Expediente: **1573/09**
Carátula: **GAETE ENRIQUE HUMBERTO C/ SEMMA ROQUE PEDRO AUGUSTO S/ ESPECIALES (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **26/09/2023 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20080973226 - GAETE, ENRIQUE HUMBERTO-ACTOR/A
90000000000 - SEMMA, ROQUE PEDRO AUGUSTO-DEMANDADO/A
20080973226 - GAETE ENRIQUE HUMBERTO, -ACTOR/A
27176133568 - SEMMA, ROQUE PEDRO AUGUSTO-DEMANDADO/A
20176134233 - ILLANES, FACIANO ALBERTO-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 1573/09

H102084618547

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 22/06/2009

SENTENCIA N°: ..... - AÑO: .....

JUICIO: “GAETE ENRIQUE HUMBERTO c/ SEMMA ROQUE PEDRO AUGUSTO s/ ESPECIALES (RESIDUAL) - Expte. n° 1573/09”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 25 de septiembre de 2023.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

A fs. 02/03, se apersona el actor Gaete Enrique Humberto, mediante su letrado patrocinante Armando René Cáceres, y expresa que viene a iniciar juicio por cobro de mejoras por la suma de $74.108,32 en contra de Roque Pedro Augusto Semma.

Relata que, con fecha 23/06/87, adquirió mediante transferencia de la Sra. Cortes de Di Filipo, las acciones y derechos sobre el inmueble de calle Crisóstomo Álvarez N° 2930. Indica que, adquirido el inmueble, procedió a construir la vivienda donde habitaba con su grupo familiar.

Manifiesta que, mediante sentencia en los autos “Gaete c/ Cortez De Di Filippo s/ Escrituración - Semma Roque Pedro Augusto c/ Gaete Enrique s/ Reivindicación” - Expte: 32/92, el cual se ofrece como prueba, fue excluído del inmueble en cuestión. En dicho proceso, la Perito Tasador María E. Zuco Jaramillo valuó lo construido en el inmueble de calle Crisóstomo Álvarez N° 2930, de esta ciudad, en la suma de $74.108,32.

A fs. 76, se acompaña documentación original y, a fs. 78, se reserva en caja fuerte.

A fs. 79/85, se apersona Armando René Cáceres, como apoderado del actor en autos, manifestando que viene a modificar la demanda. Acciona en contra de Roque Pedro Augusto Semma por indemnización, por el costo de edificación de la vivienda realizada por el actor, en terreno de calle Crisóstomo Álvarez N°2930, cuyo monto asciende a $100.000, conforme tasación del Corredor Inmobiliario Carlos Martín Juárez.

Indica que, el 23/06/87, el actor adquirió de María Angelica Cortez de Di Filippo las acciones y derechos derivados del boleto de compraventa, mediante transferencia con relación al lote 17, Manzana D, Loteo Los Alamos, abonando la correspondiente compra. Sobre el terreno en cuestión, su mandante, desde la fecha de compra, procedió a la edificación. Realiza un detalle de la edificación realizada por el actor.

Fundamenta la presente acción en el Art. 2588 del C.C., que es aplicable a los casos de construcción de buena fe, cuando se construye con materiales propios en terreno que se creía propio, o bien, bajo la persuasión de estar legítimamente investido del derecho de edificar.

Sostiene, que la sentencia a favor del Sr. Semma no puede constituir un obstáculo para que el actor perciba las indemnizaciones a las que refiere el artículo mencionado, por un monto equivalente al de las obras incorporadas al terreno que reivindicare.

A fs. 174/178, se apersona Roque Pedro Augusto Sema, con el patrocinio letrado de la Dra. Gabriela Saade, quien contesta demanda, rechazando todos y cada uno de los hechos expuestos.

Relata que, mediante sentencia de fecha 07/03/2000, tramitada en el Juzgado Civil y Comercial de la Va. Nominación resolvió favorablemente a su parte haciendo lugar a la reivindicación y rechazando la escrituración incoada por Gaete.

Sostiene, que el Art. 2422 CC, establece que notificada la demanda, no puede el poseedor efectuar impensas ni construcciones. Las mejoras útiles realizadas de mala fe, practicadas sin derecho para efectuarlas, ya por estar prohibidas o por carecer de título el deudor para persistir en la ocupación de la cosa, carece de derecho para cobrar ese mayor valor.

Formula reconvención por cobro de pesos adeudados en concepto de restitución de frutos civiles dejados de percibir a consecuencia de la privación del uso y goce, por su parte, del inmueble de su propiedad, por la suma de $103.999, al mes de marzo de 2004.

Sostiene que, el largo lapso durante el cual se encontró privado del uso y goce de la propiedad, torna razonable y equitativa la amortización total de los gastos de construcción.

A fs. 180/182, se apersona Armando René Cáceres, apoderado del actor Gaete Enrique Humberto, opone excepción previa de prescripción liberatoria. Sostiene que, conforme al Art. 4023 del C.C., la acción de cobro pretendida por el demandado, mediante reconvención, se encuentra prescripta, contando desde el día de la sentencia judicial firme de fecha 07/03/2000.

A fs. 188/189, el demandado Semma viene a contestar la excepción opuesta. Sostiene que yerra el excepcionante en el momento a partir del cual inicia el cómputo de plazo de su defensa, coincidente con la fecha de la sentencia de fondo que hace lugar a la demanda, puesto que el proceso no se encuentra totalmente cumplido, sino hasta finalizar la etapa de ejecución de sentencia. Por ello, estima que el cálculo sería desde la sentencia de trance y remate del año 2007, y, en diciembre del mismo año, se llevó a cabo la efectiva entrega de la posesión.

Resalta que, con anterioridad a la toma de posesión, no conocía la fecha cierta del fin de la ocupación, para la determinación del periodo por el cual se prolongó la falta de disposición del bien. La acción fue interpuesta el 31/03/14, con anterioridad al vencimiento del plazo de diez años de prescripción.

A fs. 194, se abre a pruebas la presente causa.

El actor ofrece las siguientes pruebas:

N°1 a N° 21 prueba documental: adjunta fotocopias de boleto de compraventa a fs. 198/199; Transferencias a fs. 201, 203, 205/206; informe de Registro Inmobiliario de fs. 208/2010; copia de sentencia juicio "Gaete Enrique Humberto s/ Prescripción Adquisitiva" - Expte. N° 208/00; copia de Acta Declarativa Escritura N° 151 de fecha 15/12/2009 a fs. 214/220; copias de Facturas Corralón Floresta a fs. 222, 238 y 246; copia de Factura Est. Santa María a fs. 224; copias de Facturas y Recibos de Bercovich a fs. 226 y 228/236; copia de Factura de Todo Aberturas a fs. 240 y 242; copia de Factura Corralón Aconquija a fs.244; copia de Factura de Cinellu S.A. a fs. 248; copia de Factura Cemat a fs. 250; copias de Resúmenes de Cuesta Provencred a fs. 252/261; copias de Juicio "Gaete Enrique Humberto c/ Cortéz de Di Filippo María Angélica s/ Reivindicación" a fs. 263/275; informe de Tasación de Tucumán Propiedades a fs. 277/278; acumulados y aceptada a fs. 280.

N°2 prueba pericial - Acumulado con el cuaderno D3: aceptada a fs. 332. Inspección ocular obrante a fs. 386/390. Informe Tasación elaborado por el martillero Illanes Faciano obrante a fs. 404/418. A fs. 422 se solicitan aclaratorias. A fs. 429/431 se contestan aclaratorias.

N°3 prueba informativa: aceptada a fs. 283.

N°4 prueba informativa: aceptada a fs. 286; informe emitido por el Juzgado Civil y Comercial Común de la Ia. Nominación (fs.291/292).

N°5 prueba informativa: aceptada a fs. 296; informe emitido por el Registro Inmobiliario obrante a fs. 298/313.

Pruebas ofrecidas por el demandado:

N°1 prueba documental: aceptado a fs. 322.

N°2 prueba documental: aceptada a fs. 329.

A fs. 330 se produce informe actuarial sobre pruebas.

Cuaderno acumulado A2 y D3 perito tasador: informe pericial (fs.410/418). Aclaraciones (fs.425 y fs. 4 29/431)

Se ponen los autos para alegar a fs. 450. Se hace constar que alegó la parte actora (fs.453), agregándose a fs. 455/462; alega la parte demandada (fs.454), que se agrega a fs. 464/468.

Practicada la Planilla Fiscal y repuesta la misma por las partes, a fs. 478 pasan los autos para sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- En primer lugar, es importante destacar las resoluciones que se fueron dictando en los distintos juicios que tuvieron como objeto el inmueble origen de la disputa, sito en calle Crisóstomo Álvarez

N°2930.

Sentencia de fecha 07/03/2000 recaída en los autos: “Gaete Enrique Humberto c/Cortes De Di Fillippo María Angélica s/ escrituración” acumulado con “Sema Roque Pedro Augusto c/Gaete Enrique Humberto s/reivindicación” que tengo a la vista, en la cual se resolvió hacer lugar a la reivindicación promovida por el Sr. Sema Roque Pedro Augusto y se formalizó la entrega judicial del inmueble el día 20/12/07.

También se recepciona y tramita por ante esta Secretaría el expediente “Semma Roque Pedro Augusto c/ Gaete Enrique Humberto s/daños y perjuicios Expte: 227/07”, el cual concluyó por caducidad.

Resuelta la problemática respecto a los derechos reales, queda analizar las cuestiones accesorias que devienen de tales actos. En los presentes autos, se inicia acción de cobro por mejoras realizadas en el inmueble reivindicado.

En este marco, es imprescindible determinar la buena o mala fe del accionante, y, para ello, es fundamental acreditar la fecha en la que se realizaron las mejoras reclamadas.

El Sr. Gaete alegó adquirir el inmueble mediante transferencia de fecha 23 de junio de 1987, conforme la documentación adjunta y que fue valorada en los autos “Gaete Enrique Humberto s/escrituración y reivindicación Expte: 34/92”. Del acta declarativa, escritura N°141 resultan constatados trabajos de construcción realizados que allí se detallan (fs.215), durante el año 1990. Con diversos y numerosos comprobantes de pago, facturas y recibos que acreditan dichos gastos en las construcciones, y que se acompañan con la demanda.

El reivindicado reclama el cobro de las mejoras efectuadas en el inmueble en cuestión. En los artículos 2588 y 2589 del CC, se regulan los supuestos o casos de edificación con materiales propios en terreno ajeno, ya sea que quien ejecute los actos sea de buena o mala fe. La buena fe consiste en la persuasión de estar legitimado de estar investido del derecho de edificar sobre el terreno donde se ha hecho. Sea en virtud de una posesión legítima y por consiguiente fundada en un título suficiente o en un justo título, y, como tal presunción debe reposar en la ignorancia o error de hecho excusable. En este marco, y teniendo en cuenta que las obras comenzaron a ejecutarse en manera simultánea a las intimaciones, reclamos e interposición de la demanda contra el actor, no puede hablarse de buena fe.

Surge, de las constancias de autos, que interpuesta la demanda de escrituración, en fecha 19/05/92, del Sr. Gaete consta el Sr. Sema, éste último al contestar demanda manifiesta que: “Los primeros días del mes de enero del año 1992 el Sr. Sema se presenta en su lote y encuentra que en el mismo se estaban realizando tareas constructivas, ante la anormal situación el mismo requirió a los vecinos sin que nadie sepa explicarle la situación”. Respecto a esta circunstancias y las consideraciones de la sentencia de fecha 07/03/2000, entiendo que las sucesivas mejoras realizadas por el Sr. Gaete, fueron realizadas teniendo conocimiento de la irregularidad de su posesión.

La doctrina entiende, respecto a la edificación en terreno ajeno: “a) de buena fe; b) De mala fe: En esta materia no ha de perderse de vista que siempre el que adquiere lo construido, sembrado o plantado es el dueño del suelo, porque el principio, que nos viene del Derecho Romano, es que “La superficie siempre cede al suelo; así está estructurado nuestro Código. De ahí los aforismos: “Lo edificado pertenece al dueño del suelo”; “Suele ceder al suelo lo que se edifica o se siembra”; “Todo lo que en él se edifica cede al suelo”; etcétera. En nuestro Código ese principio está acogido entre otros, en los artículos 2520 y 2571. El dueño del suelo tiene dos posibilidades: a) ordenar la demolición de la obra; b) adquirir la obra. No obstante, ello no significa que el propietario del suelo

pueda quedarse con lo edificado o plantado, sin indemnizar o pagar su valor al constructor o plantador, sea éste de buena o mala fe. Cuando el constructor, sembrador o plantador es de mala fe, el dueño del suelo puede pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su primitivo estado, pero si tiene interés en conservarla "debe el mayor valor adquirido por el inmueble () Habrá que ponderar en cada caso las distintas circunstancias en que ocurrieron estos hechos, producidos generalmente por quien pretendió usucapir y no logró probar en juicio la posesión por todo el término previsto por la ley, o su posesión careció de alguna de las condiciones exigidas. En efecto, a veces la cuestión se suscita como consecuencia de una acción reivindicatoria incoada en la que se ha solicitado la indemnización del daño causado, o en una usucapión en la que se ha reconvenido por reivindicación, en la que se ha pedido también la indemnización y el usucapiente no tiene solvencia ni patrimonio para responder por daños producidos, entre otros, por el valor locativo por todo el tiempo que poseyó el inmueble. En estos casos, las mejoras introducidas por el poseedor pueden compensarse con lo que adeuda por la ocupación, si es que el propietario tiene interés en ellas. También otros supuestos podrá haber cosas en el terreno que el propietario del inmueble no tenga realmente interés, y de ahí entonces su ofrecimiento de bajo precio por ellas. En fin, habrá que ponderar, como decíamos, las distintas circunstancias de cada caso. Una corriente de opinión, a pesar de lo que disponen estos textos legales, propone una tercera solución: que el poseedor indemnice al propietario el valor del terreno ocupado, una suerte de venta forzosa, especialmente cuando la construcción se asentó en el terreno del constructor pero invadió parte del terreno vecino. Se afirma que optar por la demolición puede importar un caso de abuso de derecho, y que la alternativa de pagar la indemnización puede ser impracticable para una persona sin solvencia". (Código Civil Comentado – "Derechos Reales" Rubinzal Culzoni Editores, Art.2589, Pág. 740, 741, 742, 743).

Existiendo mala fe, deviene la aplicación del Art. 2589 del CC. El propietario del terreno puede pedir la demolición de las obras o su reposición al estado anterior a costa del edificante. Tiene la opción de conservar lo construido, pagando el mayor valor adquirido por el inmueble, con el objeto de evitar un enriquecimiento sin causa. Las construcciones realizadas en el inmueble fueron acreditadas mediante la siguiente prueba instrumental: Acta declarativa Escritura N°451 de fecha 15/12/09 pasada por ante la escribana Ana María Medrano Ortiz, en el cual el Sr. Laureano Fernando Corvalán manifiesta que en el año 1990 realizó trabajos de construcción en el domicilio de calle Crisóstomo Álvarez 2930 de esta ciudad, para el Sr. Enrique Humberto Gaete. Dichos trabajos se encontrarían respaldados por las facturas extendidas al Sr. Enrique Gaete en fecha 10/05/90, 15/06/90, 05/07/90, 10/09/90, 31/12/90, cuyas copias certificadas se adjuntan a dicha acta; Factura 000- N°000185 Corralón Floresta del 04/02/92; factura N° 0002-00000304 "Santa Maria" del 06/02/92; Factura N°0003-00000498 "Bercovich SACIFIA" del 13/11/92; recibos referentes al crédito N°7826 (recibo N°87034, 87589, 87100, 88857, 89176, 89763, 90213, 89780, 90738, 89795, 91372, 92159, 91349, 92189, 92836, 93113, 92192, 94351, 94145); Factura N° 0000-00001533 Corralon Floresta de fecha 14/11/92; Factura N°0000-00000221 De todo abertura de fecha 16/12/92; Factura N° 0000-00000365 "De todo abertura" de fecha 16/12/92; Factura N°0004-00001131 "Corralón Aconquija" de fecha 12/05/93; Factura N°0000-0000872 Corralon Floresta de fecha 06/06/95; factura N°0001-00034310 Cinellu S.A de fecha 12/06/95; Factura N° 0005-00022362 CEMAT de fecha 15/03/96; factura N° 0003- 00000498 Bercovich SACIFIA de fecha 13/11/92; resumen de cuenta Tarjeta de Crédito Provencred, fecha de emisión de los meses de enero, marzo, abril, mayo, junio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2001.

Al respecto, advierto que lo consignado en el Acta Declarativa Escritura N° 451, de fecha 15/12/09, son manifestaciones efectuadas por el Sr. Laureano Fernando Corvalán, que no fueron constatadas por el Escribano actuante, por lo que carecen de plena fe probatoria; por otro lado, los dichos del Sr. Corvalán no fueron acreditados ni respaldados por prueba alguna producida en autos; por el

contrario, resultaría contradictorio con las fechas de las facturas de compra de materiales presentadas por la misma parte actora. Además, del informe pericial practicado en autos (fs. 410/418 y 429/431), el Perito consignó como antigüedad de la construcción unos 17 años, lo que confirma que dichas mejoras tuvieron lugar con posterioridad a 1992.

A fs. 410/418 se produce prueba pericial, y presenta tasación en las que el perito Illanes Faciano describe que luego de haber realizado la inspección ocular correspondiente para determinar la existencia de elementos extrínsecos e intrínsecos. Actualmente es una zona en crecimiento ya que se logró erradicar la villa que se encontraba acertada sobre la Av. Ernesto Padilla y San Lorenzo, lo que era un factor desvalorizante para la zona y con la construcción de un complejo habitacional y un paseo de compra donde eran los terrenos de la Ex Cootam, lo que le dió otro tipo de crecimiento a la zona. Lo que se tratará en este punto es solamente el valor del terreno libre de mejoras. Este se encuentra ubicado en la zona Noroeste, sobre calle pavimentada a 50 metros de la Av. Ernesto Padilla y a 150 de la Av. Mate de Luna, una de las arterias principales de la ciudad que une la localidad de Yerba Buena con el centro de la ciudad. La tasación se practicó teniendo en cuenta las siguientes generalidades: El inmueble en cuestión se trata de una propiedad ubicada en el sector Noroeste, de San Miguel de Tucumán, dentro de lo denominado Distritos Residenciales. Dentro de dicha clasificación esta propiedad se encuentra dentro de: zonas de la ciudad destinadas fundamentalmente a usos residenciales y con máxima restricción a la localización de actividades de servicios y de industrias molestas, nocivas y peligrosas. Por la zona cuenta con todos los servicios.

El conglomerado se complementa con centro comercial, y negocios de distintos rubros sobre la Av. Mate de Luna y un espacio verde (plaza) creado a partir de la erradicación de la villa o asentamiento que había en el lugar.

Finalmente, de conformidad a la importancia del terreno, y a informes recabados estima el valor del metro cuadrado en $2.000. Resulta en valor el terreno en la suma de pesos $667.261. Determinación del valor de la construcción $1.145.529, sumado al valor de pileta de fibra $14.950, arrojando un total de $1.160.479. Este es un cálculo del valor de tasación del inmueble construido y terreno.

En el informe aclaratorio obrante a fs. 429/431, efectuado sin considerar las mejoras introducidas por los actuales propietarios, y teniendo en cuenta el estado y mejoras existentes en el momento de la restitución del inmueble en el marco del juicio de reivindicación, se establece un resumen de las mejoras efectuadas (valor de construcción, valor de construcción aclaratoria y valor mejoras) concluyendo que el valor de las mejoras y arreglos que habría sido realizados por el actor, asciende a la suma de $596.907. Informe que fue puesto a conocimiento de las partes; se plantearon oposiciones y observaciones a dicha aclaratoria, y las cuales fueron denegadas a fs. 444.

Realizado este pormenorizado detalle del mayor valor adquirido en el inmueble, conforme lo dispuesto en el artículo 2589 del CC, estimo justo y equitativo admitir la demanda deducida por cobro de mejoras, por parte del actor Enrique Humberto Gaete, y condenar al accionado Semma Roque Pedro Augusto al pago de la suma de $596.907, a la fecha de presentación del dictamen pericial, en concepto de mayor valor adquirido por el inmueble reivindicado. A dicha suma se deberán adicionar intereses a calcular: a) aplicando una tasa de interés del 8% anual desde el 20/12/2007 (fecha de Acta de entrega de posesión al reivindicante Semma) hasta el 03/08/2016 (fecha de presentación de dictamen pericial - fs. 429/431); b) aplicando la tasa activa del Banco Nación Argentina desde el 04/08/2016, hasta su efectivo pago.

II.- La parte accionada, al contestar demanda, formula reconvención por cobro de pesos en contra del actor Sr. Gaete Enrique Humberto, en concepto de restitución de frutos civiles dejados de

percibir.

En contra de esta reconvención por cobro de frutos civiles, el actor opone excepción de prescripción liberatoria. Entiende que el plazo de 10 años previsto por el artículo 4023 del CC se cumplió con creces, computándose el mismo desde la sentencia judicial firme de reivindicación de fecha 07/03/2000 y la fecha en que se dedujo la reconvención.

Corriendo el traslado de esta excepción, el demandado reconviniente se opone a su procedencia por considerar que el plazo de 10 años debe computarse desde que se hizo efectiva la entrega del inmueble reivindicado, conforme acta de fecha 20/12/2007.

En este marco, considero de aplicación el Art. 4023 del CC, esto es, el plazo decenal, plazo en el que coinciden ambas partes. Al respecto, se ha resuelto que: “Como bien se ha señalado (GONZALES BARRÓN: Más allá de la reivindicatoria: Los frutos, la indemnización, y las mejoras, cit.), el poseedor reembolsa los frutos (incluso civiles), independientemente de los daños producidos sobre la cosa misma, y por lo tanto el supuesto de hecho estatuido por la norma, no configura un supuesto de responsabilidad aquiliana. «Un ejemplo bastará para entender la diferencia: A cierra el inmueble del que es propietario y se va al extranjero con la decisión de no darlo en goce; ante ello, B toma posesión del inmueble y lo da en arrendamiento a terceros; es más, poco antes del regreso del propietario, el invasor B arregla y pinta el inmueble; en ese caso, los daños sufridos por A serían nulos (desde la perspectiva de la responsabilidad extracontractual), pues el predio está en mejor situación que antes, y tampoco se ha producido un desmedro económico en los intereses del propietario, pues su intención era mantener el bien sin goce; empero, a pesar de lo expuesto, el poseedor igual queda obligado a reembolsar los frutos, por cuanto este ha obtenido un enriquecimiento en su esfera patrimonial (uso de bien ajeno), sin que existiese causa lícita para retener ese provecho (por la falta de autorización del titular). Tenemos aquí un supuesto de acto ilícito, por derivar de la intromisión sobre cosa de otro, pero que genera una consecuencia diversa a la responsabilidad aquiliana [] En consecuencia, el reembolso de los frutos percibidos no se identifica con la responsabilidad extracontractual, pues la indemnización por daños pretende invalidar el detrimento sufrido por el perjudicado; mientras que en la hipótesis estudiada no se ha producido una merma patrimonial del sujeto pasivo, sino que estamos en presencia del enriquecimiento, o ahorro de gastos, por parte del sujeto activo, quien por tal motivo deberá restituir ese disfrute o su valor económico en vista que no tiene causa jurídica para mantenerlo en su esfera jurídica». En síntesis, se trata de un régimen típico y específico derivado de la posesión y el dominio de las cosas, y por ende extraño a la responsabilidad extracontractual, en virtud del cual la administración ejercida por el poseedor sobre la cosa debe ser evaluada al momento de la conclusión del estado posesorio, y en consecuencia se deben rendir cuentas y liquidarlas, conforme las reglas de distribución patrimonial que determinen la buena o mala fe del poseedor. De allí que, contra lo resuelto por la sentencia, resulten aplicables al sub lite aquellos principios sentados en Fallos, 316:871. En dicha causa, el Dr. Boggiano sostuvo que: “La obligación de restituir los frutos percibidos por el poseedor de mala fe no se funda estrictamente en la conducta ilícita y extracontractual del deudor sino que reconoce como causa jurídica al derecho de propiedad, por lo que no puede atribuírsele naturaleza aquiliana, resultando aplicable el plazo ordinario de prescripción del art. 4023 del Código Civil”; y, en similar sentido, la disidencia expresa. “El término decenal de prescripción del art. 4023 del Código Civil es aplicable en acciones en las cuales se reclama el pago de los frutos producidos o que debió producir un bien, en tanto el fundamento de la pretensión se asienta en el carácter de dueño que el actor invoca frente al poseedor demandado.”” (DRES.: GANDUR - ESTOFAN - POSSE; CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal; GALINDO CHENAUT DE DANIELSEN MARIA EUGENIA Vs. DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIALIDAD S/ DAÑOS Y PERJUICIOS; Nro. Sent: 1686; Fecha Sentencia 29/12/2016).

Ahora bien, la controversia radica en el cómputo de dicho plazo, especialmente respecto del momento de inicio del mismo. Sobre esta cuestión, adhiero al criterio de que la “prescripción de la acción -por daños causados por la ocupación ilegítima de un inmueble-, sólo comienza a correr cuando es desocupado.”, pues si “se trata de un daño continuado que produce efectos en forma sucesiva la ilicitud se manifiesta de manera ininterrumpida, por lo cual el inicio del plazo de prescripción se “modifica constantemente” y sólo debe correr desde que la causa del daño cesa”; todo ello ya que: “La prescripción de la acción por daños causados por la ocupación ilegítima de un inmueble sólo comienza a correr cuando es desocupado” (Salas, Acdeel Ernesto y Trigo Represas, Felix A., "Código Civil y leyes complementarias anotados", Bs. As. 1995, T. III, pág. 371).

Es que, la ocupación ilegítima del inmueble, por parte del actor Gaete configura un hecho dañoso que se manifestó de manera interrumpida hasta la restitución de la cosa, lograda como consecuencia de la sentencia reivindicatoria; por tanto, considero que la acción para exigir su pago no puede entenderse nacida sino a partir de la cesación del hecho dañoso o de sus efectos, es decir, desde la restitución del inmueble a consecuencia de la sentencia de reivindicación. Y ello, por cuanto, en casos de ocupación ilegítima, la reparación no es consecuencia de una sola acción, sino que es producto de todo un proceso cuya ilegitimidad es continua y que se extiende en el tiempo; lo contrario podría llevar al absurdo de considerar prescripta la acción para obtener la indemnización de frutos no percibidos, no obstante mantenerse todavía la conducta reprochable que origina la obligación de resarcir.

En base a lo considerado, cabe rechazar la excepción de prescripción liberatoria opuesta por el actor reconvenido, Sr. Enrique H. Gaete.

Cabe entonces analizar la procedencia del reclamo indemnizatorio, establecimiento que tiene sustento en lo dispuesto por los artículos 2438 y 2439 del CC. Habiéndose establecido con anterioridad el carácter de poseedor de mala fe del actor reconvenido Sr. Enrique H. Gaete, la procedencia de este reclamo deviene admisible.

En cuanto a la cuantía de la indemnización reclamada, se ha producido en autos una pericia en la que se determinó un valor locativo para el período enero/1992-diciembre/2007, considerando únicamente el alquiler del terreno libre de mejoras; tales valores son: a) período enero-diciembre/1992: $ 60 mensual; b) período enero-diciembre/1993: $ 87,90 mensual; c) período enero-diciembre/1994: $ 72,60 mensual; d) período enero-diciembre/1995: $ 79,90 mensual; e) período enero-diciembre/1996: $ 87,90 mensual; f) período enero-diciembre/1997: $ 96,70 mensual; g) período enero-diciembre/1998: $ 106,40 mensual; h) período enero-diciembre/1999: $ 117 mensual; i) período enero-diciembre/2000: $ 128,70 mensual; j) período enero-diciembre/2001: $ 141,60 mensual; k) período enero-diciembre/2002: $ 155,80 mensual; l) período enero-diciembre/2003: $ 171,40 mensual; m) período enero-diciembre/2004: $ 188,60 mensual; n) período enero-diciembre/2005: $ 207,50 mensual; ñ) período enero-diciembre/2006: $ 228,30 mensual; o) período enero-diciembre/2007: $ 251,20 mensual (fs. 412/413).

Este dictamen pericial no fue impugnado por las partes; en cuanto a las aclaraciones solicitadas por el demandado reconvenido, y que motiva la respuesta del Perito de fs. 429/431, en lo que respecta a valores locativos, entiendo que carece de relevancia en razón de que el período por el cual el propietario reivindicante puede reclamar la indemnización de frutos civiles finaliza es el momento de la restitución de la cosa (diciembre de 2007), son que se hayan alegado ni acreditado razones que justifiquen este reclamo por períodos posteriores.

En base a lo expuesto, y el dictamen valorado precedentemente, considero justo y equitativo admitir la reconvención deducida por el Sr. Roque Pedro Augusto Semma y condenar al Sr. Enrique

Humberto Gaete a abonar al primero la suma de $25.915,20 en concepto de indemnización de frutos civiles que se dejaron de percibir con motivo de su ilegítima ocupación del inmueble de calle Crisóstomo Álvarez N° 2930 de esta ciudad, siendo considerado poseedor de mala fe. A dicha suma se deberán adicionar intereses a calcular: a) aplicando una tasa de interés pasiva del B.C.R.A., promedio mensual, desde el primer día de cada período locativo, sobre el monto del mismo, hasta la fecha de esta sentencia; b) aplicando la tasa activa del Banco Nación Argentina desde el 26/09/2023, hasta su efectivo pago. La suma resultante podrá ser compensada con la condena dispuesta en el punto anterior (cobro de mejoras) en base al artículo 2441 del CC.

III.- Resta abordar las costas, las que siguiendo el principio objetivo de la derrota y lo dispuesto por el art. 61 del CPCyCT, se imponen: 1) las de la demanda de cobro de mejoras, al demandado vencido Sr. Roque Pedro Augusto Semma; 2) las de la reconvención por indemnización de frutos civiles, al actor reconvenido vencido Sr. Enrique Humberto Gaete.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA POR COBRO DE MEJORAS deducida por **ENRIQUE HUMBERTO GAETE** - DNI N° 17.458.458, con patrocinio del letrado Armando René Cáceres, en contra de **ROQUE PEDRO AUGUSTO SEMMA** - DNI N° 21.989.398. En consecuencia, **SE CONDENA** a Roque Pedro Augusto Semma a abonar al actor Enrique Humberto Gaete la suma de **$596.907** (Pesos Quinientos Noventa y Seis Mil Novecientos Siete), en concepto de indemnización de mejoras, en el término de diez días de notificada la presente resolución, con más intereses a calcular en la forma considerada.

II.- NO HACER LUGAR a la excepción de prescripción liberatoria opuesta por el Sr. Enrique Ramón Gaete , conforme lo considerado.

III.- HACER LUGAR A LA DEMANDA POR COBRO DE INDEMNIZACIÓN DE FRUTOS CIVILES deducida por **ROQUE PEDRO AUGUSTO SEMMA** - DNI N° 21.989.398, con patrocinio de la letrada Gabriela M. Saade, en contra de **ENRIQUE HUMBERTO GAETE** - DNI N° 17.458.458. En consecuencia, **SE CONDENA** a Enrique Humberto Gaete a abonar a Roque Pedro Augusto Semma la suma de **$25.915,20** (Pesos Veinticinco Mil Novecientos Quince con 20/100), en concepto de indemnización de frutos civiles, en el término de diez días de notificada la presente resolución, con más intereses a calcular en la forma considerada.

IV.- COSTAS: siguiendo el principio objetivo de la derrota y lo dispuesto por el art. 61 del CPCyCT, se imponen: 1) las de la demanda de cobro de mejoras, al demandado vencido Sr. Roque Pedro Augusto Semma; 2) las de la reconvención por indemnización de frutos civiles, al actor reconvenido vencido Sr. Enrique Humberto Gaete.

V.- HONORARIOS, reservar su regulación para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.

Actuación firmada en fecha 25/09/2023

Certificado digital:
CN=PÉREZ Pedro Manuel Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.