

Prueba De La Posesion

JURISPRUDENCIA

Prueba de la posesión

Se confirma la sentencia que hizo lugar

a la demanda por reivindicación de inmueble, promovida por los titulares registrales del inmueble por no haber acreditado el demandado el cumplimiento de los recaudos que permiten la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva. En la ciudad de Mar del Plata, a los 16 días de Octubre de 2018, habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: 1º) Dr. Ramiro Rosales Cuello y 2º) Dr. Alfredo Eduardo Méndez, se reúnen los Señores Magistrados en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos "CORSETTI RICARDO ANTONIO Y OTRO/A C/ FERNANDEZ GRELA SERGIO ANIBAL S/REIVINDICACION?". Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes ANTECEDENTES: A fs. 390/3 la Sra. Jueza a cargo del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 10 Departamental dictó sentencia haciendo lugar a la demanda que por reivindicación incoaran los Sres. Ricardo Antonio Corsetti y Daniel Carlos Bernardello contra Sergio Aníbal Fernández Grela respecto del inmueble sito en calle Nahuelpan entre diagonal Estados Unidos y Puelches, Bosque Peralta Ramos, identificado catastralmente como Circunscripción ?, Sección ?, Manzana ?, Parcela ?, Matricula ? y, en consecuencia, condenando a este último a restituir el bien indicado en el plazo de diez días de quedar firme la resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento, e imponiendo las costas del juicio a la parte demandada vencida. Asume tal decisión por entender, en primer término, que la acción reivindicatoria resulta idónea a la situación fáctica planteada, esto es, tras analizar los elementos de la situación jurídica controvertida, concluye que existe una cosa susceptible de ser sometida a posesión, que el reivindicante ha perdido tal vínculo posesorio con la cosa, el que actualmente detenta el demandado, y que existe un título que da derecho sobre la cosa, como resulta la circunstancia de ser los reclamantes titulares registrales del inmueble en litigio (requisitos ellos que se desprenden de un fallo de la Sala Segunda de ésta Cámara Departamental, al que cita). En un segundo estadio de su razonamiento, entiende que la defensa esgrimida por el demandado, en cuanto a que estarían cumplidos los recaudos que permiten la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, no ha sido acreditada, y por tanto debe ser descartada. El demandado, actuando a través de su letrado apoderado, apeló el pronunciamiento a fs. 400, recurso que fue concedido libremente a fs. 401. Arribado el expediente a la Alzada, el recurrente ocurrió a fundar su alzamiento mediante la expresión de agravios que, en forma electrónica, luce presentada con fecha 07/07/2018 - 10:05:40 hs. Alega, en el mentado libelo, que la Jueza de grado habría omitido valorar "abundante prueba de los actuados conexos" (sic.) la que, entiende, complementada con la producida en autos (refiere particularmente a la testimonial producida) llevaría a una solución diversa de la adoptada por la sentenciante. Ello, continúa argumentando, se vería reforzado con ciertas constancias documentales tales como comprobantes de agua corriente y con ciertas presunciones, como lo sería el vínculo filiatorio del demandado con poseedores, dice, previos a él. A continuación, refiere a lo que entiende como un "serio indicio dado por la contigüidad entre el lote habitado por los abuelos de su representado?". Se agravia del criterio asumido por el a quo en lo que a la valoración de la prueba respecta, en tanto sostiene que su defensa de prescripción adquisitiva habría sido acreditada mediante prueba compuesta, y no sólo mediante las testimoniales producidas en el expediente, sosteniendo que la sentenciante sólo se habría centrado en la inexistencia de pruebas directas, pretiriendo la valoración de un legítimo complejo compuesto. Corrido el pertinente traslado prescripto por el art. 260 del C.P.C.C, el accionante apelado, mediante escrito electrónico de fecha 30/07/2018 - 14:25:35 hs., articula formal acuse de deserción, entendiendo que el recurrente no rebate los argumentos en que la sentenciante de grado respalda su decisorio. En forma complementaria a tal pedido, contesta los agravios destacando que los presuntos actos posesorios que el demandado pretende hacer valer habrían sido efectuados sobre lotes diversos del que es objeto de estas actuaciones, que en nada influye la circunstancia de ser el lote colindante con el que sus abuelos ocupaban, y que las boletas de pago de impuestos que el demandado habría extraviado, en verdad habrían sido acompañadas por la parte actora en los autos conexos de prescripción adquisitiva. Sustanciado el recurso en virtud de las presentaciones reseñadas, a fs. 413 se efectuó el llamado de Autos para Sentencia. En base a ello, los Señores Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes CUESTIONES: 1ª) ¿Cumple el escrito electrónico de fecha 07/07/2018-10:05:40 hs. con los requisitos exigidos por el artículo 260 del Código Procesal Civil y Comercial? 2ª) En su caso, ¿Es justa la sentencia de fs. 390/3? 3ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO DIJO: Se impone, como primer cuestión, el tratamiento del acuse de deserción esgrimido por la parte actora representada en estos actuados por el Dr. Casado. En tal sentido, debo tener por satisfecha la carga que establece el art. 260, en tanto el recurrente ataca, en su alzamiento, los fundamentos que dan sustento argumental al fallo de primera instancia -esto es, una

deficiente acreditación de la defensa de prescripción adquisitiva opuesta a la pretensión reivindicatoria-. Desde que aquella falta de acreditación fue el principal argumento que tuvo el sentenciante de grado para desestimar la oposición al avance de la pretensión, y considerando el estrecho campo de debate que la propia naturaleza de estas actuaciones impuso (esto es, ante la comprobación de procedencia de la pretensión reivindicatoria, la discusión quedó centrada en la posibilidad o no de hacer valer una hipotética prescripción adquisitiva, quedando la cuestión circunscripta, entonces, a la valoración de las pruebas que respaldan esa oposición), corresponde ingresar al tratamiento del recurso, y tener por suficientes los agravios del recurrente. Por las consideraciones expuestas, a la primera cuestión VOTO POR LA AFIRMATIVA. EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO DIJO: Liminarmente considero adecuado insistir sobre un concepto que abordara en la cuestión que abre este acuerdo, esto es, que el thema decidendum en estos actuados se ve estrictamente ceñido a una actividad de tipo valorativo, con respecto a la prueba producida en autos, y su suficiencia -o no- para tener por acreditada la prescripción adquisitiva vicinal invocada por el demandado. Ello así por cuanto del derrotero de estas actuaciones se ha arribado a una situación procesal en la que los actores pueden tener por corroborada su legitimación para reclamar por reivindicación contra los accionados, como así también la procedencia de su pretensión (ambas circunstancias derivadas de la acreditación de su titularidad de dominio sobre el inmueble en litigio, como se desprende del informe glosado a fs. 383/5), mientras que el demandado se opone al avance de tal pretensión invocando que ha detentado la posesión en la forma y por el plazo previsto en la ley para adquirir el dominio por usucapión. Consecuentemente, el ámbito de discusión tanto para el sentenciante de grado, como para ésta alzada en virtud de los agravios planteados, queda reducido a tener por acreditada o por el contrario, por insuficientemente probada, tal posesión cualificada, y consecuentemente, en uno u otro caso, rechazar o hacer lugar a la pretensión reivindicatoria. Adelanto que el recurso no puede prosperar, y se impone la confirmación del pronunciamiento de primera instancia. Del análisis del expediente se vislumbra una evidente deficiencia probatoria que se manifiesta en la falta de respaldo y acreditación de las afirmaciones que el poseedor -demandado- pretende hacer valer como argumento de su defensa. En tal sentido, resultaba su carga el acreditar los extremos que dieran por cumplida una eventual prescripción vicinal, máxime cuando por la naturaleza del reclamo, la parte actora se encuentra, prima facie, en una mejor posición respecto de la admisibilidad de su pretensión, en tanto detenta en su persona el derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de la reivindicación, debidamente inscripto por ante el registro de la Propiedad Inmueble. Correspondía entonces a la parte demandada la carga de desarticular esa posición, y ello podía materializarse trayendo al proceso los elementos de convicción necesarios para hacer frente a la pretensión del accionante. En este caso, la accionada opuso una defensa válida considerando la naturaleza de la pretensión de los actores (acción real), pero falló al momento de respaldarla en la etapa procesal pertinente: el período probatorio. En tal estadio del proceso, no sólo no aportó certezas respecto de la situación alegada, sino que, por el contrario, dejó caer la mayoría de los medios de prueba ofrecidos, tal como atestigua el certificado del término probatorio de fs. 373/374, juntamente con el desistimiento de toda la prueba pendiente de producción efectuado por el apoderado de la accionada a fs. 365. Del examen de las pruebas efectivamente agregadas a la causal proceso, se desprende que la documentación acompañada lo ha sido en copias simples, y no ha sido respaldada con pedidos de informes que puedan dotar de certeza a aquéllos documentos que, cabe destacar, han sido desconocidos por la parte actora. La escueta prueba informativa que fue agregada tanto a los autos principales como a los autos conexos ?Villamayor Noemí Araceli c/ Kestelboim Carlos y Ot. s/ Usucapión? que tengo a la vista, no trae mejor resultado: sumado a que la gran mayoría de ella refiere a lotes que no se corresponden con el que es objeto de esta controversia (particularmente, refieren a la parcela 1, siendo que la de autos resulta ser la 25), los que si refieren a tal inmueble no permiten acreditar un lapso de 20 años que es presupuesto insoslayable para la viabilidad de su defensa. En igual sentido, la cesión a la que el demandado alude en reiteradas oportunidades, que en copia certificada luce a fs. 59/61 del expediente ofrecido ad effectum videndi et probandi, mal puede tenerse por elemento de convicción de existir una relación posesoria con el inmueble, sino que el razonamiento es inverso: sólo en caso de acreditarse la posesión con las características y por el plazo prescriptivo, podrá hacerse valer la cesión para justificar una continuidad en esa posesión cualificada, que constituya al cesionario en legitimado activo de la usucapión por ser continuador del plazo del cedente. Pero siguiendo estos lineamientos, comprobamos que, no habiéndose acreditado el primer presupuesto -esto es, la efectiva posesión-, la cesión adunada al expediente conexo carece de virtualidad probatoria a los fines de la pretensión del reivindicado, siendo un mero instrumento otorgado entre particulares que nada prueba respecto de una efectiva relación posesoria con el inmueble. En otras palabras, cedente y cesionario pueden expresar que la posesión cedida se ha desarrollado durante 30, 50 o cualquier cantidad de años que estimen manifestar, pero ello no exime bajo ningún punto de vista que para hacer valer esas afirmaciones frente a terceros, deban respaldarlas con elementos de convicción suficientes. Reforzando este criterio, fue el propio demandado quien, en el expediente agregado al que hago referencia, citó un precedente de la Sala Segunda de la Cámara Primera de La Plata donde claramente se consigna esta pauta, a saber: ?En los supuestos

de cesión de derechos posesorios, el cesionario que invoque la acumulación de posesiones, debe demostrar la realización por parte del cedente de todos aquéllos actos posesorios que durante el tiempo que se aduce, se han efectuado con las características legales como para adquirir el dominio por ese modo? (fs. 128 vta. del expediente ?Villamayor Noemí Araceli c/ Kestelboim Carlos y Ot. s/ Usucapión? N° 6271 de trámite por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial N° 10 Departamental). Continuando este análisis pormenorizado de los elementos que el recurrente entiende como suficientes para probar su defensa, encontramos que la vecindad a que alude en numerosas oportunidades no es indicio bastante -por sí solo- para tener por acreditados los extremos que exige la procedencia de la prescripción alegada. Él debió adunar ese primer elemento que permite tener por factible una vinculación material con el inmueble (en principio, de sus abuelos, propietarios del terreno lindero) con otras probanzas que lograran persuadir de que la alegada posesión, lo fue con las cualidades y por el plazo legal. Lo contrario implicaría que todo propietario de un inmueble pudiera alegar derechos posesorios sobre los lindantes, basado en la mera proximidad de los mismos. En consonancia con lo hasta aquí expuesto, en cuanto a la insuficiencia probatoria que se aduce al apelado, no puedo dejar de referirme al agravio por el cual el mismo manifiesta, y cito, que ?la Sra Jueza estableció que mi mandante no habría probado el ejercicio de actos posesorios por el lapso de tiempo legal en ninguno de los dos expedientes ya indicados. Lo cual es cierto solo a medias, pues en el primer expediente, aun no se ha podido trabar adecuadamente la litis y por tanto, avanzar a la etapa probatoria?. La queja esgrimida en tales términos por el apelante no puede ser receptada en esta instancia. De sus propios dichos se arriba a la misma conclusión que constituye el basamento de mi voto: admite la escasa actividad probatoria desarrollada en este expediente, la cual pretende suplir con las constancias probatorias de otros actuados que, en sus propias palabras, no cuentan con constancias probatorias suficientes por no haberse arribado a la etapa pertinente. A su respecto, debo puntualizar que la acción entablada en los autos agregados data del año 2007, y que el avance de la misma ha ido desarrollándose en notoria lentitud, considerando que en palabras del propio demandado, casi 12 años a la fecha no han sido suficientes para arribar a la etapa probatoria. Pero por si ello fuera poco, la causa de referencia ha culminado con una resolución por la que se declara el desistimiento de la acción (ver fs. 752), pronunciamiento que se encuentra firme toda vez que, pese a haber sido apelado, no fue fundado en tiempo y forma por el aquí recurrente, declarándose su deserción. Es por ello que las afirmaciones del apelante en cuanto a que no ha sido posible hasta la fecha trabar la litis no se corresponden con la realidad procesal del expediente, en tanto dicha causa ha concluido debido al desinterés manifiesto y falta de impulso procesal. Sin perjuicio de ello, y atendiendo no obstante a los argumentos esgrimidos por el apelante, resulta una palmaria contradicción pretender que la insuficiente actividad tendiente a producir los medios de prueba ofrecidos en estos actuados pueda ser suplida con elementos de otro expediente en el cual aún no se han producido por no haberse ingresado a la etapa procesal pertinente. Consecuentemente, el agravio planteado carece de lógica, y sabiéndose inexistente el material probatorio del expediente de usucapión, el demandado debió reforzar sus intentos por acreditar en este trámite la existencia de una posesión cualificada para la adquisición del dominio por prescripción. Así las cosas, y para finalizar mi voto, cabe concluir que en el caso que nos convoca prevalece la oponibilidad erga omnes del derecho real de dominio por sobre cualquier otro vínculo con la cosa alegado por el demandado (en la especie, la posesión), en tanto la misma no ha sido acreditada con la certeza ni con la duración que requiere para poder prosperar bajo la forma de defensa de fondo, esto es, la prescripción adquisitiva invocada. **ASÍ LO VOTO. EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. A LA TERCERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO DIJO:** Corresponde: Confirmar la sentencia de grado en lo que ha sido materia de agravio, imponiendo las costas al recurrente vencido (arts. 68 y 274 del C.P.C.C). **ASÍ LO VOTO. EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.** Por ello, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y sus fundamentos, se dicta la siguiente **SENTENCIA:** I.) Confirmando el decisorio de grado en lo que ha sido materia de agravio. II.) Imponiendo las costas al recurrente vencido (arts. 68 y 274 del C.P.C.C). III.) Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 decr. ley 8.904/77). **NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 CPCC). DEVUÉLVASE.-**

034154E