

Reivindicacion Posesion Herederos Defensa De Usucapion

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Posesión. Herederos. Defensa de usucapion

Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de reivindicación, rechazando la defensa de prescripción adquisitiva, pues resulta suficientemente acreditado el derecho de poseer de los actores como continuadores del difunto y los demandados no han probado la posesión pacífica e ininterrumpida del predio durante el plazo legal.

En la ciudad de Corrientes, a los siete días del mes de junio del año dos mil diecinueve, estando reunidos en el Salón de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, las Sras. Jueces de Cámara, Dras. Rosana E. Magan y Luz Gabriela Masferrer, con la Presidencia de la Dra. María Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos de la Secretaria autorizante, tomaron en consideración los autos caratulados: ?BENITEZ OCAMPO MARIA LAURA, BENITEZ OCAMPO MARIA INES ANGELICA Y OTROS C/ ZACARIAS DIEGO ADRIAN Y PAD S.A. Y/O C.O.O. S/REIVINDICACION (ORDINARIO)?, Expte. N° 80711 venido en grado de apelación de la sentencia de fs. 454/469 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial N° 12, Dr. Pablo Martín Teler Reyes. Que conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, las Sras. Jueces de Cámara Dras. Rosana E. Magan y Luz Gabriela Masferrer, respectivamente.-

La Sra. Juez de Cámara Dra. Rosana E. Magan hizo la siguiente RELACION DE CAUSA Me remito a las constancias de autos por encontrarlas ajustadas a derecho y a fin de no incurrir en repeticiones innecesarias.- En su sentencia N° 194 de fecha 14.09.18 obrante a fs. 454/469 el Sr. Juez ?aquo? falla en este juicio y dispuso: 1°) Rechazar la defensa de prescripción adquisitiva opuesta por el demandado Diego Adrián Zacarías; y en su mérito: Hacer lugar a la demanda de reivindicación incoada, condenando al Sr. Diego Adrián Zacarías y a PAD S.A. a restituir a los actores Sres. María Laura Benítez Ocampo, María Inés Angélica Benítez Ocampo, Carlos Rubén Antonio Benítez Ocampo y Juan Carlos Jesús Ignacio Benítez Ocampo y/o quien resultare ocupante de los inmuebles ubicados en la ciudad Capital, Segunda Sección Sección Rural Paraje ?Pirayuí?, individualizados en el Registro de la Propiedad Inmueble y en la Dirección General de Catastro, ambos de la Provincia de Corrientes, de la siguiente manera: a) Folio Real Matrícula N° ..., Adrema A1-049393-1, constante de una superficie de 8.865,49 mts2, b) Folio Real Matrícula N° ..., Adrema A1-049404-1, constante de una superficie de 5.685,95 mts2, c) Folio Real Matrícula N° ..., Adrema A1-49418-1, constante de una superficie de 8.275.58 mts2., en el plazo de 10 días de quedar firme y consentida la presente, bajo apercibimiento de ordenar el lanzamiento por medio de la fuerza publica. 2°) Imponer las costas al demandado vencido. A fs. 475/478 la parte demandada interpone recurso de apelación contra dicha sentencia. Corrido el traslado de ley a fs.480, es evacuado a fs.481/483 por la parte actora. Concediéndose el recurso mediante auto N° 575 de fs. 489 libremente y con efecto suspensivo.- Llegados los autos a esta Sala, a fs. 493 se llama Autos para Sentencia. Se constituye la Sala con sus Vocales titulares y consentido el llamamiento de autos y la forma en que queda integrada la misma, quedan estos autos en estado de dictar sentencia.-

La Sra. Juez de Cámara Dra. Luz Gabriela Masferrer presta conformidad con la precedente relación de causa.- Seguidamente, la Cámara plantea las siguientes CUESTIONES: PRIMERA: Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: En caso negativo, la sentencia apelada debe ser confirmada, modificada o revocada? A LA PRIMERA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. ROSANA E. MAGAN DIJO: el recurso de nulidad que se halla implícito en el de apelación -art.254 CPCC- no ha sido sostenido por el recurrente, ya que no ha sido fundado en forma autónoma como es su carga. Sobre el particular es conteste la doctrina nacional y provincial en sostener que: ?si bien el recurso de nulidad se encuentra subsumido en el de apelación, ello no releva al recurrente de la carga de satisfacer los presupuestos de admisibilidad que consagra el art.172 del ordenamiento procesal, vale decir, de la invocación concreta del perjuicio sufrido y del interés que se pretende satisfacer? (CNFed.Civ.Com. Sala III, DJ T 19972, p.412; SJ 1363) por lo que la falta de planteo concreto como aconteció en le especie implica el abandono del recurso expresa o implícitamente interpuesto (Loutayf Ranea, El Recurso Ordinario de Apelación, T.II, pág. 410; De Santos, Tratado de los Recursos, Recursos Ordinarios, T.I, pág.460, Bs As. 1999). Por otra parte, no se advierte la existencia de vicios de sentencia que ameriten un pronunciamiento de oficio, por lo que no cabe su consideración. ASI VOTO. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO: Que adhiero al voto que antecede.- A LA SEGUNDA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. ROSANA E. MAGAN DIJO: I- La litis: A fs. 02/06 se presentan los Dres. Lucio A. Portel, Guillermo A. Portel y Juan A. Ancinas Alegre, en nombre y presentación de los Sres. María Laura Benítez Ocampo, María Inés A. Benítez Ocampo, Carlos Rubén A. Benítez Ocampo y Juan Carlos Benítez Ocampo, promoviendo demanda de reivindicación contra Diego Adrián Zacarías, PAD S.A. y/o quien resultare ocupante de los inmuebles objeto de la presente acción, con costas. Simultáneamente solicitan medida cautelar de no innovar. Manifiestan que los poderdantes son propietarios de los inmuebles ubicados en la ciudad Capital, Segunda Sección Sección Rural Paraje ?Pirayuí?, que se individualizan en el Registro de la

Propiedad Inmueble y en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Corrientes y detalla de la siguiente manera: a) Folio Real Matrícula N° ..., Adrema A1-049393-1, constante de una superficie de 8.865,49 mts², b) Folio Real Matrícula N° ..., Adrema A1-049404-1, constante de una superficie de 5.685,95 mts², c) Folio Real Matrícula N° ..., Adrema A1-49418-1, constante de una superficie de 8.275,58 mts². Dichos inmuebles fueron adquiridos mediante adjudicación realizada en el juicio sucesorio de su padre Don Rubén Ciriaco Benítez, verificada ante el Juzgado en lo Civil y Comercial de la localidad de Tartagal, Provincia de Salta, en los autos caratulados: ?SUCESORIO DE RUBEN CIRIACO BENITEZ? Expte. N°15.250, Juzgado de 1ra. Instancia en lo Civil y Comercial de Tartagal, Provincia de Salta, inscripta en el Registro de la Propiedad de esta Provincia por orden de dicho Tribunal. Señalan que el Sr. Rubén Ciriaco Benítez, padre de sus comitentes, adquirió los predios referenciados el 14.12.1974, según se acredita con el original del Testimonio N°138 (Escribano Francisco P. Quiróz), quien desde esa fecha hasta el día de su fallecimiento realizó todos y cada uno de los actos propios que un diligente hombre de negocios realiza sobre bienes de su propiedad, continuando sus hijos con tales actos luego de producido su deceso. Relatan que el 25.05.12 el Sr. Carlos Rubén A. Benítez Ocampo se constituyó en el lugar acompañado por el Sr. Iván Montanaro (agente inmobiliario encomendado a realizar de tasación de los predios) y el Agrimensor Américo Jacobacci (encargado de tareas de demarcación y amojonamiento de las manzanas), con el objeto de una posterior venta y loteo de cada una de las manzanas que conforman el inmueble. En esa oportunidad los terrenos se encontraban prácticamente en el mismo estado de siempre, notándose solamente en la Manzana ..., en su terreno lindero inmediato oeste, una construcción perteneciente a la firma PAD S.A., que aparentemente sería un edificio destinado a un geriátrico según cartel fijado en su frente (denuncia como iniciación de obras el año 2011) que se encuentra ocupando ?parte? de la manzana de sus mandantes, mas exactamente la cámara séptica correspondiente al edificio levantado. Resaltan que en tal oportunidad fueron acompañados también por el Sr. Rito Ramírez, quien es hijo de Bacilio Ramírez, cuyo sucesorio en 1974 vendiera los terrenos al padre de los actores Sres. Benítez Ocampo. Luego de esa fecha, el día 28 de junio, la Sra. Laura del Valle Ocampo (madre de los accionantes) se constituyó nuevamente en el predio, notando, con gran sorpresa, que ?parte? de la Manzana ... y las manzanas ... y ... estaban totalmente alambradas en su perímetro, con postes y alambres nuevos (lo que evidenciaba lo reciente de la acción despojante), por lo que se constituyó con el escribano Julio Cesar Bruzzo haciendo constar tal situación mediante Acta de ?Constatación y Toma de Posesión?, Escritura Pública N°... del mismo día, en presencia de los Sres. Montanaro y Jacobacci. Expresan que el día 7 de julio la Sra. Ocampo realizó la exposición policial correspondiente por ante la Comisaría N°10 de esta ciudad. Aducen que mediante averiguaciones gestionadas ante la policía el ocupante sería Diego Adrián Zacarias (quien contestó la exposición mencionada) en connivencia con al firma PAD SA. Ante tal circunstancia, la madre de sus mandantes remite cartas documentos N°... y N°... dirigidas a PAD S.A. y Carmen Beatriz Zalazar, quien sería la responsable de la firma, intimando al desalojo de los inmuebles de propiedad de sus hijos. Que el día 18 de julio el Sr. Carlos Antonio Benítez Ocampo amplió la exposición realizada por su madre, formalizando la denuncia penal por el delito de usurpación el día 19 de julio, todo ello ante la Comisaría N°10 de Laguna Brava. Agregan que nunca han autorizado el ingreso de personas al predio y jamás habían sufrido intromisiones ilegales como las que ahora describen, habiendo ellos obrado siempre como propietarios con las facultades propias que ello conlleva. A fs. 38 por auto N° 22329 se decreta la medida cautelar de no innovar peticionada respecto de los inmuebles reclamados en autos. Que a fs. 72/76 se presentan los Dres. Román Roberto Romero y Miriam Graciela Silva, en nombre y representación de PAD S.A., oponiendo excepción de falta de acción. Subsidiariamente contestan demanda negando todos los hechos que no sean objeto de expreso reconocimiento. Recalcan que mediante Escritura N°... del 18.06.08 [debió decir 2004] el Sr. Juan Carlos Ávalos y la Sra. Josefina Maidana (en un 83% indiviso y 17% indiviso respectivamente) venden a la persona jurídica denominada PAD S.A. una fracción del inmueble ubicado en el Paraje Pirayuí, Cuarta Sección, parcela ..., de 3000,25 m², inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de Corrientes anotado bajo N° ... Folio Real N° ... en fecha 14.07.04 y con inscripción definitiva en fecha 05.10.04. Que por Escritura N° ... complementaria de fecha 21.09.04 la Sra. Carmen Beatriz Zalazar manifiesta que acepta la venta realizada (Mensura N° ... de fecha 31.05.04). Sostienen que en fecha 14.06.11 el Sr. Diego Adrian Zacarías celebra el Contrato de Comodato (gratuito) con la firma PAD S.A. representada por Carmen Beatriz Zalazar de Ipridimo en su carácter de Presidente de dicha firma, siendo el primero comodante y la segunda Comodataria en relación al Uso del Suelo de las Manzana N° ..., ... y ... descriptas en el Plano de Mensura N°.... Por tanto, destaca que la firma PAD SA está en el inmueble en carácter de comodataria, por lo que la demanda en su contra resulta improcedente. Ofrece pruebas. Que a fs. 116/126 los Dres. Romero y Silva en representación del demandado Sr. Diego Adrián Zacarías, contestan demanda, negando todos y cada uno de los hechos alegados por la actora que no sean objeto de un expreso y formal reconocimiento. Sostienen que su mandante ejerce la posesión efectiva de los inmuebles objeto de litis. Plantean la defensa de prescripción adquisitiva de los lotes, adjuntando Plano Mensura N°... efectuado en fecha 27.03.10 por el Sr. Valerio C. Espinola. Relatan que mediante Cesión de Derechos Posesorios N°32 de fecha 08.03.10 el Sr. Marcos Ernesto Benitez (casado con Ramona M. Rodriguez) cede a título de venta total y

definitivamente a favor de Valerio Ceferino Espinola (casado con Mercedes R. Arriola), todos los derechos y acciones posesorios, hereditarios respecto al inmueble que detenta en forma pacífica, pública y continua desde el año 1989, ubicado en la Seg. Secc rural Paraje Pirayui, inmueble que comprende una fracción de terreno ubicado dentro de la Manzana ..., Plano Mensura N°... que comprende lotes ... al... (8.865,49 mts2), por el precio de \$20.000. Luego en fecha 10.06.11 mediante Escritura N°..., celebrada entre el Sr. Valerio Ceferino Espinola (y su cónyuge Mercedes R. Arriola) y el Sr. Diego Adrián Zacarías, el primero transfiere a título de cesión a favor de éste último la totalidad de los derechos posesorios y hereditarios respecto del inmueble referenciado, por la suma de \$30.000. Que mediante Escritura N° ... de fecha 23.04.10 de cesión de derechos posesorios celebrada entre Marcos E. Benitez y su esposa Ramona Rodriguez por un lado, y por otro lado Mario José Espinola Arriola, donde los primeros ceden a título de venta al segundo todos los derechos y acciones posesorias que le corresponden respecto del inmueble indicado en Mensura N°..., Manzana ... (lotes ... al ... por sup. total de 5.685,90 mts.2) y Manzana ... (lotes ... al ... por sup. total de 8.275,58 mts.2), ademas A1- 49404-1, y A1- 49418-1, por el precio total de \$30.000. En fecha 10.06.11 mediante Escritura N° ..., Mario José A. Espinola Arriola (y su esposa Ma. Eugenia Degeorgio) transfiere a Diego Adrián Zacarias la totalidad de los derechos posesorios y hereditarios sobre el inmueble descripto supra en Escritura N°... por la suma de \$30.000. Que en fecha 25.08.10 por Escritura N° ... de cesión de derechos posesorios firmada entre el Sr. Marcos Ernesto Benítez y su Sra. Ramona María Rodríguez y el Sr. Valerio C. Espinola con su esposa Mercedes R. Arriola, por el cual el Sr. Marcos Ernesto Benítez cede a título de venta a favor de Valerio C. Espinola los derechos y acciones posesorios y hereditarios respecto al inmueble descripto Mzna. 2 del plano de Mensura N°... y comprende los lotes ..., ..., ..., y ...; y Mzna. ... comprende lotes ..., ..., ..., ..., ..., ..., y ..., por un precio total de \$ 20.000. Que mediante Escritura N° ... de fecha 10.06.11 el Sr. Valerio C. Espínola y la Sra. Mercedes Ramona Arriola, y el Sr. Diego Adrián Zacarías, por el cual los primeros transfieren a título de cesión a favor del Sr. Diego Adrián Zacarías la totalidad de los derechos posesorios, hereditarios y/o de cualquier naturaleza que sobre el inmueble descripto supra en Escritura N°... le corresponden, por la suma de \$20.000. Menciona que el cedente originario Sr. Marcos Ernesto Benítez es hermano del difunto Rubén Ciriaco Benítez, padre de los actores. En virtud de tales títulos, considera acreditada la legitimidad de la posesión que ostenta su mandante, posesión que el Sr. Marcos Ernesto Benítez la ejerció desde el año 1989 y su mandante la sigue hasta la fecha, manteniéndola como verdadero propietario del fundo, exteriorizando su señorío mediante actos posesorios tales como limpieza y delimitación del terreno, construcción de una casilla de sereno, y firma de un contrato de comodato. Respecto de esto último, describe que precisamente en ejercicio de la posesión su mandante Diego Adrián Zacarías firmó en fecha 14.06.11 con la firma PAD S.A. (Carmen Beatriz Zalazar de Ipridimo, en su carácter de presidente) un Contrato de Comodato por el cual da en comodato gratuito a dicha firma el uso de las Manzanas ..., ... y ... conforme Mensura N°.... Ofrecen pruebas. Simultáneamente, plantea la nulidad de la Escritura N°... de fecha 28.06.12, solicitan anotación de litis y ampliación de cautelar de no innovar. A fs. 137/138 por Resolución Interlocutoria N° 409 del 30/07/2013 se hace lugar a la excepción de falta de legitimación respecto a la codemandada PAD S.A, dándole intervención a la nombrada en carácter tercero adherente simple (art.90, inc.1 del CPCC). A fs. 144 por Providencia N° 24.294 se amplía la medida de prohibición de innovar. A fs.144 y 161 se sustancia la defensa de prescripción adquisitiva opuesta. A fs.166/169 contestan la excepción los actores. Efectúa una negativa general y en particular de los hechos afirmados por la demandada. Expresan que las personas que obraron como cedentes en tales instrumentos no tenían la capacidad para transferir respecto de los inmuebles de litis. Reconocen que el Sr. Marcos Ernesto Benitez es hermano de su difunto padre. Solicitan el rechazo del planteo de prescripción adquisitiva, quedando la cuestión diferida para la oportunidad de la sentencia conforme se dispuso a fs.173. La sentencia: El sentenciante rechazó la defensa de prescripción adquisitiva opuesta por el demandado e hizo lugar a la acción de reivindicación, condenando a Diego Adrián Zacarias y PAD SA a la restitución de los inmuebles objeto de litis, con costas al demandado vencido. Para así decidir, estableció inicialmente que al sublite le son aplicables las normas contenidas en el Código Civil velezano. Entendió acreditada la legitimación activa de los actores en base a los Informes del Registro de la Propiedad Inmueble reservados de los que surge la titularidad de los mismos, que fueron adjudicados por herencia a través de los autos caratulados ?SUCESORIO DE BENITEZ RUBEN CIRIACO? Expte. N°15250, con fecha de inscripción el 06.07.12; siendo antecedente dominial el Primer Testimonio de Escritura N°... de fecha 14.12.74, instrumento mediante el cual el causante adquirió la propiedad. Entiende que los herederos están legitimados a reivindicar con la posesión de sus antecesores, siendo los que inician la acción los titulares del bien adquirido por herencia de su padre. Respecto del demandado entendió que la accesión de posesiones se vio privada de sus efectos, pues si bien el demandado logró demostrar el vínculo o nexo jurídico entre las posesiones que intenta unir mediante la documental acompañada, el a quo no tuvo por acreditada la posesión en la forma y por el tiempo que la ley establece para usucapir en base a la prueba compuesta colectada, insuficiencia probatoria relativa tanto a la posesión de Zacarías como la de sus antecesores cedentes. En consecuencia, hace extensiva la condena a la comodataria PAD SA, aunque la releva de costas dado su carácter de tercero adherente simple (art.90 inc.1 CPCC) y que el actor se ha allanado a su planteo de falta de legitimación. II- La apelación: Los agravios del recurrente pueden

resumirse del siguiente modo: a) Por cuanto entiende que ha acreditado mediante los instrumentos que describe en su memorial (Escrituras: N°... - N°...; N°... - N°...; N°... - N°...) su posesión pacífica e ininterrumpida, no habiendo los actores cuestionados estos instrumentos públicos en cuanto a su validez, y no obstante ello, el a quo soslaya su valoración. Al apreciar la prueba, el sentenciante valoró parcialmente las testimoniales rendidas descartando la eficacia probatoria de los testimonios ofrecidos por su parte sin dar fundamentos, dando prevalencia a otros testimonios. Precisa que las testimoniales de los Sres. Yacobacci y Montanaro (CP actora) no acreditan la posesión de los accionantes, ni tampoco lo hacen las declaraciones de parte prestadas. También agrega que la prueba de reconocimiento judicial ha sido imprecisa, sin brindar mayores detalles respecto del inmueble. Resalta como acto posesorio la suscripción del comodato con la firma PAD SA en el año 2011, y la realización de mejoras en la parte del inmueble que ocupa la misma. Expresa que el sucesorio que invocan los actores fue promovido en el año 2005, dictándose la cautelar respecto del inmueble en el año 2012 y su ampliación en 2013. b) Aduce que los reivindicantes no ha probado la titularidad del dominio, pues su título presentado es de fecha posterior a la posesión que ostenta su mandante demandado, ergo, no es suficiente para fundar la acción conforme el art.2789 CC. En la misma línea, agrega que tampoco se ha acreditado ni configurado la tradición a favor de los accionantes por parte de su antecesor, razón por la cual no se verificó la adquisición del derecho real. Destaca que tampoco se ha probado el ejercicio posesorio de los actores sobre el bien en cuestión. III- Surge del fallo atacado que el a quo ha aplicado las normas del Código Civil velezano, criterio que habré de compartir y del cual no se ha agraviado el recurrente. De todos modos, el contenido de las normas jurídicas a aplicar es, sustancialmente, el mismo que el contemplado en el Código Civil y Comercial actual.

Como desde hace larga data lo viene sosteniendo la Corte Suprema de Justicia de la Nación, la omisión de tratamiento de cuestiones oportunamente sometidas a consideración del juez de la causa, no afecta por sí la garantía de la defensa en juicio porque los jueces no están obligados a meritar cada uno de los argumentos de las partes sino los que a su juicio sean decisivos para la correcta solución del caso. Asimismo, tampoco están constreñidos a seguirlos en la evaluación de todos y cada uno de los agravios expresados, sino a atender a aquellos que estimaren conducentes para resolver la cuestión debatida (Conf. CSJN, 18/04/2006, ?Crousillat Cerreño, José F., DJ 01/11/2006, 646; id. 24/08/2006, ?Alarcón, Marisel y otros c/ Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo del Neuquén?, Fallos, 329: 3373, id. 08/08/2002, ?Giardelli, Martín Alejandro c/ Estado Nacional -Secretaría de Inteligencia del Estado?, Fallos, 325:1922; id.04/11/2003, ?Acuña, Liliana Soledad c/ Empresa Distribuidora del Sur S.A., Fallos, 326:4495; id. 04/11/1997, ?Wiater, Carlos c. Ministerio de Economía, DJ? 1998-3, 376, entre muchos otros). IV- Así delimitada la materia traída a consideración de la Alzada, pasará a analizar cada una de las cuestiones reseñadas, aunque no seguiré el orden en que han sido formulados los agravios, sino que concatenaré los distintos ítems a tratar intentando seguir un orden lógico. En este estado de la cuestión, adelanto desde ya que brindaré al presente en el sentido desestimatorio del recurso, por los fundamentos que brindaré a continuación. V- El título de los accionantes, la tradición y su legitimación para reivindicar: Preliminarmente, cabe decir que en el juicio de reivindicación, aún cuando el actor debe justificar su título de dominio o de algún derecho real, no necesita ?demostrar que ha recibido la posesión del inmueble al cual se aplica su título? (Papaño, Kiper, Dillon, Causse, ob. citada, tomo III, pág. 142; Claudio Kiper, Código Civil Comentado, Rubinzal-Culzoni Editores, año 2004, tomo II, pág. 584). Además, como principio, el reivindicante debe probar que su título es de fecha anterior a la posesión del demandado, lo que es carga suya, conforme al artículo 2.789 del Código de Vélez. Importa entonces analizar la cadena de transmisiones. ?A fin de incoar la acción de reivindicación, el actor no está obligado a probar que ha tenido la posesión del inmueble, sino que le basta justificar su derecho a poseer, ya que la ley acude en su auxilio en virtud de presunciones que permiten suponer que en algún momento fue poseedor con antelación al demandado, o lo autorizan a invocar la habida por sus antecesores.? (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2ª Nominación de Santiago del Estero, 20/03/2007, Agüero, Carlos G. c. Quinteros, José A., LLNOA 2007 (agosto), 752). La acción aquí intentada tiene por objetivo la restitución de la cosa de la cual se vio privado quien tiene sobre ella mejor derecho, con motivo de la desposesión efectuada contra, o sin la voluntad de quien la detentaba. Es por ello que, quien pretende reivindicar un bien de su propiedad, debe probar: a) derecho a poseer; b) pérdida de la posesión; c) posesión actual en el demandado; d) una cosa en condiciones de ser poseída, perfectamente determinada, presente y no futura. En el caso de la reivindicación de cosas inmuebles, la ley exige que el que se titula dueño debe probar tal aserto para que la acción prospere -el ius possidendi-. Se trata de una condición sine qua non porque esta acción tiende a modificar el estado posesorio actual de la cosa. El art. 2758 CC anterior establece ?La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquél que se encuentra en posesión de ella? (Cfr. Cám. Civ. 2da Nom., 27/11/06, in re: ?Filippa de Guber, Amalia c/ Club Aeromodelista Santiago del Estero s/ Reivindicación?, La Ley Online). El juez de grado tuvo por probado el dominio de los actores (punto ?b? de los agravios reseñados supra) en base a los Informes del Registro de la Propiedad inmueble (reservados, y fs.289/293), de los cuales surge la adjudicación en in re: ?SUCESORIO DE BENITEZ RUBEN CIRIACO?, N°15250/05, Juzg. Primer Inst. Civil y Comercial Tartagal -Salta-, con fecha de

inscripción el 06.07.12. El título invocado por los reivindicantes devino de este sucesorio, y la adjudicación en cuestión da cuenta de 1/4 a favor de cada uno de los aquí co-actores, plasmándose así totalidad de la titularidad del dominio en cabeza de los mismos. Los accionantes han declarado en forma coincidente que el autor de la sucesión falleció en el año 2002 (ver actas a fs.348/451), y conforme da cuenta el informe del Registro de la Propiedad inmueble (reservado, y también a fs.289/293) el sucesorio se habría iniciado en el año 2005. También adjuntaron su antecedente dominial, Primer Testimonio de Escritura N°... del 14.12.74 -reservada-, por medio del cual el causante mencionado, padre de los actores, adquirió en vida la propiedad. Cabe dejar sentado que cuando el Código exige la presentación del título que acredita el derecho de poseer del actor no se refiere al título en sentido instrumental, sino a la causa en que se apoya el derecho, el acto jurídico hábil para transmitir la propiedad. Pothier afirma que son títulos de propiedad todos aquellos que por su naturaleza sirven para pasar de una persona a otra la propiedad de una cosa, como el contrato de venta, de permuta, de donación, la dación en pago, el legado, la partición. Se ha dicho que la palabra título se refiere a toda clase de actos que acrediten la propiedad, sean traslativos o meramente declarativos, como la partición, las sentencias judiciales, etcétera, por cuanto estos últimos revelan igualmente la existencia del dominio sin que obste a ello que no contengan constancias sobre la posesión del enajenante o sobre la tradición?.(conf. Highton/Bueres en ?Código Civil?, p.603, t.5B, Ed. Hammurabi, año 2004). La presentación del ?título que acredite el derecho a poseer, se refiere a la causa en que se funda el derecho de dominio y no al título en sentencia documental o formal, por lo cual constituye título la declaratoria de herederos mediante el cual quién invoca el dominio acredita haberlo adquirido por sucesión de su titular (?Zapatella Elida Agustina c/ Silva Teresa y/o quien resulte ocupante s/ Reivindicación? - CC0100 - SN 940527 RSD-274-94 S - 6-12-1994 (SD)PUBLICACIONES: DJBA 149, 105 elDial - WBF49). Dicho fallo sigue la doctrina conforme a la cual, el Código Civil al exigir al reivindicante la presentación del título que acredite su derecho a poseer, se refiere a la causa en que se funda el derecho de dominio y no el título en sentido documental o formal (conf. SCBA, Ac. 34.877, sent. del 8-X-1985 en AyS 1985-III-94). En torno a la posesión vale efectuar una aclaración. Los elementos constitutivos de la posesión ordinaria son el ?corpus? y el ?animus domini? (art.2351 CC), no obstante, la posesión hereditaria no requiere de estos requisitos. En efecto, el heredero puede no tener las cosas bajo su poder e incluso ignorar que la herencia se le ha deferido y, sin embargo, ser poseedor. En la posesión ordinaria existe necesariamente una relación de hecho, en tanto que en la posesión hereditaria existe una relación de derecho: la ley ha establecido un sistema de adquisición y ejercicio de cada una de ellas (conf.Highton/Bueres en ?Código Civil?, p.340/341, t.6A, Ed. Hammurabi, año 2007). He aquí la forma particular en que se resuelve la cuestión atinente a la ?posesión? de los herederos, que ha motivado la queja del demandado. Ampliando, los actores de autos son herederos forzosos, descendientes (hijos) del autor de la sucesión por lo que la adquisición de la propiedad les corresponde de pleno derecho desde el instante mismo de la muerte del causante (art.3420 CC). La muerte, la apertura y la transmisión de la herencia se producen en el mismo instante, sin que entre ellas exista intervalo de tiempo (nota al art.3282 CC). De acuerdo con el art. 3417 CC el heredero investido en la posesión hereditaria, ya sea de pleno derecho (art. 3410 CC, que regula nuestro caso) o por decisión judicial (arts. 3412 y 3413), continúa la persona del difunto y es propietario, acreedor o deudor de todo lo que el difunto lo era, salvo los derechos intransmisibles por sucesión. Conforme al art. 3418, el heredero no sólo sucede en la propiedad sino también en la posesión del causante, facultándolo para ejercer las acciones petitorias que corresponderían a su autor si estuviera vivo, de ahí le asiste al heredero la facultad de reivindicar en su calidad de sucesor del propietario de la cosa reivindicada. Así las cosas, la antelación posesoria fue dada por transmisión a sus causahabientes a través del derecho sucesorio, luego singularizada la porción que corresponde a cada uno mediante su respectiva adjudicación e inscripción en el Registro Propiedad Inmueble. Tal fue el modo de adquisición de la propiedad operado en el sublite, donde se funden las nociones de tradición, transmisión y continuación de la persona dada la singularidad propia que le imprime la intervención del derecho sucesorio. Como bien lo dice Alterini, el principio de la continuación de la persona del causante, que incluye la propiedad y la posesión del difunto, permite la concepción de la posesión como un hecho jurídico (?Acciones reales?, Bs As, Abeledo Perrot, año 2000, p. 57). Respecto de la tradición en el caso de transmisión de dominio hereditaria, nuestro STJ tiene dicho que ?También es indubitable que en el régimen del Código Civil en materia de bienes inmuebles, para la transmisión del dominio es necesario, además de la escritura pública (art.1184, inc.1) e inscripción registral con los alcances del art.2505, la tradición (art.577). Empero, respecto de la tradición de la cosa ello es así como regla, ya que admite excepciones. Entre las excepciones al requisito de la tradición, figura la prevista por los artículos 3265, 3282,3410 y ss del Código Civil: la transmisión del dominio por sucesión. [...] Con la posesión de su causante, los herederos sin necesidad de tradición continúan en dicha posesión, sea que ella se haya adquirido ministerio legis -que es el caso de los herederos forzosos (CC, art.3410)- o que haya sido otorgada judicialmente con la declaratoria de herederos (CC, art.3412) [...]. Porque en esas condiciones, no es razonable postular frente a la acción reivindicatoria promovida por sus herederos que a la titular registral le faltó el requisito de la tradición para adquirir el dominio del bien. La mentada falta de transmisión fáctica no obsta ni obstó al nacimiento del derecho de dominio sobre el inmueble de la [actora] porque a ella le fue transmitido in re iure el derecho

de dominio que sobre el bien tenía su causante?. (Sup. Trib. Ctes in re ?SUCESIÓN DE SILVIA GOMEZ DE FALCON C/ BLANCO LEONOR S/ REIVINDICACIÓN?, Expte 32869, Fallo N°48 del 27.06.13). En sentido similar, la CSJ de Tucumán, in re: Alderete, Fernando M. y otra v. Jiménez López, Manuel y otra, 14/04/2010, Cita La Ley Online: 70062645, ha dicho que ?La legitimación activa para reivindicar le es reconocida a los sucesores ?mortis causa?, en virtud de lo dispuesto por los arts. 3421n fine, 3417, 3418 y 2475 CCiv., pues el derecho sucesorio argentino adopta el sistema de la continuación de la persona del causante en la de sus herederos. Siendo herederos forzosos, los cedentes entraron en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces (art. 3410 según texto sancionado por la ley 17711) [....]. A partir de entonces el heredero tanto puede ejercer la acción reivindicatoria (art. 3421 in fine CCiv.), como ceder la herencia (cfr. Pérez Lasala, en ?Derecho de Sucesiones, Parte General? Vol. 1, Ed. Depalma 1978, p. 778). [...]. A su vez, cuando reivindica, el heredero no tiene la carga de probar que él ha poseído el objeto que reivindica; basta que acredite la posesión en el causante o aun en sus antecesores (art. 2790 del CCiv.) (cfr. Código Civil Comentado, dirigido por E. Zannoni, t. 2, Astrea, 2007 p. 769)? -el subrayado me pertenece-. Los actores/herederos han presentado también el título de propiedad de quien precedió al autor de la sucesión, remontando así su posesión al año 1974 (Primer Testimonio de Escritura N°..., reservado), cuestión que, como infra veremos, deberá confrontarse con el momento inicial de la posesión del demandado. La jurisprudencia ha admitido que ?el actor pueda invocar títulos anteriores a la posesión del demandado, aunque no probase su propia posesión, ya que debe presumirse iuris tantum que los antecesores tuvieron la posesión desde la fecha de sus respectivos títulos (art.4003), lo que basta para que el reivindicante como sucesor pueda ampararse en los derechos que hubieran tenido sus antecesores para reivindicar?. (conf.Higthon/Arean, ob. citada, p.615, citando, entre otra jurisprudencia, SCBA 20/6/89, LL,1990-C-53, ídem 18/10/88, LL, 1989-B-143; ídem SCBA 20/6/89, DJBA,135-3368, ídem 14/8/79, DJBA,117-214). Con los antecedentes mencionados resulta suficientemente acreditado el derecho de poseer de los actores como continuadores del difunto, asistiéndoles la facultad de reinvidicar conforme el art. 2758 CC. Ahora bien, en el caso, el demandado alegó la adquisición de dominio por prescripción veinteañal, siendo su carga procesal probarlo. Esto se vincula, entonces, con los agravios referidos a la valoración de las pruebas de la posesión veinteañal que el ?a quo? juzgó insuficientes, y el examen de los títulos adjuntados por él presentados para dilucidar el momento inicial de su posesión. VI- La posesión actual y su antigüedad -agravio a)-: Los inmuebles en disputa conforme los términos en que ha sido interpuesta la acción son los correspondientes a la Manzana ... (Folio Real Matrícula N° ..., Adrema A1-049393-1) constante de una superficie de 8.865,49 mts2 (lotes ...); Manzana ...(Folio Real Matrícula N° ..., Adrema A1-049404-1), constante de una superficie de 5.685,95 mts2 (lotes ...) y Manzana ... (Folio Real Matrícula N° ..., Adrema A1-49418-1), constante de una superficie de 8.275.58 mts2 -lotes ...). Inmueble que en su mayor extensión fue escriturado a nombre del causante de la sucesión mencionada y se individualizan en el Plano de Mensura N°... -reservado- realizado en el año 1978. A esa fracción se circunscribe el litigio (no así a las Manzanas ... y ..., que si bien integran el predio conforme dicha mensura, no fueron objeto de la demanda). La detentación material del inmueble por parte del demandado está fuera de discusión porque no es materia controvertida, la cuestión es determinar en qué carácter la ostenta y desde cuándo: el demandado sostiene que su posesión tiene como antecedente la del cedente originario Marcos Ernesto Benitez (hermano del causante fallecido Rubén Ciriaco Benitez, quien a su vez es padre de los actores) desde el año 1989, luego Valerio Ceferino Espínola (Escrituras N°... y ...) y Mario José Espínola Arriola (Escrituras N°... y ...), y ahora él la continúa hasta la fecha, siempre en forma pública, pacífica e ininterrumpida. El alcance, en términos descriptivos, de la posesión actual ha sido objeto del Acta de Constatación materializada mediante Escritura N°... de fecha 28.06.12 -cuya nulidad fuere rechazada en su incidente respectivo, que corre por cuerda al presente-. Es sabido que en materia de prescripción larga puede darse la accesión o unión entre posesiones a título singular, pero para que la misma produzca sus efectos debe existir un vínculo jurídico que las ligue (art. 2476 in fine CC). El juez de grado entendió cumplimentado este requisito, por lo cual es falsa la queja relativa a que ha soslayado su valoración. En especial, valoró: a- copia certificada de contrato de comodato; b- copias certificadas de Cesión de derechos posesorios Escritura N°... y Escritura N°...; ccopias certificadas de Cesión de derechos posesorios Escritura N°... y Escritura N°...; d- copias certificadas de Cesión de derechos posesorios Escritura N°... y Esc.N°.... El asunto es que al analizar la posesión de hecho (condición que debe ir unida al vínculo jurídico) entendió que la misma no se hallaba acreditada tanto por parte del propio demandado Zacarías como de sus cedentes o antecesores. En definitiva, es la ausencia de prueba compuesta que acredite la defensa la razón que ha determinado el rechazo de la prescripción alegada. En ese marco, lo que corresponde establecer entonces es a qué fecha se remonta la posesión del demandado, y particularmente, si ya estaba cumplido el plazo de veinte años al momento en que se formuló el requerimiento de restitución o la demanda (arts. 3948, 3962, 3986, 3998, 4015/4016 CC). Efectuando el juicio de mérito de las pruebas rendidas, arribo a la misma conclusión del a quo entendiendo que no se ha rendido la prueba que se exige para acreditar la posesión veinteañal. Como es sabido, en este tipo de procesos se exige prueba compuesta, es decir, pruebas que deben complementarse o integrarse para formar la

convicción del juzgador, porque por razones de seguridad jurídica, el legislador ha preferido para este tipo de procesos tasar el valor de la prueba y establecer los recaudos que las comprobaciones deben satisfacer para valer como prueba. Se trata del sistema de prueba legal, tasada o tarifada, en virtud del sistema vigente establecido para la prueba en los procesos de usucapión por la Ley 14.159 modificada por el Decreto Ley Nro. 5756/58 que limita la eficacia de la prueba testifical en estos procesos al disponer que la sentencia que se dicte no puede tener apoyo exclusivo en ella. La ley señala que ella por sí sola es deficiente, debiendo ser complementada para formar convicción o certeza con otras fuentes probatorias. La Corte SJN ha dicho: La comprobación de los extremos exigidos para la adquisición de dominio por usucapión debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente....Para la adquisición del dominio por usucapión no basta que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesario que el actor demuestre cuáles son los actos posesorios realizados por él y si se mantuvo en la posesión en forma continua durante veinte años....Teniendo en cuenta que la posesión es un hecho que alega el prescribiente para fundar su derecho de propiedad sobre la cosa, incompatible con el que pretende extinguido, a él le corresponde probar su existencia de modo indubitable, siguiendo la regla de quien afirma la existencia de una relación jurídica dada debe aportar prueba acabada de los hechos que necesariamente deben concurrir para su nacimiento. (CSJN., 10.3.75: DE, 60, fallo 26.690. Fallos: 300:651; 308:1699; causa ?Glastra SAC c/ Estado Nacional?, del 7.9.93 en DE, suplemento del 26.9.94, con nota de Alterini, J.H., ?La usucapión y la divisibilidad de la posesión?. Conf. C.N.Civ. sala D, 4.5.84, DE-111-540; sala B, 14.6.83, DE-107-120. Nota Nro 22, pag. 289, Marina Mariani de Vidal, Curso de Derechos Reales, TIII, 4ta. Edición. 1997. Y digo que el demandado no ha sido rendido la prueba compuesta porque: 1- Al margen de su valoración, las testimoniales prestadas por los Sres. Ricatti y Espinola Arriola no arrojan una antigüedad en la posesión que se extienda mas allá del año 2010 aproximadamente (cuarta respuesta, pliegos a fs.359/362), siendo esta acción promovida el 9.08.12 -fs.6 vta.-. Por otra parte, aunque se reconociera valor probatorio inequívoco a esos testimonios, resultaría que la posesión no puede acreditarse solamente con testigos, como supra advertimos. Sucede que sin desmerecer en abstracto la eficacia probatoria de la prueba testimonial, la ley 14.159 supone 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 esos medios para confirmar las declaraciones que ha traído a los autos (SCBA, 14/10/80, ?Marenales, Alberto vs. Fontana de Ferrari, E. y otro?, DJBA, 120-12). 2- No se ha rendido prueba documental idónea y suficiente para acreditar el ánimo de poseer para sí y sin reconocer en otro el derecho de propiedad durante el lapso de veinte años anteriores al año 2010. El plano de Mensura 21010-U adjuntado por el demandado fue registrada en esta fecha, y cabe aclarar que la misma se corresponde únicamente con la Manzana ... descrita en la plano de Mensura N° ... presentada por los accionantes. Tampoco se probaron pagos de impuestos que gravan el inmueble durante ningún período, sea por parte del demandado, sea por sus antecesores en la posesión. Ha sido destacado el valor de esta prueba señalando la CSJN que: ?El art. 24 inc c) de la ley 14.159, al establecer que será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan al inmueble, impide declarar operada la usucapión cuando, faltando la demostración de ese extremo, la restante prueba que, por exigencia legal debe ser compuesta, no lo es suficientemente asertiva para demostrar que los actos posesorios fueron realizados claramente con el ánimo de dueño y por el término legal?. (Sentencia del 10.3.75, ED, 60, fallo 26.690 -el subrayado me pertenece-). Tampoco las declaraciones de partes rendidas y el reconocimiento judicial practicado en el inmueble sirven para establecer la antigüedad en el ejercicio posesorio que se requiere en la especie. Concretamente, resulta indiscutida la posesión actual del demandado, sin embargo, éste no ha probado suficientemente, con la prueba compuesta exigible en la materia que la ocupación de los inmuebles objeto de litis haya sido ejercida con ánimo de poseerlo para sí durante el lapso requerido por la ley para tener por configurada la usucapión larga (art.4016 CC velezano), es decir, veinte años anteriores al 2012 (año en que se inició la demanda), lo que justifica el rechazo de la defensa de prescripción. VII- Como consecuencia de ello, acreditando los actores su carácter de titulares dominiales y el título de sus antecesores, corresponde hacer lugar a la reivindicación contra quien carece de derechos para ocupar el inmueble, tal como se dispuso en la sentencia recurrida. VIII- Por lo expuesto, propicio se rechace el recurso de apelación deducido por el accionado a fs. 475/478 y se confirme la recurrida en lo que ha sido materia de agravios, con costas al demandado vencido conforme al principio objetivo de la derrota (art.68 CPCC). En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes de la parte demandada y de la actora por su actuación en esta segunda instancia, corresponde regularlos en un ... % (... POR CIENTO) del importe fijado en la instancia de origen, suma a la cual deberá adicionarse el porcentaje del I.V.A. en el caso de que se encuentren inscriptos como responsables de este tributo ante la A.F.I.P. (ley N° 5822, arts. 9 y 14), con más el interés establecido en el art. 56 de la ley arancelaria y hasta su efectivo pago. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO: Que adhiero al voto que antecede.- Con lo que terminó el Acuerdo, pasado y firmado ante mí, Secretaria, que doy fe. Fdo: Dra. ROSANA E. MAGAN. Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER - Ante mí. Dra. MARIA DEL CARMEN ACOSTA -Secretaria-. CONCUERDA: fielmente

con sus originales obrantes en el Protocolo de Sentencias de ésta Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial y del corriente año. CORRIENTES, 07 de Junio de 2019.- Dra. MARIA del CARMEN ACOSTA Secretaria Actuarial - Sala

II Cám. de Apel. Civil y Comercial Corrientes NRO. 44 SENTENCIA CORRIENTES, 07 de Junio de 2019.-

Por los fundamentos que instruye el Acuerdo que antecede, FALLO: 1) Rechazar el recurso de apelación deducido por el accionado a fs. 475/478 y confirmar la recurrida en lo que ha sido materia de agravios, con costas al vencido 2) REGULAR los honorarios de los profesionales intervinientes de la parte demandada y de la actora por su actuación en esta segunda instancia en un ... % (... POR CIENTO) del importe fijado en la instancia de origen, suma a la cual deberá adicionarse el porcentaje del I.V.A. en el caso de que se encuentren inscriptos como responsables de este tributo ante la A.F.I.P. (ley N° 5822, arts. 9 y 14), con más el interés establecido en el art. 56 de la ley arancelaria y hasta su efectivo pago. 3) Insértese, regístrese, notifíquese y consentida que fuere, devuélvase a origen.- Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER Juez - Sala II Cám. de Apel. Civil y Com. Corrientes

Dra. ROSANA E. MAGAN Juez - Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes Dra. MARIA del CARMEN ACOSTA Secretaria Actuarial - Sala II Cám. de Apel. Civil y Comercial Corrientes

042654E