

Reivindicacion Defensa De Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Defensa de prescripción adquisitiva

En el

marco de un juicio por reivindicación, se modifica la sentencia apelada en cuanto desestima la acción de prescripción, pues lo que debió desestimarse, es la defensa de prescripción adquisitiva.

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 22 días del mes de Agosto del año dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Sala III de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes, Dres. LUIS MARÍA NOLFI y CARLOS ALBERTO VIOLINI, con la presencia del Secretario actuante, para dictar sentencia en el Expediente n° 3925, en autos caratulados: "TESTA CARLOS ALBERTO C / BIANCHI ALBERTO OSCAR Y OTROS S / REIVINDICACIÓN» La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones de acuerdo con los artículos 168 de la Constitución y 266 del Código Procesal. PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia dictada a fs. 262 / 267 y vta., en cuanto es materia de apelación y agravios? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: doctores Carlos Alberto Violini y Luis María Nolfi. Luego de sucesivos trámites, incluido el llamamiento de "autos para sentencia", tras el sorteo, este expediente quedó en condiciones de ser votado. VOTACIÓN: A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: I.- En la sentencia dictada en estas actuaciones se FALLO: 1º) Desestimando la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada. Con costas (art. 68 del CPCC.), 2) Desestimando la acción de prescripción adquisitiva interpuesta por Alberto Oscar Bianchi y Lidia Beatriz Torres. Con costas (art. 68 del CPCC), 3) Haciendo lugar a la demanda que por reivindicación promovieran CARLOS ALBERTO TESTA contra ALBERTO OSCAR BIANCHI, LIDIA BEATRIZ TORRES Y NESTOR ADRIAN GASPARI, respecto del inmueble objeto de autos, identificado catastralmente como Circunscripción I, sección C, Manzana 163, parcela 1 a (antes parcelas 1,11 y 12), inscripción de dominio Folio 95/1935 del partido de Salto. 4º) Condenando a los nombrado y/o terceros ocupantes, a restituir al actor el inmueble objeto de la litis dentro del plazo de diez días de notificada esta sentencia, bajo apercibimiento de librarse el correspondiente mandamiento de desahucio a tales fines. 5º) Las costas se imponen al demandado perdidoso (arts. 68 y CC. del ritual). Difiérase la regulación de los honorarios para el momento pertinente. Regístrese. Notifíquese.- La parte demandada interpuso recurso de apelación a fs. 272, se concedió libremente a fs. 273 y expresó agravios a fs. 286 / 289 vta., habiéndolos contestado la actora a fojas 291 /293 vta...-. En cuanto a la apelación de fojas 279, debo dejar constancia que Lidia Beatriz Torres y Néstor Adrián Gaspari cedieron sus acciones y derechos posesorios al apelante de fojas 272, por lo que deviene abstracto tratar lo referente al art. 48 del CPCC.- A fojas 294 se llamaron "Autos para dictar Sentencia».- II.- LOS AGRAVIOS. En prieta síntesis la demandada se queja por el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa y por la desestimación de su defensa de prescripción y por no haberse tenido por acreditada la posesión pública pacífica e ininterrumpida y a título de dueño de su parte, haciéndose lugar a la reivindicación pedida por el actor.- Se agravia también con respecto a la aplicación de las costas en la instancia de origen, con fundamento en que la prescripción adquisitiva no fue interpuesta como acción sino como defensa.- III.- TRATAMIENTO DE LOS AGRAVIOS DE LA DEMANDADA. Liminarmente cabe advertir que en la presente causa no corresponde aplicar la normativa del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, habida cuenta que este se aplica en forma inmediata a todos los supuestos originados a partir de su entrada en vigencia y a los que habiéndose originado en fecha anterior producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley 26.994.- (art. 7 CCyC) (Ver al respecto Aída Kemelmajer de Carlucci "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes», paginas 28, 29, 30 y 159. Editorial Rubinzal Culzoni - Editores - Abril del año 2015). Corresponde pues aplicar el Código Civil, pues los hechos en debate se consumaron bajo su régimen normativo.- (ver Kemelmajer de Carlucci, A., en La Ley 02/06/2015, punto IV último párrafo.; Lorenzetti, R. L., en "Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado» T. I, p. 47 y sgtes., Ed. Rubinzal Culzoni; SCBA, Ac. 104.168 del 11-5-2011). Cabe advertir que nuestro más Alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; etc). En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso. (Fallos 274:113; 280:3201; 144:611), por lo tanto me inclinaré por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito en la causa. En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragoneses Alonso llama "Jurí-dicamente relevantes» (Proceso y Derecho Procesal, 1960, Ed. Aguilar, Madrid. P 971, párr. 1527), o "singularmente trascendentes» como los denomina Calamandrei ("La génesis lógica de la sentencia civil», en Estudios sobre el Proceso Civil", p. 369 y ss.). 1.- Falta de legitimación activa.- Se agravia la accionada en lo que a este punto

se refiere, por cuanto el magistrado de origen ha tenido por acreditada la titularidad del bien por parte del señor Julio Vací-n, apotocándose para ello en el informe de dominio de fojas 25, soslayando olímpicamente los extremos que surgen de la escritura pública N° 23 del 26-7-1935, inscripta al Folio 95 del año 1935 del partido de Salto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Bs.As.. Ello así-, pues a su entender, pues a su entender el inmueble fue adquirido en subasta judicial por la "Sociedad Unión Árabe de Beneficencia" siendo esta y no los representantes que formalizaron tal adquisición la titular y agrega que obviamente lo hicieron en carácter de mandatarios y con dinero ajeno.- De la compulsa de la copia certificada de la escritura agregada a fojas 9/15 que se refiere la demandada surge: "...declara transferido en pleno dominio a favor de don Jacinto Ale, don Manuel Elí-a, don Pedro Elí-as y don Julio Vací-n a título de venta celebrada por la susodicha subasta pública... impuestos que fueron de los términos de esta escritura, manifestaron...que adquieren este inmueble para la Sociedad con asiento en este pueblo denominada " Sociedad de Beneficencia Unión Árabe » y con dinero de pertenencia de la misma y a favor de la cual no ha podido otorgarse la presente escritura traslativa de dominio por carecer de personería jurídica y que ya han tomado la posesión del inmueble..." (art. 375 CPCC).- Liminarmente cabe advertir que en este caso la compra es para otro "Sociedad de Beneficencia Unión Árabe » y quien compran son los estipulantes, solo que no compra para ellos, sino para un tercero, al cual deberán transferir mas tarde el dominio, por lo que no se trata de un caso de representación, sino de una típica estipulación a favor de terceros.- Consecuentemente el inmueble debe anotarse en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Bs.As. a nombre de los estipulantes, hasta que previa aceptación del beneficiario en este caso " la Sociedad de Beneficencia Unión Árabe », se le transfiera el dominio a la misma.- (ver al respecto Guillermo Antonio Borda " Tratado de Derecho Civil Contratos, tomo,I páginas 316 y siguientes.Editorial Abeledo - Perrot; año 1999). Siendo que no surge probado que la citada sociedad haya aceptado el contrato, el dominio permanece en cabeza de los estipulantes.- (arts. 504, 1323, 2505 y ccs. del Código Civil y arts. 375 y 384 CPCC).- Así- se ha dicho: "En los supuestos de compra para un tercero, quien realmente compra es el contratante, sólo que lo hace para otra persona, a la cual posteriormente deberá transferirle el dominio del bien. No se trata de un caso de representación, sino de estipulación por terceros. Si lo adquirido de ese modo fuera, como en este caso, un inmueble el bien debe anotarse en el Registro de la Propiedad a nombre del estipulante, hasta tanto se suscriba la escritura por la cual, con la aceptación del beneficiario, se le transfiera el dominio a este último. Mientras ello no ocurra, el dominio permanece en poder de aquél.» CC0000 JU 40968 RSD-63-50 S 31/03/2009 Juez CASTRO DURAN (SD) Consecuentemente el informe de fojas 25 y vta. expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble esta correctamente despachado y lo resuelto por el juez de grado es correcto.- Téngase presente que al actor de autos, los herederos del Sr. Vací-n le cedieron las acciones y derechos hereditarios, como se verá en el tratamiento de los agravios que siguen.- Este agravio se rechaza.- 2) Agravios referentes a la defensa de prescripción y a que no se ha tenido por acreditada la posesión.- Se queja la demandada pues la sentencia erróneamente desestima una acción de prescripción, pues lo que esta parte interpuso fue la usucapión como defensa.- Le asiste razón a la parte accionada, pues a fojas 77 al contestar demanda esta parte dijo: "...c).- Usucapión por el poseedor:... Que ello así-, ya que si bien aún no se ha formalizado la acción respectiva tendiente a obtener la declaración de su derecho,... no es menos cierto que ello no empece a que éste pueda oponerse al progreso de una acción como la que es materia en el sub lite mediante la articulación de " la defensa de adquisición de dominio por prescripción..." Sabido es que cuando se opone a la reivindicación la defensa de usucapión, sin contrademandar, como aconteció en autos, no son exigidos todos los requisitos indicados en el art. 24 de la ley 14.159 incs. a, b, c y d (texto según dec. ley 5.756 / 58) relativas a la prueba y a los recaudos que deben acompañarse con la demanda. (art. 679 Código Procesal y arts. 4015, 4016 del Código Civil).- Ello así- pues no se pretende la formación de un tí-tulo, en sentido instrumental, sino tan solo evitar su desposesión. Así- se ha dicho: "Frente a la acción de reivindicación del titular de dominio de un inmueble, el demandado puede reconvenir por usucapión a fin de obtener la formación de un tí-tulo en sentido instrumental y su correspondiente inscripción registral del dominio adquirido, con validez "erga omnes" (art 2505 del Código Civil, 24 y 25 de la ley 14.159 t. dec. ley 5756/58; 679 del C.P.C.C.) u oponer la excepción de prescripción adquisitiva como defensa, que conlleve al rechazo de la acción real dirigida en su contra, evitando la desposesión (arts.4015,4016 del Código Civil).» CC0001 LZ 64420 RSD-167-8 S 20/05/2008 Juez TABERNERO (SD) Con piso de marcha en lo antes expuesto es erróneo lo resuelto por el juez de grado en ese sentido y pasará a tratar la defensa de prescripción adquisitiva interpuesta, de la cual se agravia la demandada.-(art. 273 CPCC) Consecuentemente deberé adentrarme a verificar si con la prueba ofrecida y producida el Sr. Bianchi logró probar la posesión pública pacífica e ininterrumpida y a título de dueño de sus cedentes y la suya propia con respecto al inmueble designado catastralmente como: Circ. I; Secc. C; Mza. 163; parcela 1 a del partido de Salto, para impedir la desposesión del mismo, realizando actos demostrativos del "animus domini", durante veinte años anteriores a la interposición de esta defensa, en las condiciones contenidas en los arts. 4015 y 4016 del Código Civil, solo así- puede contradecir el derecho del titular del dominio, de lo contrario es un mero tenedor.- a) Análisis de la prueba.- La copia certificada de la escritura de cesión de derechos posesorios otorgada por escritura N° 36 del

15-09-2011 ante la notaria Marí-a Silvina Gizzi, adscripta a cargo del registro notarial N° 4 de Salto, agregada a fojas 63 /66 por la demandada no prueba desde cuando empezaron a poseer los cedentes Gaspari y Torres. - Si bien los cedentes declaran: "...a) que poseen el bien descrito en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de dueños desde hace mas de veinte años...», esta declaración no prueba desde cuando comenzaron a poseer, igual suerte corren las declaraciones de los testigos Gardiner, Gerbaldo y Valarino efectuadas en la citada escritura de cesión, los que a mas no declararon en autos - se desistió de sus declaraciones a fojas 240 -, por lo que la contraria no pudo ejercer el control de esta prueba.-(art. 18 CN, arts. 4015, 4016 y conc. del Código Civil y arts. 375, 384, 440 y 456 y ccs. del CPCC).- La Suprema Corte se ha expresado al respecto diciendo: " El usucapiente debe acreditar fehacientemente cuando comenzó a poseer para sí-, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal.» SCBA LP C 119916 S 31/05/2017 Juez NEGRI (SD) El convenio de fojas 67 / 69 de la misma fecha que la escritura de cesión de derechos posesorios corre la misma suerte.- El plano de mensura para prescribir fue aprobado el 2-12-2013 (ver fojas 70 y la carta documento de fojas 72 es del 25-4-2013, es decir nada prueban acerca desde cuando empezaron a poseer los cedentes y tampoco el transcurso del plazo del art. 4015 Cód.Civil.- Téngase presente que la demanda se interpuso el 10-06-2014.- En cuanto a la demás prueba ofrecida por el demandado tengo presente que desistió de la confesional de Carlos Alberto Testa a fojas 211, la que así- se la tuvo a fojas 212 -. También desistió la accionada a fojas 240 de las testimoniales ofrecidas a fojas 205 a saber: Telma Elena Gardiner; Norberto Sixto Gerbaldo; Guillermo Esteban Valarino; Juan Manuel Bernardez y Bernardo Omar Recalde.- En cuanto a las Informativas a la Municipalidad de Salto obrante a fojas 228 / 238 y al Juzgado Federal con competencia Electoral obrante a fojas 242 / 243, no aportan prueba alguna desde cuando los cesionarios comenzaron a poseer.- El oficio contestado a fojas 226 prueba que el alta del servicio eléctrico es del 10-10-2008 en el inmueble a usucapir, a pedido de la cedente Lidia Beatriz Torres, por lo que nada prueba con respecto al transcurso de los veinte años.- Con la documental obrante a fojas 9 / 15 y el informe de dominio de fojas 25 y vta., quedo probada la titularidad del inmueble en cabeza del Sr. Julio Vací-n, tramitada su sucesión, los herederos declarados le cedieron al actor las acciones y derechos hereditarios, por escritura N° 284 del 27-12-2012, otorgada por el notario Héctor Daniel Sario, Registro N° 6 de Salto, (ver fojas 44 / 46 del expediente acollorado por cuerda " Vací-n Julio y otra S / Sucesión Ab intestato N° causa 5332 del juzgado de Paz Letrado de Salto. (art. 2505 y ccs. Cód. Civil; art. 27 ley 17.801; art. 25 decreto ley provincial 11.643 / 63 y su decreto reglamentario 5479 / 65).- A fojas 150 se tuvo por absueltas en rebeldía a las posiciones de fojas 149 a Lidia Beatriz Torres, entiendo que esto es correcto, pues la aptitud probatoria de la confesión ficta fue apreciada en su correlación con el resto de las pruebas y las circunstancias del caso concreto.- (art. 415 CPCC) A fojas 179, la actora acredito mediante la contestación del Oficio de la Municipalidad de Salto que el Sr. Alberto Oscar Bianchi presentó el visado del plano de obra, correspondiente al inmueble motivo de autos, el 8-5-2014, es decir a menos de un mes antes del inicio de la demanda ocurrida el 10-06-2014.- Debo resaltar que la obligación de afirmar y de probar se distribuye entre las partes, en el sentido de que se deja a la iniciativa de cada una de ellas hacer valer los hechos que han de ser considerados por el juez y que tiene interés en que sean tenidos por él como verdaderos (véase CN Com., Sala A, 06.06.08, in re "San Gabriel c. Cabaña y Estancia Santa Rosa S.A."; í-d. 14.06.07, in re "Delpech, Fernando Francisco c. Vitama S.A." í-d, 15.06.06, in re "BR Industria y Comercio c. Ekono S.A."; entre muchos otros; cfr. Chiovenda, Giuseppe, "Principios de Derecho Procesal Civil", T. II, pág. 253). La consecuencia de la regla enunciada es que quien no ajusta su conducta a esos postulados rituales debe necesariamente soportar las inferencias que se derivan de su inobservancia, consistentes en que el órgano judicial tenga por no verificados los hechos esgrimidos como base de sus respectivos planteos (cfr. CN Com., Sala A, 12.11.99, in re "Citibank NA c. Otarola, Jorge"; í-d, Sala A, 06.10.89, in re "Filan SAIC c. Musante Esteban"; í-d., Sala B, 16.09.92, in re "Larocca, Salvador c. Pesquera Salvador"; í-d., Sala B, 15.12.89, in re "Bárbara Alfredo y otra c. Mariland SA y otros"; entre muchos otros).- La carga de la prueba actúa, entonces, como un imperativo del propio interés de cada uno de los litigantes y quien no prueba los hechos que debe probar corre el riesgo de perder el pleito (véase CN Com., Sala A, 29.12.00, in re "Conforti, Carlos Ignacio y otros c. B. G. B. Viajes y Turismo S.A.", entre otros).- Dije en mi voto en causa 25.474 con fecha 26-5-2011: "...No debe olvidarse lo que dijo alguna vez ese gran maestro del procesalismo penal, el Dr. Nicola Franmarino de Malatesta, desde su ciencia pero con un sentido visible de omnicomprensión "... los juicios se ganan y se pierden en la etapa probatoria...» Con piso de marcha en lo antes expuesto, analizada la prueba de la demandada, quedo demostrado que el Sr. Alberto Oscar Bianchi no ha logrado probar en cuanto a la defensa de prescripción que interpuso para evitar la desposesión, la posesión "animus domini» anterior a la cesión y tampoco la que tuvieron en el inicio de la ocupación sus cedentes, no habiendo demostrando así- el cumplimiento del plazo legal. (art. 4015 y ccs. del Código Civil).- Téngase presente que la defensa de prescripción adquisitiva opuesta debió probarse de manera insospechable, clara y convincente, pues ello es así- aún cuando se oponga como defensa, sin que quepan las exigencias previstas en el art 2505 del Código Civil; arts. 24 y 25 de la ley 14.159 t. dec. ley 5.756 / 58; art. 679 del C.P.C.C.- Por lo expuesto, analizando el proceso en su desarrollo integral y valorando las pruebas producidas unas con otras y todas entre si a tenor del art. 384 del CPCC y teniendo presente que la

reivindicación es la acción que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee (cfr. doctrina art. 2758 del Código Civil), no habiendo probado el Sr. Bianchi - siendo carga de su parte -, ni la posesión a título de dueño, continua, ininterrumpida, pública y pacífica, ni tan siquiera la fecha en que comenzaron a ocupar el inmueble sus cedentes, por lo que la defensa de prescripción adquisitiva ensayada debe rechazarse.- Con respecto a la queja por la aplicación de las costas en la instancia de origen, a la demandada, con fundamento en que la acción de usucapión no fue articulada, si bien esto es cierto, no es menos cierto que al tratársela como defensa la prescripción adquisitiva en esta sentencia - tiene menos requisitos que la acción de prescripción para proceder -, se la desestimó, llegando al mismo resultado que el juez de grado, y ello así-, por la orfandad probatoria de la accionada, por lo que se la confirma.- (art. 68 CPCC) Consecuentemente voy a proponer al acuerdo la confirmación - si bien con distintos fundamentos - de la sentencia en crisis.- IV.- COSTAS DE ALZADA.- De acuerdo a la propuesta que formulo en los considerados precedentes, de ser compartida, las costas de alza se imponen a la parte demandada en su condición de vencida (art. 68 del CPCC).- Es jurisprudencia consolidada de la SCBA que: "El principio rector genérico consagrado en el art. 68 1er. párrafo del Código Procesal, cuyo fundamento reside, básicamente, en el hecho objetivo de la derrota y en la correlativa necesidad de resguardar la integridad del derecho que la sentencia reconoce a la parte vencedora y si no hay razones válidas para apartarse, debe respetarse pues, en caso contrario, los gastos realizados para obtener ese reconocimiento se traducirán, en definitiva, en una disminución del derecho judicialmente declarado.» SCBA, L 84607 S 27-2-2008. Por los fundamentos expuestos en los considerados precedentes, A ESTA PRIMERA CUESTION VOTO POR LA AFIRMATIVA. A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN: El Sr. Juez Dr. Luis Maria Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto también POR LA AFIRMATIVA A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: En mérito al resultado de la votación que antecede, el pronunciamiento que corresponde dictar es: 1.- MODIFICAR la sentencia en crisis en cuanto desestima la acción de prescripción, pues lo que debió desestimarse, como aconteció en esta sentencia, es la defensa de prescripción adquisitiva.- 2.-CONFIRMAR con distintos fundamentos la sentencia en crisis, en todo lo demás que decide. 3.- IMPONER las costas de Alzada al demandado vencido, difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad (arts.68 CPCC y arts.31, 51 conc. y coinc. Ley 8904).- ASI LO VOTO. A LA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN, El Sr. Juez Dr. Luis Maria Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente; SENTENCIA Mercedes, 22 de Agosto de 2017. Y VISTOS CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, doctrinales y jurisprudenciales, ha quedado establecido que la sentencia dictada a fs. 262 / 267 y vta., es justa y debe ser - si bien con distintos fundamentos -confirmada.- POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede; SE RESUELVE: 1.- MODIFICAR la sentencia en crisis en cuanto desestima la acción de prescripción, pues lo que debió desestimarse, como aconteció en esta sentencia, es la defensa de prescripción adquisitiva.- 2.- CONFIRMAR con distintos fundamentos la sentencia en crisis, en todo lo demás que decide. 3.- IMPONER las costas de Alzada al demandado vencido, difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad.- REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE Y DEVUELVA SE.

021202E