En materia de accesión de posesiones, invocada para fundar la prescripción adquisitiva en un proceso, el sucesor particular puede unir su posesión a la de su autor, si las dos posesiones son legales. Esto implica que las distintas posesiones deben encontrarse unidas o concatenadas entre sí mediante un vínculo jurídico válido, aunque no sometido a formalidad alguna. Una posesión debe derivar de la otra pues de lo contrario se tendrán dos posesiones distintas.

Expte.: 13-03830259-5/1 - JAMES DORA BEATRIZ EN J° 1005628 / 51078 JAMES DORA BEATRIZ C/GONZALEZ Y BALDO P/REIVINDICACION Y SU AC. 1005627 P/ REC.EXT.DE INCONSTIT-CASACION

Fecha: 13/09/2016 - SENTENCIA

Tribunal: SUPREMA CORTE - SALA N° 1

Magistrado/s: PEREZ HUALDE - NANCLARES - GOMEZ

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA - SALA PRIMERA

PODER JUDICIAL MENDOZA

foja: 104

CUIJ: 13-03830259-5/1((010301-51078))

JAMES DORA BEATRIZ EN J° 1005628 / 51078 JAMES DORA BEATRIZ C/GONZALEZ Y BALDO P/REIVINDICACION Y SU AC. 1005627 P/ REC.EXT.DE INCONSTIT-CASACIÓN

\*103872243\*

En Mendoza, a trece días de Septiembre de dos mil dieciséis, reunida la Sala Primera de la Excma. Suprema Corte de Justicia, tomó en consideración para dictar sentencia definitiva la causa n° 13-03830259-5/1, caratulada: “JAMES DORA BEATRIZ EN J° 1005628 / 51078 JAMES DORA BEATRIZ C/GONZALEZ Y BALDO P/REIVINDICACION Y SU AC. 1005627 P/ REC.EXT.DE INCONSTIT-CASACIÓN”-

De conformidad con lo decretado a fojas 103 quedó establecido el siguiente orden de estudio en la causa para el tratamiento de las cuestiones por parte de los Señores Ministros del Tribunal: primero: DR. ALEJANDRO PEREZ HUALDE; segundo: DR. JORGE HORACIO NANCLARES; tercero: DR. JULIO RAMON GOMEZ.

ANTECEDENTES:

A fojas 22/43, la Sra Dora James, por apoderado, interpone recursos extraordinarios de Inconstitucionalidad y Casación contra la resolución dictada por la Primera Cámara Civil de Apelaciones a fojas 873/879vta de los autos n° 1.005.628/51.078, caratulados: “JAMES DORA BEATRIZ C/ GONZALEZ Y BALDO P/ REIVINDICACIÓN”.

A fojas 57/58 se rechaza, formalmente, el recurso de Casación y se admite el de Inconstitucionalidad, ordenándose correr traslado a la parte contraria, quien a fojas 74/84 vta. contesta y solicita su rechazo, con costas.

A fojas 96/97 se registra el dictamen del Sr. Procurador General del Tribunal, quien aconseja la admisión del recurso deducido.

A fojas 102 se llama al acuerdo para dictar sentencia y a fojas 103 se deja constancia del orden de estudio efectuado en la causa para el tratamiento de las cuestiones por parte de los Señores Ministros del Tribunal.

De conformidad con lo establecido en el art. 160 de la Constitución de la Provincia, se plantean las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTION: ¿Es procedente el recurso de Inconstitucionalidad interpuesto?

SEGUNDA CUESTION: En su caso, ¿qué solución corresponde?

TERCERA CUESTION: Costas.

A LA PRIMERA CUESTION EL DR. ALEJANDRO PEREZ HUALDE DIJO:

I.- RELACIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS DE LA CAUSA.

Entre los hechos relevantes para la resolución de la presente causa se destacan los siguientes:

El 23/05/2007 la Sra. Dora Beatriz James plantea acción de reivindicación en contra de los Sres. Ramón Juan Antonio González y de Alberto Antonio Baldo, respecto del inmueble que ubica en el distrito Villa, Departamento de Santa Rosa, Mendoza, constante de una superficie de 1.399 ha., 1766 m2 y según plano de 1397 ha. y 0937,14 m2, el cual se encuentra inscripto en el registro de la propiedad raíz al N° 6493, folio 69, tomo 35 de Santa Rosa, Mendoza a nombre de la Sra. Dora James y Ancasti S.A.. Relata que adquirió el inmueble el 10 de Agosto de 1995, con motivo del divorcio vincular con el Sr. Natalio Mazzeo, en virtud del cual este ultimo le cede y le adjudica a la Sra. James el 50% de la totalidad de la propiedad descripta. Refiere que dicho campo estaba totalmente cerrado con candado, que concurría asiduamente antes de la separación con su esposo, que con posterioridad a ello lo hizo su condómino y se dejó al Sr. Aníbal Angeler para que cuide del campo. Que luego del año 1995, comenzó a tener problemas para ingresar al mismo, aduciendo que los Sres. González y Baldo cortaban los alambrados y echaban animales al campo. Manifiestan que atento a que dichos episodios se repetían efectuaron la denuncia en la comisaría n° 21 de Santa Rosa, por el delito de usurpación. Agrega que Ancasti ha ejercido la administración del condominio en forma permanente, siendo mandatario de la actora. Que se ha opuesto a la solicitud de los accionados de tramitar plano de mensura para título supletorio conforme actuaciones administrativas que cita. Ofrece pruebas y funda en derecho.

A fs. 334/344, comparecen los demandados, Sres. Alberto Antonio Baldo y Ramón Juan Antonio González, quienes luego de una serie de negativas genéricas y particulares, reconvienen por prescripción adquisitiva. Manifiestan que el inmueble controvertido en autos fue parte de uno de mayor superficie y que era originariamente propiedad de José y Luis Imbrosiano S.A.C.I.I.C.A.. Que en fecha 12/2/1969, fue vendido a José Cabrera, quien con posterioridad habría fraccionado y vendido a Natalio Mazzeo y Armando Mazzeo una porción de 1500 ha. aproximadamente de campo inculto, libre de mejoras y que denominan “Campo El Buey”. Que con posterioridad (1984) Natalio Mazzeo le vende a Carlos Cabrera el 50% indiviso de la fracción que le pertenece de las 1400 ha. del campo “El Buey” y que su esposa prestó el asentimiento. Que en el año 1989, Armando Mazzeo, transfiere el 50 % indiviso que le pertenece de la fracción de campo a la firma Ancasti S.A.. Que en el año 1991, los herederos de José Cabrera le ceden los derechos y acciones posesorias al señor Ponce Orlando Tomas respecto del 50% indiviso de dicho campo, quien a su vez en el año 1992, los cede a los demandados. Que desde el año 1984 existen tres posesiones del campo referido, la de Cabrera, la de Ponce y la de los Sres. González y Baldo, lo que según refiere les permite cumplimentar los 20 años requeridos para la prescripción adquisitiva. Refieren que han poseído de manera pública, pacifica e ininterrumpida y que han efectuado actos posesorios sobre el mismo. Describe una serie de actos que habrían efectuado sobre el inmueble en cuestión. Ofrece pruebas. Funda en derecho.

A fs. 355/373, la parte actora contesta el traslado conferido. Refiere que la existencia de condominio y posesión por un tercero respecto de una misma cosa en forma contemporánea, resulta ser manifiestamente improcedente atento a la incompatibilidad de sus respectivas naturalezas jurídicas. Que al reconocer en el condómino Ancasti S.A. como propietario de una porción ideal y por tanto indivisible, la detectación que invocan debería reputarse como una simple tenencia. Asimismo expresa que los actos materiales y administrativos realizados por Ancasti S.A., deben ser considerados como en beneficio de ambos comuneros. Analiza la documentación acompañada por la demandada reconvincente. Funda en derecho y ofrece prueba.

A fs. 746/747, comparece Ancasti S.A. y afirma como cierto los hechos referidos por los Sres. Baldo y González en su escrito de reconvención en especial lo expuesto en el capitulo V, hechos, apartado b.) antecedentes dominiales y posesorios.

En forma paralela, dando origen a los autos n° 1.005.627, caratulados “JAMES, DORA BEATRIZ C/ RAMÓN JUAN A. GONZALEZ Y OTRO P/ DIVISION DE CONDOMINIO”, la Sra. Dora Beatriz James, promueve demanda por división del condominio contra la firma Ancasti S.A., respecto del mismo inmueble. Indica que resultaron infructuosas las distintas gestiones extrajudiciales para lograr la división, en fecha 2 de Junio de 2006, envió carta documento al demandado y que no obtuvo respuesta alguna. Funda en derecho. Ofrece prueba.

Luego de rendida la prueba ofrecida y acumulados los dos expedientes, a fs. 123/130 del expediente n° 1.005.627, el juez de primera instancia dicta sentencia en la que hace lugar a la acción de reivindicación interpuesta, como así también a la división de condominio. En consecuencia, rechaza la reconvención de prescripción adquisitiva planteada por los demandados. Razona el a-quo que no es posible adquirir por prescripción adquisitva el 50% indiviso de un inmueble, reconociendo en los condóminos Ancasti SA el señorío sobre el 50% restante. Si Ancasti SA posee la cosa, al ejercerse la misma sobre la totalidad del inmueble, excluye la posesión de los demandados reconvinientes, quienes son simples tenedores.

Esta sentencia es apelada por los demandados y, a fs. 873/879, la Primera Cámara Civil de Apelaciones de la Primera Circunscripción Judicial hace lugar a la apelación planteada. En consecuencia, rechaza la acción de reivindicación, hace lugar a la reconvención por prescripción adquisitiva interpuesta y ordena otorgar título supletorio a favor de los demandados. Los fundamentos de la Cámara pueden sintetizarse de la siguiente manera:

En el supuesto en el cual los poseedores actuales acreditan tener derecho sobre el bien, la reivindicante no sólo debe demostrar su derecho sobre el bien, sino además, que el suyo es mejor. La carga de la prueba pesa sobre el reivindicante.

La base del éxito en la acción reivindicatoria reside en el título, el cual resulta de invocación indispensable para su inicio. Sin embargo, no siempre el título presentado por el reivindicante será suficiente por sí mismo para fundar la demanda, ya que debe reunir como condición ser de fecha anterior a la posesión invocada por los demandados.

El título invocado por la actora es de fecha 10/08/95 y la posesión invocada por los demandados se remonta al contrato de compraventa suscripto por el Sr. Mazzeo en fecha 11/09/1984.

El título de la accionante es de fecha posterior a la posesión invocada por los demandados y ello implica que el señor Mazzeo no ha podido entregarle la cosa ya que la misma estaba poseída por Baldo y González.

Los demandados al reconvenir por prescripción adquisitiva, deben acreditar la posesión pública, pacífica y no interrumpida del bien y el transcurso del tiempo y cumplir con los requisitos de la ley L 14.159, los cuales se encuentran cumplidos en autos.

Los demandados han probado que la posesión invocada por ellos data desde el año 1992, pero de la prueba obrante en autos y acompañada por ambas partes surge que el Sr. Mazzeo vendió el 50% indiviso del inmueble al señor Cabrera en setiembre de 1984. Es a partir de allí donde debe computarse el inicio de la posesión invocada por los demandados en razón de los distintos actos celebrados (compraventa y cesión de derechos posesorios y litigiosos).

Los accionados a través de la prueba testimonial, documental e instrumental rendida han demostrado la posesión invocada. Existe un instrumento que demuestra claramente la calidad invocada por los demandados, el Acta Acuerdo celebrado en fecha 28/12/2005 entre YPF y los demandados en calidad de superficiarios del inmueble.

Los demandados han demostrado acabadamente los actos posesorios ejercidos sobre el inmueble durante más de veinte años, mediante la accesión de posesiones de cada sucesor a título singular, desde la adquisición pro-indiviso por Carlos Cabrera (setiembre de 1984) hasta llegar al Sr Baldo y Gonzalez, por lo que al momento de interponerse la demanda en mayo de 2007 el plazo estipulado por ley se encontraba por demás cumplido.

Contrariamente a lo que expone el juez de grado, los demandados no pretenden usucapir un condominio indiviso, sino sólo una porción claramente determinada.

Los demandados han demostrado acabadamente que su posesión pública, pacífica e ininterrumpida se remonta a setiembre del año 1984, razón por la cual la reconvención por prescripción adquisitiva debe prosperar y ello en consecuencia importa el rechazo de la acción por reivindicación opuesta por la actora.

En contra de esta sentencia la actora interpone recursos extraordinarios ante esta Corte.

II.- EL RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD INTERPUESTO.

Señala la recurrente que la sentencia dictada resulta arbitraria, ha omitido analizar prueba esencial y ha aplicado erróneamente el derecho, violando su derecho de defensa en juicio y de propiedad. Enumera la prueba que acredita su derecho, la que habría sido erróneamente interpretada por la Cámara. A fs. 470 obra el Acta de Constatación del campo que demuestra que el mismo es inculto, que existen perforaciones abandonadas por YPF, por lo que los trabajos de mejora que refieren haber efectuado los demandados no existen o no fueron realizados. Agrega que los documentos acompañados por los demandados a fin de acreditar su cadena posesoria, fueron interpretados en forma incorrecta. El documento de venta de Mazzeo a Cabrera es falso y los posteriores son nulos y carecen de fecha cierta y de firma. La Cámara toma en consideración toda una cadena posesoria falsa, sin prueba fehaciente de ella y sin ningún elemento de prueba de acto posesorio en la misma. Es irrazonable la valoración del Acta Acuerdo con YPF, cuando en el mismo documento los demandados han reconocido los derechos dominiales de su parte. Sostiene que los demandados intrusaron al campo al tiempo de la denuncia penal efectuada por su parte, en mayo de 2006 o poco tiempo antes. Agrega que Ancasti SA no tenía facultades para proceder a la delimitación del campo y subdividir el mismo en forma unilateral sin el consentimiento de su parte. En consecuencia, pide se revoque la sentencia de Cámara y se confirme la dictada en primera instancia.

III.- LA CONTESTACIÓN DEL RECURSO POR LA RECURRIDA.

La parte recurrida sostiene al contestar el traslado que el recurso deducido resulta inadmisible formalmente por falta de fundamentación suficiente. Refiere que la recurrente no demuestra con claridad la existencia de arbitrariedad sentencial; que solo sostiene que se ha omitido prueba que considera trascendente y se han interpretado inadecuadamente los hechos, pero no especifica de qué manera, otra interpretación de la prueba incorporada o de los hechos podría modificar la sentencia recurrida. Agrega que todo el esfuerzo del recurrente se centró en la casación, que fue rechazado formalmente, y olvidó la autonomía propia de los remedios extraordinarios. En cuanto a la acción de reivindicación, sostiene que la actora carece de legitimación, no es titular del derecho real y no ha probado haber tenido la posesión de la cosa en algún momento anterior a la adquisición por parte de los demandados reconvinientes; ni ella ni su antecesor poseyeron el inmueble. Que conforme al art 179 CPC era carga de la actora probar los hechos y derecho invocados. Agrega que todo detentador de una cosa, cualquiera sea la causa de la relación de poder, tiene derecho a seguirla detentando y es protegido jurídicamente en esta posición. Sólo puede ser privado de la cosa por el ejercicio de una acción judicial y mediante la prueba de un derecho excluyente. Reitera que la actora no ha probado su legitimación o derecho a accionar, sólo presentó una copia certificada del asiento de dominio pero ello no es título suficiente. Esta falencia probatoria no puede ser sustituida por el informe de dominio del Registro, porque nuestro Registro de la Propiedad registra títulos, no derechos. Sostiene también que el Sr. Natalio Mazzeo, antecesor de la reivindicante, nunca tuvo la posesión efectiva del inmueble reivindicado; la posesión siempre la conservó la familia Cabrera, antecesora y sucesora de Natalio Mazzeo. Señala que ello surge de la propia declaración de la actora en sede penal cuando declara refiriéndose a la posesión de su esposo que desde esa época, Baldo lo sacó a los escopetazos. Agrega que la ausencia de posesión y la transmisión directa de la posesión de Cabrera a los demandados, también surge de las testimoniales de fs. 52, 51vta, 90, 461, 595, 596, 598, 600 y 616. Todas las declaraciones coinciden en que Mazzeo y James nunca ingresaron al inmueble. Por ello, resulta errónea la aplicación de la doctrina del plenario “Arcadini c/ Maleca”.

III.- SOLUCIÓN AL CASO.

La cuestión a dilucidar en la presente causa consiste en determinar si resulta arbitraria la sentencia que rechaza la acción de reivindicación interpuesta por la titular registral del inmueble y, en cambio, acoge la prescripción adquisitiva planteada por los demandados al reconvenir.

Considero, adelantando opinión al respecto, que corresponde hacer lugar al recurso extraordinario interpuesto y revocar la sentencia en crisis. Explicaré por qué:

a) Aclaración preliminar. Normativa aplicable.

Teniendo en cuenta el nuevo Código Civil y Comercial vigente desde el primero de agosto de 2015, corresponde determinar cuál es la normativa aplicable para la resolución del presente litigio.

Al respecto, conforme surge del art 2537 CcyCN “los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior”.

La regla general es que los plazos que están corriendo se rigen por la ley que estaba en vigencia cuando comenzaron a correr. La solución es razonable: la ley anterior fue la que creó la expectativa de que en ese período, el poseedor adquiriría el derecho real. Este sistema respeta la confianza del poseedor de que adquirirá el derecho en el lapso determinado por la ley (ver al respecto “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, Kemelmajer de Carlucci, Rubinzal Culzoni, pág. 71).

Es decir, en el caso, la solución debe resolverse conforme lo dispuesto en la normativa anterior, por cuanto el plazo íntegro de prescripción invocado por quienes pretenden la usucapión del inmueble, los hechos y actos posesorios realizados, como así también la interposición de la demanda por reivindación, ocurrieron todos durante la vigencia del Código anterior. Es a tales normas, entonces, que debe acudirse para sentenciar esta causa. No obstante, vale aclarar que aún conforme el nuevo Código, la solución no variaría, atento lo dispuesto en los arts 1891, 1893, 1899, 1900, entre otros del CcyCN.

b) La acción de reivindicación interpuesta.

El art. 2758 C. Civil establece que la acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella.

Se ha dicho que "la acción de reivindicación es la acción real que tiene por objeto hacer declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desposesión de la cosa - mueble o inmueble -, y así obtener su restitución, con el objeto accesorio, cuando hubiere lugar, de indemnización del daño causado" (Cód. Civil de la República Argentina Explicado, directores de la obra: Campagnucci de Caso, y ots., ed. Rubinzal - Culzoni, tomo VI, pág. 835).

La acción reivindicatoria puede ser intentada cuando el titular de un derecho real, de aquellos que son ejercidos por la posesión, sufre una desposesión.

En el sistema de nuestro Código Civil, la adquisición derivada de derechos reales sobre inmuebles por actos entre vivos requiere el concurso del título y de la tradición, esta última equivalente al modo suficiente (arts. 577, 2609 y 3265, entre otros).

En el caso, la actora reivindicante acompaña título suficiente para justificar la procedencia de su acción, conforme consta a fs. 22 de los principales. La fecha de adquisición de su dominio, por adjudicación efectuada por el anterior titular registral, remonta al 10/08/1995.

Los demandados, por su parte, invocan posesión veinteañal, refiriendo que se instalaron en el inmueble en el año 1992, conforme un contrato de compraventa de cesión de derechos posesorios celebrado con el Sr. Ponce (fs 63/64).

En la hipótesis, resultaría aplicable lo dispuesto por el art. 2789 CC que dispone “si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque éste no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda”.

No obstante, cuando se presenta esta situación, el art. 2790 CC permite al reivindicante acudir a los títulos anteriores, al disponer que “si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión, y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica”.

Conforme tales normas, analizando los antecedentes dominiales invocados por el actor, se advierte que el Sr. Natalio Mazzeo que efectuó la transferencia a favor de la actora, lo adquirió previamente del Sr. José Cabrera, mediante escritura pública de fecha 06/09/1971 (fs. 55/59). La antigüedad de tales títulos resulta por demás suficiente para tener por acreditada la legitimación activa de la reivindicante, frente a la posesión invocada por los demandados.

Ahora bien, resulta necesario analizar la posesión invocada por los demandados, para corrobar si la misma es anterior a la de la actora y suficiente a los fines de la prescripción adquisitiva deducida.

La posesión invocada por los demandados. La accesión de posesiones.

Los demandados señalan que en el año 1992 ingresaron al inmueble en litigio, conforme un contrato de compraventa de cesión de derechos posesorios celebrado con el Sr. Ponce (fs 63/64). Al relatar los antecedentes dominiales, refieren que en el año 1984 Natalio Mazzeo, titular registral del inmueble, le vende a Carlos Cabrera el 50% indiviso (la titularidad del 50% restante en Ancasti SA no se encuentra discutida por nadie). Sostienen que la esposa de Natalio Mazzeo, ahora actora, prestó el asentimiento conyugal. En el año 1991, los herederos de Cabrera le ceden los derechos y acciones posesorias al señor Ponce Orlando Tomas respecto del 50% indiviso de dicho campo, quien a su vez en el año 1992, los cede a los demandados.

Sostienen en definitiva que, desde el año 1984, existen tres posesiones del campo referido, la de Cabrera, la de Ponce y la de los demandados González y Baldo, lo que según refiere les permite cumplimentar los 20 años requeridos para la prescripción adquisitiva.

Esta cadena o accesión de posesiones es la que ha valorado la Cámara interviniente para acoger la prescripción adquisitiva interpuesta, al señalar que “Los demandados han probado que la posesión invocada por ellos data desde el año 1992, pero de la prueba obrante en autos y acompañada por ambas partes surge que el Sr. Mazzeo vendió el 50% indiviso del inmueble al señor Cabrera en setiembre de 1984. Es a partir de allí donde debe computarse el inicio de la posesión invocada por los demandados en razón de los distintos actos celebrados (compraventa y cesión de derechos posesorios y litigiosos).

Es respecto a la valoración de estos elementos probatorios que se agravia la recurrente y, considero, le asiste razón en su planteo.

Tal como lo dispone el art 4005CC el sucesor particular puede unir su posesión a la de su autor, si las dos posesiones son legales. Esto implica que las distintas posesiones deben encontrarse unidas o concatenadas entre sí mediante un vínculo jurídico válido, aunque no sometido a formalidad alguna.

Ha dicho al respecto la jurisprudencia que “Una posesión debe derivar de la otra. (2475 y 2476 y nota últ.) y estar unidas por un vínculo jurídico. (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2a Nominación de Santiago del Estero, 08/02/2007, "Lelli, René Bautista", LLNOA 2007 (julio), 643; Cita Online: AR/JUR/1577/2007). En el mismo sentido, “La accesión de posesiones de transmisión a título particular —en el caso, a los fines de la adquisición del dominio de un inmueble por prescripción veinteñal— requiere la existencia de un vínculo de derecho, es decir, de un título traslativo de dominio que ligue al actor con el sucedido, pues de lo contrario se tendrán dos posesiones distintas”. (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Posadas, sala II, 06/03/2000, "Statkiewicz, Teresa E. c. Perié de Guerrero, Idalia P.", LLLitoral 2001, 575, Cita Online: AR/JUR/218/2000).

Ahora bien, conforme tales lineamientos, entiendo que los documentos que acompañan los demandados como fundamento de la accesión de posesiones que pretenden, carecen de legitimidad como para ser oponibles a la actora.

Cabe aclarar, previamente, que es un equívoco afirmar - tal como lo hace la Cámara - que tales documentos fueron acompañados por ambas partes, lo que les otorgaría cierta legitimidad. Por el contrario, la actora al demandar, acompaña copia de todo el expediente penal que se originó con la denuncia por usurpación que efectuó contra los demandados y en el cual, al defenderse, los denunciados acompañaron esas copias de contratos de compraventa y cesiones de derechos, las que siempre fueron cuestionadas, desconocidas e impugnadas por la actora. Ello dista mucho de considerar que la actora los ha acompañado al demandar, como si quisiera utilizarlos como prueba favorable de su derecho.

Aclarado lo expuesto y, analizados detenidamente cada uno de los actos invocados por los demandados, se advierte lo siguiente:

El supuesto contrato de compra venta celebrado entre el Sr Natalio Mazzeo y Carlos Cabrera (fs. 57 del expte. penal), por el cual el primero le vende al segundo el 50% del inmueble en el año 1984, con el asentimiento conyugal de la actora, Sra. Dora James, adolece de todo tipo de irregularidades. En primer lugar se trata de una copia simple, en la que no consta firma alguna, no tiene fecha cierta y el supuesto vendedor, a fs. 185/186 del expediente penal expresamente la desconoce y niega su existencia.

Lo mismo puede decirse del contrato de cesión de derechos posesorios y litigiosos que habría sido celebrado entre los herederos de Cabrera y el Sr. Orlando Ponce el 23/10/1991. Dicho instrumento (fs 58/59 expte penal), si bien se encuentra firmado, carece de fecha cierta para ser oponible a la actora. En la mejor de las hipótesis para los demandados, sólo desde el año 1991 podrían unir el tiempo transcurrido a su posesión.

Recién el contrato de compraventa de cesión de derechos posesorios firmado entre el Sr. Ponce y los aquí demandados, el 6/04/1992, ha sido autenticado mediante certificación notarial y en él consta el pago del impuesto de sellos.

Por ello, conforme lo dispuesto por el art 4005CC, considero errónea la decisión de la Cámara de otorgar validez a la accesión de posesiones invocada por los demandados, justificada en supuestos títulos que carecen de los requisitos mínimos de legalidad.

En consecuencia, sólo puede tenerse por acreditada la posesión de los demandados a partir del año 1992, conforme la prueba analizada, por lo que al momento de interponerse la demanda en mayo de 2007 el plazo estipulado por ley no se encontraba cumplido. Con anterioridad a esa fecha, no hay prueba suficiente respecto a alguna posesión ejercida sobre el inmueble y que permita a los demandados acceder la de ellos a aquella.

Agrega también la Cámara que “existe un instrumento que demuestra claramente la calidad invocada por los demandados, el Acta Acuerdo celebrado en fecha 28/12/2005 entre YPF y los demandados en calidad de superficiarios del inmueble”. Considero que esta prueba sólo sirve como sustento de la posesión invocada por los demandados, desde su fecha de celebración (2005), pero respecto a la titularidad del inmueble, los mismos accionados reconocen allí que se encuentra inscripto el 50% a nombre de la Sra Dora Beatriz James.

Resulta sobreabundante aclarar que, si los demandados ingresaron al inmueble en 1992 y la actora lo adquiere en 1995, el anterior titular registral transfiere a la adquirente, Sra James, la acción reivindicatoria que luego ella intenta, conforme los lineamientos del antiguo plenario de la Cámara Nacional Civil, del 11/11/1958, recaído en autos “Arcadini Roque (su suc.) c. Maleca Carlos” (LA LEY 92-463; LA LEY On line; JA, 1958-IV-428...).

En definitiva, tal como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia de la Nación: “La comprobación de los extremos exigidos para la adquisición del dominio por usucapión debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente… Para la adquisición del dominio por usucapión no basta que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesario que el actor demuestre cuáles son los actos posesorios realizados por él y si se mantuvo en la posesión en forma continua durante veinte años… Teniendo en cuenta que la posesión es un hecho que alega el prescribiente para fundar su derecho a la propiedad de la cosa, incompatible con el que pretende extinguido, a él le corresponde probar su existencia de modo indubitable, siguiendo la regla de que quien afirma la existencia de una relación jurídica dada debe aportar prueba acabada de los hechos que necesariamente deben concurrir para su nacimiento” (Fallos 300; 651, citado por Marina Mariani de Vidal en “Curso de Derechos Reales, tomo 3, pág. 289).

Finalmente, ninguna validez puede otorgarse al reconocimiento que hace Ancasti SA a favor de los demandados, ni la división de condominio con ellos acordada, lo que excede notoriamente las facultades que un condómino tiene respecto de la cosa común. (arts 2680, 2681, 2701, etc. del Código Civil).

Los argumentos de la recurrida en esta Sede.

Considero necesario para finalizar este análisis, detenerme en los planteos y/o argumentos defensivos que invocan los demandados recurridos en esta Sede.

En primer lugar, la recurrida invoca un argumento de tipo formal para el rechazo del recurso en trámite, al señalar que el mismo resulta inadmisible formalmente por falta de fundamentación suficiente. Refiere que la recurrente no demuestra con claridad la existencia de arbitrariedad sentencial; que solo sostiene que se ha omitido prueba que considera trascendente y se han interpretado inadecuadamente los hechos, pero no especifica de qué manera otra interpretación de la prueba incorporada o de los hechos podría modificar la sentencia recurrida. Agrega que todo el esfuerzo del recurrente se centró en la casación, que fue rechazado formalmente, y olvidó la autonomía propia de los remedios extraordinarios.

Tal como surge del análisis efectuado en los apartados precedentes, se advierte la improcedencia de esta queja. Teniendo en cuenta que he decidido revocar la sentencia de Cámara, deviene evidente que le asistía razón a la recurrente que denunciaba omisión y errónea interpretación de la prueba rendida. Asimismo, dicha omisión en el análisis de los elementos probatorios ha sido correctamente encauzada por la actora mediante la interposición del recurso de Inconstitucionalidad, por lo que toda crítica en cuanto a la admisibilidad formal de la vía resulta improcedente.

En cuanto a la acción de reivindicación, es decir, respecto al fondo de los derechos en disputa, los argumentos de la recurrida, contrarios a la pretensión de la recurrente, pueden sintetizarse del siguiente modo:

d.1) Sostiene que la actora carece de legitimación, no es titular del derecho real, sólo presentó una copia certificada del asiento de dominio pero ello no es título suficiente y esta falencia probatoria no puede ser sustituida por el informe de dominio del Registro porque nuestro Registro de la Propiedad registra títulos, no derechos.

Este agravio no puede tener cabida en esta oportunidad. La validez o no de la inscripción registral frente a la ausencia de escritura pública, es un argumento novedoso, no invocado por los demandados en las instancias inferiores, por lo que no corresponde su admisión en esta etapa. En este sentido, es criterio reiterado de este Cuerpo, que en la instancia abierta con motivo de los recursos extraordinarios en el orden local, no cabe considerar cuestiones de hecho o de derecho que no hayan sido sometidas a tratamiento en las instancias ordinarias. (LA 84-83; 81-459; LS 185-247; 200-1).

En consecuencia, tal como ya señalé, la actora reivindicante ha acompañado título suficiente para justificar la procedencia de su acción, conforme consta a fs. 22 de los principales.

d.2) Sostiene también que la actora no ha tenido la posesión de la cosa en algún momento anterior a la adquisición por parte de los demandados reconvinientes; ni ella ni su antecesor poseyeron el inmueble. Que conforme al art 179 CPC era carga de la actora probar los hechos y derecho invocados. Sostiene también que el Sr. Natalio Mazzeo, antecesor de la reivindicante, nunca tuvo la posesión efectiva del inmueble reivindicado; la posesión siempre la conservó la familia Cabrera, antecesora y sucesora de Natalio Mazzeo. Señala que ello surge de la propia declaración de la actora en sede penal cuando declara refiriéndose a la posesión de su esposo que desde esa época, Baldo lo sacó a los escopetazos. Agrega que la ausencia de posesión y la transmisión directa de la posesión de Cabrera a los demandados, también surge de las testimoniales de fs. 52, 51vta, 90, 461, 595, 596, 598, 600 y 616. Todas las declaraciones coinciden en que Mazzeo y James nunca ingresaron al inmueble. Por ello, resulta errónea la aplicación de la doctrina del plenario “Arcadini c/ Maleca”.

Este argumento también resulta incorrecto tal como se ha analizado precedentemente. La aplicación de la doctrina del plenario “Arcadini c/ Maleca” resulta adecuada al caso. La actora adquirió el inmueble en el año 1995 de parte del Sr Natalio Mazzeo, quien a su vez lo adquirió previamente del Sr. José Cabrera, mediante escritura pública de fecha 06/09/1971, tal como consta a fs. 55/59. En dicha oportunidad, el Sr. Mazzeo recibió la posesión, dejándose constancia de ello en la misma escritura. Ninguna prueba han arrimado los demandados para desvirtuar la circunstancia de que en el año 1971, el Sr. Mazzeo comenzó a poseer el inmueble.

Las declaraciones testimoniales a las que aluden resultan por demás insuficientes para intentar demostrar la ausencia de posesión en la actora y su antecesor dominial. Ello, por cuanto también hay testigos que declaran en el sentido opuesto. Así a fs. 29 del expediente penal, el Sr. Angeler declara que el Sr. Mazzeo y su esposa lo autorizaron a pastorear sus animales en el campo. A fs. 171/172 declara la Sra. Manzur que ingresó en varias oportunidades del inmueble acompañada de la actora.

Más contundente aún es la declaración del propio Sr. Mazzeo (fs. 185/186), quien aclara “no solamente fue comprado, sino que hicimos posesión efectiva y uso del mismo”.

A fs. 192/195, el Sr. Armando Mazzeo, socio de Ancasti SA, condómina del inmueble, declara también en sede penal que la administración del campo, hasta la fecha en que fue adjudicado a la Sra. James, la realizaban Natalio Mazzeo y Armando Mazzeo padre, lo que pone en evidencia la posesión ejercida por el anterior titular registral y que pretende ser cuestionada por los aquí recurridos.

Los demandados hacen referencia a la declaración de la actora en sede penal, cuando señala refiriéndose a la posesión de su esposo, que Baldo lo sacó a los escopetazos, lo que reafirmaría la posición de los recurridos de que James y Mazzeo nunca poseyeron el inmueble. Sin embargo, esa interpretación que efectúan es parcial e incompleta. De la lectura completa de la declaración (fs. 87 del expediente penal), la actora refiere que hasta el año 1995 iba al campo con su esposo y con sus hijos y fue a partir de esa fecha cuando Baldo lo sacó a escopetazos. En el mismo sentido declara la hermana de la actora (fs. 88), poniendo en evidencia que la desposesión ocurrió a partir del año 95.

De lo expuesto, conforme el análisis efectuado de la prueba rendida, puede concluirse entonces que la desposesión ocurrió alrededor del año 1995. En la mejor hipótesis para los demandados, en el año 1992, tal como surge de la prueba documental que acompañan, a la que hice referencia cuando analicé la accesión de posesiones pretendida. Pero, con anterioridad a esas fechas, quien se encontraba en posesión era el Sr. Natalio Mazzeo, titular registral del inmueble, quien al momento de transferir el inmueble a la Sra. James, le transfiere también la acción reivindicatoria para recuperar la posesión del inmueble. Ninguna prueba aportan los demandados que permita desvirtuar tal conclusión.

d.3) Finalmente, agregan que todo detentador de una cosa, cualquiera sea la causa de la relación de poder, tiene derecho a seguirla detentando y es protegido jurídicamente en esta posición. Sólo puede ser privado de la cosa por el ejercicio de una acción judicial y mediante la prueba de un derecho excluyente.

Precisamente eso es lo que ha ocurrido en autos. Los demandados han continuado en la posesión del inmueble hasta que la titular dominial decidió interponer la acción reivindicatoria y recuperar la posesión del mismo, acción que resulta procedente conforme todo lo analizado.

e) Conclusiones.

En virtud de lo expuesto, si mi voto resulta compartido por mis distinguidos colegas de Sala, corresponde acoger el recurso de Inconstitucionalidad interpuesto, revocar la sentencia de Cámara y, en su lugar, confirmar la dictada en primera instancia.

Así voto.

Sobre la misma cuestión el Dr. NANCLARES adhiere al voto que antecede.

A LA SEGUNDA CUESTION EL DR. ALEJANDRO PEREZ HUALDE DIJO:

Atento lo resuelto en la cuestión anterior, corresponde hacer lugar al recurso de Inconstitucionalidad interpuesto y, en consecuencia, revocar la sentencia dictada por la Primera Cámara Civil de Apelaciones a fojas 873/879vta de los autos n° 1.005.628/51.078, caratulados: “JAMES DORA BEATRIZ C/ GONZALEZ Y BALDO P/ REIVINDICACIÓN”.-

Así voto.

Sobre la misma cuestión el Dr. NANCLARES adhiere al voto que antecede.

A LA TERCERA CUESTION EL DR. ALEJANDRO PEREZ HUALDE, DIJO:

Atento lo resuelto en las cuestiones anteriores, corresponde imponer las costas de esta instancia a la recurrida vencida (arts 36 y 148 CPC).

Así voto.

Sobre la misma cuestión el Dr. NANCLARES adhiere al voto que antecede.

Con lo que se dio por terminado el acto, procediéndose a dictar la sentencia que a continuación se inserta:

S E N T E N C I A :

Mendoza, 13 de setiembre de 2016.

Y VISTOS:

Por el mérito que resulta del acuerdo precedente, la Sala Primera de la Excma. Suprema Corte de Justicia, fallando en definitiva,

R E S U E L V E :

I.- Hacer lugar al recurso de Inconstitucionalidad interpuesto y, en consecuencia, revocar la sentencia dictada por la Primera Cámara Civil de Apelaciones a fojas 873/879 vta. de los autos n° 1.005.628/51.078, caratulados: “JAMES DORA BEATRIZ C/ GONZALEZ Y BALDO P/ REIVINDICACIÓN”, la que queda redactada de la siguiente manera:

“1. Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 813 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 123/130, la que se confirma”.

“2. Imponer las costas de la alzada a la apelante vencida”.

“3. Diferir la regulación de honorarios hasta que se regulen en la instancia inferior”.

II.- Imponer las costas de la instancia extraordinaria a la parte recurrida vencida.

III.- Diferir la regulación de honorarios hasta que se regulen en las instancias inferiores.

IV. Librar cheque a la orden del recurrente por la suma de pesos CUATROCIENTOS SETENTA ($ 470), con imputación a las boletas de depósito de fs. 9 y 10.

Notifíquese.

DR. ALEJANDRO PEREZ HUALDE

Ministro

DR. JORGE HORACIO NANCLARES

Ministro

CONSTANCIA: la presente resolución no es suscripta por el Dr. JULIO R. GOMEZ por encontrarse en uso de licencia (art. 88 ap. III CPC). Secretaría, 13 de setiembre de 2016.