

Reivindicacion De Inmueble Configuracion Del Animus Domini

JURISPRUDENCIA

Reivindicación de inmueble. Configuración del animus domini

En el marco de un juicio de reivindicación, se resuelve no hacer lugar al recurso de casación interpuesto por la parte demandada y confirmar la sentencia apelada. Santiago del Estero, 1 de septiembre de 2016. Considerando: I. Que el recurso es interpuesto contra la sentencia emanada de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Tercera Nominación de fecha 15 de abril del 2013 (fs. 301/307), que resuelve rechazar el recurso de apelación deducido por esta misma parte, confirmando la sentencia de primera instancia de fs. 266/270, que a su vez hace lugar a la acción de reivindicación deducida por el Sr. Zerda Carlos Argentino, con costas al perdedor. II. Que para resolver de ese modo, la Cámara sostuvo que uno de los recaudos para la procedencia de la reivindicación, es demostrar que se tiene título suficiente sobre la cosa, entendida como el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la misma. En este sentido, señaló que los actores demostraron su calidad de legitimados activos; dada su condición de sucesores universales de los titulares registrales (de Benedicto Zerda y de Victoria Ybarra), conforme a la documental de fs. 3, 4, 11, 12 y 131, y de resultar investidos de la posesión hereditaria (art. 3421 del C.C.), pudiendo, en consecuencia, ejercer las acciones petitorias que correspondían al causante. En consecuencia, sostuvo que en tanto legitimados gozan del derecho de persecución de la cosa contra cualquiera que la tuviera en su poder, salvo que se probara la posesión animus domini de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto de la acción, durante el lapso requerido por la ley (al tiempo de promoverse la acción) para tener configurada la usucapión larga. Señaló respecto a la usucapión deducida como excepción por los accionados, que en la causa, no se verifica que al tiempo de promoverse la demanda, haya estado cumplido el plazo que la ley requiere para tener por consumada la usucapión larga. Sostuvo que el núcleo familiar constituido por la demandada Sra. Sosa, por su concubino (Francisco Zerda) y por sus hijos, de conformidad a los dichos en la absolución de posiciones y de las testimoniales, residía conjuntamente con los titulares registrales, continuando luego del fallecimiento de éstos y de su pareja. Por lo que sostuvo que la ocupación acaeció debido a un acto de tolerancia del resto de los herederos de los causantes; encontrándose ausente el elemento intencional del art. 2351, mas allá del corpus que sobre la cosa ejerce la demandada. Refirió que la propia demandada reconoció a fs. 75 vta. que vivía conjuntamente con su suegra hasta su fallecimiento en el año 1996, lo que conduce a considerar que si la Sra. Sosa hubiera poseído con ánimo de dueño lo habría hecho a partir de ese año, por lo que a la fecha de la demanda, la pretensión no superaría el umbral temporal del art. 4015 del C.C. Respecto a los codemandados (hijos de la Sra. Sosa), señaló que en mérito al art. 2680 del C.C. ningún condómino (sin el consentimiento de todos) puede ejercer sobre la cosa común ni sobre la menor parte de ella, determinados actos materiales o jurídicos, que importen el ejercicio actual o inmediato del derecho de propiedad, salvo en el caso de la interversión del título. Expresó que para producir el cambio de la causa de la posesión es necesario el animus domini, o sea la voluntad de poseer con exclusión de otro condómino y la realización efectiva de actos capaces de operar tal exclusión, de manera que el excluido se oponga, para impedir la usucapión. III. Que a fs. 324/329 y vta. obra memorial de agravios de la casacionista (demandada), en donde acusa una incorrecta valoración de los hechos y de las pruebas, ya que considera que la Cámara omitió considerar la totalidad de ellas, en desmedro del derecho de defensa de su mandante incurriendo en una arbitrariedad a la que califica de manifiesta. Señala que la Cámara se equivoca al afirmar que la accionada vivió con la Sra. Ybarra hasta el año 1996, cuando de las constancias de la causa surge que se fue en el año 1986 a vivir a Bs. As. Ello de acuerdo a la confesional y testimoniales. Alega que la posesión de su mandante se inició a partir del año 1986, cuando la Sra. Ybarra abandonó el inmueble, habiendo llevado a cabo la reconstrucción de la vivienda. Acusa que la sentencia se equivoca al entender que la demandada se mantuvo en el inmueble por tolerancia de los herederos de los titulares del dominio, en tanto nunca regresaron al inmueble desde el año 1986; cuando al contestar la acción se afirmó que la demandada era poseedora con ánimo de dominio. Postula que el fallo no tuvo en cuenta los informes ni la pericial efectuada sobre las construcciones del inmueble, de las cuales surge la antigüedad de las edificaciones, tanto de la vivienda en la que reside la demandada como en la que vivía la actora, ambas reconstruidas después del tornado, por la Sra. Sosa. Sostiene que de las cinco testimoniales, surge que la Sra. Sosa fue quien reconstruyó la vivienda después del tornado de 1980, lo que evidencia la interversión del título, la que debe presumirse en base a las pruebas existentes en autos respecto al abandono total y definitivo del inmueble por parte de sus propietarios. Que a fs. 351/355 vta., la recurrente amplía los fundamentos de su recurso, reiterando los agravios ya expuestos al momento de la deducción del mismo. IV. A fs. 357/359 obra dictamen del Ministerio Público Fiscal, quien aconseja el rechazo del recurso intentado por la demandada, ya que el pronunciamiento no puede ser calificado de irracional o absurdo, encontrándose debidamente fundado, en tanto del análisis valorativo de la totalidad de la prueba surge que las mismas resultan inidóneas para acreditar la usucapión, porque

de ellas se evidencia que la Sra. Sosa cohabitaba en una parte del terreno con los titulares dominiales, lo que denota que fue un acto de liberalidad de éstos, derivado del vínculo que los unía, situación que se mantuvo después del fallecimiento de los propietarios.

V. Que corresponde en este punto analizar la concurrencia de los requisitos exigidos por el Código ritual en orden a la admisibilidad del remedio impugnatorio interpuesto. Se advierte de las constancias de autos, que ha sido deducido dentro del plazo legal fijado por el art. 297 del Cód. Proc. Civ. y Comercial (conf. cédula de fs. 310/311 y cargo extraordinario de fs. 329 vta. del escrito recursivo); que se ha dado cumplimiento al depósito exigido por el art. 300 del Cód. Proc. Civ. y Comercial (fs. 319); que se verifica la condición de definitividad de la sentencia atacada (arts. 292 y 293 del orden ritual), encontrándose abastecido el requisito de fundabilidad del remedio procesal incoado; con lo cual cabe adentrarnos al estudio y tratamiento del mismo.

VI. Que puestos en esta tarea, se advierte que la casacionista postula que la Cámara incurrió en arbitrariedad por una incorrecta valoración de los hechos y de las pruebas, que condujo a considerar inexistente el animus domini de la demandada prescribiente, durante el tiempo que la ley exige (20 años), para adquirir el dominio por usucapión. En este contexto, cabe decir que: ¿Determinar si el usucapiente justificó o no la posesión, mediante la existencia o no de actos posesorios que pudieran asumir el significado necesario para sostener la adquisición por prescripción, constituye una típica cuestión de hecho, sólo revisable en casación si en el ataque se evidencia que la sentencia ha incurrido en valoración absurda de la prueba o ha transgredido las leyes que disciplinan el régimen de ésta? (S.C.B.A., sent. del 15/04/2009, en autos: ¿Gilly, Gastón E. c. Sambucetti, Josefina S. y otro s/ usucapión?). Es decir, que técnicamente, lo que invoca la parte recurrente -en cuanto motivo de procedencia del recurso en tratamiento- es la arbitrariedad de la decisión del a quo, causal de creación pretoriana; que implica la revisión de la plataforma fáctica y/o probatoria, en principio privativa de los jueces ordinarios; y por lo tanto excepcional en el marco del recurso deducido. Ello así, toda vez que ¿En materia de hecho y prueba, no es tarea a cargo de la casación (por razones históricas que hacen al perfil institucional dogmático y causas técnicas de ese marco circunscripto, residual, extraordinario en que juega la revisión), reexaminar la plataforma fáctica recortada en las instancias ordinarias. Salvo que los jueces de grado hubieran transgredido las reglas legales que gobiernan la apreciación de la prueba; ora, que en dicha labor hayan incurrido en absurdo o la hubiesen realizado en forma irrazonable, o arbitraria, bien que no sea bastante para acordar sustento a esta crítica el que la referida valoración sea discutible, objetable o poco convincente? (S.T.J., sent. del 25/11/2009, en autos: ¿Lastra Ramona Beatriz c. Infante Daniel Cesar y Otra s/ Daños y perjuicios - Casación civil?). En este contexto, se advierte que los argumentos expuestos por la recurrente, tienden a sustentar la existencia de una posesión continua, pública, pacífica e ininterrumpida, durante más de 20 años en cabeza de la demandada, a partir de la interversión del título, acaecida -según sus alegaciones- en el año 1986, cuando la Sra. Victoria Ybarra se fuera a vivir a la ciudad de Bs. As. De ese modo, estando cuestionado en la especie el análisis de los distintos elementos de prueba aportados por las partes, a fin de determinar el alcance y el tiempo de la posesión pretendida por la prescribiente, así como la existencia de actos exteriorizantes de la interversión del título, resulta menester que el casacionista demuestre que la prueba producida fue clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante el plazo de 20 años, de un modo efectivo, en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de dueño y no la mera detentación de la cosa, ya que importaría confundir ocupación con posesión si se admitiera lo contrario. ¿En materia probatoria, la prueba de la posesión requerida para usucapir debe ser clara y reunir las cualidades que no la hagan confundible con la simple ocupación? (cfr. Salas, Trigo Represas, López Mesa, ¿Código Civil Anotado?, Tomo 4-b, pág. 329). En efecto, en materia de usucapión, la prueba debe ser concluyente y los actos posesorios invocados inequívocos; debiéndose interpretar la misma con un criterio estricto, riguroso y reuniendo las condiciones de exactitud, precisión y claridad. Asimismo no puede soslayarse que el carácter contencioso del juicio de usucapión, supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, lo que se logra cuando, el material probatorio arrimado conforma lo que se denomina ¿prueba compuesta?, y que consiste en la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria, que deja como saldo sistematizador una acreditación. En este sentido, la Corte Federal ha expresado que: ¿no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de los demandados, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponda los derechos que le han sido desconocidos? (Fallos: 316:2297).

VII. Sentados tales principios, y atento que la recurrente denuncia la arbitrariedad del fallo atacado, cabe adelantar que el sub examine no constituye un supuesto de excepción que permita apartarse de la regla general que rige la materia, pues no se advierten, en el decisorio en crisis, razones de entidad suficiente para invalidar el pronunciamiento en base a las argumentaciones expuestas por aquél. En este marco conceptual, se advierte del memorial agravativo de la casacionista, que la misma no logra demostrar de modo claro y preciso los vicios de arbitrariedad y absurdo, es decir, la irrazonabilidad, la falta de logicidad en la motivación del acto jurisdiccional, como tampoco que el mismo no ha sido una conclusión razonada del derecho vigente con aplicación a la situación comprobada de la causa? (S.T.J., sent. del 26/10/2010, en autos: ¿Toscano

Antonino c. Compañía Tucumana de Refrescos S.A. y/o propietarios s/ Daños y perjuicios - Casación civil?). Ello así, en tanto el a quo al rechazar la defensa de prescripción hizo aplicación de las normas relativas a la materia, evaluando tanto la posesión como el tiempo, de conformidad a las pruebas aportadas en la causa, en la medida en que ellas fueran esenciales y decisivas para la solución del conflicto; pues no tienen el deber de expresar la valoración de todas las pruebas incorporadas al proceso. En ese orden, es que concluyó que el demandado prescribiente no acreditó dichos extremos (tiempo y posesión), es decir, los actos posesorios claros, ciertos y concretos, que no dejen dudas de su comportamiento actual como poseedor animus dominis en el inmueble en cuestión. En este sentido, resulta de la absolución de posiciones de la Sra. Sosa (fs. 99/99 vta.) y de la absolución de posiciones del actor (fs. 143/143 vta.) y los testimonios de fs. 215 y sgtes., la ausencia del elemento animus en cabeza de ésta, ya que su ocupación como la de su grupo familiar, obedeció desde su inicio a un acto de tolerancia y/o de liberalidad de los titulares registrales y luego de los herederos, siendo la real causa de su posesión, la de simple tenedor; sin que se haya demostrado, ya sean actos exteriorizantes de parte de la actora o de la demandada, que evidenciaran el cambio de la causa possessionis o la interversión del título. En concreto y si bien, como lo señalan los jueces de grado, se encuentra acreditada la posesión efectiva ejercida por la Sra. Sosa sobre una parte del inmueble en cuestión, no se logra probar los caracteres legales de la misma: que ésta haya sido pacífica, durante el lapso de 20 años o que se haya modificado la causa inicial de la posesión. En este sentido, no podemos soslayar el hecho de que el fallecimiento de la Sra. Victoria Ibarra acaeciera en el año 1996, con lo cual considerando la fecha de esta demanda (2008), tampoco se cumplimenta el término legal de 20 años, si se toma como hito su deceso. Y ello, por más que la titular registral no haya residido en el inmueble en los últimos años, pues no se evidencian actos de parte de ésta que exterioricen su voluntad de renunciar a su derecho de dominio o de transmisión o cesión de su prerrogativa a la demandada (a contrariu sensu, se acompañan constancias de pago del impuesto inmobiliario del año 1986, 1987, 1988, 1998, 2005, 2008, solicitud de trámite de rectificación de domicilio postal del 2005, entre otras). En rigor de verdad, tanto la Sra. Sosa como sus hijos, en cuanto familiares de la actora, y sin perjuicio de la existencia de las construcciones y viviendas que da cuenta la pericial técnica de fs. 234/243, que no resultan pertinentes a los fines de acreditar la interversión del título; continuaron poseyendo como meros tenedores; aún cuando ostentan una vocación hereditaria por derecho de representación de su padre premuerto; y que debe hacerse valer mediante la vía que corresponda. Al respecto, la C.S.J.N. ha expresado que ... ?nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de la posesión, y que para que se configure la interversión del título por el que se posee, no basta el cambio interno de la voluntad, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino que tiene lugar cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho (Fallos: 316:2297)?; conformidad que en autos no se verifica; como tampoco los actos exteriorizantes. En este sentido, resulta claro que el pretense usucapiente debía demostrar, con el rigor de una prueba completa verosímil, clara e inequívoca que se había operado la interversión del título, razón por la cual, la acreditación de la posesión tenía que estar acompañada inexorablemente, por la del cambio de la causa o título en virtud del cual se estaba poseyendo o teniendo la cosa. En tales condiciones, si el Tribunal formó su convicción, mediante la evaluación global e integradora de las pruebas obrantes en la causa, y que estimó concordantes y conducentes a tales fines (pues reitero no está obligado a valorar todas las pruebas producidas), la tacha formulada por el recurrente con sustento en la transgresión de las reglas de la lógica y la sana crítica, se asienta sólo en su particular opinión sobre la forma en que debió efectuarse la valoración probatoria, método que, a todas luces resulta inidóneo para demostrar el vicio que atribuye a la sentencia, en la que -mas allá de la conformidad o no del impugnante-, no se advierten fisuras de razonamiento que autoricen su descalificación. En mérito a todo lo expuesto, se advierte que los argumentos esgrimidos por los jueces de grado, así como las citas doctrinarias y jurisprudenciales realizadas por éstos, sustentan la conclusión a la que arribaron, mediante la valoración de las pruebas que estimaron esenciales, en consonancia con la plataforma fáctica delimitada y con fundamento en los principios y normativas que rigen la materia analizada; no siendo desvirtuadas por la recurrente, quien no deja traslucir, en la redacción de su crítica sobre la errónea interpretación de la prueba, los argumentos que le permitan a este Cuerpo tener por alegados, fundamentados y probados los vicios requeridos para habilitar esta vía. En consecuencia, los embates casatorios esgrimidos, sin acreditar al menos superficialmente, la configuración del absurdo, la arbitrariedad o la violación de las normas procesales aplicadas a tales fines, sólo implican meras discrepancias subjetivas con la valoración efectuada, resultando insuficientes para tornar en irrazonable el silogismo utilizado por los sentenciantes para sustentar su decisión. Por lo expuesto, normas legales citadas, jurisprudencia reseñada y oído el Ministerio Público Fiscal a fs. 357/359, Voto por: No hacer lugar al recurso de casación interpuesto por la parte demandada, y en su mérito, confirmar el resolutorio de la Excm. Cámara Civil y Comercial de Tercera Nominación, de fecha 15 de abril del 2013 (fs. 301/307). Con costas. El Dr. Llugdar dijo: Que se adhieren en un todo a lo sustentado por el Dr. Argibay votando en igual forma. El Dr. Lugones Aignasse, dijo: Que se adhieren en un todo a lo sustentado por el Dr. Argibay votando en igual forma. En mérito al resultado de la votación que antecede, la Sala Civil y Comercial del Excmo. Superior Tribunal de Justicia, por mayoría de votos, resuelve: No hacer lugar al

recurso de casación interpuesto por la parte demandada, y en su mérito, confirmar el resolutorio de la Excma. Cámara Civil y Comercial de Tercera Nominación, de fecha 15 de abril del 2013 (fs. 301/307). Con costas. Protocolícese, expídase copia para agregar a autos, hágase saber y oportunamente archívese. Sebastián D. Argibay. Eduardo J. Ramón Llugdar. Carlos P. M. A. Lugones Aignasse. 029027E