

Prescripción Adquisitiva De Inmueble Prueba Compuesta Reconvención Por Reivindicación

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva de inmueble. Prueba compuesta.

Reconvención por reivindicación Se confirma la sentencia que rechazó la acción de prescripción adquisitiva promovida respecto del inmueble de autos y admitió la reconvención por reivindicación. En la ciudad de Goya, Provincia de Corrientes, a los 18 días del mes de MAYO del año dos mil dieciocho, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya, la Sra. Presidente, Dra. GERTRUDIS L. MARQUEZ y los Sres. Vocales, Dres. JORGE A. MUNIAGURRIA y LIANA C. AGUIRRE, asistidos por la Secretaria Autorizante Dra. Mercedes Palma de Balestra, tomaron en consideración la causa caratulada: ?FERRER RAMON MARIANO C/LUIS ALBERTO RIVES Y/O QUIEN O QUIENES SE CREAN CON DERECHOS S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA?, EXPTE. N° GXP 23258/14, venida en apelación. Practicado el sorteo de ley, resultó el siguiente: DR. JORGE A. MUNIAGURRIA - DRA. LIANA AGUIRRE -RELACIÓN DE LA CAUSA: El Dr. MUNIAGURRIA dijo: Como la practicada por el a quo se ajusta a las constancias de autos a ella me remito para evitar repeticiones. La Dra. AGUIRRE manifiesta conformidad con la presente relación. Seguidamente la Excma. Cámara plantea las siguientes: CUESTIONES PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: Caso contrario, ¿debe ser confirmada, revocada o modificada? A LA PRIMERA CUESTIÓN EL DR. MUNIAGURRIA DIJO: Que no se observan en la sentencia vicios de procedimiento ni defectos de forma que obliguen al Tribunal a un pronunciamiento de oficio, por lo que no corresponde considerar la cuestión. ASÍ VOTO. A LA PRIMERA CUESTIÓN LA DRA. AGUIRRE DIJO: Que se adhiere al voto del colega preopinante. Así Votó. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL DR. MUNIAGURRIA DIJO: I. Vienen estos autos a conocimiento del tribunal a efectos del tratamiento del Recurso de Apelación interpuesto, a fs. 332/341 vta. por el Dr. Juan A. Martínez, en representación del actor, contra la Sentencia N° 102, del 19/10/2017, agregada a fs. 320/328 vta. Sustanciado (fs.342) y evacuado el traslado (fs.343/353), se lo concede, libremente y con efecto suspensivo, elevándose las actuaciones por Dto. N° 671, fs. 354. Recibidas, se integra Tribunal, se llama a AUTOS PARA SENTENCIA, y se dispone, que por secretaría se practique el sorteo a efectos de establecer el orden para emitir el voto (Res. N° 60, fs. 356), cumplida la manda a fs. 357 (Acta N° 37). La impugnada, al tiempo que rechazó, tanto la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la actora reconvénida, con costas a su cargo como la acción de prescripción adquisitiva promovida por Ramón Mariano Ferrer respecto del inmueble de autos, admitió la reconvención por reivindicación deducida por Luis Alberto Rives, impuso las costas a la actora vencida y lo condenó a restituir el inmueble al demandado. Ordenó también el levantamiento de las medidas cautelares trabadas sobre el inmueble y cargó las costas al actor. II. Los antecedentes. RAMON MARIANO FERRER promovió demanda de prescripción adquisitiva de un inmueble que describe e individualiza, contra LUIS ALBERTO RIVES Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHOS. Afirmó que adquirió la propiedad a Gladys Susana Salomón el 01/08/1989, mediante boleto de compraventa y le fue otorgada la posesión de los lotes que conforman el inmueble, ejerciéndola con ánimo de dueño en forma pública, pacífica e interrumpida; que se halla cercado con alambrado perimetral de tres tiras de alambre de púas, que adentro del predio tiene un pequeño galpón y una huerta de verduras y hortalizas, las que comercializa en la feria Municipal de Goya los días sábado. Que a su vez - relata - el inmueble perteneció a Pablo Marostica, quien lo compró a Luis Alberto Rives, en base al duplicado de mensura n° ... que instrumentó el loteo de una propiedad de mayor extensión, motivo por el cual se superpone a la mensura N° ... Indica que el precio de la compraventa fue abonado al momento de la operación pero que la firma de la Escritura traslativa de dominio se pospuso porque la vendedora se había comprometido y obligado a obtener del actual titular del dominio el otorgamiento de la escritura a su favor y que a su vez éste no lo hacía pues no se encontraba abonado el impuesto inmobiliario que comprendía a todo el loteo. No obstante, acercó a la Escribanía Calvi los instrumentos de compraventa a efectos de materializar la escritura, pero el impedimento consistía en esa falta de pago del impuesto inmobiliario de la totalidad del loteo. Asegura que lo relatado deja claro que Ramón Mariano Ferrer tiene la legitimación activa para iniciar el proceso y que se encuentran cumplidos los requisitos para la viabilidad de la acción. Ofrece pruebas y solicita se haga lugar a la acción. LUIS ALBERTO RIVES, al contestar el emplazamiento, negó los hechos descriptos en la demanda y reconvino por reivindicación. Dijo que, como surge de la Escritura N° ... del 25/10/1.973, autorizada por la Escribana María Teresa López de Calvi, adquirió de la sucesión de Pedro Pablo Insaurralde, representada por su heredero autorizado Celestino Gilberto Insaurralde, tres inmuebles, uno de los cuales fue la totalidad de la manzana N° ... del ahora denominado Municipio de Carolina. Adquisición individualizada en el punto, ?b? cláusula primera de la citada escritura N° ..., y que de la cláusula sexta surge la tradición del inmueble a Luis Alberto Rives. Refiere que en el año 1.974

encomendó al Agr. Alberto Julio Ruiz Díaz la división de la mencionada manzana N° ... en 24 lotes, lo que se formalizó mediante mensura de división N° ... del 30/05/1975, adjudicándose al inmueble la Adrema ... y anulándose la anterior, tal como consta al pie de la última hoja del título de propiedad. Que durante el transcurso de más de 40 años fue vendiendo lotes de la manzana N° ..., quedando en la actualidad seis, los números ..., ..., ..., ..., ... y ..., aclarando que jamás vendió, ni prometió en venta mediante boleto, ni otorgó la posesión o tenencia de los lotes ... y ... a Pablo Marostica ni a ninguna otra persona, bajo ningún título. Relata que, en octubre/2012 encomendó al agrimensor Juan Francisco Díaz Colodrero el amojonamiento de los de su propiedad correspondientes a la manzana N° ... del Municipio de Carolina, es decir los lotes números ..., ..., ..., ..., ... y ..., haciéndolo previo informe del Registro de la Propiedad Inmueble, aclarando que al momento de efectuar el amojonamiento se encontraban libres de ocupantes, conforme surge del informe de amojonamiento suscripto por el mencionado profesional. Que siempre ejerció la posesión de su propiedad sin turbación alguna, conforme a la naturaleza sub-rural del inmueble, desde el momento en que lo adquirió, con todas las solemnidades exigidas por la ley. Fue en el mes de agosto/2014, en un recorrido habitual por el inmueble en cuestión, cuando advirtió, que sin su autorización, los lotes ... y ..., habían sido desmalezados y cercados con alambre de púa, haciendo de ambos una unidad, ante lo cual efectuó averiguaciones con los vecinos para determinar quién efectuó o por orden de quién se efectuaron dichos trabajos, sin obtener resultados. Que en virtud de ello recurrió a los servicios del Escribano Alberto Casabonne a efectos de que realice un acta notarial y tomas fotográficas del inmueble en cuestión, la que fue volcada a la Escritura N° ... del 28 de agosto de 2014, habiéndose constatado que el inmueble fue limpiado y alambrado recientemente, conforme a las ramas existentes, recién cortadas y apiladas, que los postes de alambrado eran frescos y recientemente enterrados. Que finalmente, con el traslado de la demanda conoce la identidad del actor y resalta que los actos posesorios que invoca éste, no superan los tres meses de antigüedad, que tanto los instrumentos privados que, alega, carecen de fecha cierta y la inexistencia de pago de los tributos por parte de Ferrer, hacen inverosímil el relato. Por lo cual solicita que se rechace la demanda de prescripción adquisitiva, y se haga lugar a la reconvencción por reivindicación; hace reserva de la cuestión federal y ofrece pruebas. RAMON MARIANO FERRER, contestó el traslado, negó los hechos expuestos en la reconvencción y opuso falta de legitimación pasiva con sustento en los instrumentos privados que acompañó al promover la demanda, consistentes en una fotocopia simple de un boleto de compraventa suscripto por Pablo Marostica y Gladys Susana Salomón y original de un Contrato de compraventa entre Gladys Susana Salomón y Ramón Ferrer, sosteniendo por ello que hubo entrega voluntaria de la posesión a Pablo Marostica, reafirmando lo expuesto al promover la acción, y solicitando el rechazo de la reconvencción. El Ministerio Público, compareció y manifestó que, no constándole, los hechos ni el derecho invocado se atenderá a la prueba producida, es decir que respondió ?en expectativa?. El Juez, en primer término, evaluó ser Luis Alberto Rives titular registral del inmueble objeto de la litis lo que surge la Escritura de Compraventa N° ... de fecha 25 de octubre de 1.973 (fs. 32/36), corroborada con el informe de estado de dominio traído (fs. 9) y por ende, tener legitimación activa para promover la acción (en el caso como reconvencción) de reivindicación. En segundo término, y luego de ponderar las pruebas ofrecidas y producidas por la parte accionante reconvenida para demostrar la posesión animus domini invocada durante el plazo legal de prescripción, rechazó la demanda por insuficiencia de aquellas. En tercer y último término, hizo lugar a la reconvencción por reivindicación deducida por el demandado motivado en que éste acreditó su derecho real, es decir su derecho a poseer. IV) Los agravios. El quejoso discrepa con la interpretación que de la aplicabilidad del Código Civil y Comercial hizo el a quo, sosteniendo que no rige al caso por tratarse de una prescripción adquisitiva cumplida. Luego focaliza los agravios en la valoración de las pruebas, esto respecto de: 1- La escasa relevancia probatoria otorgada a los boletos de compraventa expresando que podrían servir como ?indicios? cuando contradictoriamente reconoce que el de 1989 tiene fecha cierta. 2- Que a pesar de concederle credibilidad a los dichos de los testigos traídos por su parte, luego señala que no existía en el proceso otro elemento con que integrarlos no dando un tratamiento objetivo y adecuado al análisis de las pruebas, soslayando la noción de conjunto en los términos del criterio del STJ sentado en la causa ?Mareco?. 3- Que la inspección ocular/reconocimiento judicial son aptos para ser utilizados a los fines de la comprobación exigida por el art. 24 de la ley 14.159 conforme el criterio de este Tribunal de Alzada, sentado en la causa ?Ayala?. 4- Que se infringió el principio de las cargas probatorias dinámicas por ser Ferrer quien se encontraba en una inferior aptitud probatoria. V) Analizada la causa y la sentencia venida en impugnación, se advierte que la única cuestión venida a revisión es si Ramón Mariano Ferrer demostró -como lo sostiene - poseer el predio con animus domini desde 1989, en forma pacífica, pública e ininterrumpida. A) La adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva. Se trata en el sub lite del conflicto suscitado entre quien pretende adquirir el dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva -Ramón Mariano Ferrer quien reivindica afirmando que el bien es de su propiedad - Luis Alberto Ribes. Y, el mandato que debe presidir en todo fallo reivindicatorio es el de entregar la cosa a quien tiene el derecho o mejor derecho de poseerla. Y la prescripción adquisitiva o usucapión es un frente de resistencia a la reivindicación, pues si la prueba la bonifica, ella importará hecho extintivo del derecho de poseer (ius possidendi) del reivindicante. (STJ Ctes., Sent. 60 del 14/05/2018, Expediente N° EXP - 47244/10, caratulado: ?DIAZ, MARIA TERESA Y AGUIRRE RAMON

EUGENIO C/ NAVARRO, MARIA ELVIA Y SUCESORES DE GONZALEZ, RAFAEL S/ PRESCRIPCION VEINTEAÑALORDINARIO?). La prescripción adquisitiva -se sabe- es un modo de adquisición de los derechos reales sobre cosa propia y de los de goce o disfrute sobre cosa ajena por la continuación de la posesión o de los actos posesorios durante el tiempo fijado por la ley. En tales condiciones, el poseedor sin título alguno se transforma en dueño o titular del derecho real de que se trate, de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Código Civil y 1897 del CCCN. Tratándose de inmuebles, la adquisición del dominio se produce por la posesión continua, con los elementos característicos que marca la ley, y por el plazo que la misma exige; aquélla surge, por ende, de la ley, cuando se dan las condiciones de nacemento. Y así, la intervención judicial mediante el proceso de usucapión, lleva a la comprobación de las condiciones señaladas, y en su caso, al dictado de una sentencia que da fe de tales antecedentes y logra la publicidad de la situación adquirida mediante la inscripción dominial. Luego, tanto con la legislación vigente como con la anterior- extremo en el que hace hincapié el recurrente - quien invoca la posesión veinteañal debe demostrarla acabadamente sin perjuicio de las defensas que articule el oponente y de las evidencias que éste acerque (Cfr. Expte. N° 3108, reg. Al T° 55, F° 72, N° 25, año 2011 del 24/06/2011 (S). Las exigencias fueron reseñadas por el sentenciante correctamente. De allí que las críticas por las que se atribuye errónea aplicación de la ley fundadas en tratarse el de autos de un caso de usucapión de plazo íntegramente cumplido (1989-2009), emerjan inadmisibles en tanto el a quo no basó su decisión en el punto. Aún así, no está de más recordar que en esta materia el nuevo código de fondo conserva similar estructura al derogado, y los institutos mencionados en el fallo poseen idéntica regulación a la anterior, más allá de determinadas variaciones que no alcanzan al presente. Así, la acción reivindicatoria definida en el art. 2758 de la anterior normativa se encuentra regulada en el nuevo Código a partir del art. 2247 en el Capítulo 2 "Defensas del Derecho Real"- Sección 1°- Disposiciones Generales , como una acción real, el antecedente de ese artículo es el art. 2756 del Código derogado; el art. 2248 del CCCN determina la finalidad de las acciones reales y, que al referirse a la reivindicación prevé "tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que produzcan el desapoderamiento?". Y la prescripción adquisitiva como modo de adquisición del dominio de los inmuebles requiere el cumplimiento de determinados requisitos sobresaliendo: a) la tenencia en su poder por el pretendido usucapiente en forma pacífica, continua e ininterrumpida (hoy ostensible y continua s/art. 1900 CCCN) lo que constituye el hábeas, con la intención de someterlo al ejercicio de su derecho de propiedad, lo que constituye el animus (arts. 2351 y 4015 CC, hoy 1909, 2565 y 1897 CCCN). Ambos manifestados a través de los llamados actos posesorios (art. 2384 CC.; art. 1928 CCCN), y b) el tiempo de la ley durante el cual debe extenderse esa posesión (arts. 4015 y 4016 CC, 1899 CCCN). En síntesis, se advierte que el recurrente carece de agravio en el punto. Y, sabido es que constituye presupuesto visceral de todo planteo revisor, común de admisibilidad de los recursos -ordinarios y extraordinarios-, que el justiciable recurrente sufra un agravio personal causado por la decisión contra la cual se alza. Ello, pues de lo contrario a las vías de gravamen les faltaría un requisito genérico de los actos procesales de parte, cual es el interés (STJ...Alegre María Enriqueta C/ Banco De Crédito Argentino s/ Ordinario, sentencia N° 89 del 28/09/2015. PODETI, Ramiro, Tratado de los recursos, pág. 123; PALACIO; Derecho Procesal Civil, T. IV, p. 31 y T. V, p. 85. La necesidad de este recaudo deriva, en efecto, del principio general según el cual sin interés no hay acción en el Derecho (GOLDSCHMIDT, Derecho Procesal, Ed. Labor, Madrid, 1936, p. 399)?. (STJCTes, Sent. 27 del 14/03/18 en Expediente N° EXP - 66203/11, caratulado: "PAULINI MARIA OFELIA C/ TORRES MARIELA LISANDRA Y FERREYRA RAUL S/ REIVINDICACION (SUMARISIMO - ORDINARIO)"). Para que la posesión sea útil para usucapir, quien la invoca debe probar cómo y cuando la tomó. Debe acreditarse acabadamente el "corpus posesorio", vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro y, por último, el transcurso del tiempo que marca la ley en veinte años, y esa prueba debe ser apreciada con estricto atento a que la acción de usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio y debido a que el corpus no hace presumir "el animus?". La prueba producida debe ser clara y convincente para llevar al ánimo del juzgador la convicción cabal de que la posesión material durante veinte años se ha producido de modo efectivo en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de dueño. "En este sentido, la doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y solo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados, pues están en juego poderosas razones de orden público, al tratarse de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular, en virtud del principio de exclusividad de ese derecho real sentado por el art. 1943 CCyC (Conf. CNCiv. Sala G, 27/06/2008 "Murua Rodolfo Oscar y otro c/ Maleh de Mizrahi Raquel"). Y si bien se acepta cualquier medio de prueba, la decisión que admita la demanda -reconvención en nuestro caso- no podrá sostenerse exclusivamente en prueba testimonial. Así resulta de lo dispuesto en el art. 24 de la ley 14.159, -texto según decreto ley 5756/58?. (STJCTes. Sent. 21 del 05/04/2017, en Expte. N° GXP 17450/13). Bajo tales presupuestos se revisarán las evidencias traídas. B) Las pruebas. Acerca el actor los testimonios de Roberto Juan Pereyra (fs. 188/191); Héctor Piedrabuena (fs.

192/194), Ramona Itatí González (fs. 195/196), Ventura Enrique Ríos (fs. 197/199), Juan Carlos Bajale (fs. 235/237); Eliana Beatriz Samaniego (fs. 238/240) quienes coinciden en señalar a Ferrer como el que desde hace más de 20 años ocupa el inmueble, en forma pública, pacífica e ininterrumpida y describen los actos posesorios que vieron llevó a cabo en el lugar, los que consisten en la siembra de sementera baja (mandioca, zapallo, maíz, etc.) y en cerramiento del predio (alambramiento). Todos conocen a ambas partes desde hace muchos años por ser vecinos. Pero ocurre que ellos resultan insuficientes para tener por acreditada la posesión en la condición de pública, pacífica e interrumpida por veinte años, como lo exige la Ley ante la necesidad de la prueba compuesta. Como ya con acierto destaca el juez de grado. Porque es sabido que "... la testimonial es la prueba principal en este tipo de proceso pero no puede ser la única, pues la Ley 14.159 como el Dto. Ley 5756/58 establecen expresamente que la decisión jurisdiccional no podrá fundarse sólo en la prueba testimonial? (Cfr. BEATRIZ AREAN ?Juicio de Usucapión? p. 364), y así lo viene sosteniendo el Tribunal (Cfr. Expte. N° GXP 6297/2009, REG. AL T°56, F° 99, N° 32, Año 2012. Porque, ?Si bien las declaraciones testimoniales refieren a la fecha de inicio de la ocupación, no corresponde a los testigos sino al iura curia novit del tribunal juzgar acerca de que si esa detentación de una cosa se hizo nomine propio o nomine alieno, esto es como poseedor -animus domine-, o como mero precarista. Y la circunstancia que ellos narraran sobre la mera ocupación de un inmueble, aunque fuere por largo tiempo, no siempre permite presumir que tal ocupación se haya hecho con la intención de adquirir la propiedad mediante usucapión (Cám. Apel. Orón, sala II, causa 23370, reg. sent. 288/88)?. (STJCTes., Sent. 4 del 10/02/2015, Expte. N°C03 38860/1, Caratula: SUCESION DE GALARZA BEATRIZ, GALARZA DE PESENTI, NELLI ALICIA Y GALARZA DE PANTALEON, NIDIA EDHIT C/ NELIDA ALEGRE S/REIVINDICACION?). La ley 14.159, modificada por el decreto ley 5756, aplicable a los procesos como el que nos ocupa de prescripción refiere a la prueba compleja, en cuanto dispone que la testifical es por sí sola ineficiente, debiendo consecuentemente complementarse con otras fuentes de prueba. No es que excluya a la prueba testimonial sino que limita su eficacia, en el sentido que prohíbe que una sentencia declare adquirido el dominio por prescripción veinteañal fundada exclusivamente en dichos de testigos, no corroborados o complementados con otros elementos de juicio independientes y objetivos. El legislador expresó así su voluntad, partiendo de la idea de que durante el tiempo de veinte años necesarios para usucapir debieron haber quedado huellas de la posesión en algo más que la memoria de los testigos. Y por supuesto que la prueba de mayor relevancia para complementar la testimonial es la documental. (STJCTes., SENT.55 del 18/06/2014, Expte. C13 58666/6, ?RAMIREZ, LORENZA C/ JACINTA RAMONA OJEDA DE MANCUELLO Y SANTOS MANCUELLO Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHO S/USUCAPION?). La cita jurisprudencial no es ociosa, no sólo porque emana del Máximo Tribunal provincial sino por su pertinencia en relación al caso en que se trajo un Boleto de compraventa celebrado entre la supuesta vendedora de los lotes: Gladys Susana Salomón y el comprador actor de autos, pero que así como vino a agregarse carecía de fecha cierta por no contar con certificación de firmas alguna, máxime ante el rechazo de su autenticidad formulado por el demandado reconviniente, de quien ni siquiera se demostró haber vendido los inmuebles a Salomón (ni a Marostica, hipotético vendedor de Salomón), por lo que el instrumento le resultaba doblemente inoponible. Menos todavía el instrumento agregado en fotocopia (fs. 11). En esa dirección el cuerpo, siempre mantuvo el criterio de que los instrumentos privados, para que adquieran fecha cierta y produzcan así los efectos de un instrumento público, requieren el cumplimiento de la formalidad establecida en los arts. 1034/5 del CC. (hoy 317 CCyC), y que ?el simple reconocimiento realizado por los vendedores, no otorga fecha cierta al instrumento?. (Conf. Expte. N°6911, ?BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES S.A. C/ ROQUE AURELIO BAEZ Y OTRA S/ EJECUTIVO?, EXPTE. N° 28.287). Tampoco el Reconocimiento Judicial (fs. 243 y 292.), revierte la plataforma fáctico-probatoria constatada pues sólo da cuenta del estado actual de la propiedad, sin surgir de ella datos o elementos que demuestren la antigüedad de la posesión. Se explica. La secretaria autorizante concurrió al lugar observó y constató: "... que el inmueble se encuentra cercado con dos hilos de alambre de púas y postes mirando al norte sobre calle pública, con un poste de luz eléctrica en uno de sus ángulos?. Que "... ingresaron por una abertura del cerramiento descrito, la que está cerrada con un hilo de alambre liso ubicada sobre el ángulo del este. El cerramiento de este lado (este) es de tejido metálico con postes. Sobre el lado derecho (oeste) está cerrado con postes y dos hilos de púas (uno nuevo y otro oxidado). En el interior - sobre el lado oeste - y ubicado a unos cinco metros aproximadamente del cerramiento del lado derecho hay un sector de aproximadamente cinco metros de ancho por diez metros de largo donde se observan restos de plantación de mandioca y maíz y al lado de este otro sector con restos de plantación de batata. También en el interior hay una palmera de gran altura, dos arbustos, un árbol de gran porte, una construcción (nueva) constituida por cuatro postes de madera que sostiene un techo de chapas nuevas de aproximadamente tres metros por cuatro metros. Hacia el fondo del inmueble hay un gran lapacho. El cerramiento del fondo (este-oeste) es de postes y alambre de púas?. El resaltado es adrede. Entonces si bien verifica el estado del inmueble, las eventuales mejoras al momento de su concreción -y que en el caso eran nuevas y construidas estando en trámite la causa (fa 70/81)- como la ocupación del actor (a través de los restos de plantaciones), sólo es útil a ese propósito, y desde luego resulta insuficiente para acreditar la antigüedad de la posesión y menos aún el ánimo de dueño de Ferrer. ?La inspección

ocular por sí sola, no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones actuales a un pasado más o menos remoto por lo que es de relativa importancia ya que sólo indica el estado y el hecho de la ocupación actual, pero su valor disminuye para acreditar la posesión de años anteriores y no sirve para acreditar su comienzo? (Ver Exptes. N° 71257/06 reg. al T°52, F°41, N°15, AÑO 2008 (S); N° 11960/99 reg. al T°49, F°34, N°12, AÑO 2005 y N° 3108, reg. Al T°55, F° 72, N° 25, año 2011 del 24/06/2011 (S). Este ha sido desde siempre el criterio del suscripto; mas, y aún desde la óptica de quienes admiten que el reconocimiento judicial puede ensamblarse con las demás pruebas (testimoniales), y conformar la denominada prueba compuesta (mayoría en el antecedente ?Ayala? Expte. N° 22248, citado por el recurrente), la situación de autos no podría encajar en tanto ningún dato surge de ella que no sea la existencia de árboles y huellas de las plantaciones cuya siembra fuera paralizada por el a quo cuando reforzó la medida cautelar de no innovar (ver fs. 149/150 y Res. N° 517 del 26/08/2016). Y ?la decisión judicial es el producto de la valoración de un complejo probatorio -ya sea por considerarlo suficiente o insuficiente- sin que quepa apuntar o enfocar en uno solo de sus elementos, como pretende la recurrente al agraviarse del modo de considerar al resultado de la inspección ocular, el que conforme ha dicho la Alzada no suma a los fines de la convicción necesaria respecto del tiempo de antigüedad de la posesión?. (STJCTes, sent. 47 del 23/04/2018, Expediente N° EXP - 69876/11, caratulado: ?ROMERO EVARISTA C/ LEVATTI DE RUIZ MARIA TERESA Y SUCESION DE ROMANO JUAN INOCENCIO Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHOS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA?). No escapa a este análisis un hecho de incuestionable peso, cual es, la contradicción que encierra por un lado la afirmación que en forma persistente hiciera Ferrer acerca de su principal acto posesorio: el cultivo de sementeras bajas y maíz para su comercialización durante más de 20 años, y la completa ausencia de rastros (salvo la siembra truncada judicialmente) de ejecución de dicha actividad particular como sería la colocación de una bomba de extracción de agua, elemento indispensable a tal fin. Tampoco la mensura confeccionada y aprobada en septiembre de 2014 aporta demasiado si de complementar los testimonios se trataba. En cuanto al testigo Esc. Público Fidel Augusto Calvi (fs. 229), quien dijo haber entregado una carpeta a Ferrer que se encontraba en la escribanía que compartió con su madre, aunque ignoraba su contenido; lo hizo en 2016 luego de estar en el escritorio notarial desde 1989. Por lo cual nada concreto agrega al plexo probatorio. Como corolario solo quedarían en pie los testimonios que, ya dijimos no bastan como única prueba. Sin embargo ellos son refutados por los testigos de la adversaria. En efecto, Mabel Teresa Ranaletti (fs. 266/268), José Manuel Gamarra (fs. 269/270), María Magdalena González (fs. 271/271), Mario Vicente Almirón (fs. 269/270); Graciela Martina Árnica de Almirón (fs. 275/276) y Rosa Marcelo Gómez (fs. 277/278), vecinos de Colonia Carolina al igual que los acercados por Ferrer, se hallan contestes en que el ?propietario del inmueble? es Rives y que sólo desde hace uno o dos años aproximadamente (2014) el terreno está alambrado, vieron sembradíos en el lugar y se levantó el cobertizo. Así, estos testigos, por decir lo menos, restan contundencia o los de la actora pues los desmienten categóricamente. Por otro lado, de acuerdo al informe de amojonamiento del Agrimensor Díaz Colodrero, en 2012 no existía en el lugar cerco alguno salvo sobre el lado Este (fs. 31) y lo constata Casabone, recién en 2014, corroborado con el reconocimiento judicial que -se reitera- informa: ?El cerramiento de este lado (este) es de tejido metálico con postes. Sobre el lado derecho (oeste) está cerrado con postes y dos hilos de púas (uno nuevo y otro oxidado)?. Se colige así que justamente el cerco Oeste del que al agraviarse se denunciara antigüedad por encontrarse oxidado, es el más reciente. Y eso no es todo, volvemos con una reflexión ineludible, la antigüedad de la posesión que esgrimíó el Sr. Ferrer al demandar no se compadece con la verificada ausencia de cualquier documental en su poder, que al menos dé un indicio al respecto. Es que en tantos años el primer acto acabado en tal dirección data de 2014 cuando confeccionó la Mensura. No hay prueba de que haya solicitado suministro eléctrico (DPEC) o instalado -se repite - provisión de agua siendo que afirma cultivar el lugar como única ocupación, ni acerca igualmente cualquier instrumento que dé cuenta de la comercialización de los productos obtenidos. Por último, no se puede dejar de insistir, sobre el necesario cumplimiento del plazo legal (20 años) para que por prescripción adquisitiva o usucapión se adquieran derechos reales. Es que el legislador, teniendo la oportunidad de modificar el punto con el Código Civil y Comercial vigente desde el primero de agosto de 2015 no lo hizo, por el contrario, lo ratificó: ?Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años.? (Artículo 1899). Tiene su origen, (Cfr. LORENZETTI, ?Código Civil y Comercial de la Nación - comentado, t. IX, pág. 68), ?... en la proscriptio logissimi temporis del derecho romano. Ello no requiere justo título ni buena fe, bastando - y lo subrayo - la posesión y el tiempo.? Y concluye el autor: ?La prescripción larga requiere dos requisitos: posesión y tiempo. Por regla general, ya se trate de cosas muebles o inmuebles cuya situación no encuadre en los casos de prescripción breve, el plazo requerido es el de veinte años?. Finalmente, dirá el firmante que tiene presente el criterio del Superior Tribunal de Justicia que sólo requiere prueba compuesta y corroborante de las manifestaciones de los testigos (Sent. N° 40, expediente N° GXP10814/10, ?Mareco Martina Jacinta c/Bertello Gerardo Manuel y/o quienes se crean con derechos s/Prescripcion Adquisitiva?. del 29/05/2014); seguido por el Cuerpo (Cfr. Sent. N° 54, en la causa ?CUEVAS SANTOS LUCIANO C/ NELSON ORLANDO SANTA CRUZ Y/O QUIEN SE CREA CON DERECHOS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA? reg. al T°61, F°366 , Año 2017 y Sent. N°38, en la causa ?QXP 3819/14,

?PARE DARIO ARGENTINO C/ EDELFA ASENCION IRRAZABAL Y OTRA Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHOS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA? y GXP 19060/13? reg. Al T°61, F° 265, Año 2017 emitidas por el Tribunal en su actual composición) pero, otra vez, en el supuesto la testimonial es la única prueba conducente producida, pero en la especie relativizada por los testigos de la demandada. Evidentemente Ramón Mariano Ferrer no demostró de manera fehaciente poseer el fundo desde 1989, en forma ostensible y continuada por más de 20 años. Según lo expuesto no se admitirá el Recurso de Apelación deducido, confirmando la Sentencia N° 102 en todos sus términos, con costas al apelante vencido. Así Votó. A LA SEGUNDA CUESTION LA DRA. AGUIRRE DIJO: Que se adhiere al voto del colega preopinante. Así Votó. Con lo que se da por terminado el acto, firmando por ante mí, Secretaria, que certifico. JORGE A. MUNIAGURRIA LIANA C. AGUIRRE DRA. MARÍA MERCEDES PALMA Secretaria CONCUERDA: Con su original de fs. ...135/143..... del Libro de Sentencias del corriente año. Para ser agregado expido el presente a los18..... del mes de mayo del año dos mil dieciocho. DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA Secretaria Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Goya, 18 de MAYO de 2018 SENTENCIA Y VISTOS: Los fundamentos del Acuerdo que antecede; SE RESUELVE: 1°) NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido a fs. 332/341, por el actor, Ramón Mariano Ferrer, CONFIRMANDO en todos sus términos la Sentencia N° 102 de fs. 320/328. 2°) Con costas al apelante vencido. 3°) Reservar la regulación de honorarios para cuando los profesionales lo soliciten, previo cumplimiento del art. 9 de la Ley 5822. 4°) Regístrese. Notifíquese y bajen los autos al juzgado de origen. DRA. LIANA C. AGUIRRE Vocal EXCMA CAMARA DE APELACIONES GOYA (CTES.) DR. JORGE A. MUNIAGURRA Vocal EXCMA. CAMARA DE APELACIONES GOYA (CTES.) DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA Secretaria Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) INCLUIDO EN EL LIBRO DE NOTIFICACIONES EL DIA.....

030394E