

Accion Reivindicatoria

JURISPRUDENCIA

Acción reivindicatoria

Se confirma la sentencia que hizo

lugar a la demanda reivindicatoria y que rechazó la defensa de prescripción adquisitiva opuesta por la parte demandada.

En la ciudad de Campana, a los 27 días del mes de Mayo del año 2019 reunidos en acuerdo los Sres Jueces de la Cámara de Apelación Civil y Comercial del Departamento Judicial de Zárate-Campana, para dictar sentencia en la causa N° 10315 caratulada CHIAPPE ESTEBAN ROBERTO Y OTRO/A C/ SANCHEZ Y/U OCUPANTES Y/O TENEDORES DEL INMUEBLE S/ REIVINDICACION proveniente del Juzgado Civil y Comercial N° 4 departamental; resultando del sorteo correspondiente que la votación debía realizarse en el siguiente orden: KAREN ILEANA BENTANCUR-OSVALDO CESAR HENRICOT se resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES: 1ra.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión planteada, la Dra. Karen Ileana Bentancur, dijo: Primero: El Señor Juez actuante dictó sentencia en autos resolviendo hacer lugar a la demanda reivindicatoria promovida por Esteban Roberto Chiappe y Luis Alberto Sierra contra Baldomero Sánchez y demás ocupantes, y rechazar la reconvenición de los demandados por prescripción adquisitiva de dominio -usucapión-. Por consiguiente, condena a Baldomero Sánchez y demás ocupantes, a entregar a los actores Esteban Roberto Chiappe y Luis Alberto Sierra, dentro del plazo de treinta (30) días, el inmueble sito en el Camino del Parque Industrial -Costa Brava S/N° de Zárate, identificado con Nomenclatura Catastral Circunscripción ..., Parcela ... a, Partida inmobiliaria ..., Matrícula ... de Zárate (38), Superficie 29.998,24 ms.2, dejándolo desocupado y en estado en que los reivindicantes puedan entrar en su posesión, bajo apercibimiento de hacerlo con el auxilio de la fuerza pública. Con costas al demandado (fs. 401/405). El fallo fue apelado por el demandado a fs. 406, encontrándose agregado el respectivo escrito de expresión de agravios (fs. 421/428), habiendo sido contestado por la contraria mediante presentación electrónica de fecha 03/11/2018. De tal modo, se llama autos para dictar sentencia a fs. 434, y si bien tanto en su expresión de agravios como en un escrito posterior de fecha 13/03/2019 la recurrente solicita la realización de una audiencia de conciliación, analizada las actuaciones y dado que la parte actora se opone expresamente a la misma, estimo innecesaria su realización ante la inexistencia de materia conciliable, correspondiendo desestimar dicho pedido; por lo que la causa se encuentra en condiciones de resolver. Segundo: Se agravia el demandado con la parte de la sentencia que tiene por acreditada con la escritura del 11 de junio de 2008, el dominio de los actores, y que, aunque no hubiesen recibido la posesión, se tiene en cuenta la que tuvieron sus antecesores, sin necesidad de probar posesión alguna. Manifiesta que, sin desconocer el valor probatorio de una escritura, no coincide con que sea el único requisito que se requiera para el reivindicante. Sostiene que los actores mientan en su demanda, cuando dicen que: "...el terreno se encontraba libre de ocupantes..."; "...adquirimos la propiedad mediante cesión del boleto del anterior comprador e inmediatamente adquirimos la posesión del mismo..."; "...Que hasta ese momento, no había nada en dicho predio; solo pastizal muy alto, encontrándose el mismo sin cercar y/o alambra..."; "...Queremos destacar que durante la negociación de la venta y luego de esta siempre accedimos al lote, sin tener ningún problema, encontrándose el mismo sin ocupantes de ninguna clase..."; "...nos encargamos de cercar y/o alambra el mismo..."; "...Que desde la adquisición, con frecuencia asistíamos al lote que adquirimos, hasta inclusive en una oportunidad lo usamos como depósito...". Dichas mentiras -sigue argumentando-, demuestran la su mala fe procesal reflejada también cuando suscribieron la escritura que pretenden hacer valer, en virtud de que -según su entender- quedó demostrado en la causa que la posesión la tenía el recurrente. Se agravia, asimismo, respecto a la valoración que realiza la sentencia en cuanto a que no existen elementos de prueba suficientes que acrediten las afirmaciones de su parte acerca de la posesión alegada; cuando tanto de las declaraciones testimoniales como de las fotografías y documental aportadas, surge -a su criterio- acreditado tal extremo, no pudiendo la justicia exigir a todos los ciudadanos de la misma manera, pues el recurrente por su posición humilde, no puede generar la prueba que le hubiese gustado, aunque -a su entender- surge agregada a la causa prueba suficiente que acredita que hace más de 25 años se encuentra en el predio; mientras que la parte actora solo acercó una escritura de dominio, quedando demostrado su mala fe procesal con las falsedades referidas. Tercero: Por su lado, los actores contestan los agravios vertidos por el recurrente, manifestando que la demandada no hace mas que cambiar la versión de los hechos alegados en su responde, no realizando una crítica concreta de las partes del fallo que le causan gravamen, incumpliendo con los requisitos dispuestos por el art. 260 del CPCC, por lo que solicitan se declare desierto el recurso interpuesto. Para el hipotético caso que no se hiciera lugar a la deserción pedida, expresan que la recurrente no hace otra cosa que alegar circunstancias y hechos nuevos, los que no fueron tenidos en cuenta en la contestación de demanda, extremo que se encuentra vedado por el ordenamiento legal. Sostienen, que resulta contradictorio que en la contestación de demanda se realizara una defensa invocando que se tiene una posesión de muchos años, reconviniendo

incluso por usucapión, pero en la expresión de agravios se manifieste que no puede probar sus dichos por su condición de insolvente, pretendiendo que por dicha condición, no se encuentre obligado a probar y/o acreditar los actos posesorios invocados. En cuanto a las supuestas mentiras que refiere el apelante respecto a la posesión del inmueble, expresan que la versión de los hechos es tal cual quedó expuesta en el Acta Notarial labrada por el Escribano Gonzalo Silva, de donde surge certificadas las afirmaciones expuestas por parte, dando dicha acta plena prueba de lo allí expuesto, al no haber sido redargüida de falsa. Finalmente, en cuanto a la afirmación que hace el demandado respecto a que la posesión por él invocada se encontraba probada a través de la declaración de los testigos propuestos, manifiesta, que tanto la normativa de fondo como de forma, establecen que no se puede probar una prescripción adquisitiva de un inmueble con la sola declaración de testigos, sino que se requiere de otras pruebas (pago de impuestos, tasas, contribuciones, servicios, etc.), que no fueron aportadas a la causa, solicitando por tanto el rechazo de la apelación, con costas al demandado. Cuadra aclarar, antes de ingresar en el tratamiento de los agravios y a propósito de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, que en virtud de lo que establece el art. 7º de dicho cuerpo legal, deberá aplicarse al caso la normativa del Código Civil, hoy derogado, pero vigente al momento de los hechos que generan este proceso. Cuarto: La parte actora pide se declare desierto el recurso presentado por el accionado; entiendo que este planteo no debe tener acogida. Ello así, pues si bien la fundamentación recursiva adolece de algunas deficiencias en punto a la demostración de los errores de hecho y derecho que se le endilgan al pronunciamiento en crisis, debe ser analizada con un criterio amplio, por estar en juego el derecho de defensa en juicio (arts. 18 C.N.; 260, 261, 266 del CPCC). Es que en caso de duda sobre si el escrito en que se expresan los agravios reúne o no los requisitos para tenerlo por tal, ha de estarse por la apertura de la segunda instancia. Por ello el planteo debe rechazarse. Quinto: En relación al cuestionamiento relativo a la posesión por parte de los actores, es sabido que el primer requisito para tener legitimación para obrar en la acción reivindicatoria lo constituye la propiedad de la cosa por parte del reivindicante, pero propiedad en sentido de titular del derecho real de dominio, ya que tal acción solo está concedida para proteger los derechos reales (art. 272 del Código Civil); y en tal sentido se tiene dicho que, el carácter de propietario, lleva la presunción de haber ostentado la posesión, y si en algún momento un predecesor en el dominio la pierde, trasmite junto con el derecho de propiedad -a su sucesor- el derecho a la posesión -inherente al dominio- y por ende, el ejercicio de todas las acciones reales y posesorias para obtener o recuperar la posesión que le concierne en su condición de titular dominial (arts. 2502, 2508, 2513 y cctes. Cód. Civil). Lo cierto es que con el título arriado a fs. 3/9, entiendo que los accionantes han probado su condición de propietarios del bien de autos, en el cual, asimismo, el escribano actuante hace referencia a la anterior escritura traslativa de dominio pasada ante el mismo, al folio de dicho protocolo, permitiendo presumir que los antecesores de los actores tuvieron la posesión, quedando autorizados como actuales titulares para accionar en su propio interés aunque no medie cesión expresa, pues la misma está implícita en cada acto de enajenación. Es que, para probar la posesión por los antecesores, no es necesario acompañar las diversas y sucesivas escrituras traslativas de dominio que constituyen los antecedentes del título del reivindicante; son suficientes las constancias asentadas por el escribano en la escritura última si las anteriores son individualizadas. En ese temperamento la jurisprudencia ha establecido: "Si alguno de los títulos de dominio del reivindicante o de sus antecesores es de fecha anterior a la de la posesión del reivindicado, se presume la preexistencia de la posesión desde la fecha del título y el demandante puede ampararse en ella para reivindicar el bien de quien lo detenta sin títulos aún en el caso que no hubiera recibido nunca la tradición del bien" (Cf. CC001 QL 10995, RSD-75-8 S 10/11/2008, "Montelatici, Ferruccio Lorenzo c/ Cayetano, Carlos Oscar s/ Reivindicación", Juba). Reitero, nuestros Tribunales mayoritariamente aceptan que el actor pueda invocar títulos anteriores a la alegada posesión de la parte demandada, aunque no probare su propia posesión, ya que debe presumirse *juris tantum* que los antecesores tuvieron la posesión desde la fecha de sus títulos respectivos (art. 4003 del Código Civil), lo que basta para que el reivindicante como sucesor pueda ampararse en los derechos que hubieran tenido sus antecesores para reivindicar (Cf. "Código Civil Comentado", Dres. Bueres-Highton-Arean, Tº V, pags. 883/884). Y en la misma dirección, expresa Mariani de Vidal: "...Puede no haberse transmitido la propiedad y posesión al reivindicante, por no existir tradición, pero como en la enajenación se considera tácitamente cedida la acción reivindicatoria -cesión para la cual no es necesaria la tradición- aquel puede ejercerla en nombre propio, aunque no demuestre su propia posesión..." (Cf. Marina Mariani de Vidal, "Derechos Reales", 7a. Edición, Tº III, Pág. 460, citado por Cam. Apel. Civ. Com. Azul Sala II, "Rodríguez c/Ottaviano s/ Reivindicación", 15/9/2005).- Y en la misma posición se ha expedido la Suprema Corte de Justicia, Cf. SCJBA, "Fabiani, Laura c/ Di Nunzio, Daniel s/ Acción de reivindicación", C 99055 S 07/05/2014, Juba). Desde tal perspectiva, y pese al esfuerzo argumental realizado por el apelante, adhiero y comparto los argumentos brindados por el juez de grado, junto a la apoyatura probatoria que cita, en cuanto a que los actores se encuentran legitimados para reivindicar, ello en virtud que, el marco atribuido a la reivindicación no es otro que el debate relativo al derecho de poseer de quien ha perdido la posesión y, el reivindicante con título contra el poseedor que no lo tiene, no se ve en necesidad de acometer tarea probatoria alguna ya que bástale el instrumento, que no es mas que el reflejo titular de su derecho de poseer. Por lo que el agravio vertido no tendrá favorable acogida.

Sexto: Estimo que también de modo acertado se ha rechazado la defensa de prescripción adquisitiva que ha opuesto la demandada; para que prospere tal defensa se debe acreditar la realización de actos demostrativos del animus domini durante los veinte años que se alega haber poseído el inmueble en las condiciones del art. 4016 del Código Civil. Es claro que quien presenta esta defensa debe acreditar una concluyente demostración de su condición de poseedor a título de dueño del inmueble, y es el criterio de nuestros Tribunales que debe usarse un criterio estricto y riguroso para que no quede duda al respecto; en otras palabras, los actos posesorios deben estar investidos de la intención clara de ejecutarlos como auténtico propietario, o "señor de la cosa" (Cf. Cam. 1ra. Apel. Civ. y Com. San Nicolás, "Alvarez c/ Zeballos s/ Reivindicación", 12/11/2015, Juba). Esa prueba debe exhibir hechos verdaderamente inequívocos de actos positivos de voluntad, capaces de revelar esa intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, para lo cual no resultan idóneos los actos que exteriorizan el ejercicio regular del derecho de uso que puede normalmente derivar de un comodato o préstamo de uso. Adviértase que el Sr. Sanchez alegó, para oponerse a la pretensión reivindicatoria, el carácter de dueño por habersele otorgado el inmueble en cuestión en el año 1991 con el permiso de un anterior propietario, el Sr. Miguel Zubieli, quien le encomendó y permitió utilizarlo, pero nada de ello resulta acreditado en la causa. En efecto, ni las declaraciones testimoniales aportadas ni ninguna otra prueba arrojada a la causa, dan cuenta que la ocupación detentada por el accionado haya sido con animus domini, pues si bien los testigos refieren acerca de la ocupación del lugar y su explotación mediante la cría de animales y la realización de eventuales cultivos durante más de 20 años, dadas las características del predio, dichos actos también pueden ser realizados por un simple tenedor, más aún -como bien argumenta el juez de la instancia- la generalidad de las mejoras existentes, esto es corrales, comederos, bebederos, alambrados, un galpón, vivienda de paredes de chapa de zinc, etc., de trata de instalaciones o construcciones removibles (v. pericia de ingeniero de fs. 284/286), que solo obedecerían a ese solo objetivo y sin mayor viso de permanencia. Así entonces, entiendo no se han aportado a la causa datos que pongan en evidencia el carácter de poseedor animus domini por parte del demandado, salvo los realizados contemporáneamente a la promoción del presente juicio (confección de plano de usucapión), o el hecho de la exclusión del predio de los aquí accionantes, quienes en el año 2013 intentaron llevar adelante una obra en construcción de un galpón pero no pudieron hacerlo por la oposición del demandado (v. testimonios de Roberto José Pujatti, fs. 316 y César Ricardo Yevenes Arancibia (fs. 317); pues es a partir de dichos momentos en que éste exhibió hechos verdaderamente inequívocos, capaces de revelar esa interversión del título. Siendo carga de quien invoca el título probar el animus domini, es razonable presumir que hasta los hechos actuales referenciados en la sentencia, la ocupación invocada se trataba de un comodato o préstamo de uso y que en esa calidad ocupó el demandado. Nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño siendo a cargo de quien invoca el título probar el animus domini (conf. SCBA, Ac. 34411 S 29-7-1986): cuestión que no ha logrado acreditar el recurrente. Séptimo: En suma, si lo expuesto es compartido, el recurso de apelación deducido por el demandado deberá ser rechazado, confirmándose la sentencia apelada en todo cuanto ha sido motivo de agravios; con costas al accionado vencido (art. 68 CPCC). Así lo voto. Por compartir los mismos fundamentos, el Dr. Osvaldo Cesar Henricot, votó en el mismo sentido. A la segunda cuestión planteada, la Dra. Karen Ileana Bentancur, dijo: En atención al resultado obtenido en la votación a la primera cuestión, el pronunciamiento que corresponde se dicte, debe ser: Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el demandado a fs. 406, y confirmar la sentencia obrante a fs. 401/405, en cuanto ha sido motivo de agravio; con costas al accionado vencido (art. 68 CPCC). Por compartir los mismos fundamentos, el Dr. Osvaldo Cesar Henricot, votó en el mismo sentido. Con lo cual se dio por terminado el presente Acuerdo que firmaron los Sres. Jueces por ante mí, dictándose la siguiente SENTENCIA Campana, 27 de Mayo de 2019 VISTOS Y CONSIDERANDO: El acuerdo que antecede, fundamentos y citas legales, dados al tratarse la cuestión primera, El Tribunal RESUELVE: Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el demandado a fs. 406, y confirmar la sentencia obrante a fs. 401/405, en cuanto ha sido motivo de agravio, con costas al accionado vencido (art. 68 CPCC). NOTIFÍQUESE. REGÍSTRESE. DEVUÉLVASE.

040750E