

Expte.13-05367165-3/1
"CAMACHO FIDELIA Y OT EN
J 13-05367165-3 FINCA
BUENA VISTA S.A c/ MARTA
MAMANI, FABIÁN LLANOS Y
OTS. p/ Acción Reivindi
cación P/REP, acumulado
EXPEDIENTE 13-05367165-
3/2 FINCA BUENA VISTA
S.A c/ MARTA MAMANI Y
OTS. p/ ACC. REIVIND. p/
REP."

SALA PRIMERA

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Fidelia Camacho, Milton Poblete ambos con patrocinio letrado y Juan Carlos Rodríguez y Eduardo Poblete con patrocinio letrado interponen Recursos Extraordinarios Provinciales contra la sentencia dictada por la Segunda Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minas, en los autos N° 30.637/54.763 caratulados "Finca Buena Vista S.A. c/ Marta Mamani y ots. p/ Acción Reivindicatoria"

I.- ANTECEDENTES:

Por medio de representante Finca Buena Vista S.A. interpuso demanda por acción de reivindicación peticionando se condene a los Sres. Marta Mamani, Fabián Llanos, Leonora Romero, Ignacio Torres, Andrea del Valle Llanos, Ma-

ría Cristina Muñoz, Milton Poblete, Juan Carlos Rodríguez, Eduardo Poblete, Juana Escudero y José David Balderrama, a desalojar el inmueble del que es titular dominial Finca Buena Vista S.A.

Relató que en los antecedentes bajo el título "titularidad registral" denuncia que su mandante adquirió el 18 de octubre de 2.018 una propiedad rural ubicada en calle Los Álamos hoy ruta provincial N°96 Distrito Cordón del Plata Departamento de Tupungato, Mendoza, conforme escritura traslativa de dominio N°955. Agregó que el anterior titular dominial era el Banco Central de la República Argentina quien a su vez lo había adquirido del Banco Feigín, el cual la recibió del señor Rolando Porolli y este de Óscar Máximo Moyano.

Manifestó que la tradición del inmueble para perfeccionar su título se efectuó el 11 de diciembre de 2.018, luego de que la oficial actuante realizara la medida preliminar procediendo a tomar efectiva posesión de la finca, reparando límites perimetrales y limpiando la superficie de cultivos abandonados. Agregó que dejó una custodia permanente ejercida por los Sres. Marco Paul Maldonado y Miguel Ángel Páez, quienes se alojaron en el predio vecino colindante al extremo Sur.

Indicó que de acuerdo al acta de fecha 11 de diciembre de 2.018 de la medida preliminar surge la ocupación de los demandados en viviendas ubicadas en la propiedad sin servicio de electricidad, encontrándose el resto del predio en estado de abandono, sin cultivos, sin sis-

tema de riego y sin divisiones internas.

Corrido traslado de las respectivas demandas, los accionados las contestaron solicitando su rechazo.

A fs. 488 se fijó audiencia inicial y se llegó a conciliación con los algunos demandados excepto con Juan Carlos Rodríguez, Eduardo Alexander Poblete, Milton Martiniano Poblete y Fidelia Camacho.

El fallo admitió la acción reivindicatoria interpuesta por Finca Buena Vista S.A. en contra de Juan Carlos Rodríguez, Eduardo Alejandro Poblete, Milton Martiniano Poblete y Fidelia Camacho. Condenó a los demandados en el plazo de veinte días de quedar firme la sentencia a desocupar el inmueble objeto del proceso.

Los demandados interpusieron recurso de apelación.

La Segunda Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minas rechazó el recurso de apelación confirmándola en todas sus partes.

II.- AGRAVIOS:

1) Recurso de los demandados Fidelia Camacho y Milton Poblete:

Se agravian los recurrentes sosteniendo que la decisión es arbitraria, que adolece de vicios groseros por no contener lo dispuesto por el artículo 90 del C.P.C.yT. Indican que el fallo se limita a transcribir la sentencia limitándose el Ad Quem a estar de acuerdo con el Juez de Grado sin fundarlo, sin analizar agravios, ni hechos y pruebas sustanciales.

Señala que en el título de dominio del Banco Central nunca recibió la tradición de la cosa por cuanto a esa fecha la finca estaba poseída por su parte. Que el Banco Central de la República Argentina adquiere el dominio virtual en el año 2.009 y la finca estaba en posesión real de la parte demandada desde 1.987, como dueños desde 1991 y fallo mediante desde 1.995, por lo que surgiría que la situación era conocida por vendedor y comprador quedando constancia en la escritura de dominio.

Concluyen que los razonamientos en que se han fundado los jueces de grado, fueron asumidos por la Cámara Civil de Apelación en una sentencia sin fundamentación jurídica, basada en el planteo de ambas partes, por lo que se encuentra notoriamente apartada de la prueba incorporada contrariando las reglas de la sana crítica y lógica jurídica.

2) Recursos demandados Juan C. Rodríguez y Eduardo Poblete:

Se agravan en tanto la sentencia del Tribunal A Quo confirma la de primera instancia debido a que omite considerar hechos y prueba decisiva y fundamental para el caso de autos. Agrega que razona equivocadamente, interpreta errónea, torcidamente los hechos y prueba de la causa, aplicando normas incorrectas.

Agregan que se efectuó una arbitraria valoración de las testimoniales rendidas en autos, con evidente desigualdad de las testimoniales rendidas por los testigos de la actora y

los de la demandada violando el artículo 16 de la C.N.

III.- Consideraciones

Este Ministerio Público Fiscal estima que los recursos extraordinarios provinciales interpuestos, que serán tratados en forma conjunta, deben ser rechazados.

Cabe memorar que V.E. ha sostenido que la tacha de arbitrariedad requiere que se invoque y demuestre la existencia de vicios graves en el pronunciamiento judicial consistentes en razonamientos groseramente ilógicos o contradictorios, apartamiento palmario de las circunstancias del proceso, omisión de considerar hechos y pruebas decisivas o carencia absoluta de fundamentación, y que el recurso de inconstitucionalidad es un remedio excepcional ante hechos que la muestren manifiesta, contundente, no siendo procedente cuando sólo media una crítica o ante la mera discrepancia con el fallo impugnado, pues de lo contrario se haría de aquel una instancia ordinaria contraviniendo todo el sistema constitucional recursivo(L.S. 157-398; L.A. 84-257; 89-357; 91-143; 94-343.)

Si bien los quejosos han tachado de arbitraria a la resolución en crisis, no han evidenciado, fehaciente ni suficientemente (Cfr: Sagüés, Néstor Pedro, Derecho Procesal Constitucional, Recurso Extraordinario, t. 2, p. 195; vid. tb. C.S.J.N., 9/12/86, E.D. 121-276.), la configuración concreta, acabada y certera de su planteo. En realidad, discrepan, o disienten, con las conclusiones a

las que arribó la Cámara en su sentencia cuestionada, donde aquella afirmó, congruente y razonablemente, y fundada en las pruebas rendidas, en doctrina, jurisprudencia y en derecho, que:

- Que la falta de acción opuesta por la Sra. Camacho tendría razón de ser si el actor se hubiera limitado a invocar únicamente el título de su antecesor el Banco Central. La parte demandada no ha tomado en consideración que el estudio de título acompañado se remonta en el tiempo a otros antecesores: Banco Feigín y antes al Sr. Rolando Porolli, es decir el caso encuadraría en el apartado c) del artículo 2256 del CCCN;

- Afirma que el actor se encuentra legitimado y los demandados (que no tienen ni invocan título alguno) deberán probar la posesión que invocan durante el tiempo que establece la ley para que la defensa sea atendible;

- En lo relativo a la interversión del título, señala que la carga de la prueba pesa sobre el demandado por tratarse de actos que afirmen la posesión propia y que nieguen la posesión ajena. Indica que el profesional en el caso debió individualizar actos de desapoderamiento expreso, o actos compatibles con un apoderamiento a título de poseedor, ostensible y reiterado, siendo necesario localizar un hito, un punto en la trayectoria de conductas a partir del cual resulte altamente probable que la interversión ya se hubiese producido.

- Advierte que los apelantes reconocen que ingresan al lugar como empleados y que

se mantuvieron en dicha situación hasta el año 1.995, pero no resulta suficiente para intervertir un título;

- Indica que los recurrentes no han delimitado la extensión de la fracción reclamada (requisito esencial), ninguno de los testigos dice nada contundente sobre ello.

Los recurrentes discrepan, o disienten, con las conclusiones a las que arribó la Cámara en su resolución en crisis.

Debe tenerse presente que: en lo relativo a la interversión del título, que es el cambio de la causa o título en virtud del cual se está poseyendo o teniendo la cosa (Cfr. Mariani de Vidal, Marina, "Curso de Derechos Reales", t. I, p. 148; y Martínez, Guillermo Luis, "Otra vez la prueba en la usucapión", en L.L. 2007-C, p. 228), se ha postulado que la misma requiere la concurrencia de actos claros e inequívocos que exterioricen esa voluntad y que produzcan como consecuencia la pérdida de la posesión para el titular (Cfr. S.C., "Gómez", [14/11/2011](#), L.S. 434-052; y "Paredes en J Soto", [13/02/2015](#)), no bastando el cambio interno de la voluntad, las meras o simples declaraciones de poseer como dueño (Cfr. Mariani de Vidal, Marina, "Artículo 2458", en Bueres, Alberto y ots., "Código Civil y normas complementarias", t. 5, p. 239; y Kiper, Claudio, "Artículo 2458", en "Código Civil y leyes complementarias", t. 10, p. 462), ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino que tiene lugar cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario, o

actos exteriores de oposición o contradicción de su derecho (Cfr. C.S.J.N., Fallos 253:53; y 316:2297), que sean suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que éste pueda hacer valer sus derechos (Cfr. Papaño, Ricardo José y ots., "Derechos Reales", t. I, p. 53). Es exigible la *stricta probatio* de la interversión del título, en los casos concretos en los cuales se verifique resistencia o contradicción procesal de los que se consideren con derecho a la posesión de la cosa (Cfr. S.C.J. Buenos Aires, 12-12-2007, "E., M. c. P.E., I.", disponible en scba.gov.ar; y C.N.Civ., sala F, 28-05-2010, "Casinelli, Ulises A. y ot.", ED 239-463)

Se advierte, que las conclusiones de la Cámara no logran ser desvirtuadas ni se acredita la arbitrariedad que le imputa a la sentencia. Las conclusiones del Tribunal de mérito son lógicas.

Los recurrentes no aportan prueba que permita desvirtuar los hechos acreditados en la causa.

Se trata simplemente de una discrepancia con lo resuelto y siendo esta un etapa extraordinaria no se puede pretender un nuevo examen de la causa.

IV.- Dictamen

Por lo dicho, en conclusión, y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, esta Procuración General estima que debería rechazarse los recursos inter-

puestos por los demandados.

DESPACHO, 17 de noviembre de 2021.



Dr. HECTOR FRAGAPANE
Fiscal Adjunto Civil
Procuración General