

Inmuebles Prescripcion Adquisitiva Prueba De La Posesion Animus Domini Reconvenccion Por Reivindicacion Acreditacion Del Derecho A Poseer

JURISPRUDENCIA

Inmuebles. Prescripción adquisitiva. Prueba de la posesión. Animus

domini. Reconvencción por reivindicación. Acreditación del derecho a poseer Se revoca la sentencia de grado y se rechaza la acción por prescripción adquisitiva intentada por el actor; asimismo, se hace lugar a la reconvencción por reivindicación planteada por la demandada. Ello, atento a que el accionante no ha demostrado la existencia de una posesión larga, tal cual lo exige la ley sustantiva, y el reivindicante ha acreditado su derecho a poseer. En Lomas de Zamora, a los 22 días del mes de mayo del año dos mil dieciocho, 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: 9235, caratulada: "PANIZZI SERGIO ANGEL C/ LOSADA ALDO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA?". 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: Dr. Sergio Hernán Altieri y Dra. Rosa María Caram. VOTACION: A la primera cuestión, el Dr. Sergio Hernán Altieri dijo: 1) Antecedentes - Sentencia - Agravios: a) El señor Juez titular del Juzgado N° 4 departamental dictó sentencia a fs. 430/443, en la que hizo lugar a la demanda por prescripción adquisitiva iniciada por Sergio Ángel PANIZZI contra Aldo LOSADA y Liliana Ofelia SCOCOZZA; rechazó la reconvencción por reivindicación oportunamente planteada; impuso las costas a los accionados; y difirió la regulación de honorarios para su oportunidad. b) La sentencia fue apelada por los demandados (fs. 444), siéndoles concedido el recurso libremente. c) Mediante su expresión de agravios, los accionados se alzan, en primer lugar, de la valoración efectuada por el magistrado en torno a la prueba testimonial rendida en autos, entendiendo que sus dichos son falaces y contradictorios con la versión brindada por el propio actor en su demanda. Al respecto, indican que éste puntualizó que comenzó a poseer los lotes de marras el 6 de octubre de 2004, en tanto los testigos adujeron que lo hacía desde muchos años antes. Asimismo, señalan que en la prueba confesional, el accionante reconoció la posesión en poder de la co-demandada SCOCOZZA, circunstancia que no fue valorada por el juzgador. También, se quejan por cuanto el sentenciante se apartó de lo dictaminado por la perito arquitecta, quien categóricamente expuso que las construcciones en sendos terrenos no tenían una antigüedad mayor a los tres o cuatro años a la fecha de la pericia. Indican que tampoco consideró las contundentes manifestaciones de la experta en torno a que de las fotografías aéreas que adunó se constató que hasta febrero de 2010 los lotes estaban en estado baldío. Además, se disconforman con el fallo, sindicando que el juzgador coincide con las impugnaciones del actor a dicho dictamen en derredor del programa de internet utilizado por la experta, lo que -a su entender- resulta desactualizado y carente de sustento fáctico y jurídico. Añaden que la perito se constituyó en el lugar y constató la fecha aproximada de algunas de las construcciones. Por otra parte, critican la valoración realizada por el sentenciante respecto del dictamen del ingeniero agrónomo, quien informó que el accionante efectuó actos posesorios, entendiendo que mal pueden ser considerados tales si recién se iniciaron las construcciones en el año 2010, pues no se cumple con el plazo veinteañal exigido por la ley. Se agravan también por cuanto el magistrado se aparta de las cédulas catastrales acompañadas por su parte que acreditan que los lotes al momento de su adquisición -año 2008- eran baldíos. Por último, manifiestan que acreditaron el título y el modo, con la tradición efectuada por el otrora propietario, señor LOSADA, hecho que interrumpió cualquier posesión que se hubiera pretendido sobre los lotes; motivo por el cual, solicitan se revoque el decisorio y se rechace la demanda. d) La presentación fue replicada por su contraria a fs. 466/472, solicitando se decrete la deserción del recurso por falta de fundamentación. En suma, así reseñada la disconformidad de los apelantes (art. 262 del Rito), y encontrándose firme y consentido el llamamiento de autos para sentencia dictado a fs. 473 (art. 263 del CPCC), corresponde el análisis del planteo realizado, cuestión que abordaré a continuación. 2) La insuficiencia recursiva planteada por la parte actora. En principio, cabe señalar que para que el gravamen invocado por el apelante constituya agravio, debe provenir de errores de la sentencia y encaminarse a demostrarlos a través de una crítica concreta, precisa y dirigida a las argumentaciones que el primer sentenciante haya desplegado en el fallo impugnado. Por ello, no basta con la remisión o adhesión a presentaciones anteriores para fundarlo (art. 260 CPCC; esta Sala, causa N° 2043, RSD 198/12, sent. del 26/10/2012, entre muchos otros). Bajo tal óptica, considero que en la pieza presentada por los demandados se ven satisfechos los requisitos exigidos por la ley ritual para considerar abastecida la crítica, por lo que en virtud del tradicional apego de esta Sala por interpretar los recursos interpuestos en aras del superior principio de defensa en juicio, habré de emprender a continuación su

tratamiento (arts. 18 C.N. y 260 CPCC; esta sala, causa N° 2560, RSD-114-2011, Sent. del 9-09-2011). 3) Falta de legitimación pasiva opuesta por el co-demandado LOSADA. a) Sabido es que los planteos vinculados a la legitimación constituyen un aspecto esencial de la acción y pueden ser abordados aun de oficio (Esta Sala, S. 06/09/2016, "Pereyra, Gustavo D. c/ Ponce Carrasco Pedro s/daños y perjuicios"). En esa inteligencia, con pie en el principio de la devolución implícita de la competencia a la Cámara de toda la materia controvertida, habré de emprender en primer término, el tratamiento de la excepción de previo y especial pronunciamiento incoada por el co-demandado LOSADA (v. fs. 124 p. 2), la cual pese a su diferimiento para el momento de la sentencia (v. fs. 163) se omitió abordar en dicho acto. b) En principio, cabe recordar que la defensa de fondo de falta de legitimación es procedente cuando el demandado no es la persona especialmente habilitada por la ley para asumir tal calidad, con referencia a la materia concreta sobre la que versa el proceso (art. 345 inc. 3 del ritual, conf. GOZAINI, Osvaldo Alfredo, "Código Procesal...", La Ley, 1° edición, T° I, 2003, p. 679), esto es, no es el titular de la relación jurídica sustancial. Desde esa perspectiva, es conocido que el juicio de prescripción adquisitiva de inmuebles es de carácter contencioso, y debe entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la propiedad, o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda (conf. art. 24 ley nacional 14.159). En consonancia, el código adjetivo exige que con la demanda se acompañen informes otorgados por el Registro de la Propiedad, donde conste la condición jurídica del inmueble, con todos los datos de su titular (art. 679 inc. 2 del CPCC). c) Sentado ello, cabe resaltar que tales elementos no fueron aportados por el accionante, ya que no solo omitió acompañar con su demanda informe emanado del Registro de la Propiedad Inmueble (v. fs. 4, "SUMARIO: Documentación", y acápite B, "documental"), sino que hizo referencia a dos comprobantes de Rentas de la Provincia de Buenos Aires, que no son los instrumentos hábiles para acreditar la titularidad dominial (conf. arts. 7, 12 y cctes. ley 17.801). Como contrapartida, se presentó de manera espontánea la señora Liliana Ofelia SCOCOZZA, acreditando con los correspondientes informes de dominio ser titular registral de los bienes (v. fs. 362/367), e invocó su calidad de legitimada pasiva de la acción iniciada en autos. Finalmente, se presentó el Sr. Aldo LOSADA e interpuso la excepción bajo análisis, fundándose en el desprendimiento del dominio de los inmuebles objeto de la litis, ratificando como actual propietaria a la señora SOCOZZA (v. fs. 124). d) En consecuencia, toda vez que a la fecha de interposición de la demanda (v. fs. 2, 14/07/2008) ya resultaba titular de dominio la Sra. SCOCOZZA, quien adquirió los lotes el 27/05/2008, conforme documentación ya señalada, y escritura de fs. 368/371, la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta merece prosperar (art. 345 inc. 3 CPCC), con costas al actor (art. 68 CPCC), lo que así propongo al Acuerdo. 4) La demanda de prescripción adquisitiva. Déficit probatorio. a) Constituye un insoslayable marco de ulteriores desarrollos poner de resalto que, tratándose el caso bajo estudio de relaciones jurídicas consumadas con anterioridad al 1° de agosto de 2015, corresponde encuadrar normativamente el asunto dentro de los preceptos del ordenamiento jurídico por entonces vigente (cfr. doctr. y arg. art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación). b) Sentado ello, y dado como habré de resolver este pleito conforme la competencia revisora de esta Alzada, conviene recordar que si bien el ganador no está facultado para producir un embate contra el fallo que le concede todos sus pedimentos, no obstante en caso de que el vencido se alce contra el mismo, todas las defensas planteadas por aquél quedan sometidas al órgano "ad quem" (conf. HITTERS, Juan C., "Recursos ordinarios", p. 419, LEP, 2da. reimpresión, año 2000). En efecto, en virtud de la figura de la apelación adhesiva, pasan a este Tribunal todas las cuestiones -materia de litigio- en la misma extensión y con la misma plenitud con la que fueron sometidas al juzgador de grado (cfr. SCBA. Ac. 77267, S. 27/02/02, entre muchos otros). Bajo tal óptica, recuerdo que la usucapión es un medio de adquirir el dominio de cosas muebles o inmuebles por la realización de actos durante el tiempo fijado por la ley, y que hayan sido ejercitados con "animus domini" (conf. Lafaille, Héctor, "Tratado de los Derechos Reales", ed. 1943, Vol. I, pág. 66; artículo 2351 del otrora Código Civil y art. 2524 inc. 7° del Cód. Cit.; arts. 375 y 679 del Digesto de forma). Para que la posesión sea útil a los fines de usucapir, se debe probar cómo y cuándo se la tomó; ésta, de acuerdo a lo requerido por el art. 4015 del anterior Código Civil, debe ser continua y además con ánimo de tener la cosa para sí. La esencia de la posesión es tener la cosa con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (CNCiv. D, 4/5/84, ED 111-540; arts. 2756, 2758 y concds. del antiguo Código Civil, y 375 del Cód. Procesal). A esos fines, la demostración de los hechos en que se funda debe ser concluyente, y comprende la prueba de la posesión "animus domini" actual, la anterior y, especialmente, la que se tuviera en el inicio de la ocupación. Este último recaudo representa el único medio hábil para satisfacer la exigencia temporal contenida en el artículo 4015 del Código Civil velezano (S.C.B.A., causa Ac. 33.628, del 5-3-85; 33.954, del 1-2-85; 32.512, del 12-6-86, AS 1986-II-9 y 42.383, del 31-7-90, entre otros). Para ello, resulta necesario que el pretendiente forme debida y concluyente convicción acerca de la existencia de una posesión animo et corpore, de cuya data inicial no quepa el menor cuestionamiento. La interversión del título debe exteriorizarse públicamente, evidenciada por actos materiales calificables como posesorios -tales como los establecidos en el art. 2384 del viejo Código Civil-, y con las notas de ser pacífica, pública, continua e ininterrumpida para acordar efectos a la prescripción, 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 requerida por la ley (arts. 913, 2384, 4015 y 4016 del anterior Código Civil y 375, 384, 679 y concs. del C.P.C.C.; Sala II Pretor Q 452; CNCiv. F 23/12/87. LL 1989-B-72 y JA1989-1-580; conf. S.C.B.A., Ac. 75.946 S. 15-11-2000, D.J.B.A. 159-293; S.C.B.A., 30-6-81, DJBA 121-282; v. asimismo Mariani de Vidal, Marina, "Curso de Derechos Reales", t. 3, Zavallía, 1995, págs. 404/05). c) Expuestos los respectivos lineamientos, es preciso recordar que el sentenciante de grado encontró cumplida la prueba que un juicio como el presente requiere. Me refiero a la llamada "prueba compuesta", al aporte coordinado de medios convictivos de distinta naturaleza, que deja como saldo sistematizador la acreditación de la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del bien, durante el lapso de veinte años (arts. 24 de la ley 14.159, T.O. Decreto Ley 5756/58 y 375 CPCC; esta Sala, causa N° 3172, RSD 136/12, sent. del 14/08/12). Pues bien, adelanto que del detenido examen de las probanzas colectadas -a la luz de las reglas de la sana crítica-, no comparto la decisión adoptada, toda vez que advierto un déficit probatorio infranqueable por parte del actor (arts. 375 y 384 del ritual). Recuérdese que nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño, siendo carga de quien invoca tal título probar el animus domini, que no se presume por el corpusposesorio (SCBA, Ac 34411 S 29-7-1986; SCBA, Ac 57602 S 1-4-1997). Ello es así, pues en los intereses socioeconómicos en juego se encuentra comprometido el orden público, por tratarse de una peculiar forma de adquisición del dominio; tanto, que ni el allanamiento expreso del propio titular alcanzaría para eximirlo de tal carga. Además, porque el abandono del derecho de propiedad y posesión no se presume. El propietario no la pierde, aún en las circunstancias más desfavorables de que el bien permanezca baldío y un tercero entre en posesión de él y ejerza actos de propiedad, a no ser que medie adquisición del dominio por usucapión (conf. SCBA "Ac. y Sent.", 1985-I-27 y 237; Ac. 59.057, sent. del 10-VI-97; Ac. 34.441 del 29-VII-86 en "Ac. y Sent.", 1986-II-231). c) En primer lugar, no puedo soslayar que ha sido el propio accionante quien denunció que comenzó a detentar la posesión de sendos lotes de autos "a partir del 6 de octubre de 2004" (v. fs. 4 vta., acápite "II. HECHOS"). Asimismo, señaló que a su posesión le anexa la proveniente de su antecesor en la misma, señor Omar Ricardo BRUNO, pues esgrime la cesión de derechos y acciones posesorias que adjuntó en instrumento público (v. fs. 64/66), y que éste, a su vez, habría comenzado la posesión "pacífica, continua, ininterrumpida, a título de dueño y sin posición ni contradictor alguno" en el año 1982 (v. fs. 4 vta.). En ese sentido, puede indicarse que tal supuesto se subsume en la llamada "accesión de posesiones", merced a lo cual -claramente- a la parte actora le corresponde probar la existencia de actos posesorios ejecutados por sus antecesores en la posesión, y luego todos aquellos actos realizados por ella, ya que el fundamento en que radica la figura de la "accesión de posesiones", se finca en que el anterior traspasa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el último de ellos puede completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor (art. 375 CPCC). Sobre este piso de marcha, advierto que se erige un valladar insuperable, pues no encuentro que se haya acreditado la posesión animus domini tanto del actor como de su antecesor por todo el tiempo que la norma exige. Para ello, en primer lugar, cabe destacar que el plano de mensura cuya confección dispuso el actor a los fines de prescribir el dominio fue visado recién en agosto de 2009 (v. fs. 406). Al respecto, cabe indicar que si bien no es menester que el plano de mensura que edicta el art. 679 inc. 2 de la ley adjetiva tenga la misma antigüedad que el inicio de la posesión, cuanto más cercana sea su confección a aquella fecha, más fuerza de convicción tendrá como elemento integrante de la prueba compuesta que la posesión adquisitiva requiere (conf. esta sala, causa N° 3626, RSD 29/13, sent. del 13/03/2013). Asimismo, no puedo pasar por alto que conforme surge del informe de deuda emitido por la Comuna de Ezeiza el 21/07/2014, ambos lotes revestían -al menos a esa fecha- la calidad de baldíos en zona residencial (v. fs. 201 y 201 vta.). Por otra parte, escrutados los testimonios rendidos en autos, cabe manifestar que no es dable acoger una demanda por usucapión en base -únicamente- a la prueba testimonial, por cuanto ello resultaría violatorio del art. 24 de la ley 14.159, y del art. 679 inc 1) del rito (arg. SCBA, Ac 57602 S 1-4-1997). De allí, entonces, que este medio probatorio debe hallarse corroborado por evidencias de otro tipo que formen con él la ya aludida prueba compuesta. Dicho esto, no puedo ignorar que resulta llamativo que mientras el accionante esgrimió haber ingresado en la posesión de los terrenos en octubre de 2004, los tres testigos que aportó fueron contestes en hacer hincapié en que lo han visto allí y que ha efectuado mejoras con mucha anterioridad. Según el testigo KILIAN, desde el año 1995 o 1996 (fs. 227); conforme el Sr. PASTORINI, desde hacía veinticinco años, incluso dijo que ya moraban sus padres (fs. 228); y de acuerdo al testigo TOLEDO, desde 1993 (fs. 229/230). Tales manifestaciones, lejos de robustecer la posición del actor, la debilitan; pues se contraponen a lo manifestado por éste, motivo por el cual, ninguno de los testimonios me allega convicción sobre el punto de debate (arts. 375, 384 y 456 CPCC), a lo que aduno que sus dichos no se ven reforzados por ningún otro elemento probatorio. Por otra parte, disiento en torno a la valoración realizada por el primer sentenciante respecto de la experticia presentada por la arquitecta designada en autos (arts. 375, 384 y 474 CPCC). Al respecto, nótese que la experta se constituyó en los terrenos, los inspeccionó y puntualizó que hay un techado que abarca a sendos lotes, configurando un depósito de materiales de demolición, como una continuidad comercial. Detalló, a su vez, las construcciones habidas, y especificó, más allá de la dificultad en

la realización de la tarea por tratarse de materiales provenientes de demolición, que poseen una antigüedad no mayor a los tres o cuatro años a la fecha del dictamen, efectuado el 30 de diciembre de 2014. En refuerzo de sus conclusiones derivadas de la inspección ocular, detalló lo que surgía de las imágenes aportadas por "Google Earth", sitio web que permite ver imágenes de satélite, mapas, figuras de relieve, y edificios. En efecto, adjuntó fotografías satelitales de los terrenos de marras, que poseen la correspondiente fecha de captura en su margen inferior derecho. De las mismas se observa que hasta febrero de 2010, los terrenos objeto de este proceso, eran baldíos. Sin perjuicio de la impugnación efectuada por el actor a fs. 289/294, señalo que el dictamen y sus explicaciones de fs. 421 me allegan entera convicción, pues resulta concordante con el informe de la Municipalidad de Ezeiza ya apuntado, y con las cédulas catastrales adjuntas a la escritura de compraventa que la demandada acompañó, de las que emerge que -a la fecha de compra, en mayo de 2008- se trataba de parcelas baldías (v. fs. 372/373). Como contrapartida, disiento -también- con la valoración efectuada en la instancia de origen respecto de la pericia presentada por el ingeniero agrónomo a fs. 299/304, pues a mi modo de ver, carece de interés para dilucidar el entuerto. Digo ello, porque si bien dicho perito alude a mejoras efectuadas en sendos solares, a la construcción de un pozo de agua, y a la existencia de diversos árboles, ningún dato aporta, ni siquiera aproximado, en torno a la fecha de realización o plantación de los mismos. Solo, manifiesta que se trata de ?actos posesorios?, y que efectivamente los ha realizado el actor, cuestiones que evidentemente rebasan su competencia, en tanto resulta una ineludible labor del sentenciante. Ergo, dicho dictamen ninguna gravitación puede tener para dilucidar la cuestión debatida en autos (arts. 375, 374 y 474 del rito). Todo lo hasta aquí relevado, da cuenta de que el actor no ha logrado acreditar los extremos exigidos por la ley para viabilizar la acción entablada. Tampoco encuentro debidamente acreditada la esgrimida posesión de su antecesor, el señor BRUNO. Véase que, más allá de la cesión presentada a fs. 64/66, la única prueba ofrecida al efecto ha sido la testimonial. Pero ninguno de los tres deponentes referenciados con anterioridad ha logrado identificar a tal antecesor. Considero que han hecho el intento al indicar la presencia en los lotes de una persona, a quien identificaron como un ?viejito?, mas ninguno pudo precisar su nombre, edad, u otros datos que permitieran individualizarlo e identificarlo efectivamente con BRUNO, por lo que, una vez más, los testimonios aportados no me allegan convicción a la luz de las reglas que la sana crítica impone (arts. 375, 384 y 474 CPCC), a la par que no se han visto reforzados por otros medios de acreditación, para lograr formar la prueba compuesta requerida.

Resta señalar que si bien es una importante prueba de la posesión el pago de impuestos y tasas, lo que debe ser ?especialmente considerado? (art. 24 inc. "c", ley 14.159 ref. por dec. ley 5.756/58), es necesario acreditar haberlo realizado durante un lapso razonable, con periodicidad más o menos regular (arg. SCBA, Ac 75946 S 15-11-2000), pues su valor probatorio es meramente complementario (SCBA, Ac 38447 S 26-4-1988), y debe analizarse en armonía con los restantes elementos de prueba, que acrediten el "animus rem sibi habendi". En ese marco, debo decir que los recibos adunados a fs. 378/405 datan, como muy antiguos, del año 2004, sin que se hayan agregado otros de períodos anteriores, lo que no alcanza a cubrir un plazo razonable que se acerque a los veinte años que la ley exige en la posesión. Sólo resta agregar que tampoco se observa cumplido el requisito de posesión pacífica, desde que la demandada-propietaria ha remitido carta documento al actor en fecha muy próxima a la adquisición de titularidad, el 9/09/2008, invocando su carácter (fs. 360); la que ha sido recibida y respondida por éste (fs. 361). Por todo lo hasta aquí expuesto, toda vez que no se han aportado al pleito extremos de convicción que -formando en conjunto la prueba compuesta- permitan la viabilidad de la pretensión del reclamante, entiendo que la decisión del sentenciante de grado debe ser revocada. Es que los elementos probatorios colectados, analizados de modo compuesto bajo la lupa que guía la sana crítica, no alcanzan para tener por demostrada la existencia de una posesión larga, tal cual lo exige la ley sustantiva. Arribados a este tramo del análisis, y como natural correlato de las razones vertidas, corresponde revocar esta parcela de la sentencia de primera instancia (arts. 2351, 2373, 2502, 2506, 2507, 2524 inc. 7º del anterior Código Civil; arts. 375 y 679 del Digesto de forma), lo que así propongo al Acuerdo.

5) Reconvención por reivindicación. Presupuestos. Procedencia. a) Resulta conocido que el ejercicio de la acción reivindicatoria -en este caso, vía reconvención- requiere justificar, por un lado, el título que da derecho sobre la cosa; por otro, la pérdida de la posesión y la posesión actual del reivindicado; y finalmente, que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída (SCBA, Ac. 33885 S 9-11-1984; SCBA, Ac. 45456 S 27-12-1991; SCBA, C 103445 S 24-11-2010). Nace, entonces, de todo derecho real que se ejerce por la posesión, cuando su titular ha sido privado de ella, por lo que se exige de aquél que se encuentra en la posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios (SCBA Ac. 68.604, sent. del 16-2-2000; Ac. 89.847, sent. del 5-10-2005; Ac. 92.990, sent. del 24-5-2006; conf. Bueres, Alberto; Highton, Elena, ?Código Civil y normas complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial?, ed. Hammurabi, 1997, t. 5, pág. 811; Alterini, Jorge H., ?Acciones Reales?, Abeledo Perrot, 2000, pág. 14 y ss.) En ese camino, el Código Civil anteriormente en vigor, cuando exigía al reivindicante la presentación del título que acreditara su derecho a poseer, se refería a la causa en que se fundaba el derecho de dominio y no al título en sentido documental o formal (SCBA, Ac 34877 S 8-10-1985). Igualmente, todo ello ha sido probado por la reconviniente con la copia certificada del título de propiedad obrante a fs. 368/371 y con los informes de dominio de fs. 362/367: la compraventa allí asentada hace que huelguen

mayores disquisiciones al respecto (arg. arts. 993, 997, 1184 y cctes. del otrora Digesto de fondo). Por su parte, en torno al recaudo que hace a la pérdida de la posesión, cuadra señalar que si bien la reconviniente ha adquirido la titularidad en el año 2008, y el aquí actor-reconvenido dice ostentar la posesión desde el año 2004, cuando se detenta por el reivindicante título de los antecesores para deducir la acción reivindicatoria, no es menester que a quien ejerce la acción real se le haya hecho tradición de la cosa, pues le sirve para legitimarlo la de sus predecesores (SCBA, Ac. 19.465, S. 11-XII-1973, Ac. y Sent. 1973-II-702). Desde ese vértice, para establecer los antecedentes del título, es pertinente recurrir a las propias constancias de la escritura por la cual se transmitió a quien reclama el dominio del bien cuya reivindicación se pretende. No es indispensable, entonces, acompañar las diversas y sucesivas escrituras traslativas que constituyen los antecedentes del título base del litigio, sino que resultan suficientes las constancias asentadas por el escribano en la última escritura de las anteriores transmisiones, si se las individualiza debidamente (doct. art. 2790 del anterior Cód. Civil; conf. Papaño - Kiper - Dillon - Causse, ?derechos Reales?, T. III, Depalma, 1990, págs. 152/153; v. asimismo, CC 0103 LP, 221.267, RSD 273-95, S. 24-10-1995). Conforme a dichos principios, el análisis del título dominial adjuntado por la reconviniente revela que la antigüedad de la adquisición de su autor inmediato -Aldo LOSADA- se remonta al año 1979, de modo que existe una presunción ?iuris tantum? a favor de aquélla de ser poseedora y propietaria desde esa época (ver escritura de fs. 368/371, que reza: ?...LE CORRESPONDE por compra que efectuó a ?Niveloni y Arin Sociedad Anónima... según escritura número 313 de fecha 6 de septiembre de 1979...? (conf. arts. 979, 993, 995 y cctes. del Cód. Civ. de Vélez Sarsfield; Peña Guzmán, Luis Alberto, ?Derecho Civil - Derechos Reales?, v. III, págs. 669 y 671). En virtud de lo expuesto, el reivindicante no se halla obligado a probar que ha tenido la posesión del inmueble, sino que para incoar la acción le es suficiente acreditar su derecho a poseer, porque la ley acude en su auxilio merced a presunciones que permiten suponer que en algún momento fue poseedor con antelación a la demandada, autorizándolo a invocar la habida por sus antecesores (ver Alterini, Jorge H. ?Acciones Reales?, Abeledo Perrot, 2000, pág. 98; ídem, Papaño y otros autores, op. Cit., pág. 153; esta Sala, causa N° 4248, RSD 130/2010, sent. del 29-06-2010). Y ello es así, puesto que la venta importa la cesión implícita de todos los derechos y acciones del vendedor sobre la cosa, entre los cuales se incluye la acción de marras (doctr. arts. 2758, 2790 y cctes. del otrora CCiv.; conf. SCBA, Ac. 56.077, S. 7-11-95 y Ac. 54.399, S. 20-11-96). Dentro de este contexto interpretativo, la única posibilidad concreta que le asistiría a los reconvenidos para resistir la acción, se configuraría en el supuesto de que logran probar en forma acabada y plena que han 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 viejo Código Civil; doct. y arg. art. 375 del ritual, ver Mariani de Vidal, Marina, ?Curso de Derechos Reales?, T. 3, Zavalía, 1995, págs. 404/405; y Alterini, Jorge H., op. Cit. pág. 97). Ocurre que, una vez intentada esta acción real, quien está en poder de la cosa, tiene la obligación de comprobar que no la debe restituir, pues -de lo contrario- será indefectiblemente condenado a hacerlo (art. 375 CPCC).

Como se ha visto precedentemente, el reivindicado no ha logrado acreditar los precitados extremos (doctr. y arg. arts. 375, 384 y 679 del rito), por lo que deberá restituir las parcelas, a partir de propiciar la admisión de la reivindicación intentada (arg. arts. 2758, 2772, 2778, 2794 y cctes. del anterior Digesto de fondo). Como corolario de todo lo expuesto, habiendo la demandada-reconviniente acreditado el título sobre el bien, que se vale de la posesión de sus antecesores; y siendo que el actor no ha logrado probar la posesión en los términos y en la extensión que alegó, propongo revocar esta parcela del fallo, haciendo lugar a la reconvencción por reivindicación planteada por Liliana Ofelia SCOCOZZA contra Sergio Ángel PANIZZI, condenando a éste a desocupar los lotes de marras en el plazo de diez días de quedar notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento. En consecuencia, **VOTO POR LA NEGATIVA** A la primera cuestión, por compartir los mismos fundamentos, la doctora Rosa María Caram dijo que: **VOTA EN IGUAL SENTIDO**. A la segunda cuestión, el Dr. Sergio Hernán Altieri expresó: Visto el Acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde revocar la apelada sentencia de fojas 430/443; y, consecuentemente, hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Aldo LOSADA; rechazar la acción por prescripción adquisitiva intentada; y hacer lugar a la reconvencción por reivindicación planteada por Liliana Ofelia SCOCOZZA contra Sergio Ángel PANIZZI, condenando a éste a desocupar los lotes de marras, sitios en Ezeiza, Nomenclatura Catastral C:5, S:E, Ch:1, M: 1AC, P: 50 y 51, en el plazo de diez días de quedar notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento. Las costas de ambas instancias, tanto por la acción como por la reconvencción, se imponen al actor, siguiendo el principio objetivo de la derrota (arts. 68 y 274 del CPCC). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales, hasta tanto se practiquen todas las determinaciones en la instancia de origen. **ASI LO VOTO** A la segunda cuestión, por compartir los mismos fundamentos, la doctora Rosa María Caram 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. 430/443 debe revocarse. 2º) Que las costas de ambas instancias deben imponerse al actor vencido. **POR ELLO:** y fundamentos consignados en el Acuerdo, revócase la apelada sentencia de fojas 430/443. En consecuencia, hácese lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Aldo

LOSADA; recházase la acción por prescripción adquisitiva intentada; y hácese lugar la reconvencción por reivindicación planteada por Liliana Ofelia SCOCOZZA contra Sergio Ángel PANIZZI, condenando a éste a desocupar los lotes de marras, sitios en Ezeiza, Nomenclatura Catastral C:5, S:E, Ch:1, M: 1AC, P: 50 y 51, en el plazo de diez días de quedar notificado, bajo apercibimiento de lanzamiento. Impónense las costas de ambas instancias, tanto por la acción como por la reconvencción, al actor vencido. Difiérese la consideración de los honorarios profesionales hasta la oportunidad señalada al tratarse la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese por cédula en formato papel, conforme lo dispuesto por el art. 143 del CPCC y, devuélvase las actuaciones al Juzgado de origen.

029157E