

Accion Reivindicatoria Reconvenccion Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

Acción reivindicatoria. Reconvencción. Prescripción adquisitiva

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción reivindicatoria y rechazó la pretensión reconvenicional articulada por la parte demandada tendiente a obtener la declaración de adquisición de dominio por prescripción. En la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los cinco días del mes de junio de dos mil dieciocho, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores José Eduardo Russo y Liliana Graciela Ludueña, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?BENITEZ, FLORENCIO MILAN C/ CEJAS, RUBEN DANIEL Y OTROS S/ REIVINDICACIÓN?, y habiéndose practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden de votación: doctores LUDUEÑA - RUSSO, resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ra.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 370/374? 2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN: la Señora Juez doctora LUDUEÑA, dijo: I.- Contra la sentencia definitiva dictada a fs. 370/374, interponen recurso de apelación ambas partes, los que libremente concedidos a fs. 376 y 381, son sustentados a fs. 420/421 y 424/427, habiendo merecido réplica únicamente por parte de la accionante a fs. 429/431. La Sra. Juez a quo hizo lugar a la acción reivindicatoria interpuesta por Florencio Milán Benitez, condenando a Rúben Daniel Cejas, Rubén Daniel Cejas (h) y Natalia Perre a restituir el inmueble objeto de la presente, dejándolo desocupado y en el estado que la parte actora pueda entrar en posesión del mismo. Asimismo, rechazó la pretensión reconvenicional articulada por la parte demandada contra Florencio Milán Benitez, tendiente a obtener la declaración de adquisición de dominio por prescripción. Impuso las costas de la acción principal y reconvencción, a cargo de la parte demandada reconviniendo, difiriendo la regulación de los honorarios profesionales. II.- Se agravia la parte accionante, denunciando que la Sentenciante ha omitido expedirse con relación a los tenedores, ocupantes y/o poseedores a cualquier título del inmueble cuya restitución se persigue, manifestando que los mismos han sido demandados por esa parte, por lo que solicita se modifique la Sentencia recurrida, incluyéndose expresamente a los nombrados. A su turno se alza la parte accionada reconviniendo. Reedita los hechos expuestos en la demanda y contestación, argumentando la procedencia de la posesión vicinal incoada, alegando en torno a la prueba documental acompañada y a la testimonial producida. Solicita la revocación de la sentencia. III.- Por una cuestión metodológica analizaré primeramente la queja relativa al rechazo de la reconvencción por usucapión, ya que de prosperar la misma resultarían de abstracto tratamiento los agravios vertidos por la parte actora. La reivindicación es 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 la posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios (arg. artículos 2758 del CC y 2248 primer párrafo del CCCN; Bueres, Alberto J., Highton, Elena I., Código Civil y notas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1997, pág. 811 y ss.). Así, ha resuelto el Címero Tribunal Provincial, que el ejercicio de la citada acción real requiere justificar, por un lado el título que da derecho sobre la cosa; y por otro, la pérdida de la posesión y posesión actual del reivindicado y, finalmente, que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída (Ac. 33.885 sent. del 9-XI-1984; Ac. 45.456 sent. del 27-XII-1991; esta Sala, mis votos, cs. 37976 R.S. 9/14, cs. 50683 R.S. 227/04). Sabido es que, el demandado en un juicio de reivindicación puede impedir su progreso articulando la prescripción adquisitiva, bien sea por la vía procesal de la reconvencción o como defensa; en el primer caso, a los fines de lograr un título en sentido formal y en el segundo, para evitar la pretensión restitutoria (arg. art. 3962 del CC). En el sub lite, la actitud que asumió la parte demandada fue justamente alegar una posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto de la litis, por más de 20 años; reconviniendo a los fines de obtener una declaración judicial oponible erga omnes. Así, relató que detenta la posesión del inmueble desde el año 1992, alegando en torno a los actos posesorios efectuados a partir de la señalada fecha (fs. 105/106). Adelanto, tal como lo expone la Señora Magistrada de Grado, que tal circunstancia no fue acreditada por el reconviniendo, pese a la carga que pesaba sobre el mismo de probar el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño por el tiempo requerido por la ley (arts. 2352, 2373 y 2384, Cód. Civil; art. 375 del C.P.C.C. S.C.B.A. C. 98.183, sent. del 11-XI-2009, entre otras; esta Sala, mi voto, cs. 23601 R.S. 217/92). En efecto, contrariamente a lo sostenido por el apelante, considero que tal extremo no puede tenerse por acreditado con el testimonio rendido a fs. 322 -Elsa Raquel Goti-, dado que su relato resulta confuso con relación a la vivienda existente en la propiedad con anterioridad a la alegada posesión, a más de contradecirse con los propios hechos narrados por el reconviniendo, quien manifiesta que si bien detenta la posesión desde año 1992, vive allí con su familia desde el año 1997, mientras que la testigo relata que dicha residencia data del año 1992. Finalmente, dicho testimonio también resulta

contradictorio con la prueba testimonial rendida a fs. 298 -Gerardo Gastón Rivarola- (arts. 384 y 456 del CPCC). Aduno a ello, que requiere la ley (art. 24 ley 14.159, dto. ley 5756/58) que la prueba testimonial no sea la única aportada, vale decir, que la misma se encuentra integrada con evidencias de otro tipo que formen con ella prueba compuesta, lo que se persigue es que ?hayan quedado huellas de la posesión en algo más que en la memoria de los testigos? (esta Sala, mis votos, cs. 58316 R.S. 29/11, cs. MO-13404-08 R.S. 66/13, entre otros). En tal sentido, no pueden conformar la señalada prueba compuesta los instrumentos acompañados a fs. 70/79, dado que no se ha acreditado su autenticidad, habiéndose señalado que cuando se trata de documentos que no traen aparejada o demostrada su autenticidad, es necesario ofrecer y producir la prueba consiguiente para que ese instrumento posea efectos respecto de terceros, carga que incumbe a quien intenta valerse de la misma pues es obligación producir en el proceso elementos probatorios formalmente auténticos (S.C.B.A., Ac. 82.844 del 16/07/2003; MORELLO-SOSA-BERIZONCE, Códigos procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y la Nación, Tº V art. 354, IV Ed. Ampliada y actualizada, año 2016). Con relación al pago de impuestos y tasas municipales, la documental aportada a fs. 90/93 y 96/104 e informativa de fs. 179/184 y fs. 276/282, resultan también insuficientes para acreditar la posesión vicenal alegada, dado que se ha acompañado sólo algunos comprobantes de pago de los años 2012/2013, es decir, dos años anteriores al inicio de la presente acción real tendiente al recupero del inmueble (arts. 456 y 384 CPCC). Se ha señalado, que el objeto de la pretensión de usucapión de un inmueble lo constituye el logro de una declaración judicial que reconozca operada a favor del accionante la prescripción respecto del bien en cuestión como uno de los modos que la ley de fondo estatuye para adquirir el dominio (arts.2524, 2999 y ccdts. del Cód. Civil; S.C.B.A. ac. 34039, D.J.J.B.A. 130-138; esta Sala, cs. 18457 R.S. 130/87; cs.18.852 R.S. 105/88), pero la prueba debe ser concluyente y los actos posesorios invocados inequívocos (S.C.B.A., Ac. y Sent. 1966-II-568), ya que la prescripción prevalece sobre el título de propiedad, y por lo tanto no debe existir dudas que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante el lapso de la usucapión larga, de un modo efectivo, en forma quieta, pública y pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño. Y, en la especie, tal acreditación -como se señaló- no se ha logrado, por lo que el recurso debe ser desestimado. IV.- Con relación a los agravios esgrimidos por la accionante, tendientes a condenar a la restitución del inmueble a: ?...quien resulte a la fecha de la demanda ocupante, tenedor o poseedor a cualquier título del inmueble...?, tampoco pueden tener andamio posible. En efecto, dicha parte desistió expresamente del demandado genérico, dirigiendo la presente acción real únicamente contra las personas condenadas en la sentencia de mérito, siendo sólo éstas respecto de quienes se trabó la Litis, por lo que resulta improcedente la petición en análisis (fs. 127, arg. art. 304 del CPCC). Sin perjuicio de ello, se advierte que la Sentenciante ha ordenado la restitución del inmueble, ?dejándolo desocupado y en el estado que la parte actora pueda entrar en su posesión?, ello con fundamento en lo previsto por el art. 2794 del derogado Código Civil. V.- Como los agravios dan la medida de la competencia de esta Alzada (arts. 260, 261 y 266 CPCC), y los expuestos no logran hacer mella en el decisorio apelado, propongo su confirmación. Costas de Alzada por su orden en atención al modo en que se resuelve (art. 68, segundo párrafo, del CPCC), difiriéndose las regulaciones de honorarios. Voto, en consecuencia por la AFIRMATIVA. A la misma cuestión el señor Juez doctor Russo, por iguales fundamentos votó también por la AFIRMATIVA. A LA SEGUNDA CUESTION, la Señora Juez doctora LUDUEÑA, dijo: Conforme se ha votado la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada de fs. 370/374, rechazando los agravios esgrimidos por ambas partes. Costas de Alzada por su orden en atención al modo en que se resuelve, difiriéndose las regulaciones de honorarios. ASI LO VOTO El Sr. Juez Dr. Russo, votó en análogo sentido.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Morón, 05 de junio de 2018.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad, se confirma la sentencia apelada de fs. 370/374, rechazando los agravios esgrimidos por ambas partes. Costas de Alzada por su orden en atención al modo en que se resuelve, difiriéndose las regulaciones de honorarios.

031841E