

Accion Reivindicatoria

JURISPRUDENCIA

Acción reivindicatoria

Se confirma la sentencia que

desestimó la defensa de prescripción adquisitiva opuesta por la accionada e hizo lugar a la demanda de reivindicación, por cuanto si bien la parte demandada alegó que detenta la posesión del inmueble con anterioridad a la fecha del título, no ha logrado justificar los extremos de su pretensión.

En Lomas de Zamora, a los 24 días del mes de noviembre de 2017, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, de este Departamento Judicial, doctores: Sergio Hernán Altieri y Rosa María Caram, con la presencia del Secretario del Tribunal se trajo a despacho para dictar sentencia la causa número: 8725, caratulada: "SANTILLAN DELICIA RAQUEL C/ TARANTINI ISABEL LUCIA Y OTROS S/ REIVINDICACION". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1º) ¿Es justa la sentencia apelada? 2º) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, ¿in fine? del C.P.C. y C.); dio el siguiente orden de votación: Dra. Rosa María Caram y Dr. Sergio Hernán Altieri. VOTACION A la primera cuestión, la Dra. Rosa María Caram dijo: I.- Antecedentes - Sentencia - Agravios. a) El Sr. Juez titular del Juzgado Nro. 14 dictó sentencia en estos obrados, desestimando la defensa de prescripción adquisitiva opuesta por la accionada y; haciendo lugar a la demanda promovida, en consecuencia, condenó a Isabel Lucía Tarantini, Guillermo Alfredo Díaz, Javier Agustín Díaz y a los demás ocupantes del inmueble ubicado en la calle Leandro N. Alem 1488, entre los números 1480 y 1590, de la localidad de Burzaco, Partido de Almirante Brown, a restituir la posesión del mismo a Delicia Raquel Santillán, dentro del plazo de diez días y bajo apercibimiento de disponer su lanzamiento por medio de la fuerza pública. Asimismo, difirió la consideración de los honorarios profesionales para su oportunidad e impuso las costas del proceso a los accionados vencidos (v. fs. 435/439 vta.). b) Unicamente la parte demandada apeló dicho pronunciamiento, siéndole concedido el recurso libremente (v. fs. 447/448). El fundamento de la referida vía impugnatoria luce agregado a fs. 473/483 vta.. c) Se agravia la apelante ya que -a su entender- la sentencia atacada no resulta ajustada a derecho, pues ha probado que ejerce la posesión del inmueble desde hace más de veinte años, más allá de las manifestaciones que pudo haber vertido en torno a que resultaba ser "...inquilina-ocupante...", alega en tal sentido. Asimismo, entiende en prueba de su posición, que con los comprobantes de pago de impuestos, servicios y pavimento que fueron oportunamente adunados en las actuaciones habidas entre las partes por desalojo, como la prueba instrumental -Cámara Nacional Electoral- permiten inferir que ha poseído el inmueble como "dueña". Agrega que los testigos ofrecidos por su parte la mencionan como ¿dueña? desde el año 1986, circunstancias estas que, analizadas de consuno, ameritan la admisión de la prescripción adquisitiva de dominio. A fs. 485/490 obra la réplica de la parte actora. d) A fs. 491 se llamaron autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida por las partes (art. 263 del C.P.C. y C.). II.- Consideraciones previas. Cabe poner de relieve, a propósito de la entrada en vigencia del nuevo Cód. Civil y Comercial de la Nación, que en materia de derechos reales, puntualmente, no existen serias diferencias entre el viejo y el nuevo régimen; y aun en los casos que esas diferencias existen, las nuevas normas no han hecho más que recoger las opiniones doctrinarias y jurisprudenciales mayoritarias que interpretaban el Código de Vélez (ITURBIDE, Gabriela A. - PEREYRA, Juan Manuel, en ¿Efectos de la aplicación de la ley en el tiempo con relación a los derechos reales y los privilegios?, en RCCyC 2015 (julio), 30; La Ley Online: AR/DOC/1423/2015). No obstante ello, conviene recordar que el actual art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, impone la regla de aplicación automática de su articulado, circunstancia esta que obliga a la jurisdicción a examinar y expedirse en cada caso, bajo qué normas habrá de dilucidarse y resolverse la cuestión sometida a estos obrados. Adentrándome a realizar la labor antedicha, destaco que en relación a la acción por reivindicación, no se genera ninguna cuestión de derecho o eficacia temporal de la nueva ley. En cuanto a la defensa de prescripción adquisitiva, la aplicación inmediata de la actual legislación, se halla inexorablemente supeditada a la fecha en que haya comenzado la posesión del bien, pues se trata de una situación jurídica que no se agota instantáneamente, sino que se extiende a través del tiempo. Ello determina que al comienzo, sus efectos puedan caer bajo el imperio de una norma, y posteriormente, otros tramos de ella, puedan ser alcanzados bajo la órbita de la nueva legislación (conf. Código Civil y Comercial de la Nación, comentado, Título Preliminar y Libro Primero, Infojus, 1ra. Ed., 2015 p.24). De cualquier manera, y como veremos enseguida, las circunstancias particulares que rodean el presente caso, impiden que tal discusión pueda ser abordada. Sentado ello, ingresaré enseguida en el análisis de los distintos puntos que forman materia de agravio. III.- La reivindicación. a) Ingresando ahora en la cuestión medular, cabe recordar que la Suprema Corte de Justicia de esta Provincia, tiene reiteradamente decidido que la presentación de un título de dominio hace presumir la posesión de la cosa desde la fecha del mismo, si el demandado no prueba que

su posesión es anterior o que siendo posterior ha usucapido, estableciendo además, que el reivindicante no necesita justificar la preexistencia de su propia posesión, pudiendo limitarse a invocar la de sus antecesores, la que debe presumirse desde la fecha de sus respectivos títulos (conf. doctr. arts. 2789, 2790, 4003 y conchs. del entonces vigente Cód. Civil; SCBA, Ac. y Sent. 1958-II-329, entre muchos otros precedentes en idéntica dirección; CALZ, Sala III, causa n° 5788, RSD-168-2015, Sent. del 20-10-2015). La aludida premisa no ha logrado ser vulnerada por la accionada en el presente proceso, pues si bien alega que detenta la posesión del inmueble de litis desde el año 1986, no ha logrado justificar los extremos de su pretensión, por lo que he de adelantar que, de compartirse mi postura, el pronunciamiento apelado deberá confirmarse (arts. 3999 del entonces vigente Cód. Civil y, 375, 384 y conchs. del Cód. Procesal C. y C.). Recuérdase que la única posibilidad concreta que le asiste a la demandada, se configuraría en el supuesto de que lograra probar en forma acabada y plena que ha poseído "animus domini" de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble objeto de la acción durante el lapso requerido por la ley para tener por operada la usucapión larga (arts. 3964 y su nota, 4015 y 4016 del entonces vigente Cód. Civil; doctr. y arg. art. 375 del ritual; Mariani de Vidal, Marina, "Curso de Derechos Reales", T. 3, Zavallía, 1995, págs. 404/405). Pues bien; al examinar si se verificó la posibilidad recién aludida, debo anticipar que la reivindicada no ha logrado acreditar, con el nivel persuasivo que las circunstancias exigián, los precitados extremos (doctr. y arg. arts. 375, 384 y 679 del ordenamiento ritual). Certeramente: si bien el artículo 24 de la ley 14.159 -en su última parte- dispone la no aplicación de lo determinado en sus incisos en el supuesto de que la usucapión sea deducida como defensa, ello no obsta a que quien la plantea deba acreditar la presencia de los caracteres básicos de la prescripción adquisitiva; por lo que no basta la mera invocación de la existencia del derecho posesorio, sino que se requiere la prueba de su configuración con la profundidad y en la extensión requerida por la ley, debiendo utilizarse un criterio muy estricto y riguroso, tanto más cuando es opuesta a contradictores con título (arts. 2384, 4015 y 4016 del entonces vigente Cód. Civil y 375, 384 y conchs. del Cód. Procesal C. y C.; conf. SCBA, Ac. 75.946, S. 15-11-2000, DJBA 159-293). En la especie ha quedado debidamente acreditada la legitimación activa de la accionante Delicia Raquel Santillán, no habiéndose arrojado en autos prueba alguna que pueda conmover dicha circunstancia (v. informe emanado del Registro de la Propiedad Inmueble de fs. 227/239 y los autos caratulados: "GALVAN, Evangelista s/ Sucesión" que tramitaron ante el Juzgado Civil y Comercial N°1 de Lomas de Zamora, que obran por cuerda a las presentes). Dicho esto, y luego de haber examinado atentamente la prueba rendida en estos obrados, en especial la que se menciona en los agravios, arribo a la conclusión de que la accionada no ha logrado acreditar que posea el inmueble en cuestión con ánimo de dueña. En efecto: más allá que la accionada ha manifestado ocupar el inmueble en calidad de "inquilina", como destacara el primer sentenciante, (v. fs. 350 vta. y fs. 351 vta. de las actuaciones caratuladas: "Santillán, Delicia Raquel C/ Díaz, Guillermo Alfredo s/ Desalojo", que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial N°7, departamental); la prueba por ella aportada no arroja ninguna luz sobre las mentadas cuestiones. Nótese que los testigos López (fs. 326), Amariles (fs. 327), Martínez (fs. 329), Caminos (fs. 330) y Roldán (fs. 348), si bien dicen que conocen a la Sra. Tarantini del barrio desde el año 1986, y que también consideran que la misma "compró" el inmueble materia de litis, tal parecer no se encuentra avalado por documentación alguna (arts. 375, 384 y 456 del C.P.C. y C. doctr. y arg. arts. 2377, 2379, 2389, 4015 y 4016 del entonces vigente Cód. Civil). En cuanto a la prueba documental, cabe señalar que las boletas por compra de materiales cuya autenticidad consta en autos (fs. 404/406 Sanitarios Adducci y fs. 407/411 Materiales Pucará), no figuran a nombre de la accionada y datan del año 2011. Los comprobantes de impuestos y tasa municipales corresponden los más antiguos al año 2005 (v. fs. 59/115 y oficio emanado de ARBA de fs. 333/339) y los servicios (v. oficio Edesur 168/170 y fs. 312 e informe de fs. 332 de Telefónica), poco aportan en relación al hito que debemos dilucidar. Asimismo, la demandada ha sido declarada negligente en la producción de la pericia ingeniero civil. De la efectuada a fs. 279 surge que la misma resulta ser moradora de la vivienda, de manera que esta prueba, tampoco sustenta la posición de la apelante ni acredita los extremos por ella invocados (arts. 375, 384, 472 y 474 del CPCC). En función de lo expuesto, no puedo sino concluir que si la Sra. Tarantini, al oponer la defensa de prescripción, alegó que "... formalizó la compra del inmueble mediante cesión de los derechos y acciones del boleto de compraventa, se comportó como única y exclusiva dueña del inmueble...", debió probar fehacientemente ese extremo, o por lo menos, que se produjo una interverción del título en forma y tiempo apropiados a la pretensión que exhibe (ver en similar sentido, SCBA ?G. de M., N. N. c. G. de D., F.?, 05/10/1982, AR/JUR/503/1982); y -como vimos-, nada de ello consta acreditado en estos obrados (art. 375 y 384 del C.P.C. y C.). Es que la mera detentación del bien, por antigua que sea, no basta por sí sola para cumplir con todos los recaudos legales exigibles a los fines de la adquisición del dominio por imperio de la prescripción adquisitiva, pues debe demostrarse de qué forma se concretó la interverción del título, no resultando suficiente para ello las refacciones, toda vez que constituyen actos materiales que puede realizar un simple detentador de la cosa (conf. CALZ, esta Sala, causa n° 5788, RSD-168-2015, Sent. del 20-10-2015). Las motivaciones expuestas, evidencian el total ajuste a derecho de la decisión adoptada por el anterior juzgador, motivo por el cual, habré de proponer al acuerdo confirmarla. En consecuencia, **VOTO POR LA AFIRMATIVA** A la primera cuestión, por compartir los mismos fundamentos, el doctor

Altieri dijo que: VOTA EN IGUAL SENTIDO. A la segunda cuestión, la Dra. Rosa María Caram expresó: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar la apelada sentencia de fs. 435/439 vta.. Las costas de Alzada deberán imponerse a la demandada vencida (art. 68 del C.P.C. y C.). Propicio diferir la regulación de honorarios hasta tanto se practiquen las correspondientes determinaciones en la instancia de origen. ASI LO VOTO A la segunda cuestión, por compartir los mismos fundamentos, el doctor Altieri expresó que: VOTA EN IGUAL SENTIDO. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Que en el Acuerdo celebrado quedó establecido: 1º) Que la sentencia de fs. 435/439 vta. debe confirmarse. 2º) Que las costas de alzada deben imponerse a la demandada. POR ELLO: Y fundamentos consignados en el Acuerdo, confírmase la apelada sentencia de fs. 435/439 vta.. Impónense las costas de alzada a la demandada. Difiérese la regulación de honorarios. Regístrese. Notifíquese por cédula en formato papel conforme lo dispuesto por el art. 143 del C.P.C.C. y, oportunamente, devuélvanse las actuaciones al juzgado de origen. 026623E