- residía en Rosario y su hija vivía en el inmueble objeto de litis, donde se alojaba siempre que venía a esta ciudad, y luego cuando enfermó su hija, se trasladó a vivir allí a cuidarla y quedó en el lugar luego de su fallecimiento, yendo y viniendo a Rosario y que un tal Javier...? era quien se debía encargar del mantenimiento y encendido de luces por las noches en tanto otro testigo declara que nunca lo vio. Prescindiré de esa prueba dada la falta de coincidencia. Lo relevante es que el dato irrefutable de que en 2001 Crispina Capará adquirió el inmueble por escritura pública. Tuvo así título. Respecto al modo -tradición- ante la falta de claridad de los hechos referidos la calidad en que la Sra. Ramona Cáceres ocupaba el inmueble, caben dos posibilidades: a) si Crispina Capará era heredera de una poseedora con ánimo de dueño - suponiendo que Ramona Capará lo haya sido- continuó desde su muerte la posesión de ésta de pleno derecho, y entonces el actor mantuvo frente a ella su condición originaria de ocupante por autorización graciosa de la poseedora fallecida; ergo, como finalmente tuvo también escritura -modo y título- estaba legitimada para reivindicar; b) si la Sra. Ramona Capará no era poseedora, sino detentadora del inmueble, Crispina Capará adquirió de la propietaria Sra. Ojeda el título de dominio e implícitamente todos los derechos para reclamar la entrega a un ocupante sin título, como es el actor. En ambos casos, con la donación, Crispina Capará transmitió a los donatarios aquí demandados los derechos a efectuar el reclamo por reivindicación contra el ocupante sin título. Es que en los casos de adquirente con título de dominio suficiente pero que no recibió la cosa por tradición, hay arraigado consenso en doctrina y jurisprudencia en reconocerle la legitimación para reivindicar porque el vendedor transmitió al comprador, en forma jurídicamente válida, la acción reivindicatoria de la cual gozaba para que éste pudiese ejercerla y obtener la posesión efectiva del inmueble, ya que es acción que puede ejercerse como cesionario de los derechos y acciones que asistían al antecesor en los derechos o, en virtud de la subrogación en los derechos y acciones del deudor dispuesta por el art. 1196 C.C., contra un tercero. Esa ha sido la interpretación en base al Código Civil -que se mantiene vigente- que ya en 1958 dio la Cámara Nacional Civil de Apelaciones en pleno en plenario ?ARCADINI, Roque /Suc. v. MALECA, Carlos? (con votos de los Dres. Cifuentes y Llambías) y desde entonces se ha mantenido constante esa interpretación, según la cual la acción de reivindicación puede ser ejercida por el adquirente con título para reclamar la posesión si hace valer los títulos de sus antecesores para establecer un título anterior a la posesión del demandado probando que el de su causahabiente, inmediato o mediato, es de fecha anterior a dicha posesión, en base a los arts 2758 C.C y 2.790 C.C. - que establece

que si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindicó, los titulares del dominio del inmueble no necesitan probar que estuvieron en posesión efectiva del mismo, bastando la posesión presunta que implica el título válido. Esto se aplica aun cuando la escritura de adquisición del reivindicante sea posterior a la posesión del demandado, siempre que alguna de las de sus antecesores sea anterior a ésta" (Salas- Trigo Represas, Obra Citada, p. 754; ídem Claudio Kiper Legitimación del adquirente que no tuvo la posesión de la cosa para ejercer la acción reivindicatoria. La Ley Online). Esa presunción es una presunción iuris tantum, que se puede destruir mediante prueba en contrario, lo que en el caso no ha sucedido, dado lo que se ha señalado respecto a la falta de prueba suficiente del plazo de prescripción. Todas estas prescripciones legales siguen vigentes en el Código Civil y Comercial que hoy rige, que mantiene el mismo sistema en los artículos 2252, 2256 y 739 CC y Comercial por lo que en definitiva la interpretación se mantiene vigente. 5- Por las consideraciones expuestas, coincido con el sentenciante de grado en que más allá de que el accionante haya vivido y continúe haciéndolo en el inmueble en cuestión, al menos hasta el año 1997 lo hacía reconociendo la propiedad en otros, por lo que no había operado el plazo de usucapión cuando inició la demanda. Y que los demandados tienen derecho a reivindicar porque cuentan con título suficiente. Por ende, de ser compartido este voto, corresponderá rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la sentencia recurrida en cuanto fue materia de agravios, con costas en esta instancia al apelante por haber mediado oposición y resultado vencido (Art. 68 del C.P.C.C.). **ES MI VOTO. A LA MISMA CUESTION LA SEÑORA VOCAL DOCTORA MARIA BEATRIZ BENITEZ DE RIOS BRISCO DIJO:** Que comparto los fundamentos expuestos por la Sra. Vocal preopinante. En consecuencia adhiero al voto que antecede y me expido en idéntico sentido. Por lo que se dio por terminado el Acuerdo, pasado y firmado ante mí Secretario que doy fé. **CONCUERDA:** Fielmente con sus originales obrantes a fs...306/311.del PROTOCOLO DE SENTENCIAS de esta EXCMA. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL - SALA IV, Firmado por los Dres. SILVIA PATRICIA ALVAREZ MARASCO Y MARIA BEATRIZ BENITEZ DE RIOS BRISCO. Ante mí: Dr. ALEJANDRO DANIEL MARASSO. Abogado Secretario. **CORRIENTES, cinco (05) de Julio de 2017 SENTENCIA N° 59 Corrientes, cinco (05) de Julio de 2017.-** Por los fundamentos que instruye el Acuerdo precedente: **SE RESUELVE:** 1) **RECHAZAR** el recurso de apelación interpuesto a fs. 286/292 y en su mérito, confirmar la sentencia recurrida N° 235 del 12 de septiembre de 2016 obrante a fs. 274/283 vta. en cuanto fue materia de agravios. 2) **COSTAS** en esta instancia al apelante vencido. 3) **INSERTESE** copia, regístrese, notifíquese y consentida que fuere, devuélvase al Juzgado de origen. Fdo. : Dres. ALVAREZ M - BENITEZ RB

020580E