



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**SALA CIVIL Y COMERCIAL - TRIBUNAL
SUPERIOR**

 30/06/2023 - Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 66

Año: 2023 Tomo: 2 Folio: 485-495

EXPEDIENTE SAC: 11539733 - MIRO, MARIA ANTONIA Y OTROS C/ REZZONICO, MARIA GRACIELA - ACCIONES

POSESORIAS / REALES — REIVINDICACIÓN (EXPTE. N° 7328059) - RECURSO DIRECTO

PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 66 DEL 30/06/2023

En la ciudad de Córdoba, de conformidad a lo dispuesto por el Acuerdo número un mil seiscientos veintinueve (1629) Serie “A” del seis (06) de junio del dos mil veinte (punto 8 del Resuelvo) dictado por el Tribunal Superior de Justicia, los Señores Vocales de la Sala Civil y Comercial, Dres. María Marta Cáceres de Bollati, Domingo Juan Sesín y Luis Eugenio Angulo Martín, bajo la presidencia de la primera, proceden a dictar sentencia en los autos caratulados: **“MIRO, MARÍA ANTONIA Y OTROS C/ REZZÓNICO, MARÍA GRACIELA - ACCIONES POSESORIAS/REALES - REIVINDICACIÓN - EXPTE. N° 7328059 - RECURSO DIRECTO” (EXPTE. N° 11539733)**, determinando en primer lugar las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA: ¿Es procedente el recurso directo?

SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA: En su caso, ¿es procedente el recurso de casación deducido con invocación del inc. 1° del art. 383, CPCC?

TERCERA CUESTIÓN PLANTEADA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Conforme al sorteo que en este acto se realiza, los Señores Vocales votan en el

siguiente orden: Dres. María Marta Cáceres de Bollati, Domingo Juan Sesín y Luis Eugenio Angulo Martín.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA VOCAL, DOCTORA MARÍA MARTA CÁCERES DE BOLLATI, DIJO:

I. La demandada, con el patrocinio letrado del Dr. Maximiliano Rafael Calderón, interpone recurso directo en autos: **“MIRO, MARÍA ANTONIA Y OTROS C/ REZZÓNICO, MARÍA GRACIELA - ACCIONES POSESORIAS/REALES – REIVINDICACIÓN - EXPTE. N° 7328059 - RECURSO DIRECTO” (EXPTE. N° 11539733)**, en razón de que la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Sexta Nominación de esta ciudad le denegó el recurso de casación impetrado con fundamento en el inc. 1° del art. 383 del CPCC (Auto n.° 368 del 13 de diciembre de 2022), oportunamente interpuesto contra la Sentencia n.° 96 de fecha 6 de octubre de 2022.

En sede de grado, se observó el trámite que prevé el art. 386 del CPCC, habiendo evacuado el traslado la parte actora, mediante su apoderado -Dr. Adán Ferrer-, con fecha 22/11/22.

Dictado y firme el decreto de autos (30/12/22), queda el recurso en condiciones de ser resuelto.

II. El tenor de la articulación directa es susceptible del siguiente compendio:

La recurrente comienza por señalar el cumplimiento de los requisitos de admisibilidad formal de la queja y luego realiza una reseña de los antecedentes de la causa.

A continuación, denuncia que la resolución denegatoria emplea razones genéricas y abstractas que carecen de vinculación con el recurso impetrado, lo que provoca su invalidez por no satisfacer el principio de razón suficiente.

Por otro lado, acusa al tribunal *a quo* de haber excedido su función de examen

de admisibilidad y en consecuencia, de haber invadido la competencia de este Alto Cuerpo, pues sostiene que no existen los defectos denunciados -ingresando a cuestiones de fondo o sustanciales- y defiende su resolución, aduciendo que se encuentra lógicamente fundada.

Luego denuncia errores sustanciales de la denegatoria, por cuanto afirma que su parte ha demostrado el cumplimiento de todos los requisitos de admisibilidad del recurso.

Reproduce los agravios denunciados en casación, los cuales -a su entender- engastan en la causal casatoria formal.

I. En esa línea, expresa que se encuentra configurado el defecto de **falta de fundamentación lógica y legal** denunciado en casación.

Reseña los agravios en que se fundó su defensa a lo largo del pleito. Insiste en que la demanda no puede prosperar porque ni las actoras ni sus antecesores dominiales (Electroingeniería S.A. y Sr. Fugante) poseyeron nunca la fracción del inmueble en disputa, atento que desde 1975 la detentó Echenique, quien le vendiera a su parte el inmueble con dicha porción de terreno anexada mediante alambrado y cerco vivo, siendo de aplicación el art. 2256 inc. b., CCCN.

I.1. Bajo el título de falta de fundamentación lógica y legal, formula las siguientes censuras:

I.1.a) Cuestiona que la Cámara haya descartado la pericia afirmando que el agrimensor “carecía de la experticia requerida para hacer tales aseveraciones por ser ajenas a su especialidad”; sin brindar la menor explicación de ese aserto.

Dice que se descartó dicha prueba, dirimente para la causa pues establecía la antigüedad de la posesión, en base a manifestaciones dogmáticas.

I.1.b) Advierte que al analizar el contrato de locación, el tribunal acude a la teoría de la cesión implícita de derechos, pero soslaya otras circunstancias.

Señala que la Cámara no pondera los contratos de locación referidos que acreditan de manera contundente la posesión ejercida por su parte y la antigüedad de dicha posesión, extremos relevantes para la causa.

Del mismo modo, observa que la valoración del expediente penal se redujo a lo atinente a la declaración de los cedentes, soslayando múltiples pruebas que se encuentran en el mismo. En esta línea, indica que en él constan las declaraciones del Sr. Fugante, antiguo propietario del inmueble que hoy pertenecería a las accionantes y la del Ingeniero Freyre, contratado por ellas a los fines de la mensura, quien dejó en claro la antigüedad de los alambrados, entre otros aspectos. Insiste en la existencia de una mirada sesgada por parte del tribunal.

I.1.c) Advierte que el órgano de juicio realiza afirmaciones -vinculadas al valor convictivo de la constatación de fecha 12/11/2008 (fs. 91/102)- que resultan apartadas de las constancias de la causa, pues no se corresponden con el expediente ni con la prueba rendida.

I.2. Acusa en este título, una valoración de prueba contraria a las reglas de la sana crítica racional.

I.2.a) Plantea un arbitraria valoración del contrato de locación y de la cesión de contrato de locación.

Luego de transcribir los argumentos sentenciales, aclara que no se trataba de analizar dichos contratos a los fines de determinar si las actoras detentaban -o no- la legitimación activa para impetrar la presente acción, sino de determinar, en base a dichos contratos, que las actoras aun cuando tuvieran título justo de la fracción de terreno en pugna -y sus antecesores-, nunca detentaron la posesión del mismo.

Insiste en que ambos documentos son una clara prueba de la ausencia de posesión de las actoras respecto a la propiedad discutida.

Precisa que de dichos contratos surge que tanto las accionantes como su antecesor dominial (Electroingeniería S.A.), al momento de adquirir el denominado Lote 12, no recibieron la posesión de la fracción de aproximadamente 200 m² objeto del presente proceso.

Refiere que esa porción de terreno ya estaba en posesión de su antecesor, Don Julio Echenique quien, a través de verdaderos actos posesorios (deslinde de cerco vivo mediante árboles añosos que datan de largo tiempo atrás, y alambrado, construcciones pequeñas, anexas a su inmueble), detentó en los hechos el inmueble hoy en litigio. Agrega que desde el año 2000 el Sr. Echenique cedió en locación dicha porción como parte de los 500 m² cedidos para la construcción de una antena de telecomunicaciones. Reafirma que es la continuadora de dicha posesión, como legítima cesionaria de los contratos celebrados.

Denuncia que el tribunal se desentiende de los contratos de locación y su relevancia para la causa, absteniéndose de ponerlos en contexto de los hechos anteriores y posteriores acontecidos en la causa y, además, de analizar ello de manera armónica con todo el restante material probatorio colectado que, en su conjunto, da cuenta de la pérdida de la posesión por parte de las accionantes respecto de la fracción de terreno en disputa.

I.2.b) También considera arbitraria la valoración del acta de constatación de fecha 12/11/2008 y del plano de relevamiento.

Observa que se suprime el valor probatorio del acta de constatación por entender el tribunal que de ella solo se desprende la ocupación parcial por su parte y que además, no permite evidenciar cuándo empezó dicha ocupación y por quién.

A partir de ello, concluye que la arbitrariedad de su valoración es ostensible desde que le exige dar certezas sobre cuestiones que exceden el propio medio

probatorio.

Sostiene que dicha acta debe valorarse de manera conjunta con el plano de relevamiento, el que data del 2003. Relata que el Ingeniero que lo confeccionó, Rodolfo Freyre, refiere la existencia de un cerramiento en el terreno relevado - porción que limita con el Lote 5 de propiedad de Julio Echenique y con la Parcela de Alfredo Rusetani- aclarando que dicho cerramiento, al momento de realización del plano (2003), tendría una antigüedad mayor a los 30 años.

De lo expuesto, el recurrente deduce que los árboles (cerco vivo) datarían aproximadamente del año 1973 o antes, lo que resulta coincidente con el período en el que su antecesor dominial adquirió el terreno de la Sra. Gottling de Cornejo, surgiendo de allí las respuestas a los extremos que la Cámara aduce carentes de acreditación.

Cuestiona que el tribunal haya eliminado el valor probatorio de dicho plano aludiendo que, aun ponderando la observación de la apelante respecto que a criterio del profesional el alambrado y el cerco vivo tendría una antigüedad mayor a los 30 años, ello no sería prueba suficiente de la posesión invocada por la demanda puesto que “la errónea demarcación puede deberse a múltiples motivos sin implicar acto posesorio” y además, “de ella no se sigue quien fue la persona que hizo tal demarcación”.

Insiste en que la Cámara se niega a dar valor probatorio pleno a un acto posesorio que -a su entender- luce evidente y probado: los árboles que funcionan como cerco vivo datan de hace más de 30 años.

Añade que de todas maneras, existen otros actos posesorios que permiten arribar a la misma conclusión. En esta senda, observan que las accionantes no observaron el plano de relevamiento, por el contrario, lo referencian reiteradamente en su escrito de demanda, en la denuncia penal y en la escritura

n.º 32 de fecha 3/05/10 de renuncia de usufructo, protocolización de plano de mensura y subdivisión. Advierte que también reconocen expresamente la ocupación del terreno de 22,2 m² por parte del colindante, es decir, por ella. Imputan a la resolución en crisis soslayar dicha prueba, toda vez que la escritura n.º 32, fue absolutamente omitida por el Tribunal, siendo que resulta dirimente y, en conjunto con los restantes medios probatorios, permite acreditar que las actoras siempre supieron que jamás poseyeron la fracción de terreno en pugna. Entiende que se trata de una confesión judicial, al darse en el marco de prueba ofrecida en este proceso judicial.

Concluye que los datos que deben extraerse de la constatación y del plano de mensura son los precedentemente indicados, por lo que resulta arbitrario que el tribunal le reste valor probatorio en torno a los hechos posesorios de su parte, solo por el hecho de que no permiten obtener certeza sobre cuándo empezó la ocupación o por quién.

Considera que de este medio de prueba se obtienen indicios que, sumados a los que surgen de los restantes elementos probatorios, permiten colegir que la parte demandada siempre detentó la posesión de la fracción de terreno en pugna.

Entiende que no resulta dirimente indagar con exactitud quién hizo la construcción, quién plantó los árboles, o cuándo fue ello ejecutado -como pretende el órgano de juicio- cuando surge de la escritura aludida y del plano de relevamiento que los mismos son añejos, el alambrado resulta viejo y la constatación de por sí se hizo hace 14 años.

I.2.c) Acusa igual defecto en la valoración de la escritura de adquisición de dominio de su antecesor dominial (Julio Echenique). Critica que la Cámara haya concluido que no puede constituirse a partir de sus términos una presunción a favor de la excepción de prescripción adquisitiva.

Remarca que dicho instrumento prueba que su antecesor dominial recibió un inmueble que contenía construcciones, lo que revela el requisito de antigüedad de las mismas y la indagación acerca de quién las habría hecho (la Sra. Gottling de Cornejo, propietaria anterior de su antecesor), aspectos que el tribunal reputa sin acreditar.

Entiende que -contrariamente a lo sostenido en la resolución impugnada- opera en el caso la presunción a favor de la excepción de prescripción porque las accionantes, más allá del justo título sobre la fracción en crisis, jamás ejercieron actos posesorios sobre ella, lo que surge del material probatorio arbitraria y atomísticamente valorado por el Tribunal.

Denuncia, como valor indiciario relevante soslayado, que ni las actoras ni sus padres detentaron jamás la posesión del terreno disputado, por ello no pudieron acreditar la existencia de actos posesorios desplegados en el mismo, y por lo tanto, la tradición. Apuntan que recién dos años después de comprar el inmueble advierten que parte de su terreno está ocupado por una antena, y sólo por lo que concierne a ésta, realizan la denuncia penal.

I.2.d) Observa que el tribunal omite ponderar prueba que obra en el expediente penal (trasladada) que corrobora que las Sras. Miró -ni sus antecesores dominiales- jamás detentaron la posesión del inmueble en pugna.

Insiste en que la posesión sobre dicha parcela la ostentaba su propio antecesor, Sr. Julio Echenique, lo que surge del título (1975) y de la cesión de derechos posesorios que le efectuaron sus herederos.

Refiere al contrato de locación (actor posesorio) realizado por Julio Echenique de todo el predio (lote 5, ex lote A), y de la franja de terreno del lote 12 (que se encontraba totalmente anexada como parte su propiedad), en los años 2000 y 2002, en relación a la instalación de la antena, por una porción de terreno de 500

m2.

Insiste en la declaración del Ingeniero Freyre en lo que atañe a la existencia de límites y linderos de más de 30 años.

Critica que la Cámara haya ceñido la valoración del expediente penal a la parte resolutive que ordena el archivo de las actuaciones.

I.2.e) Fustiga que se descarte que el Plano de Mensura y el Informe Parcelario permitan acreditar la posesión de más de 35 años invocada por su parte.

Admite que quizás dicho medio probatorio analizado aisladamente no permite demostrar la posesión alegada pero si se lo analiza con la restante prueba, dicha conclusión surge de manera necesaria.

I.2.f) Denuncia la comisión de severos errores por parte del tribunal en la valoración del contrato de cesión de derechos posesorios del año 2008 y de las pruebas testimoniales (Sr. Padró, Sra. María Pía Echenique y el Ingeniero Armanino).

Advierte que el tribunal sigue insistiendo en la falta de prueba acerca de la fecha de inicio de la toma de posesión de la parcela en litigio, así como de la persona que la inició, pero omite realizar un razonamiento del bloque probatorio en su conjunto, lo que permitiría arribar a la conclusión contraria, favorable a su parte.

Interpreta que los herederos de Echenique son quienes mejor saben si su padre detentó o no la posesión de la fracción de terreno en disputa, y los 7 cedentes así lo afirman. Reitera que sus testimonios son coincidentes y dirimientes en el presente proceso, los que deben además ser valorados en conjunto con el resto de la prueba producida.

Explica que lo relativo a las construcciones surge de la escritura de adquisición de Echenique, del Acta de Constatación y de los testimonios de Padró y Echenique Zatz; lo relativo al cerco de árboles y su antigüedad surge del Acta de

Constatación, corroborado por el profesional contratado por las Miró, Ing. Freyre; lo relativo a la antigüedad de los alambrados surge del Acta de Constatación y es corroborado no solo por los Ing. Armanino y Moreno sino también por el Sr. Fugante, uno de los antecesores dominiales de las Miró.

I.2.f) Acusa a su vez, arbitrariedad en la ponderación de la prueba pericial, en lo tocante a la antigüedad de los árboles, pues -a diferencia de lo argüido por los sentenciantes- no se trata de un área de conocimiento ajena a su competencia. Advierte que ni la contraparte ni el tribunal observaron que dicho punto de pericia ofrecido no era susceptible de ser contestado por el profesional propuesto.

Sin perjuicio de ello, insiste en la eficacia probatoria de dicho elemento de prueba puesto que resulta coincidente con el resto del material fáctico.

En definitiva, concluye que el órgano de alzada incurre en un fraccionamiento de la prueba, cuando debió hacer una ponderación integral y global.

I.3. En el apartado siguiente, el recurrente denuncia que la Cámara *a quo* incurre en **violación de formas prescriptas para el procedimiento y la sentencia**.

Observa que se desecha la pericia oficial afirmando que las respuestas brindadas por el perito en relación a la antigüedad del cerco vivo están fuera de su ámbito de competencia. Señala que dicho razonamiento carece de fundamento científico y no resulta una cuestión ostensible derivada de las reglas de la experiencia. Entiende, contrariamente, que la cuestión conforma el ámbito de incumbencia de un ingeniero agrimensor.

A su vez, fustiga que se descarte toda la pericia, pese a que el yerro invocado sólo concierne a una respuesta puntual.

I.4. Afirma que el tribunal vulnera el principio de congruencia al sostener que

por más que la actora no hubiera adquirido la posesión, la demanda igual prospera por haberle sido cedido todos los derechos y acciones inherentes al dominio, entre ellos, la de reivindicar el inmueble.

Dice que el razonamiento es antijurídico pues la accionante no invocó una cesión implícita de derechos y acciones inherentes al dominio al demandar, por lo que la cuestión es ajena a la controversia (art. 330, CPCC). Agrega que la accionante no alegó un *constituto posesorio* ni mucho menos lo acreditó.

Realizada la recapitulación de los agravios de casación que antecede, el quejoso sostiene que está claro que los defectos invocados son aptos para habilitar la vía recursiva.

De ello colige que la denegatoria es arbitraria y se aparta de las constancias de la causa al rehusar la impugnación bajo el argumento de tratarse de una mera discrepancia o disconformidad.

Como segundo error, denuncia que los planteos fundantes de la repulsa son equivocados. Observa que no se dan razones que fundamenten la decisión sino que la respuesta se ciñe a determinar que hay una mera discrepancia con lo decidido. Insiste en que el recurso es técnicamente ajustado a las exigencias de admisibilidad formal.

Critica el argumento de la denegatoria relativo a la corrección de la sentencia, y advierte que la Cámara debió limitarse a un análisis extrínseco sobre la admisibilidad formal del recurso.

Mantiene la reserva del Caso Federal.

III. Ingresando al análisis de la queja, estimo que -diversamente a lo decidido en la repulsa- concurren a primera vista las condiciones formales en cuya virtud la ley habilita esta etapa extraordinaria.

En efecto, al margen de la configuración o no de las censuras denunciadas al

amparo de la causal prevista por el inc. 1° del art. 383 del CPCC, lo cierto es que los vicios invocados por la recurrente son de naturaleza formal, lo que abre la instancia casatoria articulada por el motivo del inc. 1° del art. 383 del CPCC. En consecuencia, corresponde declarar mal denegado el recurso de casación impetrado por la vía del inc. 1° del art. 383 del CPCC, el que se admite formalmente en este acto.

Voto por la afirmativa a la primera cuestión planteada.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL, DOCTOR DOMINGO JUAN SESÍN, DIJO:

Adhiero a los fundamentos brindados por la Señora Vocal María Marta Cáceres de Bollati. Por ello, compartiéndolos, voto en igual sentido a la primera cuestión planteada.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL, DOCTOR LUIS EUGENIO ANGULO MARTÍN, DIJO:

Comparto las consideraciones expuestas por la Señora Vocal del primer voto y me expido en idéntico sentido a la primera cuestión planteada. Así voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA VOCAL, DOCTORA MARÍA MARTA CÁCERES DE BOLLATI, DIJO:

I. Atento la respuesta dada a la primera cuestión, corresponde declarar mal denegado el recurso de casación por el motivo del inc. 1° del art. 383 del CPCC y concederlo por esta vía. En su mérito, procede la restitución del depósito oportunamente efectuado como requisito de admisibilidad de la vía directa.

II. De la lectura de los agravios que sustentan la presentación impugnativa - extractados precedentemente por haber sido reproducidos en la queja- y su confrontación con los términos que informa la resolución objeto de ataque, se anticipa solución favorable a la procedencia del recurso, pues se verifica un

quiebre lógico en el razonamiento derivado de la violación al principio de razón suficiente.

Obsérvese que el principal agravio de la accionada, sostenido firmemente en todas las instancias recursivas, es el relativo a que las actoras reivindicantes (ni los antecesores dominiales, Electroingeniería SA y Sr. Fugante) nunca tuvieron la posesión de la franja de terreno objeto de esta acción, pues desde la adquisición del inmueble por parte de su antecesor dominial Sr. Echenique (año 1975), éste la detentaba mediante verdaderos actos posesorios, como son el hecho de encontrarse dicha porción unida a su lote (lote 5) mediante deslinde de cerco vivo y alambrado y pequeñas construcciones, resultando la demandada continuadora de dicha posesión.

En esa línea, en grado de apelación, la recurrente denunció un total soslayamiento del argumento vinculado a la aplicación de lo prescripto por el art. 2256 inc. b) del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), norma con marcada incidencia en la valoración de la prueba, y en cuyos términos se funda precisamente la postura defensiva de la accionada.

Señaló, a tal efecto, que la referida norma prescribe: “(...) *Art. 2256 C.C.C.N: Prueba en la reivindicación de inmuebles. Respecto de la prueba en la reivindicación de cosas inmuebles, se observan las reglas siguientes:...b) si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, el título del reivindicante posterior a la posesión del demandado, es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título alguno (...)*”.

Y sobre el punto, argumentó: “(...) *tanto las Actoras en el año 2002 como su antecesor dominial “ELECTROINGENIERÍA S.A.” en el año 2001, NUNCA RECIBIERON LA POSESIÓN, NI SE EFECTIVIZÓ LA TRADICIÓN DE LA*

FRANJA DE TERRENO BASE DE LOS PRESENTES, recordemos que desde el año 2000, ya se encontraba locado parte de dicho terreno y construida la antena de telecomunicaciones; por lo que el título de ambos es posterior a la posesión”.

A ello añadió: “Pero para ampliar aún más la aplicación para el caso de autos de la citada normativa, si nos remontamos al resto de los antecesores dominiales de ambas partes, se advierte que también respecto a ellos, continúa siendo de aplicación el citado articulado. Analicemos, el inmediato antecesor de la demandada el Sr. Julio Enrique Echenique adquiere la propiedad en el año 1975, un inmueble totalmente cerrado, con construcciones existentes cómo una casa habitación dónde este se traslada a vivir con su familia, verdaderos actos posesorios válidos y sin objeción legal alguna; y el antecesor de éste la Sra. María de los Angeles Gottling de Cornejo, lo adquiere por adjudicación sucesoria en el año 1960 con toma de razón en el Protocolo de Dominio N° 36.786, Folio 45.808, Año 1960. En tanto en el caso de las Actoras, el resto de antecesores dominiales, cómo son el Sr. Pedro Fugante, quien adquiere el lote en el año 1998, siendo éste un terreno baldío sin construcción alguna de la misma Sra. María de los Angeles Gottling de Cornejo, quien a su vez lo adquirió por adjudicación también en el mismo año 1998” (cfr. recurso de apelación, segundo agravio, punto 3).

En base a lo señalado, enfatizó que la demandada nunca tuvo la posesión pues sus antecesores dominiales tampoco la detentaron.

Explicó que recién en octubre del año 2002, las accionantes encomendaron al Ing. Freyre la mensura y subdivisión del lote, profesional que informó que el inmueble contaba con linderos existentes de más de 30 años de antigüedad (lo que, según afirmó, corrobora su versión de los hechos).

A su vez, remarcó que con fecha 6/03/1975, su antecesor el Sr. Julio Enrique Echenique, adquirió de la Sra. Graciela María de los Ángeles Gottling, el lote 5 y comenzó inmediatamente con la posesión del mismo, pues se fue a vivir allí con su familia, realizó construcciones y luego celebró dos contratos de locación (el primero de ellos data del año 2000), sobre parte de la fracción de terreno disputada, la que se encontraba anexada a dicho inmueble mediante alambrado y cerco vivo (ver apelación, apartado 3 del segundo agravio).

La apelante advirtió que el tribunal omitió ponderar la declaración del Sr. Fugante que surge de las actuaciones penales, quien manifestó que en el inmueble que luego vendió a Electroingeniería S.A. y ésta a las actoras, no había ningún tipo de construcción, pues era un baldío en el que existía sólo un alambre muy precario, dato que -destacó- surge corroborado con el resto del plexo probatorio rendido, en especial, con lo declarado por el Ing. Freyre, contratado por las propias actoras (cfr. punto 4, del tercer agravio de apelación).

Frente a la contundente argumentación expuesta, la Cámara *a quo* no brindó una respuesta suficientemente fundada respecto a la defensa vinculada a que el título de las reivindicantes es *posterior* a la posesión de la demandada -continuadora de la posesión de Echenique-, y que por ende, resulta de aplicación lo normado por el art. 2256 inc. b), CCCN.

Por el contrario, se observa que el razonamiento sentencial comienza el tratamiento del primer agravio de apelación, dando por sentada la subsunción de la causa en lo dispuesto por el art. 2256 inc. c), CCCN, y desde tal óptica, se ponderan todos los elementos de prueba de la causa.

Con cita doctrinaria y jurisprudencial fundada en el art. 2790 del CC (actual art. 2256 inc. c), CCCN), la Cámara expresó: “(...) *es correcta la interpretación realizada por la A quo en el sentido, que, aunque la parte actora no haya*

demostrado haber obtenido la tradición del inmueble, ello no constituye impedimento para la procedencia de la acción de reivindicación. Esta conclusión se mantiene aun cuando la antecesora inmediata, Electroingeniería S.A, tampoco lo hubiera hecho, en tanto se entiende que ésta por las mismas razones explicadas antes también hubiera estado legitimada para iniciar la acción reivindicatoria, habiendo recibido el lote mediante una cadena regular de transmisiones publicitadas en la matrícula como da cuenta el Registro General de la Provincia (fs. 141/142). Así las cosas, habiendo las demandantes acreditado el título de propiedad sobre la porción reclamada (véase la Escritura Número 234 Sección “A” de fecha 13/6/2002, labrada por la escribana Ana María Maluf, Titular del Registro 74 de la ciudad de Córdoba, obrante a fs. 8/10) tienen legitimación para reivindicar, pese a no haber tenido la posesión total del fundo” (cfr. considerando IV, 1), sentencia en crisis).

Sin embargo, esa argumentación no resulta respuesta adecuada y suficiente al puntual agravio de apelación, consistente en que *ninguno* de los antecesores dominiales de las actoras, a las que remite la cadena de transmisiones alegada en la causa, tuvo la posesión del inmueble con anterioridad a Echenique, siendo por tanto la posesión de la demandada **anterior** al título invocado por las reivindicantes, tornándose aplicable el art. 2256, inc. b), CCCN.

El planteo formulado por la recurrente exigía que el tribunal de alzada explicite las razones por las cuales consideraba que el caso no resultaba subsumible en el supuesto del art. 2256 inc. b), CCCN, lo que revela el defecto de fundamentación denunciado.

La dirimencia de la omisión denunciada resulta evidente, toda vez que conforme se argumenta en casación, de considerar aplicable el precepto invocado por la accionada, el título presentado por las reivindicantes sería *“insuficiente para que*

prospera la demanda, aunque el demandado no presente título alguno” (inc. b), art. 2256, CCCN).

Así, el silogismo objeto de ataque parte de una premisa defectuosamente fundada que inficiona la validez formal de las conclusiones inferidas a raíz de la misma.

Es que para que pueda invocarse válidamente la presunción de la que se vale toda la estructura que subyace al razonamiento sentencial a los fines de confirmar la procedencia de la acción reivindicatoria (art. 2256 inc. c), CCCN), debió justificarse -previamente- que la cadena regular de transmisiones de dominio invocada por la parte actora se remonta indiscutiblemente a la de un antecesor que haya detentado la posesión previo a la demandada, continuadora de la posesión de Echenique (1975).

No obsta a lo expuesto, que en el apartado 2, del considerando IV, la Cámara *a quo* se haya “abocado” al agravio relativo a la omisión de aplicar el inc. b) de la norma en cuestión, toda vez que como respuesta a la objeción simplemente remite a lo argumentado para descartar el primer agravio de apelación, respecto de lo cual caben las consideraciones *ut supra* realizadas.

Reitero, el marco procesal de la causa exigía a los sentenciantes que previo a analizar el plexo probatorio, brinde una explicación coherente y adecuada al planteo de la recurrente. El itinerario racional seguido fue inverso, pues partiendo de una presunción que autoriza la norma puesta en jaque (inc. c), art. 2256 del CCCN), se procedió a valorar la prueba rendida, lo que afecta la validez de todo el razonamiento elaborado al efecto.

Obsérvese que partiendo precisamente del extremo objetado, se da por sentado que las actoras se “recuestran” en la posesión ejercida sobre el bien “por parte de alguno de sus antecesores”, remarcando que “*no interesa que las accionantes*

nunca hubieran obtenido la posesión efectiva de la cosa siempre y cuando hubieran demostrado que el título de propiedad que acompañan como sustento de su reclamación en su origen se remonta a un tiempo anterior a la posesión invocada por la demandada” (considerando IV, punto 2, resolución impugnada).

Al no haberse justificado la presunción que autoriza la norma cuestionada (inc. c), art. 2256, CCCN), mediante la explicitación de razones que descarten el planteo central de la recurrente (posesión de la demandada anterior al título invocado por las reivindicantes), lucen infundadas las conclusiones que el tribunal extrajo de la prueba rendida.

Repárese que aun reconociendo que de las constancias de la causa se encuentra acreditado que existen construcciones realizadas por el Sr. Echenique emplazadas en la franja parcelaria disputada (antiguo bebedero de animales), la Cámara descarta todo valor probatorio a dicho elemento por no poder determinarse la fecha ni la persona que realizó la construcción. Similares consideraciones se vierten respecto de la existencia del alambrado y cerco vivo de una antigüedad mayor a los 20 años.

Siendo tales conclusiones inferidas de una premisa de derecho defectuosamente infundada, conforme se señaló, las mismas ostentan igual defecto formal.

Basta para ello señalar, que de haberse considerado que la posesión de la demandada es anterior al título de las reivindicantes, las reglas de la sana crítica racional autorizarían a concluir que las construcciones aludidas y el cerco perimetral existente, fueron realizados por la familia del Sr. Echenique, quien adquirió el inmueble en 1975.

Ello es así, pues no se encuentra controvertido que Echenique compró un terreno construido, con alambrado y cerco vivo, encontrándose anexada la parcela en

cuestión, y -por el contrario- el Sr. Fugante adquirió un lote baldío (que según declara, así se mantuvo hasta que lo transfirió a Electroingeniería SA), reconociendo que ya existía el referido alambrado (1998).

De la determinación del extremo preterido, reitero, dependen las reglas aplicables a la hora de la valoración del plexo probatorio arrimado a la causa, y por tanto, la solución que cabe finalmente acordar a la cuestión debatida.

Resulta dable añadir que encontrándose inficionada la validez formal de la premisa inicial -por el defecto de omisión en la fundamentación precedentemente señalado-, carece de todo sustento el argumento brindado “a mayor abundamiento” respecto a que las actoras habrían acreditado actos posesorios interruptivos de la prescripción adquisitiva (solicitud de determinación de línea municipal -2002- carta documento -2004- y contrato de locación celebrados por las actoras con la empresa de telefonía -2003-), los que - como fácilmente puede advertirse- resultan posteriores a la posesión invocada por la demandada (construcciones, cerco vivo -que datarían de la fecha de adquisición, 1975- y primer contrato de locación -2000-).

En definitiva, la omisión señalada evidencia la existencia del defecto de motivación acusado, vicio que habilita el recurso de casación por la causal del inc. 1º del art. 383 del CPCC, ya que -independientemente del criterio sustancial que el órgano de alzada pudiera asumir sobre el particular- el marco procesal de la causa exigía el tratamiento del argumento defensivo central planteado por la apelante.

En base a las reflexiones expuestas, corresponde hacer lugar al recurso de casación fundado en la causal que prevé el inc. 1º del art. 383, CPCC y, en su mérito, anular el fallo atacado.

La anulación dispuesta (ceñida a verificar la efectiva existencia del déficit

motivacional) no entraña prejuzgamiento alguno respecto del sentido en el que, finalmente, corresponda dirimir la cuestión que devino irresoluta, aspecto éste que se deja diferido al tribunal de reenvío.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL, DOCTOR DOMINGO JUAN SESÍN, DIJO:

Adhiero a los fundamentos expuestos por la Señora Vocal María Marta Cáceres de Bollati y, en consecuencia, voto en idéntico sentido a la segunda cuestión planteada.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL, DOCTOR LUIS EUGENIO ANGULO MARTÍN, DIJO:

Compartiendo las consideraciones expuestas por la Vocal preopinante, me expido en dicho sentido sobre la segunda cuestión planteada. Así voto.

A LA TERCERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA VOCAL, DOCTORA MARÍA MARTA CÁCERES DE BOLLATI, DIJO:

En virtud de las conclusiones antes expuestas, corresponde:

I. Declarar mal denegado el recurso de casación interpuesto por la demandada - mediante su apoderado, Dr. Maximiliano Rafael Calderón- fundado en el motivo que prevé el inc. 1° del art. 383, CPCC, y concederlo por esta vía. Disponer la restitución del depósito oportunamente efectuado como requisito de admisibilidad de la vía directa.

II. Hacer lugar al recurso de casación interpuesto al amparo de la causal del inc. 1° del art. 383, CPCC y, en consecuencia, anular la sentencia n.° 96 del 6 de octubre del 2022, dictada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Sexta Nominación de esta ciudad.

III. Reenviar la causa a la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial que sigue en Nominación a la de origen para que emita un nuevo pronunciamiento.

IV. Imponer las costas de esta sede a cargo de la vencida (art. 130, CPCC).

V. Fijar el porcentaje para la oportuna regulación de honorarios del Dr. Maximiliano Rafael Calderón, en el treinta y dos por ciento (32%) del mínimo de la escala del art. 36 de la ley 9459. No regular honorarios en esta oportunidad al letrado de la parte actora (arg. art. 26, CA).

Así voto.

**A LA TERCERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL,
DOCTOR DOMINGO JUAN SESÍN, DIJO:**

Adhiero a la solución propuesta por la Señora Vocal del voto preopinante. Voto en idéntico sentido.

**A LA TERCERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR VOCAL,
DOCTOR LUIS EUGENIO ANGULO MARTÍN, DIJO:**

Coincido con el resolutivo que postula la Doctora María Marta Cáceres de Bollati, por lo que me pronuncio en el mismo sentido.

Por el resultado de los votos emitidos, previo acuerdo, el Excmo. Tribunal Superior de Justicia, por intermedio de su Sala en lo Civil y Comercial,

RESUELVE:

I. Declarar mal denegado el recurso de casación interpuesto por la demandada - mediante su apoderado, Dr. Maximiliano Rafael Calderón- fundado en el motivo que prevé el inc. 1° del art. 383, CPCC, y concederlo por esta vía. Disponer la restitución del depósito oportunamente efectuado como requisito de admisibilidad de la vía directa.

II. Hacer lugar al recurso de casación interpuesto al amparo de la causal del inc. 1° del art. 383, CPCC y, en consecuencia, anular la sentencia n.º 96 del 6 de octubre del 2022, dictada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Sexta Nominación de esta ciudad.

III. Reenviar la causa a la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial que sigue en Nominación a la de origen para que emita un nuevo pronunciamiento.

IV. Imponer las costas de esta sede a cargo de la vencida (art. 130, CPCC).

V. Fijar el porcentaje para la oportuna regulación de honorarios del Dr. Maximiliano Rafael Calderón, en el treinta y dos por ciento (32%) del mínimo de la escala del art. 36 de la ley 9459. No regular honorarios en esta oportunidad al letrado de la parte actora.

Protocolícese e incorpórese copia.

Texto Firmado digitalmente por:

CACERES Maria Marta

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2023.06.30

SESIN Domingo Juan

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2023.06.30

ANGULO MARTIN Luis Eugenio

VOCAL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Fecha: 2023.06.30