

Prescripcion Adquisitiva Bien Inmueble Rechazo De La Demanda Fisco Accion De Reivindicacion Posesion Pacifica E Ininterrumpida

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de Mercedes, Provincia de

Buenos Aires, a los 17 días del mes de Junio de 2020, se reúnen en Acuerdo continuo (Res. SCBA 386/20 y complementarias sobre COVID-19 y Res. del Presidente de esta Sala nro. 28/4/2020) los señores Jueces de la Sala I de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes de la Pcia. de Buenos Aires, Dres. EMILIO ARMANDO IBARLUCIA Y ROBERTO ANGEL BAGATTIN, con la intervención de la Secretaria actuante, para dictar sentencia en el Expte. N° SI-117936, en los autos: ?NOLI GUSTAVO RICARDO C/ FISCO DE LA PCIA. DE BS. AS. S/ USUCAPIÓN?. Y EXPTE SI-117937 ?FISCO DE LA PCIA DE BS.AS.C/ NOLI GUSTAVO RICARDO S/ REIVINDICACION? .- La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.- 1ª.) ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. Emilio A. Ibarlucía y Roberto A. Bagattin.- VOTACION A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: I.- La sentencia única de primera instancia de fecha 7/10/2019, es apelada por el actor Gustavo Ricardo Noli, siendo sus agravios contestados por el Fisco de la Provincia de Buenos Aires. II.- Antecedentes: Brevemente los antecedentes que hacen al recurso son los siguientes: 1.- Con fecha 3/11/2003, Gustavo Ricardo Noli inicia demanda de prescripción adquisitiva contra el Fisco de la Provincia de Buenos Aires respecto de un inmueble rural del dominio privado de la provincia (Circ.XV, Secc.E, Chacra 460, Parcelas 1 y 2 del Partido de 9 de Julio, partidas inmobiliarias nros. 1048 y 1045). Denuncia la posesión del inmueble con intención de ser dueño a partir de 1980. Afirma que realizó los siguientes actos: controlar y evitar la tala indiscriminada de árboles; empadronar el inmueble ante la Municipalidad de 9 de Julio y comenzar a pagar la tasa por red vial; cumplir con el pago de cuotas del impuesto inmobiliario; instalar un lugar para vivienda; realizar mejoras como, entre otras, instalación de alambrado, tranqueras y tranqueros, motor bombeador de agua; colocar candados; realizar denuncias por intrusos en el predio; celebrar un convenio de explotación en el año 2002. Ofrece pruebas y solicita que se haga lugar a la demanda. 2.- Al contestar la demanda, el Fisco niega lo expuesto y desconoce la documentación en forma general. Luego, se refiere a cada uno de los documentos aportados y sostiene que del escrito de inicio y de la prueba instrumental, surge que recién en 1989 y con el plano de geodesia, el actor ha hecho una manifestación externa de su voluntad de poseer. Afirma que ello no es suficiente como acto posesorio pero, si así se lo considerara, dice que recién en el año 2009 se cumplen los 20 años requeridos para la prescripción. Solicita que se rechace la acción. 3.- Posteriormente, se admite el hecho nuevo denunciado por el Fisco consistente en la resolución del Concejo Deliberante de la Municipalidad de 9 de julio del 7/05/2004, por la que se decide solicitar a la Provincia de Buenos Aires que se declare ?Reserva Natural y Patrimonio Forestal? del Partido al predio, y se prohíbe la tala del monte y usufructo del mismo (fs. 130/133) (fs. 159 vta.). 4.- Este expediente de usucapión se acumula con el expediente sobre reivindicación iniciado por el Fisco contra Noli, en el año 2009. 5.- En la demanda de reivindicación, el Fisco se refiere a su posición en el expediente sobre prescripción adquisitiva. Sostiene que las constancias de dichas actuaciones arrojan un resultado negativo respecto de la posesión invocada por Noli. Agrega que durante el trámite del mencionado expediente, la Provincia, por Resolución del Ministerio de Economía nro. 22 del 1/2/2017, resuelve otorgar las tierras a la Municipalidad de 9 de Julio con destino a la realización de una "Escuela Granja por una Infancia y Juventud Mejor". Solicita que se haga lugar a la reivindicación. 6.- Al contestar la demanda, Noli afirma que a partir de la iniciación del juicio de prescripción adquisitiva, ha tenido que soportar toda clase de actos intimidatorios por parte de las autoridades administrativas. Solicita que se rechace la demanda, con costas. 7.- El Fisco, luego, denuncia un hecho nuevo (fs. 52), admitido a fs. 64, consistente en supuestos actos de desmonte del predio por parte de Noli con posterioridad al inicio de reclamo por reivindicación, lo que motiva una denuncia penal. III.- Sentencia. Producida la prueba en ambos expedientes, se dicta la sentencia única recurrida que rechaza la acción de prescripción adquisitiva y hace lugar a la reivindicación. Sustancialmente, la magistrada, luego de dejar establecido que este caso se rige por el C.C., valora detalladamente la prueba producida en ambos expedientes y considera que de la misma (especialmente de las actuaciones administrativas) no surge la posesión de Noli pública, continua, ininterrumpida y pacífica. En consecuencia, rechaza la demanda por prescripción adquisitiva, con costas. Por su relación con los agravios del apelante y la contestación de agravios del Fisco, cabe destacar que, al finalizar sus consideraciones, la sentenciante expresa lo siguiente: ?Es que, aún entendiendo precedentes el "Certificado para productores agropecuarios comprendidos en zona de emergencia o desastre agropecuario" (fs. ver fs. 69 y su copia de fs.48) expedido el 21 de julio de 1988, siendo su período de vigencia desde el 1/5/1988 al 31/10/1988; y luego el pedido de

prórroga desde 1/11/88 al 30/4/89 (fs.68) y mensura presentada con el objeto de prescribir a la Dirección de Geodesia, aprobado el 9/5/1989 (fs.11), se colige que -a todo evento- el Sr.Noli posee las parcelas a partir del año 1988, lo que incluso podría corroborarse con los testimonios de Jorge Pedreschi, Leonardo Oscar Blanco, Hugo Adolfo Scoponi, José Aurelio Schinetti, Alejandro Benero Schinetti y Alberto Orlando Rodari (expte.74094, fs.266/271 según interrogatorio de fs.255/256).? Por otra parte, la magistrada entiende que el Fisco logra probar la existencia y validez del título en que apoya sus pretensiones y la carencia de derecho por parte de Noli a ocupar el inmueble; que el derecho del Fisco de poseer se encuentra vigente, por lo que hace lugar a la demanda reivindicatoria, con costas. IV.- Agravios: El apelante, en su extenso y fundado escrito, sostiene, esencialmente, que la sentencia es arbitraria. En muy breve síntesis (ya que sería inoficioso resumir todas sus argumentaciones que pueden leerse en la M.E.V.), expresa que la sentencia contiene errores porque otorga carácter interruptivo de la prescripción a ciertos actos que no lo tienen, considera que ciertos documentos hacen plena prueba cuando no es así y califica como actos posesorios a actos que no lo son. Remarca especialmente que en la sentencia se admite que el Sr. Noli tiene la posesión desde 1988, circunstancia que, a juicio del recurrente, resulta suficiente para la procedencia de la acción. Aclara que en la sentencia se otorga carácter interruptivo de la prescripción a la contestación de demanda pero sostiene que dicho acto no tiene tal carácter. En este orden de ideas, sostiene que al no reconvenir por reivindicación, el plazo de prescripción adquisitiva sigue su curso incluso durante el proceso; que para interrumpirlo es necesario que el titular de dominio accione en busca de recuperar su posesión y el Fisco lo hizo recién el 25/03/2009. Afirma que mantuvo su posesión, lo cual, a su criterio, se encuentra acreditado con las constancias y testimonios de este expediente y con los elementos agregados al expediente sobre reivindicación. Cuestiona en forma detallada la valoración de la prueba realizada por la magistrada, especialmente, con relación al valor probatorio que se otorga a los expedientes administrativos. También sostiene que falla la sentencia cuando establece que la posesión entre los años 1980 a 1988 solo se probaría con prueba testimonial porque, según afirma, la testimonial se complementa con la prueba pericial. Solicita la revocación de la sentencia. Contestación de los agravios: Al contestar los agravios (también en este caso se efectuará una muy breve síntesis), el Fisco sostiene que la sentencia no reconoce la posesión desde el año 1988 porque ?usa el POTENCIAL y como hipótesis?. Dice que, al contestar la demanda sobre prescripción adquisitiva, su parte analizó cada documento y concluyó que la documentación datada en el año 1988, por caso, no se refería al inmueble objeto de autos. Por ello considera que la prueba documental aportada por Noli carece de validez probatoria para tener por acreditada la posesión. Agrega que en esa oportunidad se hizo reserva de ampliar la contestación conforme la prerrogativa que otorga el art. 354 inc. 1° C.P.C.C. Sostiene que fue en uso de dicha facultad que el 25/3/2009, luego de haber recabado los informes pertinentes, se inició la reivindicación ?reclamando la posesión del bien?. Afirma que la contestación de demanda en marzo 2004 y la demanda de reivindicación deben ser consideradas como un mismo acto. Luego, se refiere a la prueba producida diciendo que ha sido correctamente valorada por la sentenciante. Solicita la confirmación de la sentencia. V.- Solución del caso. 1.- Como puede advertirse las partes no se ponen de acuerdo sobre lo que dice la sentencia en su última parte en relación al comienzo de la posesión. Si se consulta a la RAE (<https://www.rae.es/>), ?aun? significa : 1. adv. Todavía; 2. adv. Todavía (? no obstante, sin embargo). 3. adv. Todavía (? denota encarecimiento o ponderación). 4. adv. Hasta o incluso. 5. adv. Siquiera (? tan solo). Por su parte ?a todo evento? a cualquier, o a todo, evento significa: 1.locs.advs.En previsión de todo lo que pueda suceder. 2.locs. advs. Sin reservas ni preocupaciones. Parece que la sentencia dice que ?inclusive? se llega ?sin reservas? a la misma conclusión si se apoya en una argumentación diferente. Es decir, a la misma solución (rechazo de la prescripción adquisitiva y procedencia de la reivindicación) se arriba si se considera que Noli tuvo la posesión desde el año 1988 de acuerdo a los certificados de productores comprendidos en la emergencia o desastre. Luego sí la magistrada usa el modo condicional cuando dice que ello ?podría? corroborarse con las declaraciones de los testigos que menciona. Pero más allá de la interpretación que deba darse a esa parte de la sentencia y si el Sr. Noli tuvo o ?podría? haber tenido la posesión desde el año 1988 (lo que se tratará más adelante), lo que no dice la sentencia es por qué se llega o se llegaría a la misma conclusión. No obstante, puede fácilmente inferirse que la magistrada entiende implícitamente que los 20 años requeridos (art. 4015 C.C.) deben estar cumplidos a la fecha de inicio de la demanda por prescripción adquisitiva, lo que obliga a abordar el tema, que es objeto de especial agravio por parte del apelante. Esta Sala (causa nro. 108.838, ?Ferrari c. Municipalidad de Mercedes, sent. del 08/02/05, posición que he mantenido al votar en la causa nro.30.237 de la Sala 2, ?Miranda c. Dupuy?, del 13/03/18, con adhesión del Dr. Etchegaray) tiene dicho que comparte la tesis jurisprudencial y doctrinal que sostiene que si bien el plazo de 20 años, en principio, debe estar cumplido al momento de entablarse la demanda, de todos modos puede cumplirse aún durante la tramitación del juicio. Ello por razones de realismo jurídico y pragmatismo judicial y aplicación del art. 163 inc. 6 del C.P.C.C. (conf. C.C., S. 2, Azul, c. 38.500, ?Presa de Carelli?, 12/08/97, L.L.B.A. 1998-45), o por considerar que no hay norma que diga que la iniciación del juicio de usucapión sea interruptiva o suspensiva del proceso adquisitivo (C.C., S. 2, S.M., c. 50.548, RSD-55, 19/03/02; CC0002 SM 52231 RSD-184-3 S 05/06/2003; ?Comba, Erico y otra c/Auterrial de Motos, Ramona

María s/Posesión veinteañal?, JUBA). En su libro ?Juicio de usucapión?, la Dra. Beatriz Arean (Ed. Hammurabi, Bs. As., 2007, pág. 546) expone que la jurisprudencia más moderna se inclina por la posición que indica que es factible que los 20 años se operen durante la secuela del juicio. La postura encuentra fundamento en las disposiciones de los códigos procesales que facultan al juez a hacer mérito en la sentencia de los hechos producidos durante la sustanciación del juicio. La autora considera acertada la solución aunque aconseja promover el juicio cuando ya esté cumplido el plazo, para evitar el riesgo de que el propietario reconvenga por reivindicación y se vean frustrados los años de posesión. Más recientemente, comentando el art. 1905 C.C.C., se ha expresado que si el plazo legal de prescripción vence durante la sustanciación del proceso, el fallo puede hacer mérito de ello para acoger la pretensión de acuerdo al art. 163, inc. 6, apartado segundo, CPCCN (http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigcomentado/CCyC_Nacion_Comentado_Tomo_V.pdf). La adopción de esta postura, lleva a considerar los planteos sobre la interrupción de la prescripción. Es decir si la contestación de demanda interrumpe la prescripción según el art. 3986 C.C. Es que, más allá de que el Fisco argumenta que la contestación de demanda (en el año 2004) y la reivindicación (interpuesta en el año 2009) son ?un mismo acto? (ello porque al contestar la demanda, el Fisco dijo que se reservaba el derecho de dar su respuesta definitiva una vez producida la prueba de acuerdo al art. 31 del decreto-ley 7543/69 según la redacción dada por la ley 12.748), se trata de una cuestión de derecho (?iura novit curia?, art. 163 inc. 6 C.P.C.). En el fallo citado por el recurrente (citado también por Arean, Beatriz A. en ?Juicio de usucapión?, Hammurabi, Bs. As., 2007, pág. 193), la S.C.B.A, en un juicio en que se prescribió contra la Municipalidad de Tigre, respondió a la cuestión en forma negativa. (SCBA LP Ac 39568 S 28/02/1989, ?Municipalidad de Tigre c/Boades, Hipólito s/Reivindicación?, publicado AyS 1989-I-183, LL 1988-A, 574, Cita Online: AR/JUR/1386/1989, también publicado en la página web de la S.C.B.A. www.scba.gov.ar). Sin embargo, el fallo debe ser leído atentamente para comprender sus alcances y por ende si es posible trasladarlo al caso de autos. Se trató de un juicio de reivindicación deducido por una municipalidad contra un particular que reconvinó por prescripción adquisitiva de dominio. La municipalidad contestó alegando que el plazo de 20 años no estaba cumplido porque la prescripción se había interrumpido, entre otros actos procesales, con la contestación de demanda que había presentado en un juicio de usucapión que con anterioridad había entablado el particular. La Cámara hizo lugar al planteo y la Corte le revocó la sentencia diciendo que la contestación de demanda deducida en otro proceso no había tenido efectos interruptivos de la prescripción adquisitiva porque aquel acto procesal no constituía demanda en los términos del art. 3986 del C.C. Como se advierte, la contestación de demanda se había deducido en otro juicio, que, por razones que no podemos saber (porque el fallo no lo aclara) no había terminado con éxito para el usucapiente (el fallo dice que determinados actos procesales posteriores a la contestación de demanda quedaron ?invalidados?). El caso de autos es muy distinto. La contestación de demanda del Fisco de la Provincia se dedujo en el mismo juicio de prescripción adquisitiva donde se dictó la sentencia que ahora esta Sala debe revisar. Si bien esta Sala ha adoptado la tesis arriba señalada respecto de que, por aplicación del art. 163 inc. 6 del C.P.C., los jueces pueden hacer mérito de los hechos constitutivos, modificativos y extintivos producidos durante el desarrollo del proceso de prescripción adquisitiva, ello ha sido con carácter excepcional. Tan es así que al votar en la causa n° 30.237 de la Sala 2 (?Miranda c. Dupuy?) arriba citada dije expresamente que no había habido contestación de demanda oponiéndose al progreso de la acción que pudiera considerarse interruptiva de la prescripción. Esta salvedad requiere una aclaración. En efecto, es muy común que en los juicios de usucapión no se llegue a notificar al titular dominial del inmueble (por ignorarse el domicilio, por presuntamente haber fallecido, por no vivir en el país o por lo que sea), y entonces, luego de la citación por edictos, se da la intervención al defensor oficial de ausentes, quien contesta ?en expectativa?; o sea dice algo así como ?no tengo la menor idea, me reservo mi respuesta para una vez producida la prueba? (conf. art. 354 inc. 1° ?in fine? C.P.C.). Luego se abre a prueba, se da vista de la producida al defensor oficial que nada objeta y aunque lo haga el juez valora el tiempo transcurrido hasta esa contestación, o, en su caso, hasta el momento de dictar la sentencia para ver si se han completado los 20 años exigidos por el art. 415 del C.C.. En tales condiciones, el juez dice que hace mérito de los hechos vinculados con el objeto del juicio desarrollados durante su transcurso, teniendo especialmente en cuenta que no hubo real oposición por parte del defensor oficial, y por pragmatismo judicial, porque el rechazo de la demanda obligaría al poseedor a iniciar un nuevo juicio de usucapión. Muy distinto es el caso en el que el titular dominial contesta la demanda, se opone pidiendo su rechazo, y cuestiona la existencia de actos posesorios por parte del actor durante el lapso de 20 años en forma continua, pacífica e ininterrumpida. Ello fue lo que aconteció en autos. La entonces representante del Fisco negó uno por uno los actos posesorios alegados por el actor y la eficacia posesoria de toda la documentación acompañada. Hizo reserva sí de contestar luego en expectativa como lo permite la ley de la Fiscalía de Estado, pero luego no hizo uso de esa facultad que no estaba obligada a ejercer; bien pudo considerar que su oposición ya estaba deducida y que la prueba producida avalaba su postura. Cuando alguien inicia un juicio de usucapión debe decir algo así: ?Sr. Juez: hace 20 años que estoy poseyendo con ánimo de dueño tal terreno, he realizado tales actos posesorios... solicito que se declare que he adquirido el dominio por prescripción adquisitiva...?. Es decir: debe afirmar que los 20 años ya los tiene cumplidos y solicita una sentencia declarativa del derecho que ha adquirido (sobre este carácter

de la sentencia no hay discusión, ver Areán, Beatriz, ob. cit., p. 597 y ss.). Por excepción - reitero - el juez hace mérito de hechos producidos durante el transcurso del proceso en casos como los arriba señalados. El demandado, cuando contesta la demanda, discute esas alegaciones. Es decir, cuestiona o no si el actor es poseedor desde hace veinte años del inmueble. Queda así trabada la litis. Se produce lo que en derecho procesal se denomina la litis contestatio. Una parte ha dicho una cosa, la otra lo rebate y el juicio se abre a prueba para ver quién tiene razón. Pueden introducirse hechos nuevos pero en las condiciones y con el límite temporal del art. 363 del C.P.C. Producida la prueba, el juez debe dictar sentencia ajustándose a los términos de la traba de la litis, que, a su vez circunscriben la jurisdicción de la alzada (arts. 34 inc. 4, 163 inc. 6 y 272 C.P.C.). No existe ninguna norma legal que establezca que el demandado en un juicio de prescripción adquisitiva deba reconvenir por reivindicación para evitar el progreso de la demanda, por los mismos motivos de que nadie está obligado a reconvenir en juicio alguno. Podrá decirse que si la demanda es rechazada y el actor inicia un nuevo juicio de usucapión, computando el nuevo tiempo transcurrido, el juez no puede dejar de tener en cuenta el tiempo anterior dado que existe una continuidad en la posesión. Es cierto, pero se tratará de un nuevo juicio con nuevas circunstancias fácticas para analizar (especialmente el lapso de los actos posesorios y su continuidad), muy distintas al del juicio anterior. Entiendo que es la única forma de hacer compatibles las normas de fondo acerca de la prescripción con las reglas y principios elementales del proceso civil. De lo contrario se habilita a que una persona inicie un juicio de usucapión con apenas pocos años de posesión del inmueble. Podría realizar pocos actos posesorios, obtener el plano de Geodesia necesario, presentar la demanda, y luego, a ritmo cansino y retardado, activar el procedimiento, esperando que el transcurso del tiempo vaya completando los veinte años exigidos por el código de fondo. Es exactamente lo que ha ocurrido en autos. La demanda se presentó el 3/11/03 (fs. 77 vta.); recién el 27/07/07 se abrió a prueba (fs. 163) y doce años después se pidió el llamado de autos para sentencia (escrito electrónico del 2/07/19). Por supuesto que el juicio se demoró por la acumulación del expte. de reivindicación (dispuesta el 30/06/09 en este último, fs. 15), pero ello no justifica tanto demora. Entiendo que la interpretación armónica del código de fondo con las normas que rigen el proceso civil es la única posible, compatible con una interpretación previsora y consecuencialista. Es decir, aquella que no se desentiende de las consecuencias que puede tener la generalización de determinadas decisiones judiciales (CSJN, Fallos: 303-I-917; 315:158; 312:156, entre otros; esta Sala, causa n° 111.373 del 19/10/07; 118.302 del 14/03/17; 116.322 del 14/05/17, entre otras). No es posible, a mi juicio, sentar un precedente por el cual en el Departamento Judicial de Mercedes puedan iniciarse juicios de prescripción adquisitiva con unos pocos años de posesión del inmueble y especular con que el transcurso del tiempo saneará el problema, aún con la oposición expresa del demandado al contestar la demanda. Tampoco considero que eso haya sido lo querido por la S.C.B.A. con la sentencia de 1989. No creo que el superior tribunal desee crear esa doctrina para toda la provincia. Se trató de un caso especial - reitero - dado que la contestación de demanda se había presentado en otro juicio. Y tampoco debe perderse de vista que se trata de un precedente aislado, que no ha sido repetido por la Corte. He sostenido en otra oportunidad que para que haya doctrina de casación debe tratarse de doctrina consolidada; es decir, reiterada, al menos en tres o cuatro casos, dado que la mayoría de votos que conformó un fallo puede cambiar con el cambio de composición del tribunal o simplemente por ausencia o licencia de alguno de sus miembros (esta Sala, causas 109.171 del 07/04/05; 116.733 del 03/04/18; 117.276 del 19/02/19; 117.186 del 1/09/18; 116.894 del 04/06/19, entre otras). Concluyo, entonces, que el tiempo de cómputo del plazo exigido por el art. 4015 del C.C. debe evaluarse al momento de la contestación de demanda en el juicio de prescripción adquisitiva (8/03/04; fs. 88).

2.- Ello establecido, es indudable que ninguna prueba existe sobre actos posesorios anteriores a 1988, lo que implícitamente admite el apelante. Igualmente trataré el tema. Lo único que existe sobre el período de 1980 a 1988 son las declaraciones testimoniales de fs. 266/289 del juicio de usucapión, pero valoradas éstas de acuerdo a las reglas de la sana crítica no son en absoluto creíbles (art. 456 C.P.C.). En primer lugar ninguno de los testigos da razón de sus dichos. Ni siquiera aclaran cómo conocen al actor o al inmueble en discusión. Dicen que el actor posee desde el '80 aprox? (Pedreschi), desde el 'setenta y pico, ochenta? (Blanco), desde el '79 u 80? (Scopini), desde hace '30 años? (José Schinetti?), desde 'aprox 35 o 40 años? (Alejandro Schinetti), 'alrededor de los 80? (Rodari), sin dar ninguna explicación acerca de ello, sin mencionar qué actos posesorios se habrían realizado en esos tiempos y cómo lo supieron. Es tan manifiesta la intención del testigo Alejandro Schinetti de beneficiar al actor que habla de 40 años, o sea de cuando el actor, conforme a la copia del DNI que obra a fs. 26 del juicio de reivindicación tenía apenas 19 años de edad. También hablan de cerdos en el terreno (Pedreschi) siendo que el actor nunca denunció que hubiera criado ese tipo de animales en el lugar. Los testimonios son del 2/09/14 y acerca de los alambrados uno de los testigos (Blanco) dice que se hicieron 'a nuevo? hace 7 años. O sea, en 2007. Ninguno de los testigos dice que el actor hubiera colocado los alambrados y las tranqueras antes o en una fecha próxima. Ninguna prueba existe acerca de quién y cuándo los colocó, cuestión realmente llamativa dado que bien podrían haberse acompañado facturas de los materiales (la factura de fs. 67 es de 2002 y además no está probada su autenticidad) o aportado los testimonios de los trabajadores que lo hubieran hecho. Dable es pensar que los colocó Ferrocarriles Argentinos en la época que las tierras le pertenecían o cualquier otro ocupante (luego me referiré a los que dijeron

revestir ese carácter). Algunos testigos hablan de la existencia de una casilla en el predio pero no acerca de cuándo se habría instalado; todo hace pensar que fue en fecha muy próxima a los testimonios (recién se da cuenta de ello en el acta de constatación del 22/12/14 de fs. 437 del juicio de reivindicación, y luego en las actas de constatación del juicio de usucapión de febrero de 2015, fs. 322 y 353). En cuanto a los eucaliptos está claro que no fueron plantados por el actor, El mismo en la demanda dijo que se ocupó de controlar y evitar la tala indiscriminada de árboles? (fs. 74vta.). También reconoce en la expresión de agravios que en los predios no ha desarrollado ninguna actividad agropecuaria (por ser una parte de terrenos bajos o cañadón, y la otra un bosque; ver también pericia agronómica de fs. 456/57). El actor dice que ha tenido o tiene, junto con amigos, algunos caballos pastando en el lugar pero, no sólo no está probado sino que no se sabe desde cuándo, y todo hace pensar que en años recientes (el acta de constatación de fs. 437 del expte. de reivindicación es del 22/12/14). También parece que ha talado árboles en el año 2005, lo que ha ocasionado denuncias de la Municipalidad. A diferencia de lo que dice el apelante, la pericial agronómica nada acredita sobre quién plantó los eucaliptos ni ningún acto posesorio del actor (441/46, 498 y 556). Finalmente tampoco ha habido pago de impuestos o tasas municipales en el período analizado. Por consiguiente, al momento de la contestación de la demanda (8/03/04) no estaban cumplidos los veinte años previstos por el art. 4015 del C.C., lo que es suficiente para confirmar la sentencia apelada. No obstante, no puedo dejar de señalar que tampoco se han acreditado actos posesorios materiales con posterioridad a 1988, y digo esto porque, aún aceptando que los dos certificados para productores agropecuarios en emergencia o desastre, emitidos por la Comisión de Emergencia y Desastre Agropecuario de la Provincia de Buenos Aires (fs. 68/69) puedan serlo, no puede dejar de tenerse presente que son sobre la base de declaraciones unilaterales del actor. Surge de su texto que simplemente dan cuenta que se presentó declarando? ser propietario. La Comisión expedidora por medio del certificado en ninguna parte da cuenta de que haya constatado que Noli estuviera en posesión de las fincas. Como dice el mismo apelante en la expresión de agravios, la posesión material es por vía de hechos, siendo insuficientes las declaraciones unilaterales aún cuando sean ante un órgano público. La boleta de fs. 66 es de 1990. El plano de Geodesia está aprobado en mayo de 1989 (fs. 11), siendo de destacar que no pueden alegarse como actos posesorios los elementos que son requisitos para la presentación de la demanda (art. 679 inc. 3 C.P.C.; art. 24 inc. b ley 14.159). También acompañó el actor con la demanda recibos de pago de tasa municipal por red vial a nombre de Noli, pero dichos elementos son de 2002 y 2003 (fs. 16 a 25). El informe de fs. 401/09 de la Municipalidad da cuenta de cuotas de la tasa de red vial abonadas en 2007 (fs. 401). Además, informa que los inmuebles rurales se daban de alta a pedido del contribuyente sin exigir documentación sobre la titularidad (fs. 408) (siempre del expte. de usucapión). En cuanto al expte. 5100/18200/04 ofrecido por la accionada (fs. 135/149), surge del mismo que el Jefe del Depto. de Registración y Publicidad de la Dirección de Inmuebles del Estado con fecha 22/06/04 informó que en un expediente de 1988 constaba que las parcelas de autos estaban ocupadas por Angela María Berte de Adamo y Félix Adamo desde 1969, según acta de inspección n° 51948 del 31/10/88, habiendo hecho efectivo el pago del cánón por ocupación hasta el año 1990 y parte de 1991, teniendo pendiente el cobro hasta el año 1996 por la vía de apremio. A continuación obra el acta mencionada, de donde surge que las personas indicadas decían ocupar las parcelas (además de ser propietarios de la parcela 4 lindante) desde 1969, que le habían abonado el alquiler a Ferrocarriles Argentinos hasta esa fecha y que solicitaban la compra de las mismas. El acta dice que de los alambres perimetrales la parte del monte que delimita con la línea del Ferrocarril Sarmiento había sido totalmente acondicionada por los titulares de la parcela 4, como también que el resto de los alambres habían recibido continuas reparaciones excepto los que delimitan su propiedad privada con la propiedad fiscal. Dice el acta que Berté y Adamo decían también que habían introducido mejoras como la reforestación de eucaliptos. Finalmente da cuenta de que los inspectores toman posesión de los bienes fiscales en nombre del Fisco de la Provincia, sin oposición de terceros (fs. 147). Puede argüirse que el expte. 5100/18200/04 se formó con motivo de haber sido notificada la provincia de la demanda de usucapión, pero lo que no puede decirse es que el acta de inspección de 1988 es falso (aclaro que no lo pretende el apelante). Se trata de un instrumento público que da cuenta de una inspección en el terreno cuando nada hacía prever que el sr. Noli iba a promover una demanda de prescripción adquisitiva. Es decir, no puede argumentarse que se trata de una preconstitución de prueba por el Fisco. El acta es un instrumento público y hace plena sobre lo que los oficiales públicos dicen que constataron: el estado de los terrenos, la presencia del matrimonio Adamo-Berté, lo que ellos manifestaron y que tomaron la posesión (art. 993 C.C.). Es cierto que los funcionarios no dan fe acerca de la veracidad de lo que les dijeron, pero sí que estaban ahí, que eran vecinos lindantes y que tomaron posesión en nombre del Fisco. Si descartáramos toda fuerza probatoria a este instrumento público en cuanto a las manifestaciones unilaterales de Adamo y Berté deberíamos - reitero - hacer lo mismo con los certificados de emergencia agropecuaria acompañados por el actor que también dan cuenta de manifestaciones unilaterales, cosa que no hemos hecho (se trata, ni más ni menos, que de mantener la igualdad de las partes en el proceso (art. 35 inc. 5), c) del C.P.C.). Como hemos dicho nada acredita que el actor haya puesto el alambrado y las tranqueras y mucho menos cuando. Y frente a ello tenemos un matrimonio habitante de una parcela lindante que decía en esa época (apenas tres meses después de la fecha del certificado de fs. 69) que ocupaban las parcelas 1 y 2, y que habían

hecho obras de mantenimiento (como reparación de los alambrados). Además, los inspectores no constataron que otras personas ocuparan los inmuebles, al punto que tomaron posesión de los terrenos sin oposición de terceros. Siguiendo con el expte. 5100/18200/04, obra un acta de inspección de fecha 21/07/99, que da cuenta de que las parcelas, delimitadas con alambre en mal estado y de muy antigua data y con plantación de eucaliptos añosos, estaban sin ocupantes y libres, por lo que el representante del Fisco tomó posesión (fs. 148). Podrá decirse que si el pretense usucapiente no vive en el lugar no tiene por qué estar presente cuando aparecen inspectores provinciales, pero lo cierto es que no hay prueba de actos posesorios materiales efectivos en esos años (entre 1988 y 1999). En estas condiciones, aún cuando se tomara por actos posesorios las boletas de impuesto inmobiliario de fs. 56/64 (de 1988), falta la prueba de la posesión pública y continua. Es que no podía ser pública desde el momento que otras personas en la misma época decían ser ocupantes de las parcelas. Y tampoco continua toda vez que, si se había comenzado con algún acto posesorio, no había continuidad mediante otros actos posesorios. Va de suyo que la posesión para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva debe ser exclusiva y no compartida con otras personas. Destaco, aunque está demás decirlo, que en nada cambia que el matrimonio Adamo-Berté haya pretendido comprar las fincas a la provincia (lo que denotaría que no se consideraban poseedores con ?animus domini? y que sólo querían actuar de buena fe, conforme a derecho) porque lo importante es que, en todo caso, Noli no era poseedor exclusivo. Por la Ordenanza de la Municipalidad de 9 de Julio del año 2004 (cuando ya se encontraba iniciado el juicio de prescripción adquisitiva por el Sr. Noli) se solicita al Gobierno de la Provincia de Buenos Aires: que declare al inmueble "Reserva natural y patrimonio forestal del Partido de Nueve de Julio" y que se disponga que el predio pase a depender del guardaparque municipal. A su vez, la ordenanza prohíbe la tala del monte y el usufructo del predio en general (ver fs. 335 del expediente sobre reivindicación). Del expediente administrativo iniciado por la Municipalidad de 9 de Julio ante el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires para gestionar la entrega de las parcelas (fs. 242/318 del expte. de reivindicación), surge que estaban alambradas (en mal estado y de antigua data) y sin ocupantes (fs. 256). A fs. 257, se refieren pedidos de compra de las parcelas por parte del matrimonio Adamo-Berté y también de la Sra. Fernández (ver también fs. 269). A fs. 258 y 270 se refiere un pedido de compra del Sr. Luis Gay que denuncia ocupación violenta por parte del Sr. Noli. Luego a fs. 259 y 271 se informa que se autoriza al matrimonio Adamo-Berté a abonar la deuda de los años 1991, 92 y 93 en cuotas. En dicho expediente obran fotos y al pie de las mismas se indica que se trata de un campo forestado y alambrado. A fs. 281 obra un informe técnico que dice que las parcelas están libres de edificación, con alambrado perimetral, y un sector con abundante forestación, principalmente, eucaliptos y que los mismos están siendo talados. A fs. 284 obra un dictamen suscripto por el Director de Planificación Estratégica y Técnica jurídica del Ministerio de Economía provincial, quien dictamina favorablemente al pedido de la Municipalidad y finalmente, se firma por el Ministro la Res. 22 con fecha 1/2/2007, por la cual se entrega la tenencia precaria de las parcelas a la Municipalidad por 5 años. El acta de entrega obra a fs. 315. Adviértase que este dictamen - de marzo de 2007 - dice que las últimas inspecciones habían arrojado que el inmueble se hallaba deshabitado pero que la tala de árboles y la tranquera hacían presumir que un particular quería poseerlo, pero no dice quién, y, por lo que hemos visto eran varias personas las interesadas en poseer el inmueble. El convenio de explotación agropecuaria que obra a fs. 70/73 en copia nada acredita respecto de lo que nos interesa dado que está fechado en octubre de 2002. En definitiva: el cómputo del plazo de prescripción debe hacerse hasta la contestación de demanda (8/03/04), pero tampoco tiene el actor cumplida la posesión pública, continua, pacífica e ininterrumpida durante los veinte años posteriores a 1988. (art. 4015 C.C.; arts. 375 y 384 C.P.C.), por lo que la sentencia debe ser confirmada. V.- Costas. Las costas de segunda instancia de ambos juicios deben ser a cargo del sr. Gustavo Ricardo Noli (art. 68 C.P.C.C.) El señor juez Dr. Roberto A. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: De acuerdo a la forma en que ha quedado votada la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde dictar es: Confirmar la sentencia apelada, con costas del juicio de prescripción adquisitiva al actor, y del juicio de reivindicación al demandado. ASI LO VOTO.- El señor juez Dr. Roberto A. Bagattin, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada debe ser confirmada.- POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, SE RESUELVE: CONFIRMAR la sentencia apelada, con costas del juicio de prescripción adquisitiva al actor, y del juicio de reivindicación al demandado. REGÍSTRESE.- NOTIFÍQUESE por medios electrónico (conf. Res. del Presidente de la SCBA nro. 10/20, prorrogada por las nros. 14/20, 18/20, Res. SCBA 480/20 y Res. 535/20) Y DEVUÉLVASE. REFERENCIAS: Funcionario Firmante: 17/06/2020 12:57:09 - BAGATTIN Roberto Angel (roberto.bagattin@pjba.gov.ar) - Funcionario Firmante: 17/06/2020 13:19:00 - IBARLUCIA Emilio Armando (emilio.ibarlucia@pjba.gov.ar) - Funcionario Firmante: 17/06/2020 14:10:52 - ROSSELLO Gabriela Andrea (gabriela.rossello@pjba.gov.ar) - 248100370006569582

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - MERCEDES

Correlaciones:

Vaidel, Fernando Ulises c/Vacariello, Antonio s/prescripción adquisitiva - Cám. Civ. y Com. Mercedes - Sala III - 18/10/2016 -
Cita digital IUSJU011909E 000839F