

Reivindicacion De Inmuebles Rechazo De La Demanda Prueba De La Posesion Usucapion Prueba Testimonial Actos Posesorios

JURISPRUDENCIA

Reivindicación de inmuebles. Rechazo de la demanda. Prueba de la posesión. Usucapión. Prueba testimonial. Actos posesorios

Se confirma la sentencia que rechazó la demanda de reivindicación de un inmueble al acreditarse suficientemente la posesión del demandado durante más de veinte años, habiendo realizado actos posesorios en forma continua e ininterrumpida a lo largo de ese lapso. Esos actos posesorios consistieron en tener animales de diferentes características en el inmueble, lo que implicó necesariamente el desmalezamiento del lugar para favorecer la existencia de pasto y la colocación de bebederos o de otros elementos análogos para proveer agua.

En la ciudad de Azul, a los nueve días del mes de Agosto del año Dos Mil Dieciocho, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores, María Inés Longobardi y Víctor Mario Peralta Reyes (arts. 47 y 48 Ley 5827), encontrándose en uso de licencia el Dr. Jorge Mario Galdós (Res. SCBA n° SE 2240/18 del 20-3-18), para dictar sentencia en los autos caratulados "Ordoñez Tejedo Teófilo y ot. c/ Molina Obdulio Aldo s/ Reivindicación" (Causa N° 62.959), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dr. Peralta Reyes- Dra. Longobardi - Dr.Galdós-. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1era. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 823/832? 2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: I. Teófilo Ordoñez Tejedo y Martín Fidel Eder promovieron demanda de reivindicación contra Obdulio Aldo Molina, con relación al inmueble identificado como Circ. ..., Sección ..., chacra ..., parcela ..., Partida n° ..., ubicado en calles Independencia y San Francisco entre Don Segundo Sombra y Jorge Martín Lester de Tandil. Sostuvieron los actores que son propietarios de dicho inmueble y que poseyeron el mismo desde su escrituración el día 6 de agosto de 1976, hasta los primeros días del año 2011, en que fue usurpado por el demandado. Dijeron que en esta oportunidad observaron caballos pastando y advirtieron que se había construido algo parecido a una toldearía muy rudimentaria, armada con chapas, que en ocasiones mostraba humo. Sostuvieron los actores que también vieron la construcción de un bebedero no muy firme y un automóvil viejo que se había depositado en el lugar, para desarmadero. Solicitaron que se les restituya el inmueble y se haga cesar definitivamente el ataque a su propiedad (fs.453/457). La demanda fue contestada por Obdulio Aldo Molina, quien opuso excepción de usucapión al afirmar que el inicio de su posesión sobre el predio se remonta al mes de marzo de 1988, cuando instaló un corral y dejó a sus animales en el inmueble. Dijo que luego fue realizando las mejoras propias de la actividad, construyó una materia y un gallinero, y permaneció diariamente todas las tardes al cuidado de sus animales. Afirmó que su posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; señaló que se han cumplimentado acabadamente los requisitos espaciales y temporales para acceder a la usucapión veinteañal, y pidió el rechazo de la demanda de reivindicación y el acogimiento de la excepción de usucapión (fs.483/488). II. Habiéndose tramitado el proceso se arribó al dictado de la sentencia de la anterior instancia, donde se rechazó la demanda de reivindicación, con costas a los actores vencidos (fs.823/832). Para llegar a esta conclusión ponderó el magistrado la prueba testimonial producida en autos, y aseveró que los deponentes hicieron referencia a la presencia del demandado en el predio desde hace más de veinte años. Dijo que los testigos, vecinos del lugar, son contestes en el uso que Molina le ha dado al terreno en estos años para pastoreo de animales, haciendo cercos y manteniéndolos. Puntualizó que todos los testigos afirman de la presencia regular -o casi diaria- de Molina en el predio, por el período de tiempo exigido por la ley (fs.828vta./829vta.). Valoró el a quo las pruebas periciales de arquitectura y tasación practicadas en el proceso, y destacó que al haber sido opuesta la usucapión como excepción no es de aplicación la limitación establecida en el art.24 de la ley 14.159 y en el art.679 del Código Procesal, en cuanto disponen que el fallo no puede basarse exclusivamente en la prueba testimonial (fs.830/831vta.). En la parte final del decisorio señaló que en el marco del presente proceso, la prueba testimonial es suficiente para acreditar una posesión por parte de Molina que habilita el rechazo de la acción reivindicatoria incoada por los actores (fs.831vta.). III. La referida sentencia fue apelada por ambos actores, quienes expresaron sus agravios mediante las presentaciones que obran a fs.853/872vta. y a fs.874/884vta. El coactor Teófilo Ordoñez Tejedo criticó la valoración de la prueba testimonial realizada en la sentencia de la anterior instancia, procurando restarle eficacia probatoria a los dichos de los testigos ofrecidos por el demandado. Asimismo, el recurrente examinó las pericias de arquitectura y tasación practicadas en autos, invocando -sobre la base de estas probanzas- la falta de posesión actual en el demandado. Se extendió en consideraciones relativas a las declaraciones de los testigos y formuló diversas alegaciones en respaldo de su postura procesal. Se refirió al testigo propuesto por su parte y enfatizó en la carencia de prueba

documental que caracterizó el planteo del demandado (fs.853/872vta.). Por su parte, el coactor Martín Fidel Eder enunció las probanzas producidas por su parte, aludiendo a las pericias de arquitecto y martillero presentadas al proceso. Cuestionó la sentencia apelada por haberse enfocado exclusivamente en la prueba testimonial del demandado, sin analizar los elementos probatorios que -según sus dichos- acreditan la conclusión contraria a la que arribó el juzgador de la anterior instancia. Destacó la inexistencia de documentación en el planteo defensivo del accionado y formuló otras consideraciones que examinaré en el decurso del presente voto (fs.874/884vta.). Los aludidos escritos recursivos fueron contestados por el demandado (fs.887/901), y a continuación se llamaron autos para sentencia (fs.902), habiéndose practicado el sorteo de rigor (fs.905). De este modo han quedado los actuados en condiciones de ser abordados a los fines del dictado del presente decisorio. IV. Corresponde puntualizar, en primer término, que los hechos motivo de autos se cumplieron íntegramente durante la vigencia del derogado Código Civil, por lo que ésta resulta ser la norma aplicable en la especie (art.7 del C.C. y C.). De todas maneras, no se han producido sustanciales diferencias de regulación en la materia que nos ocupa, por lo que en el caso no se configura ninguna cuestión de derecho transitorio. V. Para arribar a la solución del litigio que ya he dejado mencionada, señaló el juzgador que el demandado afirmó poseer el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde hace más de veinte años; mientras que los actores dijeron haber sido desposeídos en los primeros días del mes de enero del año 2011 (fs.827). Y en función de ello puntualizó que habiendo alegado el demandado la existencia de posesión a su favor por un lapso mayor a los veinte años, deben ser acreditados por éste los presupuestos fácticos de la prescripción adquisitiva opuesta para atacar la acción reivindicatoria (fs.827/828). Luego de algunas consideraciones dogmáticas se adentró el a quo en el análisis de la prueba rendida en autos, recordando que según el art.2384 del Código Civil: ¿Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes? (fs.828vta.). Y así comenzó refiriendo a lo informado por la Fundación Tandilense Lucha Antiaftosa (que consta a fs.749/743), donde se hizo saber que los animales vacunados del propietario Obdulio Molina en el domicilio de Segundo Sombra 2000, 2300 o 580, según los casos, se limita a los años 2012, 2013 y 2014, por lo que sólo aportarían ciertos datos sobre estos años (fs.828vta.). Seguidamente incursionó el juzgador en la valoración de la prueba testimonial rendida en autos, la cual reviste particular importancia porque -prácticamente- es el único medio probatorio sobre el que se asienta la defensa de prescripción adquisitiva articulada por el demandado. Es por ello que en el apartado siguiente abordaré esta temática medular del proceso. VI. Luego de examinar las declaraciones prestadas por los testigos Spikerman, Bustamante, Juarez, Vazquez, Duret y Casco (fs.828vta./829vta.), sentó el a quo la conclusión esencial de su desarrollo argumental, al manifestar lo siguiente: ¿Como he referido, solo la prueba testimonial hace referencia a la presencia de Molina en el predio objeto de autos desde hace más de 20 años. Los testigos, vecinos del lugar, son contestes en el uso que Molina le ha dado al terreno en estos años para pastoreo de animales, haciendo cercos y manteniéndolos. Todos afirman de la presencia regular -o casi diaria- del mismo en el predio por el período de tiempo exigido por la ley? (fs.829vta., último párrafo). Así puede observarse que el testigo Spikerman afirmó que hace 24 años que se fue a vivir a tres cuadras del predio y Molina siempre ha estado ahí, señalando que lo ve casi todos los días; puntualizó que lo ha visto a Molina reparando los alambrados, los animales los rompen y él los arregla; expresó que Molina ha tenido vacas, lo ha visto ordeñando y ahora tiene caballos; dijo con relación a otras personas en el lugar que los únicos que ha visto son los hijos de Molina, que van a ayudarlo a él; manifestó con respecto a las construcciones existentes en el predio, que tiene corrales para los animales, una especie de manga y una casilla (fs.756). A su turno el testigo Bustamante dijo que Molina tiene animales en el potrero de la quinta, que tiene aproximadamente 2 hectáreas; señaló con respecto a las mejoras existentes que el inmueble tiene alambrados y siempre los ha hecho Molina, que éste lo va manteniendo, lo desmaleza, le pone agua a los animales, tiene caballos; que antes también tuvo vacas, perros, gallinas; que también en el predio tiene una casilla; precisó que lo ve a Molina en el lote desde que tiene 5 años y que ahora tiene 24 años, que lo ve casi todos los días porque el que tiene animales tiene que estar todo el día con ellos (fs.757). En un sentido coincidente se manifestó el testigo Juarez -que tiene su casa enfrente del predio-, destacando que Molina es poseedor de la chacra que tiene de ancho dos cuadras y de fondo una cuadra y media, más o menos; expresó el testigo que se fue a vivir al lugar en el año 1999, pero antes vivía su abuelo y Molina ya estaba ahí; señaló que en la chacra Molina tiene animales, en la actualidad caballos y antes también tuvo vacas; dijo con relación al estado de la chacra que Molina alambrió todo y puso una casilla donde antes, cuando tenía muchos animales, se quedaba por la noche, agregando que ahora alguna noche se queda; expresó que tiene bebederos y corrales y que durante seis o siete años le dio agua para los bebederos, ya que el predio está justo enfrente de su casa; aseveró que antes se lo veía a Molina más o menos cuatro veces al día, ahora sólo dos veces, generalmente de tarde (fs.758/758vta.). En un mismo orden de ideas se expresó la testigo Vazquez, quien precisó que ahora tiene 56 años y que a los 20 años se fue a vivir enfrente a la chacra, puntualizando que Molina siempre ha estado ahí y ha tenido animales; que el predio tiene una chozita donde está Molina mientras cuida a los animales; que antes tenía vacas y caballos y ahora sólo caballos; destacó que Molina tiene todo el predio alambrado, que lo recorre y lo va arreglando; que Molina suele andar con su

señora, sus hijos grandes y nietos, siendo los únicos que están en la chacra; que Molina anda por el lugar de mañana o de tarde todos los días (fs.759). Por su parte la testigo Duret, ante las preguntas formuladas, manifestó que ha visto a Molina en el inmueble desde hace veinte y pico de años, casi todos los días, y que se trata de un lote de dos manzanas más o menos, sin calle en el medio. Dijo la testigo que el predio tiene alambrado de siete hilos, y que si bien no siempre ha visto a Molina reparando alambrados, como éste tiene animales, lo ha visto levantando algún palo (fs.777). Las repreguntas efectuadas a la testigo se caracterizan por contener expresiones que carecen de sentido en orden a la cuestión de autos, tales como el requerimiento para que la deponente defina los términos de las palabras ?vecina? y ?vivienda?, o para que diga la testigo si consultó a la municipalidad para saber si el lugar estaba abandonado (fs.777vta.). Se trata de expresiones claramente innecesarias a los fines de esclarecer la cuestión en debate. En cuanto a los animales que tiene Molina en la finca desde siempre que ella lo conoce, afirmó la testigo que son vacas, caballos y perros, apuntando que nunca los contó. Luego de estos dichos se le vuelven a formular a la testigo preguntas insustanciales sobre los colores de los animales, los elementos que traía Molina en su caballo y el tamaño de los tanques bebederos o comedores existentes en el lugar (fs.777vta./778). El testigo Casco afirmó que Molina se encuentra en el predio desde mucho más de veinte años, que el lugar se encuentra con alambrados y que lo ha visto al nombrado arreglándolos porque tiene animales. Dijo que Molina tiene vacas y caballos, sin saber la cantidad, aclarando que por lo general ha tenido vacas holando y alguna otra, mientras que los caballos son mestizos y criollos. Afirmó que antes Molina no tenía bebederos y se los daban en la Sociedad Rural (donde trabajaba junto con el dicente), señalando que ahora debe tener porque por ese lugar pasa el agua corriente. Aseveró que cuando Molina entró al lugar no había nada, pero después llevó una casilla con ruedas y al lado hizo una construcción precaria debajo de la planta (fs.780/780vta.). A las repreguntas que se le realizaron, dijo el testigo que cuando fue al lugar estuvo a cinco metros de la casilla que está hecha con chapas, sin saber si tiene cocina y baño. Seguidamente se le formularon preguntas sobre las características de la construcción existente en el lugar, sin que el testigo brindara demasiadas precisiones al señalar que nunca prestó atención a ese aspecto (fs.780vta./781). También se le preguntó sobre lo que comían los animales, a lo que respondió que nunca hubo mucho pasto en el lugar, sin dar mayores datos sobre la cantidad de animales que tenía Molina (fs.781).

VII. 1. El conjunto de declaraciones testimoniales que ponderé en el anterior apartado resulta suficientemente demostrativo de la posesión que ha ejercido el demandado Molina sobre el inmueble de autos, durante más de veinte años, habiendo realizado actos posesorios en forma continua e ininterrumpida a lo largo de ese lapso. Estos actos posesorios consistieron y consisten en tener animales de diferentes características en el inmueble, lo que implica -necesariamente- el desmalezamiento del lugar para favorecer la existencia de pasto, y la colocación de bebederos o de otros elementos análogos para proveer agua. Asimismo, la posesión de animales en la chacra también implica la indispensable reparación y mantenimiento de los alambrados que delimitan la chacra (aunque sea en insuficiente medida), para evitar que los animales se dispersen o para disminuir las posibilidades de que ello ocurra. Estas inequívocas conclusiones se desprenden no solamente de los referidos testimonios, sino también de la convicción que generan las presunciones fundadas en hechos reales y probados de la causa, sumadas a las pautas que brindan las máximas de experiencia; todo ello en el marco de una adecuada valoración de la prueba con arreglo a las reglas de la sana crítica. Efectivamente, desde un análisis lógico de la temática de autos, resulta por demás evidente que no hubiera sido posible mantener animales de diferentes clases en buenas condiciones y durante tanto tiempo, sino se hubieran realizado los actos posesorios que efectivamente cumplimentó el demandado, tal como emana de las manifestaciones de los testigos examinados precedentemente (arts.163 inciso 5, 384, 456 y ccs. del Cód. Proc.). Por lo demás, también ha quedado acreditado que Molina realizó una construcción en el lugar, la que si bien es precaria, no por ello se la debe desmerecer como elemento demostrativo de los actos posesorios ejercidos en el inmueble por el demandado (art.2384 del Cód. Civil).

2. Y aquí debe ponerse de resalto otro aspecto del litigio que aparece medular y que el a quo se encargó de resaltar (fs.830/831vta.), sin que al respecto haya mediado crítica alguna en los escritos de expresión de agravios (art.260 del Cód. Proc.). En efecto, según la doctrina casatoria de la Suprema Corte Provincial -aplicada por los tribunales inferiores como se destaca en el fallo apelado a fs.831/831vta.-, el art.24 de la ley 14.159, con las modificaciones introducidas por el dec. Ley 5756/1958 y, en forma concordante, el art.679 del Código Procesal Civil y Comercial, especifican que la sentencia no puede fundarse sólo en la prueba de testigos (inc. ?c?). Más esa misma norma establece expresamente que ello no regirá cuando la usucapión se plantea como defensa, sino sólo cuando es opuesta como acción (S.C.B.A., Ac.85.090 del 30/06/2004, ?Cesarani Alberto y otros c/Castelli Oscar Alberto s/Reivindicación?, sumario JUBA B 27446). En la sentencia apelada se citó un precedente de la Cámara de Apelaciones de San Martín, donde se señaló que cuando la usucapión es opuesta como defensa, sin contrademandar, no son exigidos todos los requisitos indicados en la ley 14.159 y sus modificaciones relativas a la prueba y a los recaudos que deben acompañarse con la demanda, dado que no rige el principio de que el juez no podrá basar el reconocimiento de la posesión en una prueba exclusivamente testimonial, habida cuenta que el demandado que así se excepciona en la acción reivindicatoria intentada, no pretende la formación de un título, en sentido instrumental, sino tan solo evitar su desposesión (ver fs.831). Por lo demás, como bien se apunta en la citada doctrina

legal de la Suprema Corte, esto se desprende de una interpretación meramente literal del art.24 de la ley 14.159, donde luego de detallarse las reglas imperantes en el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos, se puntualiza en forma expresa que: "Las disposiciones precedentes no regirán cuando la adquisición del dominio por posesión treinta años no se plantea en juicio como acción, sino como defensa?" (ver antepenúltimo párrafo de esta norma, que si bien está referido a la posesión treinta años por la época en que fue sancionada, debe entenderse destinado a la posesión veinte años establecida en el texto del art.4015 del Código Civil, según ley 17.711). Fue así que el magistrado sentó su argumento conclusivo, al expresar: "Con lo cual, y en el marco del presente proceso, entiendo que la prueba testimonial es suficiente para acreditar una posesión por parte de Molina que habilita el rechazo de la acción reivindicatoria deducida por Ordoñez y Eder?" (fs.831vta.). Coincido con esta apreciación del juez de grado, pues al no regir en la especie la limitación contenida en el art.24 de la ley 14.159 y en el art.679 inciso 1 del código de rito, en lo que respecta a la imposibilidad de basar exclusivamente la sentencia en la prueba testifical cuando se acciona por usucapión, en el caso de autos viene a cobrar pleno relieve este medio probatorio que, prácticamente, se ha erigido en el elemento decisivo del litigio, estando sólo acompañado por alguna otra constancia de la causa que habré de meritar en los desarrollos venideros. Por lo demás, más allá de la mencionada limitación legal que aquí no rige por cuanto la usucapión se opuso como defensa, lo cierto es que la prueba testimonial cobra especial relevancia en esta clase de procesos. Se han brindado interesantes reflexiones sobre la prueba de testigos en este tipo de juicios, si bien con relación al supuesto en que se acciona por usucapión, que -como dije- no es el de autos. Así puede recordarse la opinión de Quadri, quien señala: "Al respecto se ha señalado que cuando los ordenamientos vigentes estatuyen que es admisible toda clase de pruebas, pero que el fallo no puede basarse exclusivamente en la testimonial, ello no importa una descalificación de ésta última ni su relegamiento a un rol secundario, sino que, al contrario, en el proceso de usucapión la prueba de testigos es por lo común la más importante y convincente porque se trata de acreditar hechos materiales, si bien la ley, con justificada desconfianza, ha querido que los testimonios sean contemplados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes?" (La prueba en el proceso civil y comercial, tomo II, págs.1787 y 1788). Y continúa expresando este autor que la testimonial será siempre la más reveladora de las pruebas, agregando lo siguiente: "De este modo, se dice que la testimonial es elemento central e ineludible dentro del haz probatorio en este tipo de procesos, y que constituye un rico aporte de datos sobre la utilización, los actos posesorios ejercidos sobre el bien, así como su antigüedad, al par que se realiza su relevancia dada la índole de los hechos a probar, máxime cuando las declaraciones de aquéllos resultan idóneas para revelar la percepción sensorial no circunscripta a una instantaneidad temporal, sino con posibilidad de proyección a los lapsos requeridos por el Código Civil para la procedencia del instituto?" (Quadri, ob. cit., tomo II, págs.1788 y 1789). En este marco deben considerarse los testimonios aportados a la causa, los cuales a mi juicio resultan numerosos, precisos y concordantes, no exhibiendo fisuras que puedan disminuir su validez probatoria (arts.384, 456 y ccs. del Cód. Proc.). Retomando una vez más las consideraciones de Quadri, es importante destacar que los deponentes son en su mayoría vecinos del demandado Molina y por su cercanía al inmueble han tenido ocasión más amplia de presenciar el lapso posesorio. Asimismo, los testigos no declararon generalidades, sino que dieron cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que refieren realizados, en tanto que han sido precisos acerca del tiempo y naturaleza de éstos y de la forma en que tomaron conocimiento de ellos. Concretamente: los testigos que depusieron en autos han visto al usucapiente realizar actos concretos de su vida en el predio (conf. Quadri, ob. cit., tomo II, págs.1789, con numerosas citas de doctrina y jurisprudencia). 3. Sólo resta señalar, para culminar el presente apartado, que las examinadas declaraciones testimoniales no se contraponen con las pericias practicadas en el curso del proceso; si bien una primera lectura de estos dictámenes periciales podría indicar una conclusión diferente. Así puede observarse que la pericia de tasación producida por el Martillero Francisco Mario Iriani, determinó que el predio cuenta con "alambrados perimetrales en muy mal estado" (fs.669); habiéndose consignado -a modo de explicación posterior- que se trata de una alambrada de muchísimos años, completamente obsoleta y con falta de mantenimiento, con alambrados cortados, varillas y postes rotos y faltantes en diversos sectores, no brindando ningún tipo de seguridad y contención a los animales que allí se podrían alojar. Con relación al precio del arrendamiento sostuvo el perito que no puede pedirse un valor muy alto, porque no existe seguridad de contención para tener animales en pastoreo y hay peligro de fuga de los mismos (ver explicaciones de fs.708; arts.473 y 474 del Cód. Proc.). Más no debe perderse de vista que estas aseveraciones del perito martillero fueron vertidas de conformidad con las pautas que le brinda su profesión, pues es evidente que el mantenimiento de los alambrados que realizó el demandado no se ha ceñido a los parámetros de calidad que deben regir esta clase de tareas. Pero también es evidente que los testimonios analizados han sido coincidentes en el sentido de que Molina mantuvo y arregló los alambrados, más allá de que esta labor se haya desarrollado en insuficiente medida (tal como lo destacué en el punto 1 del presente apartado VII). Los testigos no afirmaron, en ningún momento, que el mantenimiento de los alambrados hubiera sido el correcto y adecuado, pero sí expresaron que Molina siempre realizó arreglos sobre los mismos, lo que basta para tener por acreditados estos actos posesorios sobre la finca. Por lo demás, el insuficiente mantenimiento ejecutado por el demandado, no es sino una

consecuencia de sus escasísimos recursos económicos, pues los testigos han indicado que se desempeñaba como peón de feria en la Sociedad Rural (fs.781) y que al inmueble de autos llegaba a caballo (fs.777vta.). También dijo el perito martillero que el predio no tiene molino, bebederos ni pozo de agua, pero sí agua corriente, la cual llega por intermedio de una manguera conectada a la red general de Obras Sanitarias (fs.669). El testigo Casco señaló que antes no tenía bebederos y se los daba la Sociedad Rural, tras lo cual acotó que ahora no sabe lo que sucede porque no ha prestado atención, si bien debe tener porque el agua corriente pasa por el lugar (fs.780/780vta.). Aquí es dable presumir que una persona con los conocimientos de Molina para este tipo de faenas rurales, puede proveerse fácilmente de los elementos adecuados para suministrar agua a sus animales, máxime ante la existencia de una manguera conectada a la red general de Obras Sanitarias; más allá de que el perito no haya detectado en su visita al predio la existencia de bebederos (arts.163 inciso 5, 384, 456, 474 y ccs. del Cod. Proc.). En cuanto a la precaria casilla de chapa existente en el lugar, constatada por el perito martillero (fs.669) y la perito arquitecta (fs.720), debo reiterar lo que ya anticipé en el punto 1 del presente apartado. En efecto, ha quedado probado que Molina realizó esta humilde construcción en la chacra, y su manifiesta precariedad no la puede desmerecer en cuanto elemento demostrativo de los actos posesorios ejercidos sobre el inmueble (arts.2351, 2373, 2374, 2384, 4015 y ccs. del Cód. Civil; arts.375, 384, 474 y ccs. del Cód. Proc.). VIII. Con las consideraciones hasta aquí expuestas ha quedado suficientemente abastecido el presente voto, por lo que en mi opinión debe ser confirmada la sentencia dictada en la anterior instancia en cuanto rechazó la demanda de reivindicación deducida por Teófilo Ordoñez Tejedo y Martín Fidel Eder contra Obdulio Aldo Molina, respecto del inmueble que se identifica como Circ. I, sección D, Ch.49, Parc.3, Part.10.106 de Tandil, sito en calles Independencia y San Francisco entre Don Segundo Sombra y Jorge Martín Lester; con imposición de costas a los actores vencidos (fs.831vta./832). Las respectivas expresiones de agravios de los demandantes no alcanzan a conmover las motivaciones de la sentencia apelada, pues los elementos aportados a la causa permiten tener por debidamente acreditada la posesión que ejerce el demandado sobre el inmueble de autos, la que habilita el rechazo de la acción reivindicatoria intentada. El art.3948 del Código Civil establece que: "La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley". Pero como el juez no puede declarar de oficio la prescripción (art.3964 del mismo código), compete al interesado hacerla valer en juicio, lo que puede suceder de dos formas: por vía de acción o por vía de excepción. En el sub exámine el planteo de prescripción se ha esgrimido de la segunda forma, por vía de defensa, ya que el poseedor demandado por reivindicación, para evitar la desposesión, opuso al progreso de la acción real la defensa de prescripción (fs.483/488; conf. Areán, Juicio de Usucapión, 4ª edición, reimpresión, págs.54 y 55). Sólo me resta refutar -sucintamente- algunas de las alegaciones vertidas en los escritos recursivos, debiendo anticipar que el juez no está obligado a tratar todos y cada una de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estime pertinentes para la solución del caso (C.S.J.N. Fallos 294:466, 265:301, 300:522, 300:1163, 302:827, 303:1303, 304:819, entre otros; esta Sala, causa n°62718, "Torres", sentencia del 8/5/2018, entre muchas otras). Con esta prevención pasaré a abordar algunas de las consideraciones de los apelantes.

1. En el escrito recursivo del coactor Teófilo Ordoñez Tejedo se dijo que el demandado alegó su titularidad sobre el predio, pero en autos no acreditó esa titularidad dominial (fs.853/854). Esto en modo alguno es así, pues si se observa el escrito de responde puede apreciarse que el demandado opuso excepción de usucapión sobre la base de la posesión a título de dueño que ejerció durante el plazo legal de veinte años, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida (fs.485/486vta.). Luego de reproducir precedentes de este tribunal en casos en que la usucapión se planteó como demanda (fs.854/856), adujo el recurrente que las preguntas a los testigos se formularon en forma afirmativa y las respuestas no fueron concretas, sin que se indicaran las fechas en que se iniciaron los actos posesorios, ni se hiciera referencia a los actos demostrativos del animus domini extendidos durante el plazo de veinte años (fs.856/857). Esta alegación carece de todo asidero, pues en el apartado VI del presente voto analicé las numerosas declaraciones testimoniales rendidas en autos, las cuales resultan precisas, concretas y concordantes, sin que presenten falencias o contradicciones que puedan disminuir su eficacia probatoria. Asimismo, el apelante pretende invocar la falta de posesión actual del demandado, mediante la invocación de las pericias de martillero y arquitecto (fs.857vta./859), más ya he puesto de relieve que estas pruebas periciales no se contraponen con los dichos de los testigos sino que, por el contrario, es posible armonizar adecuadamente ambos medios probatorios (ver apartado VII, punto 3). A continuación, en el escrito en examen se formulan extensas consideraciones sobre las declaraciones de los testigos (fs.859/870), procurándose su descalificación sobre la base de argumentos formales, olvidando que dichos testigos son vecinos del lugar y dieron cuenta de su conocimiento personal de los actos posesorios que refieren realizados por el demandado, habiendo sido precisos acerca del tiempo y naturaleza de esos actos y de la forma en que tomaron conocimiento de ello (arts.384, 456 y ccs. del Cód. Proc.). El apelante también refiere a la declaración del testigo Buquete, presidente de una cooperativa que construyó viviendas en las inmediaciones del predio (fs.865), más esta persona sólo hizo referencia a un esporádico paso que tuvo por el lugar mientras se hacían controles de obra, oportunidad en la que "vio que había 2 o 3 caballos y unas chapas apoyadas sobre un poste" (fs.619vta.). Tal como puede apreciarse, este testigo sólo guarda una idea absolutamente pasajera del

lugar, lo que contrasta con las reiteradas vivencias de los restantes testigos, quienes tomaron conocimiento -a lo largo de los años- de la posesión ejercida por el demandado. En otro orden de ideas destaca el recurrente la falta de prueba documental que respalde la postura del demandado, quien no acompañó facturas de gastos ni comprobantes de pagos (fs.867/867vta.); pero olvida que cuando la usucapión se plantea como defensa no es necesario complementar la prueba testimonial, tal como ya lo puse de manifiesto. Finalmente, el apelante menciona la normativa municipal que prohíbe el pastoreo de animales en la zona, así como los controles sanitarios exigibles en la producción agropecuaria (fs.868/868vta.); pero estas alegaciones no son aptas para enervar la posesión del demandado, más allá de las infracciones que su accionar pudiera haber generado. 2. En la expresión de agravios del coactor Martín Fidel Eder se enumeraron las pruebas producidas por su parte, aludiendo a las periciales de arquitecto y martillero, a la constancia de titularidad dominial que adjuntaron los actores, a las cartas documento cursadas entre las partes, a los comprobantes de pago de impuestos, tasas y servicios, y al informe de Funtala que fue expresamente mencionado en la sentencia apelada (ver apartado V de este voto). Y la crítica a la sentencia apelada está centrada en que esta se enfoca exclusivamente en la prueba testimonial rendida por la demandada, y omite analizar y considerar, en forma agravante a esta parte, el notable cúmulo de pruebas que acreditan lo contrario a la conclusión a la que arriba el a quo?; aludiéndose, seguidamente, a la inexistencia de constancias documentales de la posesión, lo que debería ser considerado un severo indicio en detrimento de la postura del demandado (fs.875/875vta.). No obstante ello, el recurrente admite que la sentencia puede fundarse en la prueba testimonial cuando la prescripción adquisitiva se opone como defensa (fs.875vta., in fine), haciendo hincapié en un aspecto que ha sido decisivo para la dilucidación de esta litis, tal como lo puse de resalto en el punto 2 del apartado VII. Más sostiene el apelante que los testimonios deben tener entidad y seriedad, ser concordantes, específicos y circunstanciados, lo que a su entender no ocurre en el supuesto de autos. Y al analizar los dichos del testigo Spikerman, plantea el apelante una supuesta interversión del título en la ocupación del predio que ejerció Molina (fs.877), lo que en modo alguno se deduce de la contestación de demanda, donde el accionado manifestó que en el año 1984 comenzó a llevar sus animales a pastar en el predio, para instalarse definitivamente en éste en el año 1988, cuando primeramente alambrió una parte en carácter de corral y luego procedió a cerrar la totalidad de la superficie (fs.485vta., primer párrafo). Nunca admitió Molina haber ingresado al predio como simple tenedor, como erróneamente se señala a fs.877. Tras ello, el apelante se detuvo en las distintas declaraciones de los testigos, procurando -por diversos conductos- restarles eficacia probatoria (fs.878/880vta.); pero en este aspecto debo reiterar el análisis realizado -con detalle- en el apartado VI de este voto, donde destacué la solidez que presenta la prueba testimonial y su eficacia para acreditar la posesión del demandado. Finalmente, refiere el agraviado a las pruebas no consideradas en la sentencia de grado, aludiendo a la testimonial de Ricardo José María Buquete, a las pericias de tasación y arquitectura, a la documentación aportada por la actora y a la casi inexistente documental traída por el demandado; aspectos a los que también he aludido en los precedentes desarrollos argumentales (fs.881/883vta.). Y en cuanto al supuesto carácter de titular dominial que habría invocado Molina en su carta documento (fs.883vta./884), también he tenido oportunidad de descartar este argumento al abordar el escrito de expresión de agravios del otro coactor (ver el anterior punto 1 del presente apartado VIII). En cuanto a la intervención de la defensoría y a la circunstancia de que no se lo haya encontrado a Molina en el predio (fs.884), ello es una simple consecuencia de que éste no habita en el lugar, ya que sólo concurre al mismo a cuidar sus animales (arts.163 inciso 5, 384 y ccs. del Cód. Proc.). IX. Por todo lo expuesto, propicio al acuerdo confirmar la sentencia apelada de fs.823/832, en cuanto rechazó la demanda de reivindicación deducida por Teófilo Ordoñez Tejedo y Martín Fidel Eder contra Obdulio Aldo Molina, respecto del inmueble objeto de autos, con imposición de costas a los actores vencidos (arts.2351, 2373, 2374, 2384, 2758, 4015 y ccs. del Cód. Civil); debiendo también imponerse las costas de alzada a los apelantes que han obtenido un resultado desfavorable en esta instancia (art.68 del Cód. Proc.). Así lo voto. A la misma cuestión, la Dra. Longobardi, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor Peralta Reyes, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve confirmar la sentencia apelada de fs.823/832, en cuanto rechazó la demanda de reivindicación deducida por Teófilo Ordoñez Tejedo y Martín Fidel Eder contra Obdulio Aldo Molina, respecto del inmueble objeto de autos, con imposición de costas a los actores vencidos (arts.2351, 2373, 2374, 2384, 2758, 4015 y ccs. del Cód. Civil); imponiéndose las costas de alzada a los apelantes que han obtenido un resultado desfavorable en esta instancia (art.68 del Cód. Proc.). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art.31 del dec. ley 8.904/77; Ley 14967). Así lo voto. A la misma cuestión, la Dra. Longobardi, por los mismos fundamentos, adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, 9 Agosto de 2018. AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts.266, 267 y concs. del C.P.C.C., se resuelve: confirmar la sentencia apelada de fs.823/832, en cuanto rechazó la demanda de reivindicación deducida por Teófilo Ordoñez Tejedo y Martín Fidel Eder contra Obdulio Aldo Molina, respecto del

