

Datos del Expediente

Carátula: OKABAYASHI KENICHI C/ RIOS MARIA DE LOS ANGELES S/ ACCION REIVINDICATORIA Y DAÑOS Y PERJUICIOS

Fecha inicio: 28/02/2019 **N° de Receptoría:** MP - 26367 - 2015 **N° de Expediente:** 167413

Estado: En Letra - Para Consentir

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 980

Sentencia - Nro. de Registro: 185

08/08/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRO N° 185-S FOLIO N° 980/3

EXPEDIENTE N° 167413 JUZGADO N° 10

En la ciudad de Mar del Plata, a los 8 días del mes de agosto de 2019, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados "OKABAYASHI KENICHI C/ RIOS MARIA DE LOS ANGELES S/ ACCION REIVINDICATORIA Y DAÑOS Y PERJUICIOS", habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Roberto J. Loustaunau y Ricardo D. Monterisi.-

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

- 1) ¿Es justa la sentencia de fs. 978/991?
- 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

I.- En la sentencia apelada la Señora jueza de primera instancia rechazó la defensa de la demandada e hizo lugar a la reivindicación interpuesta por el actor.

Para así decidirlo, consideró que la actora acreditó su titularidad dominial sobre el inmueble objeto de autos mediante los instrumentos aportados; y que, por el contrario, la prueba producida por la demandada fue insuficiente para tener por probados los actos posesorios *animus domini* por plazo requerido por la ley. Por su parte, tampoco aceptó el argumento de la demandada basado en la adquisición de la posesión mediante la regularización dispuesta por la ley 24374.

En consecuencia, condenó a María de los Ángeles Ríos y/o a cualquier otro ocupante a restituir el inmueble sito en calle Las Azaleas N°1941, Sierra de los Padres, de Mar del Plata, identificado catastralmente como Circunscripción III, Sección L, Quinta 5, parcela 10, Inscripción de dominio N°103.715 (45) del Partido de General Pueyrredón, totalmente desocupado, dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento por medio de la fuerza pública. Asimismo, receptó parcialmente el reclamo indemnizatorio del accionante por los alquileres percibidos por la accionada a partir de junio de 2015 y hasta la sentencia, los que estimó en \$ 144.000.

Por su parte, hizo lugar a la reconvención por las mejoras introducidas por la Sra. Ríos en el inmueble, evaluándolas en ciento cuarenta y cuatro mil pesos (\$ 144.000).

En consecuencia, declaró operada la compensación de esta suma con los alquileres antes mencionados, sin perjuicio de aclarar que la demandada deberá entregar al actor las sumas percibidas con posterioridad a la sentencia, hasta la entrega de la posesión, bajo apercibimiento de ejecución. No existiendo saldo exigible a su favor rechazó la retención del inmueble pretendida por la accionada.

Impuso las costas a la demandada en su calidad de vencida en la acción de reivindicación y daños; y condenó a la actora a soportar las generadas por el reclamo de las mejoras en el inmueble.

II.- Apeló la demandada a fs. 994, recurso que fue concedido libremente a fs. 995 y fundado en forma electrónica mediante el escrito de fecha 19 de marzo a las 9:50 am. Mediante el mismo sistema, la actora contestó el traslado conferido el día 29 de marzo a las 9:20pm.

III. La recurrente plantea los siguientes agravios:

a) Afirma que ante el desconocimiento del actor de la prueba documental aportada por su parte, el juez debió valorar los demás elementos probatorios donde se acredita el cumplimiento del plazo veinteañal de posesión. Entre ellos menciona los indicios que podrían resultar de los testimonios que dan cuenta de su posesión *ánimus dómini* desde que se radicó en Mar del Plata en año 1992, de los pagos de servicios de luz, gas, teléfono y cable, y del informe de la perito arquitecta.

b) Expresa que el juez se valió de indicios remotos para estimar el valor locativo del inmueble, arribando a cálculos arbitrarios, en vez de acudir a pericia.

c) Se queja del rechazo de la retención pretendida ya que explica que "va en íntima relación con el calculo de canones devengados y no percibidos de acuerdo al cálculo del Sr. Juez de Primera Instancia" (*sic*).

d) Sostiene que debe reconocerse su posesión *ánimus domini* ejercida de manera ininterrumpida, pública y pacífica declarada mediante escritura N° 435 pasada por ante el notario Daniela Alejandra Baquero.

IV.- El recurso no prospera.

i.- En presente caso la posesión veinteañal ha sido opuesta por la Sra. Ríos como defensa contra la acción de reivindicación (art. 3962 CC ley 340). Esa vía procesal la eximió de acompañar ciertos recaudos que se le hubieran exigido de haber optado por reconvenir por usucapión (art. 679 inc. 3 del CPCC), y le

permitió valerse de todo tipo de pruebas a los fines de acreditar su *animus domini* en forma pública, pacífica e ininterrumpida durante veinte años, lo que -sin duda- se encontraba a su exclusivo cargo (arts. arts. 375 y 679 inc. 1° -a contrario- del CPCC). En virtud de las trascendentes consecuencias que se derivan de la sentencia, se exige que dicha actividad procesal sea clara, precisa y concluyente y que el juez aprecie estrictamente el material probatorio aportado. (KIPER, CLAUDIO M. Y OTERO MARIANO C., Prescripción adquisitiva, Ed. La Ley, 2ª Edición Actualizada y ampliada, 2010, pág. 281 y sig; , 384 CPCC; 3947 CC ley 340).

ii.- Habiendo analizado detenidamente la prueba efectivamente producida en autos concluyo que la demandada no ha logrado tal cometido, descartando que tal falencia pueda ser suplida mediante una construcción indiciaria como plantea en su recurso (ver certificado probatorio de fs. 962).

Ante el desconocimiento de la prueba documental por parte de la actora y la ausencia de prueba supletoria, se debe acudir a las declaraciones testimoniales y a la pericia de arquitectura donde no advierto que surjan elementos de convicción suficientes para revertir la decisión de la magistrada de la instancia de origen.

Al contestar la demanda, la accionada es imprecisa en su relato (fs. 858/870). Cuenta que se mudó a Mar del Plata en 1992 y que comenzó a trabajar en el Ciervo Rojo. Al radicarse en la ciudad vivió en lo de su tío Juan Ángel Ríos (fs. 859 vta). Luego, en forma genérica y sin determinar fechas, ni siquiera en años, textualmente dice: "con el *trascorrir el tiempo*, mi poderdante y su marido se hicieron muy amigos durante *ese tiempo* de las personas que cuidaban el lote en donde se edificó la propiedad, le ofrece esta suerte de casa a la venta, dado que se mencionó, estaba a cargo y podría decidir en vender la misma. La propiedad *en ese entonces*, se encontraba sin ventanas ..."

Luego, a fs. 860 la demandada expresa: "... Que, con el *transcurso de los años*, *allá por el 1998*, continuo con las obras de equipamiento y restauración de la casa, construyó los baños completos, habilitó todos sus servicios, como bidet, lavatorio, etc. realizó la carpeta y cerámicos en las habitaciones, cocina, instaló el gas, se reacondicionó la instalación eléctrica construyó quincho en el fondo de la casa ..."

Por otra parte, existe una clara inconsistencia en el relato. El letrado de la Sra. Ríos dice: ... "En esa tesitura, y a título de *animus domini* mis mandantes tomaron posesión pacífica de la propiedad". Y luego dice: "Transcurridos más de 20 años, el día 7 de abril del 2011 hizo los planos de mensura con el agrimensor Ricardo Blaz Chavez". Si hacemos un sencillo cálculo numérico y retrotraemos veinte años desde esa fecha, llegamos a abril del 1991, momento en cual la demandada ni siquiera residía en esta ciudad.

Como anticipé, el *iter* temporal tampoco pudo ser reconstruido en base a la declaración de los testigos propuestos por su parte. Ellos aportaron algunos datos relevantes como por ejemplo ratificando la fecha en que demandada se mudó a esta ciudad, su primer trabajo en el Ciervo Rojo, e incluso que el inmueble objeto de autos le fue entregado en préstamo por el Sr. Diorio -jefe y dueño del restaurante. Sin embargo, de esas declaraciones no puede determinarse en forma clara y exacta el momento en que la Sra. Ríos comenzó a poseerlo a título de dueño.

Este dato relevante no surge tampoco de la pericia arquitectónica agregada a fs. 932/947. A pesar de haber sido uno de los puntos de pericia propuestos por la accionada, el experto no se refirió a la antigüedad de las mejoras y construcciones realizadas en la casa, más allá de que éstas bien pudieron ser hechas por quien ejerce la simple tenencia.

En conclusión, el demandado no cumplió con la carga procesal impuesta, y ello no puede ser suplido por el juez a través de prueba indiciaria, como lo pretende la recurrente.

iii.- No conmueve esta conclusión la pretendida regularización de dominial dispuesta por la ley 24374 a la que la Sra. Ríos pretendió acogerse mediante el acta de fecha 18/6/2013 (escritura N° 435) y acta de constatación de fecha 15/7/2013 (escritura N°636) ambas pasadas por ante el notario Daniela Alejandra Baquero.

Tales instrumentos receiptan -con efecto de declaración jurada- las manifestaciones de la demandada, quien en aquella oportunidad expresó que ejercía la posesión del inmueble desde 1992 y se transcribe el dictamen del subsecretario social de Tierras, Urbanismo y vivienda quien oportunamente se había expedido sobre el cumplimiento de los recaudos exigidos por la norma citada. Sin embargo, dicho sistema sólo permite que se modifique y consolide el estado dominial en favor del requirente si una vez inscripto tal instrumento transcurriera el plazo de diez años sin oposición por parte del titular registral.

En el caso de autos, la inscripción de las escrituras citadas se efectivizó el 14 de agosto de 2013, las cartas documento remitidas por el actor oponiendo su derecho de dominio están fechadas en julio de 2015 (fs. 35/42), y la presente demanda fue iniciada el 23 de septiembre de 2015, por lo que el efecto previsto por la norma no se produjo, argumento que ya fue expuesto por la sentenciante de grado y no fue rebatido.

iv.- Por último, debe rechazarse también la queja referida al valor locativo del bien que la sentenciante utilizó para cuantificar los frutos percibidos por la demandada y que debe restituir a la actora.

A tales fines, la jueza tuvo en cuenta los dichos del Sr. Lautaro Tellechea -testigo ofrecido por la recurrente-, quien expresó que a partir de diciembre de 2014 hasta la actualidad le alquila el inmueble a la Sra. Ríos abonando mensualmente tres mil trescientos pesos (\$ 3500) durante el primer año; y luego cuatro mil pesos (\$ 4000) hasta la actualidad.

Del mismo modo, el perito tasador en el informe agregado a fs. 916/7 explica que de acuerdo al método de "evaluaciones de comparables", los valores locativos de plaza pueden determinarse de acuerdo al siguiente detalle: para los períodos hasta diciembre de 2015 en la suma de \$ 3000; hasta diciembre del 2016: \$ 3500; y desde enero de 2015 hasta la fecha del informe -15/6/2017- de \$ 4000.

En base a lo expuesto, no advierto entonces, cuál es la arbitrariedad que le atribuye el recurrente a la estimación efectuada por la jueza, por lo que el agravio debe rechazarse.

v.- Por último, en virtud de no haberse cuestionado la compensación dispuesta entre ambos créditos, como modo extintivo de las obligaciones recíprocas, y no existir saldo en de la recurrente carece de causa la retención sobre el inmueble pretendida.

Así lo voto.

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

Corresponde rechazar el recurso interpuesto por la demandada a fs. 994 con costas (arts. 68, 384, 375 y concordantes del CPCC).

Así lo voto.

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente

SENTENCIA

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 994 (arts. 375, 384 del CPCC). II) Imponer las costas de esta instancia a la apelante en su calidad de vencida (art. 68 del CPCC). III) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 14967). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE** (art. 135 del C.P.C.). **DEVUÉLVASE.**

ROBERTO J. LOUSTAUNAU RICARDO D. MONTERISI

Alexis A. Ferrairone

Secretario

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^