

## **REIVINDICACION**

- Mejoras
- Edificación: cosa nueva: art. 2588 C.C.- Accesión
- Buena Fe - Efecto
- Mala Fe - Efecto
- Frutos

### **“Ferraro Rosario y otro s/ Cobro de Mejoras”**

**Tribunal:** Excma. Cámara de Apelación Civil y Comercial - Sala I-

**Causa:** 37012      **R.S.:** 282/02    **Fecha:** 03/12/02

### **Firme**

/// la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los TRES días del mes de diciembre de dos mil dos, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores Liliana Graciela Ludueña, José Eduardo Russo y Juan Manuel Castellanos, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "LOPEZ JUAN Y OTRO C/ FERRARO ROSARIO Y OTRO S/ COBRO DE MEJORAS" y habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial), resultó que debía observarse el siguiente orden: Dres. LUDUEÑA - RUSSO - CASTELLANOS resolviéndose plantear y votar las siguientes:

## C U E S T I O N E S

1ra.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 528/36?

2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

## V O T A C I O N

A LA PRIMERA CUESTION: la señora Juez doctora Ludueña, dijo:

I) Contra la sentencia definitiva dictada a fs. 528/36, interpone recurso de apelación la demandada, que libremente concedido, es sustentado a fs. 563/9, replicado a fs. 572/5.

Hizo lugar la Sra. Juez a quo a la demanda por cobro de mejoras efectuadas en los inmuebles sito en la calle Don Bosco n° 968 y 966 (lote 16 y 17 de la manzana 82 de Rafael Castillo), condenando, en consecuencia, a Rosario Ferraro, Carmen Salvadora Ferraro, Ana Isabel Ferraro y Micaela Diodato de Ferraro, a abonar a Juan Lopez, Mirian Elisabet Furno de Lopez, Juan Alberto Lopez y Ester Liliana Ruiz de Lopez la suma de \$20.000 sin intereses. Asimismo, rechazó la excepción de prescripción opuesta por los actores con costas. También rechazó la reconvenición con costas.

II) Se agravian los apelantes porque la Sentenciante no ha calificado la buena o la mala fe de la posesión, discrepan con la calificación jurídica dada para la procedencia de la indemnización por las mejoras, a la que también consideran elevada.

Con fecha 13/08/93 se dictó sentencia, confirmada por esta Sala (R.S. 180/94) en los autos: "Ferraro, Rosario y otros c/ Lopez, Juan y/o ocupantes s/ Reivindicación", haciendo lugar a la reivindicación, condenando a los aquí actores a desocupar los lotes n° 16 y 17 de la manzana 82 con frente a la calle Don Bosco entre las de Elias Bedoya y E. Torquinst de Rafael Castillo, desestimando la pretensión de usucapión deducida por vía reconventional (expediente que en fotocopias certificadas tengo a la vista). Habiendo triunfado la pretensión reivindicatoria frente a la pretensión de usucapión, la sentencia ha determinado que la posesión es ilegítima, pues de lo contrario la demanda no hubiera prosperado.

En el presente proceso, reclaman los reivindicados, cobro de las mejoras efectuadas en los lotes en cuestión, las que consisten en sendas construcciones, detalladas e ilustradas en las pericias de fs. 437/448 y 449/463 (de las que no encuentro mérito para apartarme, artículo 474 C.P.C.C.), las que fueron realizadas en un todo por ellos, conclusión que ha devenido firme por falta de ataque (artículo 260 par 1° C.P.C.C.).

Deviene aplicable entonces, lo prescripto en el Libro III, Título V, Capítulo III del Código Civil, apartado titulado Edificación y Plantación (esta Sala, Cs. 3278 R.S. 302/77), tesitura propiciada por Salvat-Argañaraz (Derechos Reales, T.II-187) en el sentido que frente a casos como el sublite corresponde hablar de "edificación", la que abarca las construcciones hechas sobre un terreno ajeno que no tenía ninguna, o las que se agregan a las existentes, pero no las simples mejoras que no dan lugar a la formación de una cosa nueva, aunque aumenten el valor de lo mejorado.

Contemplan los artículos 2588 y 2589, respectivamente, los casos de edificación con materiales propios en terreno ajeno, ya sea que quien ejecute esos actos lo haga de buena o de mala fe. La buena fe consiste en la persuasión de estar legítimamente investido del derecho de edificar en el terreno donde se ha hecho, sea en razón de estar investido de una posesión legítima y, por consiguiente fundada en un justo título (artículo 2356 Código Civil), sea en razón de las relaciones de derecho que hayan mediado entre las partes, y como tal persuasión debe reposar sobre ignorancia o error de hecho excusable (argumento artículo 929 mismo Código), está muy claro a la luz de las constancias objetivas de la causa y sus antecedentes, que no puede sostenerse que los actores hayan edificado de buena fe.

Mediando mala fe del edificante, deviene aplicable el artículo 2589 del mismo ordenamiento. De modo entonces, el propietario del terreno puede pedir la demolición de las obras o su reposición al estado anterior, a costa del edificante -cosa que no ha hecho- o, tiene la opción, para conservar lo hecho pagando el mayor valor adquirido por el inmueble, debe evitarse en definitiva, un enriquecimiento sin causa.

Ese mayor valor del inmueble a consecuencia de la obra ejecutada es lo que debe ser resarcido a los aquí actores, ese es el alcance de su reclamo y surge de la comparación entre el valor que tenía antes de los trabajos el lote baldío -en la especie-, y el que adquiere después de las construcciones, debiéndoselo apreciar objetivamente. Aún cuando el propietario no obtenga ningún beneficio al momento de indemnizar al edificador, como sostiene el apelante, es obvio que ese provecho se tornará evidente cuando concrete la venta del bien (Bueres-Highton, "Código Civil", T.5-429; Musto, "Derechos Reales", T.I-466).

En las referidas pericias, estimó el experto valorando la zona y luego de realizar un pormenorizado estudio de todas las características de lo construido, que el valor real del bien (parcela n° 16) es de \$34.450, correspondiendo \$9.450 a lo construido (fs. 447), y, respecto a la parcela 17 el valor asciende a \$40.930, correspondiendo \$15.930 a lo construido (fs. 463). Ello sentado y tal como ha sido articulada la queja por los demandados, es que estimo justo y equitativo, mantener el monto de \$20.000 fijado por la Sentenciante para indemnizar el mayor valor adquirido por el inmueble al leer del artículo 2589 del Código Civil.

Propongo por el fundamento legal explicitado, confirmar en este aspecto, lo decidido por la Sra. Juez de Grado, desestimando los agravios.

III) Desestimó la Sentenciante la pretensión reconvenzional por el reclamo de los frutos que dejó de percibir, por falta de acreditación, de lo que se agravia.

Así entendió que, para que tenga lugar el pago de los frutos por parte del poseedor de mala fe que la cosa había podido producir, es necesario que el titular pruebe que había podido sacar un mejor provecho de ella. El apelante discrepa con lo decidido pero no realiza una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que considera equivocadas, lo que acarrea como lógica conclusión que corresponde declarar desierto el recurso en este aspecto.

La idea elemental de la impugnación es que se vuelve a trabajar sobre la materia procesal ya decidida, para que su nuevo curso permita depurar la exactitud o la inexactitud de las conclusiones

procesales primeramente obtenidas (Guasp, "Derecho Procesal Civil", T.II-710).

En nuestro ordenamiento procesal vigente la apelación se concibe inequívocamente como una "revisión" del proceso tratando de obtener una depuración de sus resultados por métodos autónomos que llevan, por lo tanto, no a un nuevo juicio, sino a una "revisio prioris instantiae", de ahí que solamente se tiene a la vista el resultado que se trata de revisar (artículos 260 y 266 del C.P.C.C.), resultando muy patente la concepción revisora de la apelación en el carácter netamente excepcional de la prueba en segunda instancia (artículo 255 ídem; esta Sala, Cs. 3524 R.S. 268/77; 3745 R.S. 296/77; 7154 R.S. 116/80; 20.419 R.S. 53/ 88, entre otras).

Si bien es cierto que se concibe la apelación como un proceso, no lo es menos que, debe tener a la vista el resultado que trata de revisar, puesto que el mero disentir, como lo intentan los apelantes, pero desentendiéndose de las conclusiones del fallo resultan de patente inidoneidad para fundar el recurso, toda vez que este proceder en manera alguna satisface la requisitoria legal de los artículos 260, 261 y 266 del C.P.C.C., y en consecuencia, acarrea como lógica conclusión, su deserción (S.C.B.A. Ac. y Sent. 1957-II-39; 1961-I-312; etc.; esta Sala Cs. 10.134 R.S. 137/82; 10.916 R.S. 105/82; 17.734 R.S. 152/86; 19.396 R.S. 150/87).

Por los fundamentos legales dados, voto, en consecuencia, por la AFIRMATIVA.-

A la misma cuestión los señores Jueces doctores Russo y Castellanos, por iguales fundamentos votaron también por la AFIRMATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTION, la señora Juez doctora Ludueña, dijo:

Conforme se ha votado la cuestión anterior, corresponde entonces, por los fundamentos legales dados confirmar la sentencia apelada, con costas a los apelantes perdidosos, difiriendo las regulaciones de honorarios (art. 31 ley 8904).

ASI LO VOTO

Los señores Jueces doctores Russo y Castellanos por los mismos fundamentos, votaron en análogo sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente:

**S E N T E N C I A**

Morón, 3 de diciembre de 2002.-

**AUTOS Y VISTOS:** De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad y por los fundamentos legales dados, se confirma la sentencia apelada, con costas a los apelantes perdidosos, difiriéndose las regulaciones de honorarios.

Fdo.: Dra. Liliana Graciela Ludueña, Dr. José Eduardo Russo, Dr. Juan Manuel Castellanos. Ante mí: Esteban Santiago Lirussi.

