

## Cobro De Mejoras

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Cobro de mejoras      Se revoca la sentencia apelada y se rechaza la demanda por la que se reclaman las presuntas mejoras efectuadas por el actor en el inmueble del demandado.      Lomas de Zamora, a los 17 días de Mayo de 2017, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces que integran esta Excma. Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y de Familia, Sala I, de este Departamento Judicial, Dres. Javier Alejandro Rodiño y Carlos Ricardo Igoldi con la presencia del Secretario actuante, se trajo a despacho, para dictar sentencia, la causa n° 74408, caratulada: "SALERNO MARCELO C/ FATTORI ENNIO Y OTRA S/ DIVISION DE OBRAS COMUNES".- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, del mismo Estado, la Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes: -CUESTIONES- 1º.- ¿Es justa la sentencia dictada? 2º.- ¿Qué corresponde decidir? Practicado el sorteo de ley (art. 263, últ. parte, Cód. Proc.), dio el siguiente orden de votación: Dres. Javier Alejandro Rodiño y Carlos Ricardo Igoldi.- -VOTACION- A la primera cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño dice: I.- Que la señora Juez titular del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial número once de este Departamento Judicial, dictó sentencia a fs. 857/864 haciendo lugar, parcialmente, a la demanda promovida por Marcelo Fabian Salerno contra Ennio Fattori y Andrea Karina Fattori, condenándolos a abonar las sumas establecidas. Impuso las costas del proceso en el orden causado y difirió la correspondiente regulación de honorarios de los profesionales actuantes para su oportunidad.- Que a fs. 866 apeló la parte actora, concediéndose libremente el recurso deducido a fs. 879.- Que a fs. 868 apelaron los demandados, concediéndose libremente el recurso deducido a fs. 869.- Que a fs. 905/908 expresó agravios la parte actora, recibiendo la pertinente réplica por parte de la contraria a fs. 917/918.- Que a fs. 909/915 expresaron agravios los demandados, sin recibir réplica alguna por parte de su contrincante.- Que a fs. 920 se llamó la causa para dictar sentencia, mediante providencia consentida y firme que habilita el dictado de la presente.- II- De los agravios.- De la actora: En primer lugar se agravia el accionante, en cuanto la Juez de grado encuadró el presente reclamo en las estipulaciones de los artículos 589, 2427, 2440 y 2441. Sostiene que su pretensión fue el reconocimiento de las mejoras, no del resarcimiento en este proceso. Cuestiona que la sentenciante quiso medir el porcentaje conforme a una pericia irrisoria que no se correlaciona ni con el valor de plaza inmobiliaria ni con el valor de la cámara de construcción, es por ello, que se agravia por el monto de condena y costas.- Seguidamente, exponen que el monto estimado para la mejora viola el derecho de igualdad ante la ley, ya que su estimación no tiene que ser un enriquecimiento ilícito para el demandado quien actuó con total mala fe y se aprovechó de la mejora. Indica que su pretensión era que se le reconozca su derecho al cincuenta por ciento de la vivienda, ya que se realizó con motivos de compromiso de casamiento con la demandada Andrea Karina Fattori, pero el cincuenta por ciento del valor de plaza inmobiliaria y no el de la pericia impugnada. Otro agravio gira en torno a la improcedencia de los intereses establecidos en la sentencia recurrida. Manifiesta al respecto, que la obligación de pagar intereses es una obligación accesoria de pagar una cantidad reiterada que corre a cargo de quien disfruta de un capital ajeno en proporción a su cuantía y al tiempo de su disfrute. Por último, se agravia de las costas del proceso impuestas en el orden causado.- De la demandada: En sustancia, se agravian los demandados en primer lugar por el acogimiento de la demanda promovida. Manifiestan que el fallo en crisis viola lo dispuesto en el artículo 589 del Código Civil, además de haber realizado una errónea apreciación y valoración de la prueba producida. Señalan la normativa aplicada y en base a ella exponen que resulta totalmente absurdo, carente de todo razonamiento lógico y violatorio de las propias normas y doctrina, que luego de sentar la base de lo que debía indicar y acreditar el actor, la Juez de grado haya hecho lugar a la demanda, ya que de una simple lectura a la escueta e infundada demanda, se puede observar claramente, que el accionante no ha calificado las supuestas mejoras que dice haber introducido en el inmueble y mucho menos ha procedido a especificar el monto de los aportes que dice haber efectuado. Rematan, que para poder hacer lugar al resarcimiento, de acuerdo a lo expresamente establecido en el artículo 589 del Código Civil, la Juez tuvo que tener por acreditado el carácter de las mejoras necesarias y/o útiles y establecer con claridad el carácter de las mismas en su fallo, pero nada de ello hizo, por lo que existe una flagrante violación a la norma invoca y que descalifica el fallo impugnado. Cuestionan la errónea apreciación y valoración de la prueba producida en la que ha incurrido la señora Juez en su sentencia. Indican que existe una presunción legal a su favor respecto a que todas las construcciones y obras existentes en el inmueble en cuestión fueron hechas por el propietario del fundo y a él le pertenecen, por lo que pesaba únicamente en cabeza del actor probar lo contrario. Resalta los testimonios ofrecidos por su parte y cuestiona los ofrecidos por la contraria.- Concluyen que aunque en el mejor de los casos se tuviere por acreditado la realización de algún trabajo del actor en el inmueble, la demanda incoada debe rechazarse dado que, no se acreditó, ni siquiera en forma somera, que con

su trabajo hubieren existido mejoras y mucho menos se acreditó que dicho trabajo hubiere generado mejoras útiles y/o necesarias.- Seguidamente, se agravan del monto de condena. Exponen que el monto establecido en la misma resulta totalmente excesivo y contrario a las probanzas de autos. El actor no ha acreditado fehacientemente trabajo alguno que hubiere producido en el inmueble mejora alguna, menos aún, ha logrado acreditar aportes de dinero para la realización de mejoras, por ende, no corresponde reconocer al actor suma por dichos conceptos.- III- De la réplica.- En ocasión de contestar el traslado de los agravios, la demandada acusó a la contraria de no haber cumplido con la carga que impone el artículo 260 del Código de rito. Tocante al pedido hecho en la réplica para que se declare desierto el recurso, basado en la inexistencia de suficiente fundamentación, debo dejar sentado que esta Sala, efectivamente, se ha impuesto un criterio de exigir la formulación de una crítica concreta objetiva, razonada y circunstanciada de todos y cada uno de los fundamentos del fallo. Es así, que el desarrollo de los agravios a la luz del artículo 260 del Código Procesal Civil y Comercial de nuestra provincia, supone, como carga procesal, una exposición en la que mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado se evidencie su injusticia. La expresión de agravios debe contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo recurrido que se consideren equivocadas, en base a las constancias de autos, debiendo ser la pretensión de la quejosa autosuficiente y demostrativa de los desaciertos del Magistrado, pues no resulta ataque idóneo las meras afirmaciones del recurrente no avaladas en circunstancias emergentes del proceso, ni la mera disconformidad con lo decidido, toda vez que este proceder en manera alguna satisface la requisitoria legal de los arts. 260, 261 y 266 del rito y, en consecuencia, acarrea como lógica conclusión, que corresponda desierto este aspecto del recurso (esta Sala, causa: 65.280 RSD: 231/08 S. 01/07/2008 in re "Moravicky, Alejandro c/ Bressan, Luciana s/ Ds. y Ps."). Esta Sala ha dicho, a su vez, que en los casos que aún mínimamente se cumplieran tales extremos, y se entendiera que está en juego el principio de defensa en juicio, corresponde atender tales quejas, siguiendo la denominada doctrina amplia (CALZ, Sala I, Reg. Sent. Def. 181/92; 46/93; 138/93; 177/93; 96/94; 56/98 y ot). En mi concepto, el escrito cuestionado no puede ser calificado de insuficiente, respecto de las críticas que formulan al decisorio apelado, por lo que corresponde sin más, atender sus quejas y revisar la justicia del fallo (doctrina del art. 260 CPCC y Jurisp. anotada). IV- Cuestión preliminar.- El 1° de agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que nos ocupa. Que el artículo 7 del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando a párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario. Que ambos principios (aplicación inmediata e irretroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan. Que de tal modo, corresponde entender -como regla general- que la nueva legislación se aplica inmediatamente a todos los supuestos acaecidos a partir de su entrada en vigencia, así como también a aquéllos otros que, habiéndose originado aún en fecha anterior, producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la sanción de la norma. No será aplicable entonces a las relaciones o situaciones jurídicas -y sus consecuencias- consumadas, agotadas o extinguidas con anterioridad a su vigencia, excepto cuando, claro está, exista disposición legal en contrario. Que, sentado ello, advierto que en la especie la relación jurídica obligacional en la que se funda el reclamo nació en el momento de la interposición de la demanda -8 de Noviembre de 2.006-, ello es así, dado la falta de especificación concreta de las fechas en las cuales se habrían efectuado las presuntas mejoras; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquél entonces, hoy derogada. (En este sentido, KEMELMAJER DE CARLUCCI, A., en La Ley 02/06/2015, punto IV último párrafo.; LORENZETTI, R. L., en "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado? T. I, p. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado? Tit. Prel. y Libro I, Ed. INFOJUS; p. 23 y sgtes; íd. SCBA, Ac. 107.423).- IV- Consideración de las quejas.- A- Por una cuestión de orden lógico procesal, habré de abordar en primer lugar el agravio deducido por los demandados y mediante el cual se cuestiona la procedencia del presente reclamo.- Ingresando a los planteos de los recurrentes, advertiré que los Jueces no están obligados a tratar todas las argumentaciones propuestas por las partes, sino que basta que hagan mérito de aquéllas que consideren más adecuadas para sustentar sus conclusiones (CSN noviembre 8-1981, "Dos Arroyos SCA c/ Ferrari de Noailles" en "Actualización de Juris.", N° 1440, La Ley, 1981 - D, pág. 781; CALZ, Sala I, Reg. Sent. Def. 32/90 172/00 entre otras). Tales cuestiones esenciales, son ésas que, según las modalidades del caso, resultan para la correcta solución del pleito y vienen constituidas por puntos o capítulos de cuya decisión depende directamente el sentido y alcance del pronunciamiento y que -por su naturaleza- influyen preponderantemente en el fallo, las vinculadas a la dimensión cuantitativa del objeto de la pretensión (SCBA, AC. 21917, DJBA, T. III, pág. 15, ídem Ac. 35.221 "Ramos de Pagella c/ Escot", 22-4-86). Pongo de resalto que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estime necesarias para la sentencia que deban dictar (Santiago C. Fassi., "Código Procesal Civil y Comercial, comentado, anotado y concordado", T I, pág. 278). No se encuentran ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de los fundamentos por ellas invocados. En virtud del principio "iura novit curia", la sentenciante de grado encauzó el presente reclamo bajo las

premisas de los artículos 589, 2427, 2440 y 2441 del Código Civil, en tanto regulan el régimen de las mejoras cuando existe conflicto entre el derecho real de dominio por una parte, y la posesión por otra. Tal decisión no luce cuestionada por los contendientes y en base a ello he de analizar la normativa indicada a fin de determinar la procedencia del reclamo.- No existe superposición entre el precepto del artículo 589 y el de los artículos 2427, 2440 y 2441. Ambos refieren a ámbitos distintos, el artículo 589, a la obligación de restitución de la cosa que surge del título respectivo, por ejemplo un contrato, en cambio los artículos 2427, 2440 y 2441 son aplicables en caso de conflicto de dos derechos reales, dominio y posesión.- El artículo 2427 del Digesto Civil, dispone taxativamente que: "Los gastos necesarios o útiles serán pagados al poseedor de buena fe. Son gastos necesarios o útiles, los impuestos extraordinarios al inmueble, las hipotecas que lo gravaban cuando entró en la posesión, los dineros y materiales invertidos en mejoras necesarias o útiles que existiesen al tiempo de la restitución de la cosa".- Sentado la normativa aplicable en la especie, el primer interrogante que se presenta a dilucidar gira en torno a la posesión del inmueble. Como se aprecia, la "posesión" resulta un presupuesto indispensable a los fines de dar viabilidad al presente reclamo, ya que ante su ausencia no existe la consecuente restitución de la cosa. Ahora bien, analizando el escueto relato de los hechos efectuado por el accionante en su libelo de inicio, como así también la versión brindada por los demandados al momento de repeler la acción, pronto se colige que, efectivamente, el actor jamás entró en posesión de la finca, por lo que no existe tampoco el deber de restituirla.- Como señalé recientemente, la falta de detalles precisos al momento de narrar los hechos por parte del actor en su escrito inaugural, hace confusa la tarea del juzgador al momento de desentrañar la cuestión. Entiendo, que la acción se centra en el reclamo de las presuntas mejoras efectuadas por el actor en el inmueble del demandado, con la finalidad de constituir allí el hogar conyugal.- Ante dicha plataforma, cabe decir que es principio recibido que todo lo edificado en un inmueble tiene carácter accesorio de éste y pertenece al dueño del suelo, haciéndolo su titular (arts. 2324, 2325, 2331, 2332, 2519, 2520 y 2571 Código Civil). Y corresponde agregar, para disipar así cualquier duda, que ni siquiera puede decirse que exista un condominio entre el dominante y el edificador. Es que no cabe desdoblarse la propiedad de lo edificado y la del inmueble en que se realizaron esos actos, pues en caso contrario se desvirtuaría el principio romano seguido por el Código de que la "superficie accede al suelo", con el consiguiente rechazo del derecho de superficie por el art. 2614 (LLambías-Alterini, "Código Civil anotado", T. IV-A, p. 374). Ello establecido, cabe determinar si efectivamente ha acreditado el actor haber edificado de buena fe, con materiales propios en el terreno de propiedad del accionado, para poder reclamar su valor (art. 2587, Cód. Civil). Partiré del principio de adquisición procesal que establece que por natural derivación, al juez le es indiferente establecer a cuál de los litigantes correspondía probar, siempre que los hechos esenciales de la causa queden probados. Contrariamente, ante la insuficiencia o ausencia de evidencias es necesario recurrir a los principios que ordenan la carga de la prueba y fallar responsabilizando a la parte que, debiendo justificar sus afirmaciones, no llegó a formar la convicción judicial acerca de los hechos controvertidos (arg. art. 375 Cód. Proc.; CFed. San Martín, 5/3/90, LA LEY, 1990-E, 453, cita de Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Concordado", T. II, p. 302). Resulta menester indicar que en juicios como el presente, la carga de la prueba no es una distribución del poder de probar que tienen las partes sino del riesgo de no hacerlo. En consecuencia, no supone ningún derecho del adversario sino un imperativo de cada litigante.- El artículo 375 del C.P.C.C. impone a los litigantes el deber de probar los presupuestos que invoquen, deber que no depende de la calidad de actor o de demandado sino de la situación en que se coloquen dentro del proceso.- Si al Juez se le impone el deber de resolver, es necesario, que al mismo tiempo, el derecho le diga cómo ha de solucionar la situación de incertidumbre en que le coloca la falta de prueba sobre las afirmaciones efectuadas. Aparece así la doctrina de la carga de la prueba que adquiere su verdadero sentido cuando se la contempla desde el punto de vista del juez y al final del proceso. Las reglas en que se resuelve la distribución de dicha carga no tratan de modo directo de determinar, a priori, que hechos deben ser probados por cada parte, sino que pretenden decir al juez que debe hacer cuando una afirmación de hecho no ha sido probada, esto es, fijan las consecuencias de la falta de prueba de los hechos. Porque al decir de Rozenberg, la teoría de la carga de la prueba es la teoría de las consecuencias de la falta de prueba (Montero Aroca Juan "La prueba en el proceso civil" Civitas S.A. Madrid, España, 1996 pág. 65).- Ha dicho la Suprema Corte de esta Provincia que los jueces de mérito pueden preferir alguna de las pruebas producidas a otras y omitir toda referencia a las que estimen inconducentes; que basta expresarse en su valoración de los datos fácticos a aquellos dirimientes para la solución del caso, y que no deben seguir al pie de la letra las argumentaciones de las partes, siendo suficiente que se pronuncien sobre las cuestiones fundamentales (Doct. art. 384 CPCC; Ac. 22330 del 13-X-76; Ac. 33589 del 2-XI-84; Ac. 33693 del 25-IX-84; Ac. 41085 S 7-7-89; Ac. 82248 S 23-4-03, entre otros). Si bien el juez tiene el deber de apreciar la prueba, ello no implica la obligación de referirse en detalle a cada uno de los elementos aportados, sino de seleccionarlos a fin de fundar el fallo en los más eficientes, tal como viene de la acción de los artículos 163 y 384 de la ley procesal. Es que no existe imposición de merituar todas y cada una de las pruebas arrimadas pues se halla dentro de las facultades legalmente regladas -como ya lo referí- la de preferir uno sobre otros sin siquiera hacer mención de estos últimos, cuando no resulten relevantes para la dilucidación de la cuestión

litigiosa (esta Sala I, in re "G. de V. C. n. c/ V.C.A. s/ Alimentos" causa nº58.267 reg. sent. Def:545/03). Puesto a conocimiento de los litigantes tales premisas y las cuales he de tener presente al momento de fundar mi voto, abordaré el tratamiento de los agravios planteados.- He de anticipar que discrepo con la solución brindada por la Sentenciante de grado, ya que del plexo probatorio presentado en el proceso, no advierto la realización de las mejoras invocadas por el accionante, como así tampoco, el desembolso de dinero y materiales invertidos a dicho fin.- La prueba incorporada por el actor a modo documental, nada aporta sobre el presente extremo. Es decir, no acompañó prueba idónea -recibos o boletas- que demuestre que los importes dinerarios relativos a dichos conceptos hubieran sido efectuados y solventados total o parcialmente por el. -ver fs.1/47- (art. 384 del CPCC).- Por el contrario, gran parte de la documental incorporada, sólo da cuenta de la relación sentimental que unía a los contendientes.- La prueba testimonial prestada en el proceso me lleva a confirmar lo que vengo sosteniendo.- No es vano recordar, que en el análisis de la prueba testimonial debemos traer a consideración que el testimonio se funda en una doble presunción: la conformidad del conocimiento de este con la realidad y la de su fundamento moral; es decir, que no se ha engañado y que no trata de engañar al juez, ya que la fe en la palabra del hombre que ha presenciado el hecho es uno de los pocos recursos que restan al magistrado para la averiguación de la verdad. Además, el valor del testimonio es de libre apreciación por parte del juez, según la norma del art. 384 del CPCC; aunque la referencia a las reglas de la sana crítica está indicando que "el principio de la libertad está constituido en base del criterio objetivo" en oposición "al subjetivismo y al empirismo de la convicción íntima o de la conciencia"; y en particular para esta prueba, el art. 456 dispone que el juez apreciará "las circunstancias y los motivos que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones", también según las reglas de la sana crítica. Así, cuando los testigos comunican hechos concretos que han caído bajo el dominio de sus sentidos, dando adecuada razón de ciencia de sus dichos, que resultan coincidentes con otras declaraciones y que no aparecen desvirtuados por prueba contraria, ni se observan contradicciones groseras o expresiones poco verosímiles, no puede prescindirse de tales testimonios, so riesgo de establecer una presunción de mendacidad sin adecuado sustento (art. 443, pár. 2do., CPCC; esta Sala, Exp: 61762, RSD: 81/07 del 15/3/2007, in re "Rivadeo, Maria Rosa del Valle c/Chiodini, Ignacio Hernan y ot s/Ds y Ps"). Es que los testigos no son de la parte que los propuso, sino que constituyen elementos de juicio del proceso. Ello por sí solo es insuficiente para presumir que el testimonio tiende a favorecer a uno de los litigantes. No cabe olvidar que se ha prestado juramento o promesa de decir verdad y a su vez, como son interrogados por las preliminares de la ley, a los fines de facilitar la crítica del testimonio, las circunstancias personales que no se ocultan pueden, en ocasiones, dar mayor fuerza de convicción (arts. 438, 439 del CPCC). Sentado ello, he de analizar conjuntamente todas las declaraciones testimoniales plasmadas en el proceso.- Del testimonio prestado por el señor Oscar Fiori -fs. 519- extraigo en lo que hace a la cuestión que: "es conocido del actor desde hace mas o menos 20 años... lo veía todos los fines de semana levantando paredes, haciendo cosas... hacía trabajos de albañilería..."- El señor Conrado Altamura -fs. 521- declaró que: "...es amigo del actor, lo conoce desde hace 20 años... pasaba con el auto y lo veía a él trabajar... estaba con ropa de albañil..."- Claudia Pereyra -fs. 523- depuso que: "...conoce a las partes... Marcelo estaba trabajando en el momento que yo fui a la casa, no se que estaba haciendo, estaba golpeando..."- El señor Hernán Diego Manta -fs. 524- testificó que: "...conoce al actor desde hace diez o doce años... lo vi frecuentando el lugar ya que trabajaba allí y hacía los trabajos de albañilería... no se puntualmente que trabajo hizo Marcelo, pero se que estuvo allí..."- Como se aprecia de los pasajes reseñados, los testigos ofrecidos por la parte actora dan cuenta solapadamente que el actor hacía cosas en el inmueble, sin dar detalles certeros al respecto, como así tampoco, que haya incurrido en gastos invertidos a dicho fin. (art. 384 y 456 del CPCC).- Contrariamente, los testimonios ofrecidos por los demandados los considero de suma utilidad a los fines de disipar el presente tópico.- El testigo Fernando Ariel Puebla -fs.526- declaró que: "...soy constructor... conozco a los tres... hice trabajos de albañilería, contrapiso, carpetas, paredes, revoques... los trabajos fueron abonados por el señor Fattori... los materiales los pedía o los compraba yo... al comienzo de mi actividad solo estaba la losa y algunas paredes..."- Arce Asterio Gimenez -fs. 527- depuso que: "...soy constructor cementista... conozco al señor Fattori por que me contrato para hacer el trabajo... hice el trabajo de estructura de hormigón armado... el trabajo duro unos 3 meses... me abonaba Ennio Fattori... los pedidos los hacia Ennio Fattori, los traían de un corralón, el del polaco que está en el barrio... el trabajo fue abonado en su totalidad... la planta baja estaba edificada, yo hice la alta, se arranco de cero..."- El señor Juan De Santis -fs. 529- dijo que: "...soy maestro mayor de obras... que conoce a todos del barrio... se terminaron los planos y se cobro el trabajo... Ennio Fattori me abonaba por etapas... yo me acuerdo que el dinero me lo entregó Marcelo, pero el recibo que pude haber hecho estaba a nombre de Ennio por que los anteriores pagos los hizo Ennio y por que contraté con él..."- Por último, el señor Jose Manuel Fontana depuso que: "... en el inmueble realicé trabajos de plomería, cañerías de desagüe y gas... no terminé el trabajo por que se quedó a medias... no se siguió, a mi me abonaba Fattori... me abonaba por trabajos, no había facturas ni recibos... los trabajos los realicé en el lavadero, baño y lo que sería living, cocina, en lo que sería un primer piso..."- Tales valiosos pasajes, he de considerarlos a los efectos de fundar mi voto (arts. 384 y 456 del CPCC).- La pericia contable presentada a fs. 545/546 por la contadora pública María Noemí Minasoglu, si bien da cuenta del ingreso económico

neto mensual promedio del actor, en lo que hace a la cuestión en debate -mejoras en el inmueble y su costo-, concretamente nada aporta.- Situación similar ocurre con la pericia efectuada por el martillero y corredor público Marcelo José Figueiras -fs. 734/736-. La misma se circunscribe en determinar el valor locativo y valor de mercado de la vivienda, pero no así en determinar las mejoras invocadas por el actor y su cotización. (art. 384 y 471 del CPCC).- Nada más se ha probado, y es claro a mi entender que lo reseñado resulta insuficiente para acreditar la realización de las mejoras invocadas por el accionante, y el alegado desembolso de dinero y materiales.- Como colofón de lo expuesto, dable es destacar que para que sea procedente este reclamo por mejoras, no basta con probar su efectiva realización sobre la cosa común; sino que debe abonarse con suficiente rigor jurídico la prueba tendiente a demostrar su "utilidad" y la concreta autoría de los desembolsos dinerarios que se dicen realizados. En una situación similar, mas no idéntica, esta Sala tuvo oportunidad de expedirse diciendo que: "Si bien la concreción de las mejoras invocadas (obras y edificaciones hechas en el predio común), aparecen acreditadas; su complemento y los testigos que deponen en la causa quienes manifiestan que los materiales los proveía el accionado y que él les pagaba por sus labores, no existe en autos prueba idónea (recibos o boletas) que demuestre que los importes dinerarios relativos a dichos conceptos hubieran sido efectuados y solventados por el apelante, en atención a la orfandad probatoria en que incurriera respecto a demostrar la autenticidad de la documental que aportara a tal fin y el desconocimiento de la misma que hiciera la accionante" (doctr art. 1193 del Código Civil, 375 y concds del CPCC; esta Sala, Exp: 68619 RSD: 182/2012 del 8 de noviembre de 2011 in re "Cuestas, Ana Maria c/Camacho, Alejandro y otros/Reivindicación"). Téngase presente que existe una presunción legal, como quedara establecido, en el sentido que aquello que accede al inmueble es propiedad de su titular. Es así que concluyo en que la prueba producida por el reclamante no resulta suficientemente apta para demostrar que se han afrontado los distintos gastos y la compra de parte sustancial de los materiales que componen la edificación, por lo tanto, se impone el rechazo de las mejoras que dicen haber introducido en el inmueble. Sin más, concluyo que analizado en su conjunto el plexo probatorio plasmado en el proceso, el accionante no ha podido acreditar las mejoras invocadas como motor de su pretensión, por lo que he de proponer al Acuerdo rechazar la presente acción y por ende, revocar la sentencia en crisis.- Sentada mi postura al respecto y atenta la solución propuesta al Acuerdo, considero que expedirme sobre el resto de los agravios planteados, se ha tornado abstracto.- En base a estas consideraciones: -VOTO POR LA NEGATIVA- A la misma primera cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi, por consideraciones análogas, TAMBIEN VOTA POR LA NEGATIVA.- A la segunda cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño dice: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión que antecede, corresponde: I: Revocar la sentencia apelada y en consecuencia rechazar la demanda promovida por Marcelo Fabian Salerno contra Ennio Fattori y Andrea Karina Fattori.- II: Imponer las costas de ambas instancias a cargo de la actora vencida (art.68 del C.P.C.C). Los honorarios profesionales se regularán en su oportunidad (Ley 8904).- -ASI LO VOTO- A la misma segunda cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi, por compartir fundamentos, VOTA EN IGUAL SENTIDO.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente; -SENTENCIA- En el Acuerdo quedó establecido que la sentencia apelada no es íntegramente justa por lo cual debe revocarse.- POR ELLO, CONSIDERACIONES del Acuerdo que antecede y CITAS LEGALES: I: Revócase la sentencia apelada y en consecuencia rechazar la demanda promovida por Marcelo Fabian Salerno contra Ennio Fattori y Andrea Karina Fattori.- II: Imponer las costas de ambas instancias a cargo de la parte actora vencida (art.68 del C.P.C.C). Los honorarios profesionales se regularán en su oportunidad (Ley 8904).- III: Regístrese. Notifíquese y, consentida o ejecutoriada, devuélvase a la instancia de origen.- 024195E