



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Nro de Orden:
Libro: S-204
Juzgado de origen: Juzg Civ y Com N° 7 Dptal
Expte: SI-118084
Juicio: AGUERRE MARIA KERINA Y OTRO C/SEIGNEUR JORGE MARIA S/ ACCION NEGATORIA

USO OFICIAL – JURISDICCION ADMINISTRACION DE JUSTICIA

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 23 días del mes de Septiembre de 2020, se reúnen en Acuerdo continuo (Res. SCBA 480/20 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 Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes de la Pcia. de Buenos Aires, Dres. **EMILIO ARMANDO IBARLUCIA Y TOMAS MARTIN ETCHEGARAY**, en su carácter de Presidente de esta Excma. Cámara quién interviene en el presente en virtud de lo resuelto por el Ac. Extraordinario del 12/06/2020. (conf arts. 35 y 36 de la ley 5827; art. 4° del Ac. Extraordinario del 25/09/2008, publicado en el Boletín Oficial el 06/12/2010, pags. 12.609/12.610), con la intervención de la Secretaria actuante, para dictar sentencia en el Expte. **N° SI-118084**, en los autos: **“AGUERRE MARIA KERINA Y OTRO C/SEIGNEUR JORGE MARIA S/ ACCION NEGATORIA”.-**

La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.-

1°.- ¿Es justa la sentencia apelada en cuanto hace lugar a la excepción de falta de legitimación activa?

2°.- En su caso, ¿es justa la sentencia apelada?

3°.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. **Emilio A. IBARLUCIA Y Tomás M. ETCHEGARAY.-**

VOTACION

A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. **Emilio A. IBARLUCIA** dijo:

I.- La sentencia de fs. 472/89 es apelada por la actora que expresa agravios en forma electrónica, los que no son contestados.

II.- 1.- Mónica Beatriz Santopietro y Raúl Víctor Aguerre promovieron acción negatoria contra Jorge María Seigneur por desconocimiento de su derecho de propiedad de parte de este en relación a la totalidad del lote ubicado en la localidad de Norberto de la Riestra, Partido de Veinticinco de Mayo, NC Circ. IV, Sec. G, Mz 42, Parcela 9 b, de un total de 372,05 metros cuadrados.

Dijeron que compraron el lote por escritura del 2/05/08 a Marcelo Claudio Kovacich dejándose constancia de que la posesión había sido entregada antes del acto, y que advirtieron que las medidas consignadas en el título no coincidían con lo que se verificaba visualmente puesto que una pared de placas, supuestamente medianera, ubicada en uno de los laterales del terreno, parecía quitarle parte de la superficie. Así las cosas le manifestaron al vecino su preocupación y les contestó que esa lonja de terreno era de su propiedad; luego un agrimensor constató lo que ellos pensaban.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Continuaron diciendo que remitieron entonces una carta documento al demandado haciéndole saber que estaba ocupando una superficie de 113,56 m² y lo conminaron a que en el plazo de diez días efectuara los derribos o trabajos necesarios para que la misma quedara libre de toda ocupación. Recibieron como contestación una carta documento en la que el accionado les dijo que habían vendido el terreno de propiedad de los actores, con anterioridad a Gonzalo y Gastón Marian Otegui, con un acuerdo de que quedaba afuera la lonja reclamada, de la que no entregó la posesión; y con posterioridad los Otegui vendieron la propiedad a Marcelo Claudio Kovacich poniéndolo en conocimiento de igual exclusión de metros cuadrados, por lo que se acordó con este último la construcción de la pared medianera, pagando en partes iguales a un albañil el trabajo. Terminó la carta diciendo que, habiéndoles comprado a Kovacich, no podía pasarles desapercibido la falta de 113,56m², por lo que desestimó la intimación.

Fundó la actora la demanda en que, conforme al art. 3270 del C.C., nadie podía transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que gozaba ni recíprocamente adquirirlo, lo que tenía correlación con el art. 1051 del mismo código que dejaba a salvo los derechos de los terceros adquirente de buena fe y a título oneroso. Es por ello – dijo – que deducían acción negatoria (art. 2800 del C.C.), que les competía a los poseedores de inmuebles contra los que impedían la libertad del ejercicio de los derechos reales a fin de que les fuera restablecida. Dijo que los negocios entre vecinos aludidas en la contestación de la carta documento por el demandado eran “res inter alios acta” respecto de ellos, toda vez que no reunían los requisitos del art. 2505 del C.C.

Acumuló la actora acción de daños y perjuicios conforme art. 2803 del C.C, los que pidió desde el 6/12/08 (fecha de la carta documento) hasta la efectiva desocupación de la franja de terreno ocupado, extensivo a los gastos y molestias que la eventual destrucción

de las obras implicaran. Dijo que se reservaba la determinación de los daños para una vez firma la sentencia acogiendo la acción negatoria.

2.- Contestó la demanda el accionado oponiendo en primer lugar excepción de falta de legitimación activa fundada en que la escritura del actor no le era oponible dado que la transmisión del dominio requería la tradición de la cosa conforme arts. 2524, 2380 y 2332 del C.C., la que no se había operado respecto de la franja de terreno poseída por su parte. En consecuencia, no habiendo los actores adquirido la posesión del predio carecían de la acción negatoria promovida

En subsidio, contestó la demanda. Luego de la negativa de los hechos expuestos en la misma, dijo que deducía reconvencción argumentando que él era propietario de la parcela lindera (9 a) desde 1967, y simultáneamente su madre compró la que invocaba el actor (parcela 9 b), razón por la cual desde ese momento, “por razones de amplitud”, comenzó a poseer el lote en discusión. Expresó que empezó a hacer una huerta, un reparo para leña y plantación en general y una parrilla. Continuó diciendo que en todas las transmisiones de dominio que se hicieron del “lote central” nunca se incluyó el predio reclamado, lo que se le hizo saber a Kovacich cuando compró la parcela 9 a, por lo que construyeron la pared medianera y se le encargó hacer el plano de subdivisión al agrimensor Arturo César Rocco.

Aclaró que deducía usucapión como excepción y contrademanda y que acompañaría el plano respectivo una vez aprobado por la Dirección de Geodesia.

3.- La actora contestó la excepción. Desconoció la documentación acompañada y defendió la legitimación para deducir la acción negatoria sobre la base del título que ostentaban y la publicidad y seguridad jurídica que el mismo implicaba. Dijo que se invocaba un pacto preexistente con Kovacich pero se omitía citarlo como tercero.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

4.- La jueza difirió el tratamiento de la excepción para el momento de la sentencia definitiva.

5.- Corrido traslado de la reconvención, la contestó la actora. Negó que el accionado fuera propietario de la parcela lindera como que la madre de este hubiera sido de la que él era propietario; también que el demandado hubiera ocupado la franja en cuestión, el acuerdo con Kovacich y demás hechos denunciados.

6.- El accionado acompañó documentación y posteriormente plano de Geodesia.

7.- Producida la prueba, se dictó sentencia. En primer lugar la magistrada trató la excepción de falta de legitimación activa haciendo lugar a la misma con costas, por entender que al momento en que los actores adquirieron el lote de autos, la posesión de la franja en disputa se hallaba en cabeza del demandado de acuerdo a diversos medios probatorios (el proyecto de mensura, división y anexión obrante en autos, corroborado por la testimonial del agrimensor Rocco, la pericia de arquitecto y el reconocimiento judicial llevado a cabo) y al reconocimiento del actor en la demanda, razón por la cual no recibieron la tradición al celebrarse la escritura pública. Dijo que la acción negatoria tenía como límite que se tratara de una mera turbación del derecho de propiedad y que, en el caso, no era tal dado que se trataba de una desposesión total de la porción del terreno en cuestión, por lo que la acción que eventualmente le correspondía a los actores era la de cumplimiento o resolución de contrato de compraventa contra el vendedor por no haber entregado la posesión comprometida.

Seguidamente trató la jueza la reconvención por prescripción adquisitiva, comenzando por señalar que, discernido que el demandado tenía la posesión, sólo cabía determinar la fecha en que había comenzado.

En tal tarea dijo que no estaba probada la autenticidad de la documental acompañada relativa a la construcción de

la pared medianera, pero que sí lo estaba el anteproyecto de mensura por la testimonial del agrimensor Rocco, a lo que se agregaba distinta prueba producida, lo que, sumado al plano de Geodesia, hacía procedente la reconvención. Consideró que la posesión de la franja había comenzado el 31/12/96 por lo que el plazo del art. 4015 estaba cumplido al 31/12/16.

De acuerdo a lo resuelto, desestimó la pretensión indemnizatoria de daños y perjuicios articulada por la actora.

III.- El apoderado de los actores se agravia de la admisión de la excepción de falta de legitimación activa. Sostiene que la inscripción registral de la escritura de compraventa (no redargüida de falsa) a favor de su parte la convierte en oponible a terceros, conforme art. 2505 del C.C. Dice que no puede oponerse en un plano de igualdad la seguridad jurídica que se desprende de un título de propiedad con la confección de un plano de mensura “avalado” ´por una declaración testimonial.

Dicen que los actores cuando adquirieron el inmueble no se tomaron el trabajo de medir personalmente el lote porque esa tarea se halla legalmente delegada a un agrimensor, cuya gestión es obligatoria desde 2004 por imperio de la ley 10.707 y los estados parcelarios que elaboran se agregan a la escritura como parte de la transmisión del dominio.

En segundo lugar se agravia de la admisión de la reconvención diciendo que el demandado no ha probado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida. Sostiene que el plano no es idóneo para usucapir al igual que lo es la falta de pago de impuestos provinciales y municipales, lo que, si bien no es condición esencial, es una prueba privilegiada. Dice que, en el caso, la totalidad de los tributos han sido pagados antes de la escritura por los antecesores en el dominio y luego por los actores. Expresa que la posesión esgrimida por Seigneur no ha sido pacífica e ininterrumpida porque fue interrumpida con la demanda de autos el 22/04/09 conf. art. 3986 del C.C.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

IV.- Llega firme a esta instancia que los actores compraron por escritura pública del 2/05/08 el inmueble identificado como N.C. Circ. IV, Sec. G, Mz 42, Parcela 9 b de Norberto de la Riestra, Partido de Veinticinco de Mayo, la que fue debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia.

El cuestionamiento a la legitimación para ejercer la acción negatoria intentada se centra en que no se le habría hecho tradición de la franja de 113,56 m2 porque desde antes de la escritura estaban siendo poseídos por el demandado, por lo que no pudo haber tradición (conf. arts. 577, 2609, 3265, 2524, 2380, 2332 y cctes. del C.C.).

Como dijo esta Sala en los autos “Machalinski c. Sucesores de López s. Reivindicación” (causa n° 114.064, sentencia del 27/08/13), se trata de una interpretación rígida – sostenida en su momento por Salvat – que fue superada por un fallo plenario de la C.N.Civ. de la Capital y por la jurisprudencia de la S.C.B.A. y la mayoría de los tribunales del país.

Transcribo lo sostenido por esta Sala en la causa citada:

“... el tema fue especialmente tratado en el plenario “Arcadini, Roque s. Sucesión c. Maleca, Carlos” del 11/11/58 (L.L. 92-463), resolviéndose que “el comprador de un inmueble a quien se le ha otorgado escritura traslativa puede, aun antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma”.

“Sostuvo el Dr. Cichero – quien votó en primer término – que los artículos del código que regulaban la adquisición del dominio debían ser relacionados con los que gobernaban la materia de los contratos, y en este sentido, debía tenerse en cuenta que la cesión de derechos y acciones sobre una cosa cuya posesión el cedente había perdido (art. 1444 C.C.) facultaba al cesionario para reivindicarla, aunque

no se hubiera hecho tradición de la misma. Los términos amplios de esta norma comprendían a la acción reivindicatoria, no alcanzada por las limitaciones de los arts. 1445, 1449 y 1450 a 1453 del C.C. Dijo también que en la nota al art. 1445 Vélez, luego de decir que no podían ser cedidas las acciones inherentes a la persona, expresó que “la reivindicación fundada sobre el derecho de propiedad es cesible”. En otro orden, sostuvo que la compraventa, en el fondo, implicaba una cesión de derechos al obligarse el vendedor a entregar una cosa y a transferir el dominio de ella, y que, cuando el vendedor no se reservaba ningún derecho sobre la cosa debía entenderse que se desprendía y transmitía al comprador todas las acciones que tenía a su respecto, tal como surgía de la nota al art. 2109 del C.C.. “Se juzga que cada enajenante ha transferido la cosa a su adquirente “cum omni sua causa”, es decir, con todos los derechos que le competían. El último adquirente es, pues, tácitamente subrogado en todos los derechos de garantía de los que han poseído la cosa antes que él y reúne esos derechos en su persona.

"El Dr. Fliess agregó algunas consideraciones que por su lógica impecable no puedo dejar de citar: “En la práctica de la vida jurídica, negar la acción reivindicatoria contra terceros al comprador de un inmueble que no llegó a poseerlo por falta de tradición, es algo tan ilógico – o incongruente – que parecería estar fuera de toda discusión. Por evidente, hasta de sentido común resulta que quien enajena una cosa, que no entrega al adquirente, simultánea y necesariamente debe transmitirle también a éste el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera”. Sin escaparle a la literalidad de los textos legales, sostuvo que lo correcto era considerar que existía una independencia funcional entre la transferencia del dominio (que requería de la tradición) y la de la acción reivindicatoria, que se operaba en virtud de la mera relación contractual (arts. 1198, 2096, 2109 y 3268 C.C.).

“Sobre la base de esta última norma – que prescribe que el sucesor particular puede pretender aquellos derechos de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

USO OFICIAL – JURISDICCION ADMINISTRACION DE JUSTICIA

su autor que deban ser considerados como un accesorio del objeto adquirido -, el Dr. Llambías consideró que la acción reivindicatoria era, sin duda, un accesorio del inmueble, cuya transmisión las partes intentaban realizar por medio del contrato de compraventa. Esa cesión de la reivindicación era corroborada por el art. 1409 del C.C., que obligaba a la entrega de todos los accesorios de la cosa vendida, entre los cuales estaban los medios jurídicos enderezados a la defensa del derecho transmitido. Sostuvo que la compraventa realizada estando la cosa en poder de un tercero, aunque llevara tal nombre, era en realidad una efectiva cesión de derechos.

“Citó a favor de la tesis del plenario viejos fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en el sentido de que, si la tradición era necesaria para adquirir la propiedad de una cosa en general, no lo era para el ejercicio de la acción reivindicatoria (Fallos: 36:372; 83:223; 123:285), y que el comprador era en el hecho un cesionario de los derechos del vendedor sobre la cosa vendida (arts. 1444 y 2789 C.C.) (Fallos: 83:223 y 142:273), postura seguida por otros tribunales del país.

“La Suprema Corte de la provincia, con cita de varios precedentes (Ac. 36.459 del 12/08/86, AC. 30.238 del 9/06/87, Ac. 39.239 del 20/09/88, Ac. 39.291 del 18/10/88), siguió esta tesitura en sentencia del 20/06/1989 (pub. en L.L. 1990-C, p. 53), expresando que los arts. 2758 y concs. no se oponían a la aplicación del art. 2790 en el caso de que el actor pudiera invocar en su beneficio títulos de dominio anteriores a la posesión del reivindicado, aun cuando no probase la preexistencia de la propia posesión.

“Esta sentencia fue objeto de comentario laudatorio por Claudio Marcelo Kipper en la publicación mencionada (“Legitimación del adquirente que no tuvo la posesión de la cosa para ejercer la acción reivindicatoria”), reseñando las distintas tesis, el fallo plenario y la jurisprudencia de la Corte Nacional que he señalado. Haciéndose cargo del requisito de la notificación al deudor cedido (art.

1459 C.C.), dijo este autor que se cumpliría con la notificación del traslado de la demanda de reivindicación, postura que comparto.

“La jurisprudencia mayoritariamente ha seguido la doctrina que vengo recordando (C.N.Civ., Sala A, 26/12/78, L.L. 1979-B-135; C.N.Civ., Sala D, 18/05/84, L.L. 1985-A-351; en la provincia: CC0003 LZ 1243 RSD-130-10, 29/06/10; CC0001 SM, 51718 RSD-369-5 13/02/05; CC0002 SM 58156 RSD-306-8 6/05/08, CC0102 LP 234030 RSD-109-1 11/09/01; CC0102 LP 225939 RSD-82-97 29/04/97; CC0002 SI 59920 RSD-35-94 15/03/94; CC0102 LP 216713 RSD-56-94 19/04/94 y 225939 29/04/97; CC0101 MP 73267 RSD-315-89 S 15-8-1989; CC0101 MP 106967 RSD-268-00 S 15-8-2000; CC0101 MP 110470 RSD-394-00 S 31-10-2000; CC0002 SI 92034 RSD-44-5 29/03/2005; CC0003 LZ 1243 RSD-130-10 S 29-6-2010 ; CC0102 LP 212846 RSD-211-92 12/11/92; CC0002 SM 58156 RSD-306-8 S 6-5-2008; JUBA).

“Asimismo, más recientemente la S.C.B.A. ha avalado esta doctrina en la sentencia dictada en C 88.998, “Medina, Gladis Nelle c. Schumann, Osvaldo s. Reivindicación”, del 3/03/2010. En efecto, dijo en la misma la Dra. Kogan - quien votó en primer término –, con cita del art. 1444 del C.C. y de la nota de Vélez al art. 1445 (conf. Bueres-Highton, Código Civil comentado, t. 5, p. 837), que todo objeto incorporal, todo derecho sobre una cosa que se encuentre en el comercio era cesible, a menos que la causa fuera contraria a alguna prohibición expresa o implícita de la ley, lo que comprendía a las acciones reales. Expresamente añadió que la doctrina en general estaba de acuerdo en admitir la legitimación del cesionario para intentar la acción de reivindicación, no siendo óbice para ello la exigencia de la tradición. “Se acepta, pues, - dijo – que pueda igualmente demandar sin haber recibido la tradición, por cuanto el cesionario se coloca en el lugar del cedente, ejercita los derechos y acciones que le correspondían al transmitente, de modo que basta que este último reúna todos los requisitos necesarios para la procedencia de la acción, ya que el cesionario demanda en base a



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

la posesión que tuvo y perdió aquel”. Si bien el resultado final del fallo fue distinto al propiciado por la Dra. Kogan, ello fue por otras razones, no habiendo mediado entre los ministros discrepancias en cuanto a lo referido (ver voto del Dr. Hitters, que conformó la mayoría).

“Finalmente, la doctrina mayoritariamente concuerda con esta interpretación (Borda, Guillermo, Tratado de Derecho Civil, “Derechos Reales”, T.II, LL. Bs As, 5° Ed. Actualiz. 2008, p.480 y ss.; Causse, Federico y Pettis, Christian, “Acción reivindicatoria”, en Kipper, Claudio M. Dir.).”

Esta doctrina fue reiterada por esta Sala en las causa n° 117.594 (“Barbetti c. Márzquez, sent del 20/11/19), agregando la clara sentencia de la Cámara Civil y Comercial de Junín dictada en la causa n° 42.864, “Ridolfi c. Ballesteros s/ Reivindicación” del 25/09/08 (voto del Dr. Juan José Guardiola) en el sentido de que es de innegable aplicación el art. 2790 del C.C.: “... se presume – salvo prueba en contrario ... - que el transmitente, quien lo precedió, era propietario y poseedor de la heredad que se reivindica; y aunque el actor nunca haya sido poseedor por cuanto, en virtud de la cesibilidad de la acción (art. 1444 y notas de los arts. 1445 y 2109) se la considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición” (con cita de Claudio Kipper, Beatriz Areán y Jorge Alterini)”.

Estos argumentos, esgrimidos en relación a la acción de reivindicación son aplicables a la acción negatoria. Es que, como dice la sentencia apelada, entre una y otra acción existe solamente una diferencia de grado. Así surge de la nota de Vélez al art. 2800. Con cita de Maynz dijo el codificador que la acción negatoria difería de la reivindicación por la extensión de la lesión que nuestro derecho de propiedad sufría por parte del demandado. ““Para que podamos intentar la reivindicación, es preciso que se nos haya impedido enteramente usar de

nuestra cosa, es decir, que seamos privados de la posesión. Todo ataque de una importancia menos grave basta para darnos la acción negatoria". Decía que normalmente esta acción se concedía cuando se negaba una servidumbre pero que tenía un alcance más general, o sea siempre que se impidiera obrar como propietario con tal que la lesión sufrida no fuera demasiado grave (Mariani de Vidal, "Derechos Reales" Zavalia, BsAs. 2004, p. 399; Kiper, Claudio, "Juicio de acciones reales", Hammurabi, BsAs, 2010, p. 295; Areán, Beatriz, "Derechos Reales". T2, Hammurabi, BsAs, 2005, p. 983).

Por esta diferencia de grado, la acción negatoria a lo largo de la vigencia del código de Vélez fue muy poco ejercida, ya que la acción de reivindicación comprendía cualquier intento posesorio por parte de un tercero. Es por ello que el Código Civil y Comercial, si bien la mantiene, la circunscribe para el caso de que alguien impida el derecho de poseer arrogándose sobre el inmueble alguna servidumbre indebida, o para reducir a sus límites verdaderos el ejercicio de un derecho real.

La conclusión forzosa es que la legitimación activa para deducir la acción negatoria es la misma que la exigida para la acción de reivindicación (conf. autores citados). O sea, ser titular de dominio de un inmueble y haber perdido total o parcialmente la posesión del mismo (Art. 2758 C.C.). Y, si como hemos visto, la jurisprudencia y la doctrina reconoce que se puede reivindicar la propiedad aún cuando no se haya hecho tradición total o parcial de la cosa (dado que con la escritura de compraventa el vendedor cede todas las acciones que tenía sobre el inmueble), con mayor razón se puede ejercer la acción negatoria.

En el caso, de acuerdo a la contestación por carta documento que hiciera el demandado a la intimación que le formulara el actor en diciembre de 2008, el demandado negó a los actores el pleno ejercicio de su derecho de propiedad sobre la franja de terreno en



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

disputa. Por lo tanto la legitimación activa de los actores para promover la acción entablada es evidente.

Es de señalar también que es deber de los escribanos hacer un “estudio de títulos” antes de autorizar una escritura de compraventa. O sea, estudiar los antecedentes del dominio que comprende, claro está, comprobar que no haya modificaciones de las medidas catastrales en los registros respecto del título exhibido por el vendedor (decr.ley 9070/78, t.o. 1986, art. 35 incs. 2, 3 y 13). Asimismo, la escritura no puede hacerse sin una cédula catastral al efecto confeccionada por un agrimensor matriculado (ley 10.707, arts. 5, 6, 9, 15 y cctes. conf. ley 11.432 vigente a la fecha de la escritura de autos).

En consecuencia, propicio la revocación de la sentencia en cuanto hace lugar a la excepción de falta de legitimación activa, y, por consiguiente rechazar la misma, con costas de ambas instancias al demandado vencido (arts. 345 inc. 3 y 69 y 274 C.P.C.).

VOTO POR LA NEGATIVA.

El señor juez Dr. **Tomás M. ETCHEGARAY**, 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. IBARLUCIA** dijo:

I.- Admitida la legitimación activa en una acción de reivindicación o en una acción negatoria, la única forma que tiene el demandado de enervar su procedencia es oponiendo como defensa o accionando por reconvencción que posee el inmueble desde hace más de veinte años a título de dueño en forma continua, pacífica e ininterrumpida.

La sentenciante ha dado por probado que la posesión del demandado comenzó en 1996 y que los veinte años se cumplieron el 31/12/16. El apelante cuestiona tal aseveración alegando, entre otras razones, que la demanda de autos – deducida el 22/04/09 - tuvo efectos interruptivos conforme al art. 3986 del C.C.

Entiendo que le asiste razón. Pacíficamente se ha considerado que la demanda de reivindicación interrumpe la prescripción adquisitiva (esta Sala, causas n° 114.064 y 117.594 arriba citadas), lo que, por las razones dadas, es aplicable a la acción negatoria. Por consiguiente, aún aceptando el 31/12/96 como fecha de comienzo de la posesión tomada por la jueza de grado, al 22/04/09 el plazo del art. 4015 del C.C. no estaba cumplido, lo que es suficiente para rechazar la reconvención deducida.

No obstante, teniendo en cuenta que el demandado-reconviniente no apeló la sentencia porque le fue favorable, en virtud del instituto de la apelación adhesiva (S.C.B.A., Ac. 32.560 del 26/02/85, autos “Decuzzi”, A. y S. 1985-I-141, J.A. 1986-I-552; en igual sentido: Ac. 34.286, 17/09/85; ac. 52.242, 6/12/94; Ac. 46.653, 4/08/92, E.D. 149-608, L.L. 1993-A-343; Ac. 36.386, 17/02/87; Ac. 70.779, 3/05/00; Ac. 35.610, 9/06/97; esta Sala, causas n° 109.061 del 07/10/04, 114.594 del 04/02/2014; 115.676 del 28/06/2016; 116.020 del 24/11/2016; 116.733 del 03/04/2018; 117.575 del 02/04/2020, entre otras), es menester analizar si está probado que el comienzo de la posesión a título de dueño fue anterior al 31/12/89, dado que en la contestación de demanda alegó que había sido en 1967.

Era carga del demandado acreditarlo y la prueba no se ha producido (arts. 375 y 384 C.P.C.). En efecto, si bien el apelante no ha cuestionado la afirmación de la jueza en cuanto a que el mismo día (28/04/1967) el demandado compró la parcela 9 a) y su madre, la Sra. Dagne Adelaida Capriles de Seigneur, la parcela 9 b), no se ha probado que desde esa época el demandado ocupara la franja del terreno que motiva la litis mediante una huerta, reparo para leña, “plantaciones en general” y una parrilla, como dijo al contestar la demanda.

Lo más lejano que acreditó el accionado fue que hizo hacer un anteproyecto de mensura, división y anexión al agrimensor Arturo César Rocco en junio de 2003 (fs. 33 reconocido a fs.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

389/99). Este testigo declaró, con mucha imprecisión, que la propiedad (sin indicar cuál) quedó en condominio del demandado y su hermano, y que “entre 1994 y 1995 o 1998” constituyó un estado parcelario para poder inscribir la sucesión a nombre de ellos pero luego decidieron dividir el condominio, y Jorge le vendió a su hermano o herederos, pero se reservó una parcela para anexar a su propiedad. Continuó diciendo que aproximadamente en 2002 o 2003, después de una ardua negociación, llegaron a las medidas de las parcelas que se iba a quedar “este señor”, luego de lo cual transcurrieron varios años hasta que Jorge Seigneur lo llamó para hacer el plano “que tengo a la vista” (se supone que se refiere al de fs. 397, que está fechado 23/VI/03), momento en que aparecieron discusiones porque se había vendido el total de la parcela 9 b) a los actores Santoprieto y Aguerre, y entonces Seigneur en 2009 o 2010 le pidió que hiciera el plano para “escriturar” su parcela, lo que se hizo a través de otro agrimensor (Federico Lázaró) (se supone que se refiere al plano para usucapir que está fechado 17/12/09, fs. 154).

Marginando que se trata de un testigo único (no corroborado por ningún otro), se advierte que aún cuando se entendiera que fue antes de que le pidiera hacer el estado parcelario en 2002 o 2003 (en 1996 como ha conjeturado la jueza), nunca habría sido antes de 1989 cuando comenzó el demandado a ejercer la posesión de la franja de la parcela 9 b) que pretende usucapir. Es decir, nunca por el plazo de veinte años anteriores a la interrupción de la prescripción adquisitiva por la demanda de autos (arts. 3986 y 4015 C.C.).

Por consiguiente, entiendo que debe revocarse la sentencia apelada en tanto hace lugar a la reconvenición por prescripción adquisitiva, y hacer lugar a la acción negatoria entablada de forma tal que el demandado en el plazo de diez días de notificado deberá entregar la plena posesión de la franja de terreno de 113,56 metros cuadrados integrantes del lote identificado como N.C. Circ. IV, Sec. G, Mz

42, Parcela 9 b de la localidad de Norberto de la Riestra, Partido de Veinticinco de Mayo a los actores (art. 2800 C.C.),

II.- Las costas de ambas instancias de la demanda y de la reconvención se imponen al demandado-reconviniente (arts. 68 y 274 C.P.C.).

VOTO POR LA NEGATIVA.

El señor juez Dr. **Tomás M. ETCHEGARAY**, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido.

A LA TERCERA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. **Emilio A. IBARLUCIA** dijo:

De acuerdo a la forma en que han quedado votadas las cuestiones anteriores, el pronunciamiento que corresponde dictar es:

1ª.- Revocar la sentencia en cuanto admite la excepción de falta de legitimación activa opuesta, y en consecuencia rechazar la misma, con costas en ambas instancias al excepcionante vencido.

2ª.- Revocar la sentencia en cuanto hace lugar a la reconvención por prescripción adquisitiva deducida y en consecuencia rechazar la misma, con costas en ambas instancias al reconviniente vencido.

3ª.- Hacer lugar a la acción negatoria entablada de forma tal que el demandado en el plazo de diez días de notificado deberá entregar la plena posesión de la franja de terreno de 113,56 metros cuadrados integrantes del lote identificado como N.C. Circ. IV, Sec. G, Mz 42, Parcela 9 b de la localidad de Norberto de la Riestra, Partido de Veinticinco de Mayo a los actores, con costas de ambas instancias al demandado vencido.

ASI LO VOTO.-



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

El señor juez Dr. **Tomás M. ETCHEGARAY**, 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:

S E N T E N C I A

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 **REVOCADA.-**

POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, **SE RESUELVE:**

1ª.- REVOCAR la sentencia en cuanto admite la excepción de falta de legitimación activa opuesta, y en consecuencia rechazar la misma, con costas en ambas instancias al excepcionante vencido.

2ª.- REVOCAR la sentencia en cuanto hace lugar a la reconvención por prescripción adquisitiva deducida y en consecuencia rechazar la misma, con costas en ambas instancias al reconviniente vencido.

3ª.- HACER lugar a la acción negatoria entablada de forma tal que el demandado en el plazo de diez días de notificado deberá entregar la plena posesión de la franja de terreno de 113,56 metros cuadrados integrantes del lote identificado como N.C. Circ. IV, Sec. G, Mz 42, Parcela 9 b de la localidad de Norberto de la Riestra, Partido de Veinticinco de Mayo a los actores, con costas de ambas instancias al demandado vencido.

NOTIFIQUESE por medios electrónicos (conf. Res. del Presidente de la S.C.B.A. nro. 10/20 y Res. S.C.B.A 480/20 y sus sucesivas prórrogas). **Y DEVUELVA SE.**

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 23/09/2020 12:55:21 - IBARLUCIA Emilio Armando

Funcionario Firmante: 23/09/2020 13:01:26 - ETCHEGARAY Tomás
Martín -

Funcionario Firmante: 23/09/2020 13:02:57 - ROSSELLO Gabriela Andrea
- SECRETARIO DE CÁMARA

238300370006722816

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

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS