En el juicio de prescripción adquisitiva, se juzga negativamente la oscuridad que revela el escrito inicial, en lo que atañe a aspectos fundamentales para la decisión del caso, si el actor manifiesta que es sucesor de quien poseyó el inmueble, pero no indica si reviste tal condición a título singular o universal. La distinción no es un tema menor, dado que, si se estuviera frente a una "accesión de posesiones" -situación que acontece cuando la posesión que invoca el sucesor, aunque es independiente de la de su antecesor, se ha unido con ella para lograr los efectos pretendidos, conforme las condiciones requeridas por la ley- el accionante debe probar los actos posesorios ejecutados por su antecesor y, también, los que él mismo ha realizado. Debe justificar, además, el vínculo de derecho por el cual se convirtió en sucesor de los derechos posesorios

Expte.: 55235 - ZUBIETA, LUIS FERNANDO P/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Fecha: 14/04/2020

Tribunal: 1° CÁMARA EN LO CIVIL - PRIMERA CIRCUNSCRIPCIÓN

Magistrado/s: MIQUEL - ISUANI - ORBELLI

Fuente.: Tribunal de Origen.

CAMARAS DE APELACIONES EN LO CIVIL, C-PRIMERA

PODER JUDICIAL MENDOZA

foja: 348CUIJ: 13-04955241-0( (010301-55235))

ZUBIETA, LUIS FERNANDO

\*105124527\*

En la Ciudad de Mendoza, a los catorce días del mes de abril del dos mil veinte, reunidas en la Sala de Acuerdo las Juezas de Cámara Silvina Miquel, Marina Isuani y Alejandra Orbelli trajeron a deliberar para resolver en definitiva los autos Nº 26.534 / 55.235 caratulados “ZUBIETA, LUIS FERNANDO P/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”, originarios del Tribunal de Gestión Judicial Asociada Civil de Tunuyán, venidos a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto por el actor a fs. 304, contra la sentencia de fs. 298/302.

Queda establecido el siguiente orden de estudio: Juezas de Cámara Miquel, Isuani, Orbelli.

En cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 160 de la Constitución Provincial y 141 del C.P.C.C.T., se plantean las siguientes cuestiones a resolver.

Primera cuestión: ¿Es justa la sentencia apelada?

Segunda cuestión: costas.

Sobre la primera cuestión propuesta la Sra. Jueza de Cámara Silvina Miquel dijo:

I.- En primera instancia se rechazó la demanda de prescripción adquisitiva instada por el Sr. Luis Fernando Zubieta. Se hizo lugar a la reconvención por acción reivindicatoria presentada por el Sr. Edgar Alejandro Fernández. Se impuso costas y se difirió la regulación de honorarios.

Para resolver como lo hizo, la magistrada de grado argumentó en torno al derecho aplicable.

Luego, sentó que ninguna prueba rendida acredita la realización, por el actor, de actos posesorios por el tiempo exigido por la ley (veinte años). Remarcó que no consta el pago de impuestos o tasas correspondientes al inmueble; que la única prueba documental agregada en original y copia son recibos y facturas de compra por materiales de construcción de los años 1972, 1971 y 1978 en adelante, prueba que podría condecir con la construcción realizada en el terreno anexo, que tiene salida por calle 25 de noviembre.

Meritó que no se encuentra discutida la titularidad del Sr. Zubieta respecto del terreno de 245 m2 sobre calle 25 de noviembre 1470 y que sólo surgiría del plano de mensura una construcción de 45m2, que dataría de 1997. Advirtió que el pretensor no ha probado haber realizado dicha construcción y que de la inspección ocular se desprende que no puede determinarse su antigüedad.

Expresó que sólo la testimonial del Sr. Zabala corrobora los dichos del actor; no obstante, sentó que con esto no se cumple con la prueba diversificada y compuesta que exigen la ley y la jurisprudencia.

Adujo que no hay prueba que identifique el inicio de la posesión y la continuidad de actos posesorios durante todo el tiempo exigido por la normativa legal. Puso especial atención en la documental acompañada a fs. 119/120, la cual -indicó- da cuenta de un acta realizada en el año 2006 a través de la cual se “constata la existencia de una casa de material, la cual un sector se encuentra sin techar, se observan además herramientas, unas pilas de ladrillos, postes de madera, todo esto ubicado dentro de un terreno que se encuentra contiguo a la propiedad que la compareciente me informa que es de su padre…”. Esgrimió que, si bien dicha prueba es un instrumento público y por lo tanto goza de plena validez, sería el único elemento que permite cristalizar la fecha desde la cual se posee como dueño en el terreno contiguo al de 25 de noviembre al 1470. Sostuvo, empero, que desde esa fecha (2006) al día de la sentencia, no corrió el mínimo lapso exigido por ley para que la demanda prospere.

Determinado lo anterior, trató la acción de reivindicación planteada por vía de reconvención, conforme el derecho que decidió aplicar.

Aclaró que el título exigido para ejercer la acción reivindicatoria no es el instrumento sino la causa de la que proviene el derecho de dominio, por lo que “título” es el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, comprendiéndose tanto los traslativos de dominio cuanto a los declarativos. Indicó que el reconviniente planteó que adquirió el inmueble mediante escritura pública el día 29/12/2012, a Inversiones Vitivinícolas S.A. Refirió que, según sus dichos, aquél es titular registral y continuador de la propiedad del anterior; que intimó al accionado a desocupar el inmueble sin resultado y que, después de dicha intimación, el demandado continuó ocupando el inmueble y comenzó a cercarlo, lo que habría provocado una denuncia penal realizada por su parte. Destacó, además, que el actor continúa despojado de su propio campo y que no le es permitido el ingreso a la propiedad, excluyéndolo a través de violentas amenazas e insultos, etc.

Apreció que la reivindicante acompañó documental, entre otras, una carta documento enviada en fecha 26/2/2014, por la que intimó al actor a desocupar el inmueble objeto de autos. Observó, asimismo, que de la informativa de fs. 208/210 se desprende la matrícula de la propiedad, la cual acredita la historia de titularidades de la propiedad, que se encontraba en manos de Inversiones Vitivinícolas y, desde el 29/12/2012, pasó a manos del Sr. Fernández. Descartó que haya sido desvirtuado el título que ostenta el demandado y citó jurisprudencia.

Sentó que la prueba rendida informa que el Sr. Fernández adquirió del anterior propietario (Inversiones Vitivinícolas), quien detentaba la propiedad desde el año 1972. Consideró que en el caso se da la hipótesis plasmada el art. 2790 del Código Civil y que el reivindicante unió su derecho al de sus antecesores.

Por estas razones, acogió la acción reivindicatoria planteada como reconvención.

II.- A fs. 332/334 funda agravios el actor.

En primer lugar, dice que equivocadamente la señora jueza consideró que la prueba rendida no acredita actos posesorios por el tiempo exigido por ley. Afirma que si bien en la documental figura como domicilio del comprador la calle 25 de noviembre, existen otras constancias- fs. 33, 34, 35, 37, 38, 40 y 41- correspondientes a facturas de compra de materiales, en las que no consta domicilio.

Aduce que ninguna de las pruebas incorporadas fue objetada por la contraria, y que todas tienen validez para acreditar la posesión, a la luz de la documental acompañada a fs. 03, de donde surge claramente que el domicilio del actor radica en calle 25 de noviembre 1470 de la Ciudad de Tunuyán.

Manifiesta que la prueba - tanto la de fs.03 como la restante que indica- acredita la compra de materiales para el inmueble pretendido y no para la propiedad que ya tiene título y que tiene salida hacia la calle 25 de noviembre; recalca que el inmueble en cuestión es un fundo enclavado, que se une naturalmente con la propiedad que tiene título.

Menciona que el testigo Fabio A. Zabala aseveró que conoce a Zubieta desde chico; que siempre han compartido el fondo (refiriéndose al fundo enclavado pretendido por el actor); que en el inmueble se han hecho plantaciones y que, cuando se le preguntó para que dijera si reconocía y le constaba que el inmueble ubicado en fundo enclavado con salida por servidumbre de hecho... y a calle 25 de noviembre pertenece y es propiedad del Sr. Zubieta, respondió que él lo conoce, que es donde vive Zubieta y que lo sabe desde chico, porque han compartido el fondo.

Destaca que el plano de mensura indica la existencia de una construcción que data del año 1997; que a fs. 217 consta inspección ocular en la que se expresa que la media tuvo lugar en domicilio sito en calle 25 de noviembre, que el terreno comprende desde calle 25 de noviembre hasta el callejón público y que en el inmueble se puede verificar dos construcciones, una de block sobre calle 25 de noviembre, que no está en litigio y la otra de ladrillos, de la que no se puede precisar antigüedad.

Manifiesta que no cuestiona la apreciación de la auxiliar de justicia respecto de la antigüedad de la construcción, pero dice que corresponde tener presente lo asegurado por el agrimensor Armando Bullones a fs. 3. Insiste en que con la testimonial de Zabala se puede asegurar que el Sr. Luis Fernando Zubieta vive en el lugar a título de dueño desde hace muchos años y en que es errónea la consideración de la Sra. Jueza respecto de que ninguna de las pruebas rendidas permite acreditar la existencia de actos posesorios por el tiempo exigido de ley.

En adelante, cuestiona lo que sostuvo la magistrada de grado en cuanto a que el pago de impuestos o tasas correspondientes al inmueble no consta en autos. Alega que, si bien es cierto que no se agregó prueba de pago de impuestos, también lo es que la superficie total del inmueble es mucho mayor que la pretendida por el actor, esto es “superficie según título 2 Has”, y que, lo reclamado por Zubieta es 477,32 m2. Por ello, aduce que pagar impuesto inmobiliario le resulta materialmente imposible y que no procede el pago de tasas, por ser un fundo enclavado.

Se agravia, también, de la resolución que admitió la acción reivindicatoria planteada por la demandada. Asevera que la sentenciadora efectuó una incorrecta apreciación de la prueba aportada por el demandado al hacerse eco de los dichos del demando, en el sentido que él adquirió el inmueble mediante escritura pública el día 29/12/2012 a inversiones Vitivinícola SA y que es titular registral y continuador de la propiedad anterior; que intimó al accionado a desocupar el inmueble sin resultado alguno y que después de dicha intimación el demandado continuó ocupando el inmueble.

Esgrime que si bien el demandado el 29/12/12 adquirió por escritura pública la titularidad del inmueble, los anteriores titulares registrales no tuvieron la posesión y mucho menos la tuvo el accionado. Agrega que la carta documento obrante a fs. 105 sólo prueba que la contraria jamás tuvo la posesión; remite a lo que surge de los expedientes traídos AEV, el acta notarial de fs. 119/120, y el informe del agrimensor Armando Bullones en el plano acompañado a fs. 3- relativo a que en el inmueble se encuentra una construcción de ladrillos de 45 m2 que data de 1997- conforme constatación de fs. 217.

Invoca los arts. 1941 y 1942 del CCCN y advierte que la jueza de la instancia previa no valoró la prueba rendida.

Solicita que, por los argumentos señalados, se haga lugar al recurso de apelación, revocándose por contrario imperio la resolución cuestionada.

III.- A fs. 338 el reconviniente contesta; a fojas fs. 341 hace lo propio la Primera Defensoría Civil.

IV.- Prescripción adquisitiva.

IV. a. Lineamientos de fondo y forma que rigen en el caso.

IV. a. 1. La juzgadora de grado dirimió la cuestión de fondo conforme las disposiciones del Código Civil que citó. Lo hizo, sin perjuicio de admitir la aplicación inmediata de la normativa de forma establecida en el Código Civil y Comercial de la Nación (art. 7, CCCN).

Comparto esa decisión. Al hacerlo, considero que el actor invocó que su posesión comenzó a correr en el año 1986, pero se anexó a la que detentaron sus antecesores, desde el año 1971. Esto indica que, desde este punto de vista del reclamante, la prescripción habría operado con anterioridad a la entrada en vigor del nuevo régimen de fondo unificado (SCJMza., 23/03/2017, causa n° 13-0215376-2, caratulada: “Olivares, Juan y ots. en j N°120.019/13.710, Olivares, Juan y ots. c/ Ugarte, María Rosario y ots. p/ prescripción adquisitiva s/ inc.”, entre otros. De esta Cámara, entre otros: 26/09/2017, autos Nro. 171.317/51.866, “Pacheco, Marcos y ots. c/ Gobierno de la Provincia de Mendoza p/ prescripción adquisitiva”).

Sentado lo anterior, hago presente que, mientras rigió el código derogado, este Cuerpo aceptó que el fundamento de la prescripción adquisitiva –al igual que el de la liberatoria- “es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y el orden social” (MARIANI DE VIDAL, M., Curso de Derechos Reales, Ed. Zavalía, T° III, año 1999, pág. 288; KIPER, Claudio, comentario a los arts. 4015/16 del cód. civ. en Código Civil Comentado, Dir. Kemelmajer de Carlucci- Kiper- Trigo Represas, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2006, pág.529. Véanse, entre otros, de esta Cámara: 26/09/2016, autos Nº 250.062/51.864, caratulados “Villegas Claudia Mónica y Ots. c/ Vignolo Rodhy Domingo p/ Prescripción Adquisitiva” y 03/08/2017, autos Nº 152.581/52.507, caratulados: “Quinteros, Graciela Nancy c/ Tayura, Julio César p/ Reivindicación”, acumulado con autos N° 3.097, caratulados: “Tayura, Julio César c/ López Salas, Miguel p/ Prescripción Adquisitiva”).

En los pronunciamientos citados- como en otros tantos- se consideró que la usucapión es un medio excepcional de adquirir el dominio de un inmueble, porque implica la extinción del derecho de propiedad en cabeza de su verdadero titular. Además, se estableció que, dado el carácter excepcional de este instituto que involucra al orden público, resultaba imprescindible que quien pretendía usucapir acreditara la posesión continua del inmueble durante veinte años, a título de dueño, con sujeción a las condiciones legales correspondientes.

En esa línea se sostuvo que: “Los presupuestos a los que las normas legales han supeditado la producción del efecto adquisitivo de la prescripción son: la prueba por parte del actor de la posesión con ánimo de tener la cosa para sí (corpore y ánimo), revestida de los caracteres que la tornan útil para usucapir (arts. 2.351,2.479, 4.015 y 4.016 y concordantes del Código Civil) y su duración”. Se reconoció, asimismo, que la ley facilitaba la prueba de la posesión, en función de lo que establecía el art. 2384 del CC; aun así se aclaró que: “el poseedor debe en estos casos acreditar la realización de actos de las características de los allí mencionados y de otros que no sean comunes a toda ocupación, sino propios y exclusivos de la posesión propiamente dicha y que demuestren inequívocamente la existencia de un efectivo poder de hecho autónomo sobre la cosa y la concurrencia de los demás presupuestos de la norma legal” (LS 173-285).

En síntesis: las citas permiten dejar establecido que, desde el punto de vista sustancial, para que proceda una demanda como la de marras es ineludible que el pretensor acredite el “corpus” y el “animus domini”, de manera clara y convincente, demostrando, al mismo tiempo, que esa posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que se ha extendido durante el lapso legal correspondiente.

IV. a. 2. Desde el punto de vista procesal, es elemental que el demandante describa con claridad los hechos en que se funda la pretensión inicial (art. 165 inc. 4°) del CPC y 156 inc 4) del CPCCTM).

Así lo ha resuelto la Suprema Corte local al sentar que, si la pretensión se funda en el art. 4015 del Código Civil- como ocurre en autos- es lógico y razonable “exigir al pretendiente que indique y pruebe la fecha -aunque sea aproximada- de inicio de su posesión, y fundamentalmente, la causa por la cual comenzó su contacto con la cosa, esto es, el “carácter” o “título” por el cual comenzó esa relación de poder. Ello, en tanto de ese modo se permitirá al juzgador establecer la existencia, o no, de los dos elementos que exige el ordenamiento de fondo para prescribir (tiempo y posesión)” (SCJMza, 07/02/2020, causa n° 13-00760715-0/1 (010301-53637), caratulada: “Hadid, Raúl Osman y Ots en J° 250562/53637, Hadid, Raúl Osman c/ Hasan Hadid Sociedad de Responsabilidad Limitada p/ prescripción adquisitiva p/ recurso extraordinario provincial”).

La cuestión está íntimamente vinculada con la vigencia que tiene en estos casos la disposición- de corte procesal y, por ende, de aplicación inmediata- que establece el art. 1905 del CCCN. Esa norma regla que la sentencia "debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo".

En suma: tanto desde la perspectiva del régimen derogado, como desde la que plantea el nuevo código, es imperativo que el usucapiente alegue y pruebe los extremos necesarios para que prospere su pretensión, para lo cual debe, en especial, justificar cuándo comenzó a poseer para sí y cuál es la causa jurídica de su posesión. Sólo así podrá tenerse por cumplido el plazo legal, en función de lo que establece el art. 4015 del Código Civil.

IV. a. 3. Sin perjuicio de lo expuesto en el punto anterior, de otros requerimientos- a los que hizo mención la juzgadora de grado- o de la vigencia que tiene en el caso el Código de Procedimientos (v.g. art. 209 inc. IV, CPCCT), es sabido que para la prueba de la usucapión larga rige, en especial, lo establecido en el art. 24 de la Ley 14.159. Ese artículo, en su inciso c), dispone que en este tipo de juicios “se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial…”.

Es doctrina aceptada que la ley persigue que, quien pretende la adquisición del dominio por usucapión, aporte elementos de juicio corroborantes de lo que eventualmente declaren, en beneficio suyo, los testigos de la causa. Se trata, en otras palabras, de que el actor acerque al proceso evidencias que conformen, con las testimoniales, una prueba compuesta.

En esa línea, la Suprema Corte local ha juzgado que: “…No se pide la demostración de un hecho espaciado sucedido en algún momento, sino de actos continuados a través de un largo período de tiempo, respecto de los cuales no es fácil admitir que no se haya dejado más rastro que el testimonio de unas cuantas personas. En estos casos, la investigación del Juez tiene una considerable analogía con la actividad del historiador, cuando trata de reconstruir con los elementos a su alcance un determinado período, y en ambos casos, para lograr la verdad que se busca, es más prudente confiar en los documentos y en los monumentos que en la tradición verbal, sin excluir a esta última. Esto es, precisamente, lo que exige la ley” (SCJ, 16/12/2011, causa n° 100.529, caratulada: “Arredondo Francisco Javier en j° 17.264/32.472 Arredondo, Francisco Javier p/ presc. adq. s/ inconst.”).

Conforme con ese criterio se ha resuelto que: “Tratándose del juicio de usucapión, la ley requiere solamente que la prueba testifical -que por lo común es la sustancial y de mayor importancia, dada la naturaleza de los hechos que se procura justificar -no sea la única aportada por el acto; vale decir, que esa prueba se halle corroborada o integrada por evidencias de otro tipo que formen, con ella, la prueba compuesta, y para eso no es forzoso que dichas evidencias versen sobre actos cumplidos a lo largo de los veinte años de prescripción, sino que basta que exterioricen la existencia de la posesión o de alguno de sus elementos durante buena parte de ese período, adunando fuerza de convicción a los dichos de los testigos y posibilitando, junto con éstos, aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión por el tiempo exigido por la ley” (CC2, 19/09/07, autos N° 31.999 "Contardi Alicia Gladis c/ Amaya Avelino Reinaldo p/ prescripción adquisitiva"; en concordancia, de este Cuerpo: 13/08/2013, autos Nº 148.357/43893, caratulados: “Roch de Miletich, Juana Elva c/ Herederos de Morales Rosas, Rosa p/ prescripción adquisitiva” y jurisprudencia citada).

En torno del valor de la testimonial, finalmente, considero reveladora una decisión que, largo tiempo atrás, sentó lo siguiente: “En los juicios de adquisición del dominio por usucapión la prueba que tiene más relevancia es la instrumental o documental. La testimonial no es admitida por sí sola, debido a la desconfianza que genera la corruptela de obtener títulos supletorios en base a testigos complacientes” (CC2, 10/12/98, expte.: 98053, “Slipak, León p/título supletorio”, LS 093-042).

Por último, hago presente que, en estos casos, el pago de impuestos no justifica el “corpus” y solo constituye la exteriorización del “animus” posesorio, cobrando un peso relevante, en exclusivo, cuando las obligaciones de ese corte se cumplen con regularidad o, cuando, ni siendo así, su pago responde a una conducta espontánea, que se independiza de la voluntad del usucapiente de iniciar una acción judicial. Desde esta perspectiva, este Tribunal ha sentado que el pago de impuestos o erogaciones afines hechas por el pretensor pueden ser reveladoras del “animus domini” y tener valor complementario, sólo si existen otras pruebas que, de manera concluyente, justifican la posesión (CC1, 26/7/2013, autos Nº 37.495/44.175, caratulados "De Paoli, María Cecilia c/ Mauras, Alberto p/ Prescripción Adquisitiva” y 26/10/2016, autos Nº 737/51.406, caratulados: “Becerra de Baigorria, Rosa c/ Chiove, Francisca María y ots. s/ prescripción adquisitiva”, entre otros).

IV. b. Aplicación de los lineamientos previos al caso.

La doctrina y jurisprudencia que he citado respaldan la decisión de la juzgadora de grado, conforme constancias de la causa. Explicaré las razones que abonan mi convicción.

En primer lugar, juzgo negativamente la oscuridad que revela el escrito inicial, en lo que atañe a aspectos fundamentales para la decisión del caso.

En su demanda, dijo el actor que es sucesor de quien poseyó el inmueble, desde el año 1971; no indicó, empero, si reviste tal condición a título singular o universal.

La distinción no es un tema menor, dado que, si se estuviera frente a una “accesión de posesiones” – situación que acontece cuando la posesión que invoca el sucesor, aunque es independiente de la de su antecesor, se ha unido con ella para lograr los efectos pretendidos, conforme las condiciones requeridas por la ley- el accionante debería haber probado los actos posesorios ejecutados por su antecesor y, también, los que él mismo ha realizado. Debería haber justificado, además, el vínculo de derecho por el cual se convirtió en sucesor de los derechos posesorios (un desarrollo amplio del tema puede verse en fallo de este Cuerpo del 02/09/08, dictado en autos Nº 39.253/79.499, caratulados: “Sarmiento, Marcelo p/prescripción adquisitiva”, entre otros).

Nada de esto último ha ocurrido en el caso, donde tampoco es posible interpretar que el accionante es, en realidad, un sucesor a título universal de quien podría, eventualmente, haber obrado como su antecesor (art. 3410 y cc. del Código Civil).

De tal modo, la “causa” de la posesión permanece en tinieblas, pese a que el pretensor tenía la carga de invocar y justificar con claridad este extremo, en la etapa inicial.

Se encuentra indefinida, además, la fecha aproximativa en que el accionante habría comenzado pretendidamente a poseer, por sí, a título de dueño. Si este dato se concatena con lo que expuse en párrafos anteriores resulta, en suma, que no se puede juzgar probada, por el actor, la realización de actos posesorios, “animus domini”, por el lapso requerido para que prospere su pretensión.

Insisto en que es necesario tener conocimiento de cuándo comenzó la posesión y a qué título para que, por medio de la producción de prueba compuesta, se pueda tener por probados los extremos necesarios para que opere la prescripción adquisitiva.

En autos, se produjo una sola testimonial que no respalda, de modo certero, la versión del actor. El testigo no fue categórico en cuanto a la información que aportó y no dio noticia precisa acerca de que el accionante o su pretendido antecesor, hayan realizado actos posesorios en el inmueble en cuestión. No dijo, por ejemplo, que alguno de ellos sembró, construyó, cercó o realizó alguno de los actos comprendidos en el art. 2384 del Código Civil.

La declaración del Sr. Fabio Zavala, en el sentido que conoce desde chico adonde vive Zubieta, debe conjugarse con otro dato conocido en autos, como es que, el segundo, titulariza el inmueble que linda con el que pretende usucapir y allí vive. De acuerdo con estas circunstancias, la aludida afirmación del testigo sólo aporta un dato equívoco, que no comprueba la realización de actos posesorios por quien pretende usucapir.

En el mejor de los casos, si como lo hizo la jueza de la causa entendiera que esa declaración aporta convicción acerca de la realización, por el accionante, de actos posesorios- el cercamiento de los fondos, del que dio cuenta el testigo, podría ser un dato útil a estos fines- no podría asignar al aporte valor para justificar el cumplimiento del plazo legal de prescripción.

Ni la testimonial, ni ninguna otra prueba indican, de manera confiable, que el Sr. Zubieta realizó actos posesorios, en el inmueble en cuestión, de manera consecutiva, a lo largo del plazo de veinte años.

A sus efectos, no pierdo de vista que los recibos y facturas correspondientes a la compra de materiales que acompañó el demandante fueron desconocidos por su contraparte y no obtuvieron el reconocimiento debido, careciendo, por ende, de valor probatorio.

Dejando de lado la convicción que he expresado en cuanto a la instrumental, me situaré, una vez más, en la tesitura que mejor coloca al apelante.

Desde esta perspectiva, solo puedo aceptar que los referidos recibos y facturas, que revelarían la adquisición de elementos destinados a la construcción, no pueden vincularse, de manera confiable, con el fundo que el actor pretende usucapir. En este punto, comparto el razonamiento de la magistrada que previno.

En cuanto al plano de mensura, tengo para mí que ese aporte no es, de por sí, indicador de la posesión que invoca el pretensor. Tampoco lo es si se lo analiza en conjunto con las otras constancias de la causa ya meritadas o bien con lo que surge de la inspección ocular. Nada de lo actuado permite dar por sentado que la construcción graficada en el plano fue ejecutada por el recurrente, en el año 1997, como su parte pretende (CC1, LS 185-55).

Con relación al acta de constatación acompañada a fojas 119/20, encuentro que ella no da crédito de que la posesión se ha cumplido durante el lapso de veinte años. Los argumentos que brindó la juzgadora en tal sentido son, una vez más, por mi parte compartidos. Mi convicción termina de fortalecerse, a falta de alegación o prueba que contradiga la convicción que suscribo.

Finalmente, el principio de congruencia me impide analizar los argumentos novedosos y, por ende, formalmente inadmisibles, que introdujo en la alzada el recurrente. Me refiero a las justificaciones que esgrimió en torno a la falta de acreditación, por su parte, del pago de impuestos correspondientes al inmueble que pretende adquirir. Al respecto, no me queda más que atenerme a la valoración negativa que hizo la señora jueza de grado, cuando destacó que no existen constancias que justifiquen el pago de impuestos.

A tenor de lo expuesto, propongo, como anticipé, que se confirme la sentencia de grado en lo que atañe a la demanda que planteó el Sr. Zubieta.

V. Acción reivindicatoria deducida por vía de reconvención.

El quejoso omite rebatir todos los argumentos que, de manera autónoma, fueron decisivos para fundar la sentencia que impugna. Su embate, por ende, carece de eficacia para modificar lo resuelto en el grado, en los términos del art. 137 del CPCCT (CC1, 22/10/2015, dictado en autos N° 118.566/51.332, caratulados: “Páez, Eduardo c/ Acieff, Mariano p/ Rend. de Cuentas” y jurisprudencia citada).

En garantía del derecho de defensa del recurrente, no obstante, brindaré los argumentos que, aun superando el rechazo formal, conducen a confirmar la resolución que se dictó en la instancia previa.

La llamada acción reivindicatoria es- en el marco del derecho que rige la presente contienda- aquella que nace del dominio que se tiene de las cosas y tiene por objeto hacer declarar en juicio la existencia del derecho real, en los casos en que ha mediado desposesión de la cosa- en este caso, inmueble- para lograr su restitución, con el objeto accesorio- cuando hubiere lugar- de obtener la reparación de los daños y perjuicios correspondientes (PAPAGNO- KIPER- DILLON- CAUSSE, Derechos reales- Astrea, Bs. As., 2.004, T. 2, págs. 371/72. Art. 2758 cód. civ., artículo 7 CCCN).

En estos casos, el legitimado activo por excelencia es el titular del derecho real de dominio mientras que, el legitimado pasivo, es quien reviste la condición de poseedor y tiene obligación de reintegrar la cosa al propietario desposeído.

Ambas condiciones están reunidas en autos, respectivamente, por la reconvieniente y el actor, que habría comenzado a poseer por sí en el año 2006 (fojas 119/20).

Anticipado que las partes revisten la legitimación necesaria para pretender y resistir, preciso que, para que el reivindicante resultara victorioso, le bastaba con probar su derecho, presentando un título de propiedad de fecha anterior a la posesión del accionado (art. 2790 Código Civil y art. 2256 inc. c) CCCN) y procurar, además, la determinación de la cosa que se corresponde con el título presentado.

En autos no está cuestionado que el reivindicante adquirió el inmueble en cuestión por escritura pública del día 29/12/09; tampoco lo está que su antecesor fue Inversiones Vitivinícolas SA, quien obtuvo la titularidad del inmueble en el año 1972. Todos estos datos emanan, además, de la matrícula obrante a fojas 208/210, que anoticia acerca de la concatenación de transmisiones producidas con respecto al dominio.

Conforme lo expuesto, el reivindicante goza en la especie de la presunción que emana del art. 2790 del Código Civil. Esta presunción no ha sido destruida ni enervada por su contraparte.

En torno a lo mismo - y dada la insistencia con que el apelante reclama que su contraparte no fue, jamás, poseedora del inmueble en cuestión- considero aplicable al caso la doctrina que, consagrada en el fallo plenario “Arcadini”, fue unánimemente aceptada mientras estuvo en vigor el Código Civil. Esa doctrina se enuncia en los siguientes términos: “en todo contrato traslativo de propiedad existe, sin perjuicio de una cesión expresa, al menos una cesión implícita o tácita de la acción reivindicatoria” (BONO, Gustavo, comentario al Art. 2.758 C.C. en Código Civil y Leyes Complementarias, Dir. Zannoni- Coord. Kemelmajer de Carlucci, Astrea, Bs. As., 2.007, T.11, pág.771).

La regla es que el título de quien deduce una acción como que planteó la reconviniente es, por sí, insuficiente para fundarla, cuando el poseedor, contra quien se entabla la demanda, establece que su posesión es anterior al título que se le exhibe, aunque no oponga ningún título.

Esa situación, sin embargo, se revierte cuando, como también ocurre en el caso, el reivindicante comprueba la existencia de otros títulos más antiguos, capaces de justificar que recibió la heredad de quien era, efectivamente, su dueño. Existe, en tal hipótesis, una presunción de propiedad que emerge de la posesión misma, o bien una presunción de legitimidad de la posesión que reposa en un derecho real que la justifica (BONO, cit. pág. 943 parág. 5).

Trasladando estos conceptos al presente preciso que, el reivindicante, aun cuando no hubiera obtenido por sí la posesión, pudo, como lo hizo, agregar a su título el de sus antecesores, hasta arribar a una fecha anterior a la del comienzo de la posesión por parte del Sr. Zubieta, que no presentó título alguno que legitime la posesión que ejerce desde la fecha ya señalada.

En las condiciones dadas, cobra valor la presunción legal que autoriza a considerar que el autor del título antecedente, anterior a la posesión del demandado, era poseedor y propietario de la finca cuya reivindicación persigue el reconviniente (en términos coincidentes, véase: SCJM, LS 064:289, LS 060:077 y LS 153-019. Véase también, del mismo tribunal: 15/12/16, causa N° 13-00597517-9/1((010303-50591)), caratulada: “Guajardo Ceferino en J° 13-00597517-9 (010303-50591) Yin Chung Lin y Ots. c/ Guajardo, Ceferino s/ Reivindicación p/ Rec.Ext.de Inconstit-Casación”, doctrina y jurisprudencia allí citadas).

Por aplicación de la doctrina y jurisprudencia citadas, propongo que se confirme, también, la decisión que acogió la pretensión deducida por la reconviniente.

Así voto.

Las Juezas de Cámara Marina Isuani y Alejandra Orbelli adhieren, por sus fundamentos, al voto que antecede.

Sobre la segunda cuestión propuesta la Sra. Jueza de Cámara Silvina Miquel dijo:

Las costas de alzada deben imponerse a la vencida (art. 36 CPCCT).

Así voto.

Las Juezas de Cámara Marina Isuani y Alejandra Orbelli adhieren, por sus fundamentos, al voto que antecede.

Con lo que se dio por concluido el presente acuerdo dictándose sentencia, la que en su parte resolutiva dice así:

SENTENCIA:

Mendoza, 14 de abril del 2020.

Y VISTOS: lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal RESUELVE:

I.- No hacer lugar al recurso de apelación interpuesto a fojas 304 por el Sr. Luis Fernando Zubieta y, por tanto, confirmar la sentencia de primera instancia, con costas a cargo del vencido.

II.- Diferir las regulaciones de honorarios para su oportunidad.

REGISTRESE. NOTIFÍQUESE DEJANDO EXPRESA CONSTANCIA QUE EL DICTADO DE LA PRESENTE NO IMPLICA HABILITACIÓN DE TÉRMINOS Y QUE LOS PLAZOS PERTINENTES COMENZARAN A CORRER UNA VEZ QUE SE LEVANTE LAS SUSPENSIONES DISPUESTAS POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA PROVINCIAL. OPORTUNAMENTE BAJEN.

DRA. SILVINA MIQUEL

Juez de Cámara

DRA. MARINA ISUANI

Juez de Cámara

DRA. ALEJANDRA MARINA ORBELLI

Juez de Cámara