

Reivindicacion Titular Registral Defensa De Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Titular registral. Defensa de prescripción adquisitiva

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción de reivindicación y rechazó la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, por cuanto el accionado no probó la posesión, con ánimo de dueño, por el término de veinte años, y que esta ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y por cuanto la sociedad actora reviste la calidad de titular registral del inmueble.

En la ciudad de Goya, Provincia de Corrientes, a los 13 días del mes de DICIEMBRE del año dos mil diecisiete, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya, la Sra. Presidente, Dra. Liana C. Aguirre y los Sres. Vocales Dres. Jorge A. Muniagurria y Gertrudis Márquez asistidos por la Secretaria Autorizante Dra. Mercedes Palma de Balestra, tomaron en consideración la causa caratulada: ?SOCIEDAD COOPERADORA DEL HOGAR DE ANCIANOS ESQUINA CORRIENTES C/CESAREO PORFIRIO SARMIENTO PAJUELO Y/O CUALQUIER OTRO OCUPANTE?, EXPTE. N° QXP 3241/13, venida en apelación. Practicado el sorteo de ley, resultó el siguiente: DR. JORGE A. MUNIAGURRIA - DRA. LIANA C. 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 el Tribunal se 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 Votó. A LA PRIMERA CUESTION LA DRA. AGUIRRE DIJO: Que se adhiere al voto del colega preopinante. Así Votó. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL DR. MUNIAGURRIA DIJO: I- Que vienen las presentes actuaciones por el Recurso de Apelación que interpone el Dr. Ramón Ariel Medina, por el demandado, a fs. 298/303 vta., contra la Sentencia N° 168 del 07/09/2016 agregada a fs. 285/293 vta. Sustanciado (fs. 305), contestado el traslado (fs. 308/309), se concede la apelación, libremente y en ambos efectos, elevándose las actuaciones por Dto. N° 6230 (fs. 312). Recibidas, se integra Tribunal y, previo requerimiento a origen del Incidente de Medida Cautelar de Prohibición de Innovar (Dto. N° 667, fs. 317), se llama autos para sentencia por Providencia N° 698, fs. 321. La impugnada hace lugar a la acción de reivindicación deducida por la Sociedad Cooperadora del Hogar de Ancianos de Esquina (Ctes.) respecto del inmueble individualizado en autos y, condena al demandado, Cesareo Porfirio Sarmiento Pajuelo y/o cualquier otro ocupante a restituirlo. Rechaza la excepción de prescripción adquisitiva de dominio así como la de falta del legitimación activa, opuestas por el demandado. Impone las costas al demandado vencido. II- Los antecedentes. La SOCIEDAD COOPERADORA DEL HOGAR DE ANCIANOS ESQUINA CORRIENTES promovió juicio de reivindicación contra Porfirio Sarmiento Pajuelo y/o cualquier otro ocupante respecto del inmueble ubicado en el Solar ... de la Manzana N° ... del Municipio de Esquina, solicitando su restitución. Dice haber adquirido el inmueble por fusión y como continuadora de la Sociedad de Conferencias de Señoras San Vicente de Paúl según Escritura Pública N° ... del 19/04/2005, que ocupara efectivamente el inmueble ya sea alquilándolo o dándolo en préstamo a personas que lo necesitaran. Que el actual ocupante - se refiere al demandado - fue denunciado por supuestos ilícitos relacionados con menores e hipotéticamente utilizaba el lugar para esos fines, ya que reside en una vivienda ubicada por calle Sarmiento. PORFIRIO SARMIENTO PAJUELO, contestó el emplazamiento y negó los hechos descriptos en la demanda, y dedujo defensas de: A) Falta de legitimación de la actora motivada en los antecedentes dominiales del bien, y especialmente en el incumplimiento de los cargos a los que se sujetó la donación que hubo de efectuar Jorgelina Dora Ernestina Osuna a la Sociedad de Conferencias de Señoras de San Vicente de Paul, esto es, la instalación y funcionamiento en el lugar del Asilo de Ancianos y la desocupación de quienes allí estaban en un plazo no mayor a 5 años. B) Posesión animus domini del inmueble fundado en los 27 años que aduce, detenta y ejerce la posesión, en forma pública, pacífica, continua, inequívoca e ininterrumpida. Agrega que ingresó al inmueble en 1986 conociendo que la donación no tenía efecto alguno, encontrándolo en ruinas, por la noche, entraban linyeras a dormir y durante esos 27 años impidió que así lo hicieran o que se instalen en el lugar. Que lo mantuvo y lo explotó para acopiar y vender productos agropecuarios los que comercializa y distribuye en la zona. Que cuenta también con un escritorio, con telefonía fija, de su propiedad que utiliza para las operaciones de compraventa y con otros servicios como luz y agua. Hace la limpieza del patio posterior, sus muros y cercos y provee de las condiciones necesarias para la explotación. Incluso - dice - se acercaron durante estos años personas interesadas en su adquisición, dado el conocimiento público de su comportamiento animus domini. La jueza de la causa, valoró la legitimación de la Sociedad Cooperadora actora para deducir la pretensión reivindicatoria en su carácter de titular registral de la propiedad, cuyo defecto fue subsanado con la inscripción definitiva

en el RPI en 2007; la falta de acción del pretensio usucapiente (demandado) para plantear la revocación de la donación con cargo; la idoneidad de la acción intentada en razón de tratarse el accionante del titular registral del bien, haber tenido su posesión y haberla perdido; ello luego de apreciar que, la prueba documental, informativa y de testigos, demuestran suficientemente que la antecesora dominial (Sociedad Conferencia de Señoras San Vicente de Paul) de la Sociedad Cooperadora del Hogar de Ancianos la detentó. Sumado lo expuesto a que en la actualidad se halla ocupado por otra persona, rechaza la excepción de prescripción adquisitiva por insuficiencia de pruebas y recepta favorablemente la reivindicación. Con costas. III- Los agravios. Las quejas del apelante se pueden resumir en que: A) La actora no demostró que ella ni su antecesora hayan tenido la posesión del bien y por lo tanto, tampoco haberla perdido. Afirma que el derecho a poseer de ésta (2007) es posterior a su posesión (1986). B) Probó con la precisión necesaria el momento en que inició la posesión, con las cualidades exigidas por la Ley. C) Insiste en las constancias obrantes en la causa N° 3123/13 ?Ramos Roque Aliciades y otro c/Sociedad de Señoras San Vicente de Paul y/o Cooperadora del Hogar de Ancianos de Esquina (Corrientes) s/Posesión Veinteañal?. IV- Antes de tratar las quejas, el examen de la causa revela que el apelante consintió la Providencia N° 9801, pto. 3) del 14/06/2016, fs. 284, que llama autos para sentencia, resolución notificada el 16/06/2016 y así firme, entonces no puede ahora pretender hacer valer las constancias de la causa N° N° 22725/7 ?Ramos Roque Aliciades y otro c/Sociedad de Señoras San Vicente de Paul y/o Cooperadora del Hogar de Ancianos de Esquina (Corrientes) s/Posesión Veinteañal? no agregada al proceso para su consideración, mas allá de su admisión por Res. N°12.301, pto. 2) (fs.109). El llamamiento de autos suprime la posibilidad de debate posterior en el proceso civil y específicamente las cuestiones sobre las que debe recaer el decisorio, convalidándose cualquier vicio o nulidad previos. (Ver Causas: N° 14.317 reg. al T° 50-F° 202-N°149-AÑO 2006- 19/05/06 (I) y N° 14.697, reg. Al T°:51, F° 71, N° 57, AÑO 2.007 23/02/07 (I), entre otras). Este Tribunal tiene expuesto, sobre los efectos del llamamiento de autos, que con él se cierra toda discusión, convalidándose cualquier vicio o nulidad anterior (Cfr. FALCON, Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Nación, T. III, pág. 439). Y en el mismo sentido dijo "Sobre los efectos del llamamiento de autos ha señalado el Tribunal que con él se cierra toda discusión y se limita el pronunciamiento a las cuestiones ya debatidas, convalidándose incluso con el llamamiento cualquier vicio o nulidad anteriores (conf. YOFRE, Manual de Procedimiento, T. III, pág. 243)"(Cfr. Causa: N° 13.741 reg. al T° 48 - F° 274 - N° 206 - 11/08/2004 - (I)). Salvo afectación del orden público, claro está. El quejoso, antes de consentir el llamamiento de autos, debió haber planteado algún cuestionamiento sobre la falta de agregación de esa causa ofrecida como prueba; al no haberlo hecho precluyó esa facultad procesal y es un elemento que, ante su desinterés no puede a esta altura del proceso ser traído cuando la Jueza de la Instancia no lo consideró. "En primer lugar, este Cuerpo tratará la nulidad articulada y con posterioridad, los agravios expresados por el recurrente. 1. El examen de la causa revela que por auto N° 17.088 de fs. 31 vta. se llamó autos para resolver, que fue notificado al apelante y quedó firme y consentido. Como es sabido, basta su notificación por nota (Conf. Colombo, T°I, pág. 478; Expte. N°11.030/96, 13.741/04, etc.). Lo expuesto despeja cualquier duda pues era la oportunidad en la que debía el interesado impugnar, por la vía pertinente, el procedimiento seguido y plantear en todo caso que no correspondía reposición contra las soluciones que deciden artículo. Al no haberlo hecho así ha precluido esa posibilidad y no puede en la instancia traerse quejas al respecto" (Cfr. "BOZZER ROGELIO ARMANDO C/LUISA NOEMI PANIAGUA S/EJECUTIVO" EXPTE. N° 13.755). En definitiva, el Dr. Medina omitió cualquier reclamo oportuno de que se traiga la causa cuyas constancias ahora pretende se consideren como prueba. V- Analizadas las actuaciones y la sentencia venida en impugnación, se advierte que la primera cuestión a revisar es si Porfirio Sarmiento Pajuelo demostró - como lo sostiene - poseer el predio con animus domini desde 1986, en forma pacífica, pública e interrumpida. No sin antes recordar que el planteo desplegado por el demandado, prescripción adquisitiva opuesta como defensa no requiere las exigencias previstas para el caso de ser ejercida como acción, simplemente porque no se está procurando la obtención de un título en sentido instrumental, sino sólo evitar la desposesión. (Ver. BUERES-HIGHTON, T°6B, P.761). El excepcionante, de todos modos está compelido a acreditar la posesión, con ánimo de dueño, por el término de veinte años y que la misma, ha sido pública, pacífica, continúa e ininterrumpida para repeler la acción de reivindicación manteniendo la posesión que dice detentar. Bajo tales conceptos habrá de evaluar el suscripto las constancias de la causa y la prueba producida. Previamente atento la queja específica es imprescindible reiterar, que el Juez no está obligado a referirse a toda la prueba producida sino a aquella que estime conducente para la resolución del pleito, entra en la esfera de su discrecionalidad tomar y valorar los elementos que considere relevantes, pudiendo soslayar el mérito e incluso la mención de los que estime inconducentes. (Expte N° 10.912/95: los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos sus planteamientos y cuando se trate de apreciación de pruebas, el Juez procederá a efectuar con los allegados a autos a una reconstrucción de lo sucedido y, en esa tarea lógica-jurídica es probable y legítimo que acepte algunos elementos y desestime otros cuando, mediante el pertinente juicio de valor asentado en la sana critica, aquellos crean convicción. (Ver Expte. N° 71257/06 reg. al T°52, F°41, N°15, AÑO 2008 (S)). Por tanto no puede prosperar el agravio por la falta de ponderación de alguna prueba, salvo que se trate de una esencial y su omisión constituyera un evidente apartamiento de las

reglas de apreciación de pruebas, generando la arbitrariedad descalificatoria del fallo, lo que aquí no se observa. Trajo el exepcionante las declaraciones testimoniales de Juan Ramón Rivero (fs. 175/176): no sabe quien es el dueño del inmueble; Argentino Carlos Galarza: dice saber que Pajuelo es el dueño porque éste siempre se lo decía, además de hacer changas con periodicidad para el demandado (fs. 179 y vta.); Liberato Bogado: nada sabe (fs. 181 y vta.), Cesareo José Gómez: creyó siempre que era de él (fs. 182 y vta.); Ramón Salvador Moreyra: no tiene idea de quien es el dueño (fs. 184/185); Arquímedes Edgar Tognola tampoco sabe (fs. 187 y vta.), Julia Aida Díaz tiene entendido que el dueño es Pajuelo (fs. 188 y vta.) y Auro Ruben Leguizamón no sabe quién es el dueño (fs. 238 y vta.). La sola lectura expone con nitidez el escaso valor convictivo de los testimonios: no son circunstanciados y menos proporcionan los datos necesarios para determinar la calidad en la que el demandado habita (o habitaba) el lugar. Corresponde aclarar, igualmente que en este tipo de juicios, debe primar una necesaria rigurosidad en el examen de los testimonios. Los testigos deben comentar con puntualidad la realización de actos posesorios, señalando en qué consistieron ellos ya que "ser tenidos por propietarios es sólo fama y no hecho posesorio" (Conf. J.A.1953-I-373) criterio de esta Excma. Cámara en autos "BUEZZELATO JUAN DE LA CRUZ C/ ISAAC MARIA ESCOBAR S/ MEDIDAS PREVIAS (HOY ORDINARIO), Expte. N° 11960/99. Asimismo acercó la causa penal N° 3123/13 ?Pajuelo Sarmiento Cesareo Porfirio s/Denuncia? - por cuerda - de la surge que Pajuelo efectuó una denuncia penal por un incendio ocurrido en el inmueble el 27/10/2013 a las 13,30 hs. aproximadamente y Brunego (fs.34), al referirse al hecho que se investigaba refiere que lo conoce como vecino - vive en frente - y dice: ?... yo vine en el año noventa y seis a vivir a esta ciudad de nuevo y ahí lo vi a éste señor que tenía su negocio ahí frente a mi casa?. Este incendio originó peligro de derrumbe en la propiedad y dio lugar - 29/10/2013 - a las actuaciones administrativas N° 2447/2013 agregadas a fs. 141/165, remitidas por la Secretaria del Tribunal de Falta de Esquina Corrientes (fs. 140), en las que intervino la Sociedad Cooperadora del Hogar de Ancianos, representada por la Sra. Belermina Rita Baleiron como presidente y prestó su conformidad a la demolición e informó la existencia de un intruso a quien se demandó por el presente proceso (fs. 147). Por Res. N°091/13 se dispuso su demolición y notificación por cédula al propietario (fs. 154/155 y 157), también al Juzgado a los efectos que pudieran corresponder. El 15/11/2013, Pajuelo pide vista y suspensión (fs. 159/160 vta.), luego se opone a la demolición y pide se realice una nueva inspección (fs. 162/163), frente a lo cual el Juzgado de Falta de la Ciudad de Esquina dispuso que previo a todo trámite acredite el derecho que invoca. (fs.164). La copia certificada de la Escritura Pública N° ... del 29/01/1970 en la que Jorgelina Dora Ernestina Osuna dona el inmueble a la Sociedad Conferencias de Señoras San Vicente de Paul con cargo de que en el término máximo de 5 años, se instale el Hogar de Ancianos en el lugar y se lo desocupe, en función de que en el predio estaban personas que no tienen ninguna relación contractual con la donante (fs. 133/136). Los informes del Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 196/199) y de la Dirección general de Catastro (fs. 209/232). Y el Acta de Reconocimiento (fs. 53), del 11/11/2014, de la que se desprende que el predio se halla ocupado por Sergio Enrique Moreyra. Recordemos que la testimonial es imprescindible para acreditar la posesión en las condiciones y por el término de ley, pero que no puede ser la única prueba. Dice la Dra. BEATRIZ AREAN en su obra "Juicio de Usucapión", pág. 314: "Comúnmente la prueba testimonial será la prueba mas importante, aunque claro está no podrá ser la única pues como ya vimos tanto la Ley 14.159 como el Dto. Ley 5756/58 establecen expresamente que el fallo no podrá fundarse solo en la prueba testimonial..." "La prueba de testigos en los juicios sobre adquisición del dominio por prescripción veinteañal no ha perdido su valor. El Dto. Ley 5756/58 establece que se admitirá toda clase de antecedentes. Lo único que veda es que el fallo se base exclusivamente en la prueba testimonial". (LL 122-925). (Cfr. EXPTE. N° 13.035/02, reg. al T°46 - F°179 - n° 57 - año 2002 (S), entre otros) Así, tanto la doctrina como la jurisprudencia asignan a la prueba testimonial la importancia fundamental referida en los procesos de usucapión, aunque debe haber prueba compuesta. (ver EXPTE. N° 14.128., T°49 - F°248- N°74- AÑO 2005(S)). Y valorados los otros elementos probatorios regularmente incorporados a la causa y enunciados antes no se los puede componer ni integrar por lo que devienen insuficientes más allá de su valoración. Las documentales e informativas ya descriptas nada aportan sobre las circunstancias expuestas al contestar la demanda, en tanto son todas ellas de fechas posteriores al inicio de este proceso: el plano de mensura (08/01/2014, fs. 222) e incluso la causa penal (13/11/2013) y las actuaciones administrativas referenciadas (29/10/2013, fs. 64/88) fueron realizadas y sustanciadas luego de promovida la causa (07/03/2013). Y sella la suerte del recurso un hecho de incuestionable relevancia cual es, el haber invocado el recurrente una posesión extensa del inmueble para fines profesionales y comerciales (veterinario y venta de forraje) sin traer prueba alguna vinculada a ese destino y que necesariamente debió haber tenido y acopiado a lo largo de los años: habilitaciones municipales, comprobantes de pago de impuestos y servicios, e incluso de línea telefónica. Todo ello conformó esa plataforma fáctica de su conteste y sin embargo nada acercó a la causa. Entonces no existen evidencias que acrediten el hecho principal sobre el cual el demandado inscribió la defensa deducida: la posesión ?animus domini? del fundo; en estas condiciones, la Sociedad Cooperadora del Hogar de Ancianos de Esquina Corrientes, sólo se hallaba compelida a demostrar ser titular registral del inmueble en cuestión. B) La admisión de la reivindicación. De lo anterior se infiere que la hipótesis planteada por la apelante, esto es

que su posesión es anterior a la adquisición de la propiedad de la demandada, y refiere el año 2007, de inscripción definitiva en el RPI, no se configura en el caso: Pajuelo se insiste, no agregó al proceso evidencias bastantes para demostrar haber ejercido la posesión ?animus domini? del predio. Tampoco según quedó firme tiene legitimación activa para cuestionar el perfeccionamiento de la donación efectuada por su anterior propietaria por incumplimiento del cargo para así argumentar sobre la legitimación activa de la actora. Ahora bien la acción de reivindicación nace de todo derecho real que se ejerce por la posesión, cuando su titular ha sido privado absolutamente de ella, por lo que exige de aquel que se encuentra en la posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios. Compete en consecuencia, al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. A tal fin, mientras el reivindicante debe acreditar su derecho de poseer, la pérdida de la posesión, que ésta se encuentra en poder del demandado y que la cosa que se reivindica es susceptible de ser poseída; el reivindicado ceñirá su actividad probatoria a demostrar que él detenta mejores derechos para poseer el bien que los invocados por el reivindicante. Resulta de autos que la Sociedad reivindicante reviste la calidad de continuadora de la ?Sociedad de Señoras San Vicente de Paul? (Conferencia de Señoras Santa Rita de Cacia-Esquina (Corrientes)?, y así titular registral del inmueble, conforme Escritura Pública N° ... del 29/04/2005 (fs. 5/7 vta.) e inscripta, en forma definitiva, en el Registro de la Propiedad Inmueble el 30/03/2007, en el Diario Bajo N° ..., Matrículas N° ... (1er inmueble, ADREMA:G1-548-1) y N° ... (2do. Inmueble, ADREMA: G1-2017-1) y antes, le correspondió a la donante, Jorgelina Dora Ernestina Osuna, por adjudicación que se hizo en el juicio sucesorio de su tío Ciro Julio Covaiani, tramitado por ante el Juzgado Civil y Comercial N°5 de la Ciudad de Corrientes, secretaria María D. Piloni de Sierra en 1900 (ver copia certificada de la Esc.Pública N° ..., fs. 133/135 vta. remitida por el Archivo de Tribunales). Lo que es suficiente para tenerla por titular registral del inmueble: celebró el acto por Escritura Pública y lo inscribió en el respectivo Registro de la Propiedad Inmueble de su jurisdicción, lo que obra en documental descripta. En el supuesto, cuando el demandado no probó la posesión, con ánimo de dueño, por el término de veinte años y que la misma, ha sido pública, pacífica, continúa e ininterrumpida, esto es, el ?mejor derecho? para repeler la acción de reivindicación y, resultando que la sociedad actora reviste la calidad de titular registral del inmueble, corresponde sin más rechazar el Recurso de Apelación deducido por la parte demandada, confirmando la Sentencia N°168. Con costas al apelante vencido. Así Voto. 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, firmado por ante mí, Secretaria, que certifico. Dr. JORGE MUNIAGURRIA Vocal Excma.Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Dra. LIANA C. AGUIRRE Presidente Excma.Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA SECRETARIA Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Y VISTOS: Goya, 13 de DICIEMBRE de 2017. SENTENCIA Los fundamentos del Acuerdo que antecede;;; SE RESUELVE: 1º) RECHAZAR el Recurso de Apelación deducido, CONFIRMANDO la Sentencia N°168, en todos sus términos. 2º) Con costas a la vencida. 3º) Reservar la regulación de honorarios para cuando los profesionales lo soliciten, previo cumplimiento del art. 9 de la Ley 5822. 4º) Regístrese. Notifíquese y bajen los autos al juzgado de origen. DR. JORGE MUNIAGURRIA Vocal Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Dra. LIANA C. AGUIRRE Presidente Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA SECRETARIA Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) 028063E