

Reivindicacion Defensa De Usucapion Prueba De La Posesion Publica Pacifica E Ininterrumpida

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Defensa de usucapición. Prueba de la posesión

pública, pacífica e ininterrumpida Se confirma el fallo que hizo lugar a la acción reivindicatoria, rechazando la defensa de usucapición, ya que no se encuentra probado que la parte demandada hubiera tenido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del bien por más de veinte años.

En la ciudad de San Isidro, a los 18 días del mes de julio de 2019, reunidas en Acuerdo las señoras Jueces de la Sala Tercera de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro en virtud del art. 35 de la ley 5827, doctoras SILVINA ANDREA MAURI y MARIA IRUPE SOLANS, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?MORENO LUIS ANTONIO C/ SANTILLAN PATRICIA DEL VALLE Y OTROS

S/REIVINDICACION? expediente n° SI-6742-2013; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dras. Soláns y Mauri resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? VOTACION A la cuestión planteada la señora Juez doctora Soláns dijo: I. El asunto juzgado. I.1) El actor Luis Antonio Moreno inicia demanda sobre reivindicación contra Jacinta Genoveva Lerma, Patricia del Valle Santillán y Micaela Agustina Santillán, respecto del inmueble sito en la calle Tandil ..., de la Ciudad de Pilar. Refiere ser propietario del inmueble desde el 28-12-1987. Expone que luego de retornar de un viaje a Brasil, constató que el inmueble había sido ocupado por personas desconocidas, por lo que debió iniciar un juicio de desalojo en que identificó a las demandadas, las que, atento los derechos que se adjudicaron, obligaron a iniciar la presente acción. I.2) Jacinta Genoveva Lerma, Patricia del Valle Santillán y Micaela Agustina Santillán se presentan a fs.

157/69, oponen excepción de litispendencia y de arraigo, y subsidiariamente efectúan la negativa ritual y contestan demanda oponiendo a su vez, como defensa de fondo, excepción de prescripción adquisitiva en su favor. En este sentido, dicen que existe un juicio de desalojo que se encuentra en etapa probatoria, y que existe identidad de partes, pretensión y causa. En segundo término, sostienen que el actor no posee bienes en el país que puedan servir como caución ante un eventual fracaso de la demanda para el pago de los gastos. Por otro lado, cuentan que tal como lo manifestaran en el proceso sobre desalojo, la Sra. Jacinta Genoveva Lerma posee desde hace más de 22 años, con ánimo de dueña, el inmueble reclamado. En este sentido, dicen que a fines del año 1991, el Sr. Tomás Cornelio Osan (concubino de Jacinta) ingresó al inmueble ya que se encontraba en un total estado de abandono, lleno de malezas y con una construcción a medio terminar, y que decidieron juntos comenzar a arreglarla para convertirla en su vivienda. Así, dice que en un principio el Sr. Osan habitó la casa, y ella consiguió un trabajo en la capital de la ciudad para costear dichos arreglos, y que se trasladaba hacia el bien los fines de semana para ayudarlo con los arreglos. En tal devenir, refiere que una vez concluidos los mismos, la Sra. Lerma pudo instalarse junto a su hija Patricia Santillán, y sus nietas Micaela y Camila Santillán. Agrega que vivieron todos juntos hasta el año 2007 en que falleció el Sr. Osán, continuando ella con la ocupación y las obras en el inmueble. De lo expuesto, sostiene que asumieron desde el año 1991 los gastos de servicios, impuestos y mantenimiento que demuestra su posesión ?animus domini?, y oponen en dichos términos, excepción de prescripción adquisitiva como defensa de fondo. I.3) A fs. 193/4 se desestiman las excepciones de arraigo y litispendencia interpuestas. II. La sentencia de primera instancia. II.1) Luego de analizar la prueba rendida, el sentenciador de grado consideró que no se encontraba probado en autos que la parte demandada hubiera tenido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años. Así, puso de manifiesto que la documentación acompañada recién databa del año 2000, y que la pericial arquitectónica llegaba a la misma conclusión. Valoró también que si bien los testigos darían cuenta de una ocupación anterior, el informe de Edenor daba testimonio de que en el año 2000 se había presentado en sus oficinas un contrato de locación entre Oscar Moreno y Tomás Osan para obtener el servicio eléctrico, lo que desacreditaba la calidad de poseedor de este último invocada por las demandadas. II.B) Como consecuencia de lo anterior resolvió: a. Hacer lugar a la demanda de reivindicación promovida por Luis Antonio Moreno contra Patricia del Valle Santillán, Micaela Agustina Santillán y Jacinta Genoveva Lerma, condenando a estas últimas a restituir en el plazo de 10 días el inmueble ubicado en la calle Tandil ... de la Ciudad y Partido de Pilar, bajo apercibimiento de lanzamiento. b. Imponer las costas a la parte demandada, y diferir la regulación de honorarios para su oportunidad. III. La articulación recursiva. Apelan las demandadas a fs. 411, y fs. 420, fundando su recurso a fs. 422/4, no mereciendo ello réplica de la contraria. IV. Los agravios Se alzan las demandadas contra el progreso de la acción dictada. Sostienen que el sentenciador realizó una valoración parcial de la prueba, al relacionar el ingreso al inmueble con la fecha de la documentación aportada. Así, dice que de la pericial de autos surge la existencia de árboles que van desde los quince hasta los veinte años, y que existen restos y tocones de sauces que

según la pericia y las declaraciones testimoniales fueron plantados por la demandada y el Sr. Osan. De allí que ambas pruebas se complementen. Por otro lado, afirman que se ponderó erróneamente la pericial arquitectónica, en tanto la experta informó que existieron obras anteriores al año 2000, es decir que las reconoce, pero afirma que eran muy difíciles de determinar por no haber sido documentadas. Agregan que tampoco se consideró la inexistencia de actos posesorios en cabeza del actor en el período anterior al año 2000. Reprochan por último que se juzgara que con la información remitida por Edenor se desvirtuaba la calidad de poseedor de Osan, por la de locatario, descartando la restante prueba producida, siendo que los datos de dicho informe (contrato de locación) no se encuentran complementados con ninguna otra prueba ni tampoco fue acompañado el alegado contrato. Agrega -sin reconocer el convenio- que es de público conocimiento que dichos organismos no instalan el servicio salvo la presentación de un contrato de locación, por lo que es común que se acceda a tal servicio mediante su confección casera. De allí que la actuación en que pudiera haber incurrido Osán a fin de acceder al servicio no pueda ser condenatorio, desconociendo su posesión desde el año 1991. V. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados. La acción reivindicatoria es la acción real que tiene por objeto declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desposesión de la cosa, y así obtener su restitución (conf. *¿Código Civil Comentado?*, Claudio Kiper, Ed. Rubinzal-Culzoni 2004, TºII Derechos Reales, pág.477). Tal acción se concede a los titulares de derechos reales con aptitud para el recupero de la posesión de la cosa (conf. Causa SI-24910-2010, r.s.d. 136/2016, Sala IIIº). En la especie, dados los términos en que ha quedado trabada la litis y las pruebas de autos, no se encuentra discutida la legitimación del actor en su calidad de titular dominal del bien que ostenta desde el 28-12-1987 (cfr. informe dominio fs. 189/91). Por su parte, tal como se abordó, la parte accionada interpuso excepción de prescripción adquisitiva en los términos del art. 4015 del C.C. En base a ello cuadra recordar que el fundamento de la prescripción adquisitiva es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y el orden social. Se le agrega también un profundo contenido social, puesto que, frente al no uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo al que realmente las hace producir (art. 2510 del C.C., Mariani de Vidal, Tomo III, pág. 121, Causa SI-2794-2011 del 16/07/2015 RSD: 98/2015 de Sala IIIº). Asimismo cabe destacar que, de conformidad con la norma invocada, la procedencia de la defensa incoada queda supeditada a que la parte demandada hubiera demostrado que durante el tiempo requerido por la ley (20 años, art. 4015 del C.C.) haya ejercido con ánimo de dueño la posesión del bien en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida (conf. *¿Código Civil Comentado?*, Claudio Kiper, Ed. Rubinzal-Culzoni 2004, TºI Derechos Reales, págs.634, Causa SI-23073-2010 r.s.d.158/2016 del 31/08/2016, de Sala IIIº). La característica del ejercicio de la posesión por el sujeto, es su comportamiento de *¿como si fuera dueño?*; debe ser inequívoca, esto debe resultar de una manera clara y terminante, ya que atañe a su aspecto más importante (Ghersí, *¿Juicio de automotores?*, pág 137, Causa SI-2794-2011 del 16/07/2015 RSD: 98/2015 de Sala IIIº). Debe tenerse en cuenta también que quien invoca la posesión debe probarla en forma fehaciente e indubitable, tanto en lo que se refiere a la individualización del bien, como en cuanto a los actos posesorios que dice haber realizado durante el término indicado por el art. 4015 del Código Civil (art. 375 C.P.C.C., S.C.B.A. *¿Ac. y Sent.?* 1966-III, 568; ídem 1971-II, 493). En este sentido, he de destacar que la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto la parte accionante queda liberada de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión (conf. Beatriz A. Areán, *¿Juicio de Usucapión?*, 5º ed. Actualizada y ampliada, Ed. Hammurabi, 2014, pág. 503/4). Y tratándose de un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente, reuniendo condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad, y las pautas para su apreciación estrictas, exigiéndose apoyo formal, serio y convincente, respecto a la posesión animus domini y a su antigüedad (conf. Cám. Apel. Civ. Y Com. Trenque Lauquen, 7/4/87, cit. en Areán obra citada, pág. 509. Conf. causa Causa SI-5049-2014, del 15-2-2018, r.s.d. 6/2018 de esta Sala IIIa). En la especie, la cuestión a abordar radica en establecer el inicio de la posesión en cabeza de la demandada, en tanto como se vio, el sentenciador consideró que no se había acreditado la posesión pública, pacífica y continua e ininterrumpida por más de veinte años. De ello se agravan las quejas por considerarla iniciada en el año 1991, de conformidad con las pruebas reseñadas al relatar los agravios (testigos y pericias agronómica y arquitectónica), y que por tanto, según entienden, si se encontraría cumplido tal requisito. Cuadra apuntar en primer lugar que no resulta rebatido que toda la prueba documental acompañada que tiende a acreditar los gastos que se dicen realizados en concepto de materiales para las obras y mejoras en el predio, abono de servicio de electricidad y de impuesto municipal y provincial, no tiene fecha anterior al año 2000 (fs. 56/144). Corresponde pues adentrarse en el análisis de los medios probatorios invocados por la recurrente con los que dice acreditar su posesión desde el año 1991. En cuanto a la prueba testimonial, cabe destacar que si bien los testigos López y Camos ofrecidos por la parte demandada, refirieron que Lerma ocupa el inmueble objeto de autos desde el año 1990/91 (fs. 258 y 260, pregunta 4º), lo cierto es que dicha ocupación invocada no encuentra sustento en la restante prueba rendida en autos. Y es que no sólo la documental mencionada -como se vio- no respalda tales afirmaciones, sino que además, los

actos posesorios que las deponentes refieren -de los que no aclaran la fecha de su realización-(refacciones en la casa, arreglos, construcción de galería, plantado de árboles) habrían sido realizados de conformidad con la restante prueba producida (documental y periciales arquitectónica y agrónoma), con posterioridad al año 2000 (arts. 375 y 384 CPCC). En este sentido, el perito ingeniero agrónomo dio cuenta de la existencia de distintos árboles que conforme la prueba testimonial pueden resultar plantados por la parte demandada en el predio, y entre los más antiguos menciona el sauce y la dracena cuya antigüedad estimó entre los quince y veinte años. Todos los restantes ejemplares (tilo, limonero, laurel, pino, fresno europeo) encontrados en el predio no superan la estimación de quince años (fs. 296/7). Así las cosas, teniendo en cuenta la fecha de la pericia (2-11-2016), no puede extraerse que tales plantaciones resulten suficientes para acreditar la posesión de la parte demandada a partir del año 1991. Ello a su vez debe ser apreciado teniendo en consideración que la parte actora inició la pertinente demanda sobre desalojo en el año 2012 (?Moreno, Luis c/ Intrusos y/u ocupantes s/ desalojo? Si-19077-2012), que implica la interrupción del curso de la prescripción adquisitiva (conf. SCBA LP Ac 65115 S 09/03/1999 SCBA LP Ac 54399 S 20/11/1996, y causa n° D-2945-06, del 13-12-2018 r.s.d. 156/2018 de esta Sala IIIa). Asimismo, con respecto a la mención que efectúan las apelantes en relación a la antigüedad de los restos de los tocones y de los sauces que dicen sacados por su parte -y plantados por Lerma en el año 1991-, cabe destacar que el experto no se expidió en tal sentido, sino que al hacer mención a su existencia (restos de árboles), expuso que la parte demandada le había referido en tal oportunidad que ella los había plantado, en el año 1991, y luego retirado. De allí que no se haya expedido sobre la antigüedad de los tocones, sino que se limitó a reproducir los dichos de la parte interesada. En cuanto a la autoría de la plantación y su corte, ha de considerarse en lo que aquí respecta que, si la opinión científica del perito, para aceptar la versión de uno de los adversarios, parte de los presupuestos de hecho que él mismo le suministra, carece de aptitud probatoria si tales presupuestos de hecho resultan improbados, dudosos o inexactos (causa 45.793 del 4-5-90 de la Sala II, Causa 106.162 del 14-5-09 R.S.D. N° 35/09 y 107.629 del 6-10-09 RSD:113/09 de esta Sala IIIa). Así, no surge tal circunstancia (plantado por parte de las demandadas de un sauce en el año 1991) de las declaraciones de los testigos de autos, y tampoco el perito se expidió científicamente respecto a la antigüedad de tales existencias; no existe además elemento alguno que sustente tal postura de la parte interesada (arts. 375 y 384 CPCC). De ello que la queja elevada por las recurrentes atinente al análisis complementario entre la prueba testimonial y la pericial ingenieril agronómica para acreditar la posesión desde el año 1991 resulte inhábil para conmovir la sentencia (art. 260 CPCC). Por otro lado, la perito arquitecta informó que se observaban mejoras en el inmueble realizadas desde el año 2000 de manera gradual hasta el 2012, y que las mismas consistían en la reparación del revoque exterior y pintura, el cambio de techo a otro con estructura de madera y cubierta de chapa, la provisión y colocación de aberturas, el acondicionamiento del baño y sector de la cocina, la pintura interior de paredes y cielorraso terminación a la cal, el barnizado de cielorrasos de machimbre, la ampliación de la galería posterior de espacio semi-cubierto a cubierto con destino y uso como dormitorio y/o sala de juegos (fs. 367/8). Asimismo, al ser consultada por la recurrente en relación a las posibles mejoras realizadas con anterioridad al año 2000, la experta refirió que existen mejoras en el inmueble de referencia cuya antigüedad es difícil de determinar por no haber sido documentadas a través de comprobantes de gastos que así lo determinen y/o fotos que muestren el estado del inmueble antes del año 2000 -que informen su estado de habitabilidad-, donde se pueda percibir la necesidad de mejoras para convertirlo en esa condición (fs. 137). En tal contexto, no puede darse a dicha contestación la implicancia que pretende la parte apelante en sus agravios, esto es que demuestren la posesión por dicho período anterior, en tanto no existe prueba alguna que dé cuenta de la efectiva realización de obras por su parte. Cabe destacar en este sentido que las quejas siquiera mencionan cuales son -en su caso- las obras que efectivamente se habrían realizado con anterioridad al año 2000 y que impliquen actos posesorios; ello teniendo en cuenta que a su vez, las obras mencionadas por los testigos (fs. 257/60) que hacen a la habitabilidad del inmueble, son las que da cuenta la pericial como realizadas a partir de referido período (año 2000) (arts. 375 y 384 CPCC, art. 28 CN). De ello que el agravio esgrimido en este aspecto tampoco logre revertir lo decidido en relación a la falta de prueba atinente a la invocada posesión de la accionada a partir del año 1991 en el inmueble cuya reivindicación pretende se resistir (art. 260 CPCC). Por último cuadra apuntar con respecto a la queja elevada en relación a la interpretación efectuada por el sentenciador del informe presentado por Edenor (que da cuenta de la instalación del servicio a partir de una presentación del Sr. Osán en que habría acompañado un contrato de locación, y por tanto la desacreditación de su condición de poseedor), que más allá del desconocimiento que la quejosa alega sobre tal convenio, como así también de la calificación que de ello se desprende sobre la ocupación de los demandados; lo cierto es que no se encuentra discutido que fue recién en tal oportunidad/presentación que se requirió el suministro del servicio eléctrico (año 2000)(fs. 220). De ello que dicha circunstancia, que implica la instalación de un servicio que la propia apelante describe como un ?servicio básico que hace a condiciones mínimas de subsistencia y no permanecer en la clandestinidad? (ver memoria, tercer agravio in fine -fs.424-), no resulte un elemento que apoye la versión aportada al contestar la acción (posesión desde el año 1991)(arts. 375 y 384, doct. art. 1198 CC, art. 28 CN). Y en cuanto a la defensa subsidiaria relativa al desconocimiento sobre las razones que pudieron haber llevado a Osán a presentar un contrato de locación, cabe resaltar

que en su caso, no puede ignorarse que la apreciación impugnada deviene consecuencia natural de los propios actos del interesado, por lo que no se observa error en este aspecto (doct. art. 1198 del CC, art. 9 CCyC). Por todo lo expuesto, los dichos de los testigos que se expresan sobre la ocupación de la demandada y su entorno familiar en el predio objeto de la litis desde el año 1991 se encuentran desprovistos de otro sustento probatorio en la causa. Y sabido es que la prueba testimonial debe sustentarse en diversos elementos de convicción que permitan -en conjunto- tener por demostrada la verdad de la posesión invocada desde el tiempo que la ley exige como para adquirir el dominio del inmueble (art. 1º inc. 2º dec. ley 5756/58; S.C.B.A. Ac. 26.618 del 6-2-79, causas 96.164 del 11-11-04 y 98.576 del 18-5-06 de Sala II; causa 111.444 del 20/9/2011 RSD: 118/201, SI-33867-2009 del 24/4/2014 RSD: 54/2014 de esta Sala IIIº). Es que sin que ello implique desmerecer en abstracto la eficacia probatoria de la prueba testimonial, lo que la ley 14.159 supone es que durante el tiempo necesario para usucapir deben haber quedado huellas de la posesión en algo más que en la memoria de los testigos, esto es, en elementos de juicio independientes y objetivos, y que el usucapiente, si es realmente tal, podrá acudir a estos medios para confirmar las declaraciones que ha traído. En este tipo de procesos, la prueba testimonial adquiere particular relevancia pero no puede ser la única que sustente el pronunciamiento a dictarse. De allí que se exija que la declaración testimonial deba necesariamente verse integrada por otros medios probatorios que formen con ella, una prueba compleja suficiente para crear la convicción judicial acerca de la procedencia de la acción intentada (conf. CS Tucumán, 28-3-01, Lexis n°25/5288, en Arean op. cit. pág. 583). De lo expuesto se colige entonces que la prueba testimonial cobra relevancia en la medida que se halle avalada por otros elementos de prueba (conf. Claudio M. Kiper y Mariano C. Otero "Prescripción adquisitiva", Ediciones jurídicas Cuyo, 2007, pág. 315). Y en el caso de autos tal como se apuntó, la ocupación de la parte demandada en el predio desde el año 1991 hasta el 2000, no encuentra sustento en ninguna de las pruebas restantes de la causa (arts. 2375 y 384 CPCC). Así, dado que la prueba testimonial no aparece corroborada por evidencias de otro tipo que formen con ella prueba compuesta, la misma resulta insuficiente a los fines de probar la posesión de la actora en el predio por el periodo anterior al año 2000, puesto que la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable (conf. CNCiv, Sala D, 4-5-84, ED 111-540). Tampoco merece favorable acogida la mención que efectúan las recurrentes en relación a la falta de acreditación de la parte actora de hechos posesorios en dicho período (1991/2000), en tanto tal circunstancia no fue puesta en consideración del sentenciador de grado. Y sabido es que no pueden en esta instancia las apelantes sustentar su recurso en la consideración de una defensa que no fue sometida a decisión del Juez (arts. 272 y 273 del C.P.C.C.; causas 54.422 del 3-9-91, 88.867 del 23-4-02, 94.969 del 9-9-04, 101.034 del 19-10-06 y 99.378 del 9-8-07 de la entonces Sala II, y Causa 109.247 del 19-3-10 RSI 77/10 de esta Sala IIIa entre otras), y recién invocada ante esta Alzada. Además, cabe destacar que no se encuentra discutido que el actor resulta titular del inmueble desde el año 1987, y que recibió en tal oportunidad la posesión del inmueble. Y sabido es que la posesión se mantiene con el ánimo sin necesidad de nuevos actos posesorios (arts. 2445, 2446, 2452 y sigs., 914, C. Civil, conf. causa 41.639 del 16-9-86 de la Sala IIº). De ello que quien alegue -como en el caso- que el titular demandante poseedor ha cesado en su intención, tiene a su cargo la prueba de sus afirmaciones (conf. "Código Civil Comentado", Claudio Kiper, Ed. Rubinzal-Culzoni 2004, TºI Derechos Reales, pág. 414, Causa SI-24910-2010 del 17/7/2016, r.s.d136/2016 de esta Sala IIIa), lo que no ha ocurrido en la especie. Por todo ello entonces, los agravios esgrimidos por la demandada resultan insuficientes para demostrar el error en la sentencia apelada en tanto no tiene por acreditada la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de veinte años para que pueda progresar la defensa interpuesta (art. 4015 del C.C., arts. 375, 384 y 260 del C.P.C.C.). Ello así, y no siendo menester tratar sino los agravios conducentes a la resolución del caso en análisis, la sentencia habrá de ser confirmada. Voto por la afirmativa. La señora Juez Dra. Mauri por los mismos fundamentos vota en igual sentido. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA POR ELLO, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo corresponde confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y ha sido materia de agravio. Las costas de Alzada corresponde imponerlas a la parte demandada vencida (art. 68 del Código Procesal), a cuyo fin se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad legal (art. 31 de la Ley 14.967). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

041431E