

CAUSA N° CH-00258-C-2024

Choele Choel, 15 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**ROA JOSE ARMIN C/ NUÑEZ ALEJANDRO S/ REIVINDICACIÓN - ORDINARIO**", **EXPTE. N° CH-00258-C-2024**, de los que,

RESULTA: Que en fecha 19/06/2024 adjunta documental y se presenta el Señor José Armin Roa, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Doctora Maitén Perfumo, iniciando demanda reivindicatoria contra el Señor Alejandro Núñez y/o contra todo ocupante de los inmuebles urbanos identificados como Lote 3 nomenclatura catastral 08-1-C-577-03-0 y Lote 4 nomenclatura catastral 08-1-C-577-04-0, inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 842 Folio 35, solicitando se ordene la entrega de la posesión de los inmuebles a su favor con expresa imposición de costas.

Refiere que la legitimación activa surge de su carácter de hijo y heredero universal del Señor Sergio Roa González, conforme se desprende de los autos "ROA GONZALEZ SERGIO S/ SUCESION AB INTESTATO" - Expte CH-59477-C-0000, en trámite por ante éste Juzgado.

Manifiesta que su padre era dueño de dos terrenos y que producido su fallecimiento tomó la posesión de los mismos y decidió junto a su hermano vender ambos lotes.

Dice que uno de los inmuebles contiene una edificación, consistente en una casa pequeña, que cuenta con: cocina comedor, un dormitorio y un baño; y el segundo lote se encuentra sin edificación.

Continua diciendo que durante el periodo de tiempo en el que publicó el inmueble para su respectiva venta y hasta que encontró a un comprador, le permitió al Señor Alejandro Núñez, en virtud de la relación de amistad que tenía con su hijo, habitar el inmueble, puesto que se encontraba en situación de calle.

Sostiene que Núñez se comprometió a devolver el inmueble en el momento en el que encontrase a un comprador, pero ello no ocurrió ya que cuando apareció un posible comprador en el mes de junio del año 2021, el demandado le pidió unos días para

desocupar la casa.

Indica que le realizó varios pedidos verbales al demandado para que desahabite la propiedad, siendo todos en vano, lo que generó que se sintiera agraviado, defraudado e inmerso en una situación de abuso de confianza; ya que no solo se mantuvo en el inmueble sino que comenzó a realizar reformas en el mismo sin autorización.

Por todo lo expuesto, refiere que le envió una Carta Documento la que transcrita dice: *"Choele Choel, 08 de mayo de 2024. Me dirijo a Ud., en mi carácter de propietario del bien inmueble sito en PRIMEROS POBLADORES. LOTE 3 Y 4 de la localidad de Choele Choel, a fin de solicitar la INMEDIATA RESTITUCIÓN del mismo, en virtud del préstamo verbal y gratuito (comodato), que acordamos hace 3 años y por un periodo que no superaría el año. Debo manifestarle que su accionar denota un claro abuso de confianza contrario al principio de buena fe receptado en los arts.. 9° , 729 , 961 y 1061 del CCyC. Por lo expuesto, INTIMO A UD. para que en el plazo perentorio e improrrogable de los días restantes para la culminación del mes en curso (MAYO// 2024) DESOCUPE Y RESTITUYA a quien suscribe las llaves del inmueble Queda Ud. INTIMADO Y EMPLAZADO y debidamente Notificado bajo APERCIBIMIENTO DE LEY"*.

Indica que la misiva no fue contestada, y que el ahora demandado tampoco restituyó el inmueble; motivo por el cual solicitó una Mediación Previa y Obligatoria, pero que Nuñez no se presentó, por lo que no le dejó más alternativa al accionante que iniciar este reclamo judicial.

Por último, manifiesta que en el caso de autos es procedente la acción de reivindicación dado que el dominio del inmueble era de su padre y que con su fallecimiento, continuó el actor con la titularidad del derecho en su carácter de heredero universal, pudiendo ejercer todas las acciones que tuviera él titular dominial (Cfrme. Arts. 2237 y 2280 del CCyC).

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

En fecha 28/06/2024 Se tiene por presentada, parte, con patrocinio letrado y por constituido domicilio procesal.

Se asigna el trámite según las normas del proceso ordinario, y de la acción deducida se dispone conferir traslado al demandado.

En fecha 02/07/2024 se notificó el traslado de demanda al demandado mediante cédula N° 202405051102 conforme surge del SNE.

En fecha 15/08/2024 la actora solicita se declare en rebeldía a la demandada.

En fecha 10/09/2024 se declara rebelde en el juicio a la demandada.

En fecha 12/09/2024 se notificó la declaración de rebeldía al demandado mediante cédula N° 202405073408 conforme surge del SNE.

En fecha 05/10/2024 se declara la cuestión como de puro derecho.

En fecha 06/12/2024 pasan los autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO: I.- Que han ingresado las presentes actuaciones a despacho para resolver en este proceso iniciado por el Señor José Armin Roa, por el que pretende la reivindicación del inmueble urbano identificado como Lote 3 nomenclatura catastral 08-1-C-577-03-0 y Lote 4 nomenclatura catastral 08-1-C-577-04-0, inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 842 Folio 35, en los términos del Código Civil, contra el Señor Alejandro Núñez y/o contra todo ocupante, peticionando concretamente se ordene la entrega de la posesión del inmueble a su favor con expresa imposición de costas.

II.- En cuanto al marco normativo aplicable a fin de resolver este proceso, tengo presente que se aplicarán las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación - Libro Cuarto, Título XIII, Capítulo 2, Sección Primera (Disposiciones generales), que legisla respecto de las Acciones reales, y Sección Segunda (Acción Reivindicatoria) que legisla respecto de la Defensa del derecho real.

Así, en el Art. 2247 del CCC se dispone que *"Las acciones reales son los medios de defender en juicio la existencia plenitud y libertad de los derechos reales contra ataques que impiden su ejercicio. Las acciones reales legisladas en este Capítulo son la reivindicatoria, la confesoria, la negatoria y la de deslinde. Las acciones reales son imprescriptibles, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de prescripción adquisitiva"*.

La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde contra actos que producen el desapoderamiento (Cfrme. Art. 2248 CCC) y su objeto principal es obtener la restitución de la cosa.

En tanto, el Art. 2249 CCC estipula que para que sea viable la acción es necesario

ser el titular del derecho real que se intenta defender al momento de interponer la demanda y que también exista al momento del dictado de la sentencia.

En cuanto a la legitimación pasiva, el Art. 2255 dispone que *"La acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante"*.

Por su parte el Art. 2256 del CCC prescribe *"Respecto de la prueba en la reivindicación de cosas inmuebles, se observan las reglas siguientes: a. si los derechos del actor y el demandado emanan de un antecesor común, se presume propietario quien primero es puesto en posesión de la cosa, ignorando la obligación anterior, independientemente de la fecha del título; 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; c. si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica; d. si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, sin que se pueda establecer cuál de ellos es el verdadero propietario, se presume que lo es el que tiene la posesión"*.

"A diferencia de las acciones posesorias, en las que se controvierte a quién corresponde la relación de poder que, junto con el ataque, será objeto de prueba, en las acciones reales se discutirá sobre la existencia o la extensión del derecho real y, por lo tanto, la prueba deberá versar sobre quién es titular del derecho, y en qué medida."

El actor en el juicio de reivindicación necesita acreditar su derecho de propiedad mediante la presentación de su "título suficiente", entendido no en sentido instrumental, sino como acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real (art. 1892 CCyC). Y por su parte, el demandado puede defenderse acreditando su "título suficiente" o simplemente su "posesión".

Una completa y efectiva prueba del título requiere que el interesado se remonte para atrás en el tiempo comprobando la legitimidad de todas las transmisiones anteriores, lo cual convertiría en diabólica a la prueba. Es por eso que, a los fines de

facilitar la acreditación del título, en el Código Civil y Comercial se consagran distintas presunciones, al igual que lo hacía el Código Civil. Este último contemplaba cuatro casos teniendo en cuenta si solo el actor presentaba títulos o si también lo hacía el demandado y, para ello, dedicaba los arts. 2789 al 2792 CC (aunque no se decía expresamente, las referencias en sus textos a los "títulos de propiedad" y a la "heredad que se reivindica" permitían concluir que solo eran aplicables a la prueba en la reivindicación inmobiliaria). El Código Civil y Comercial distingue también cuatro casos en el mismo artículo, según que los derechos del actor y del demandado emanen de un antecesor común (inc. a) o de diferentes antecesores (en este supuesto con las tres variantes sobre las que dan cuenta los incs. b, c y d), sea que el demandado presente o no título." (CARAMELO Gustavo, PICASSO Sebastián y HERRERA Marisa, Código civil y comercial de la Nación comentado, Tomo V, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, Libro IV, Derechos reales, Título XIII, Acciones posesorias y acciones reales, Comentarios a los arts. 2238 a 2276 elaborados por Mario Zelaya, págs. 372 a 385).

Por su parte la doctrina tiene dicho que *"La acción reivindicatoria es una de las acciones que protegen a los titulares de derechos reales que se ejercitan por vía posesoria y también al acreedor hipotecario por derecho propio, cuando los titulares del derecho real se han visto privados de la posesión, ya sea por un acto de desapoderamiento que un tercero ha efectuado en contra de la voluntad de aquellos, o por estar la cosa bajo la relación de poder de un tenedor que no restituye la cosa". (CÁNFORA, Roxana B., Régimen de la prueba en materia de reivindicación de inmuebles. El art. 2256 CCCN y el problema de los incs. b) y c), Publicado en ADLA2018-4, 95, Thomson Reuters, LALEY AR/DOC/502/2018).*

III.- Delimitado el marco normativo aplicable, resulta pertinente recordar que frente al reclamo del actor José Armin Roa, el Señor Alejandro Núñez demandado de autos ha sido notificado mediante cédula N° 202405051102 en fecha 02/07/2024 conforme surge del SNE, y ha optado por no presentarse en el proceso, por lo que en fecha 10/09/2024 se decretó su rebeldía.

Corresponde, ahora, analizar ahora los alcances de la rebeldía declarada y firme respecto de la demandada en tanto la misma se encuentra notificada conforme surge de la cédula de notificación N° 202405073408 en fecha 12/09/2024.

Para ello debo tener en cuenta, lo normado en el Art. 54 del CPCC que establece: *“La rebeldía declarada y firme exime a quien obtuvo la declaración de la carga de acreditar los hechos invocados, los que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles; ello sin perjuicio de las facultades que otorga al Juez el artículo 34, inciso 2. Serán a cargo del rebelde las costas causadas por su rebeldía”*.

En este sentido, la Cámara de Apelaciones de General Roca tiene dicho que: *“... la rebeldía una vez declarada y firme, provoca la eximición de la acreditación por parte del actor de la verosimilitud de los hechos que invocó, con un límite que fijó puntualmente el legislador y que está representado por la posibilidad de que esos hechos resulten inverosímiles, es decir que no resulten creíbles por sus características o sus particularidades”*. (“AMULEF SEBASTIAN C/ MARSICO GUSTAVO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (Ordinario)” A-2RO-763-C5-15 -se. n° 6 del 06/02/2019).

Asimismo, en los autos A-2CH-217-C2019 - DEL PINO MARIA NORMA YDEL PINO OLGA JOSEFINA C/ LOPEZ MARIO ANDRÉS Y OTRA S/ REIVINDICACION- Sentencia DEFINITIVA 35 - 07/03/2022, expuso: *“... Se advierte con claridad que, al no ser contestada la demanda, declarada -y firme- la rebeldía de los recurrentes, no existían hechos controvertidos, presupuesto necesario para la celebración de esa audiencia (art. 360 CPCyC), declarándose en consecuencia la cuestión como de puro derecho...”*.

Así las cosas, en fecha 05/10/2024 en este proceso se ha declarado la cuestión como de puro derecho, no existiendo cuestión controvertida a tratar en autos.

IV.- Ahora bien, obsérvese que conforme lo establece el Art. 54 del CPCC, encontrándose firme la rebeldía, se tendrán por ciertos los hechos alegados en la demanda, lo que implica una sanción al incumplimiento de la carga de comparecer en el proceso. Empero ello, se debe tener en cuenta que la rebeldía no releva al juzgador de ponderar ciertos hechos en los que se

sustenta la pretensión.

Es decir, si bien es cierto que el artículo citado permite presumir como ciertos los hechos lícitos afirmados por el actor, salvo prueba en contrario, también lo es que ello no libera al juez de la obligación de dictar una sentencia justa, según el mérito de la causa.

Es necesario que el magistrado esté convencido de la verdad de los hechos afirmados, independientemente del silencio o rebeldía del contrario. Y por tanto la presunción favorable a quien obtuvo la rebeldía debe robustecerse con otros medios de prueba (cfr. Días Solimine, Teoría y Práctica del Derecho Procesal, Civil, Comercial y Laboral, Tomo I, Cap. XXIII, Teoría General de la Prueba; 14. La prueba en el proceso en rebeldía; LA LEY, Bs. As., 2007; pág. 756/757).

Así las cosas, y conforme ha definido la doctrina especializada a la acción reivindicatoria como "*... la acción real que tiene por objeto hacer declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en los que haya mediado desposesión de la cosa -mueble o inmueble-, y así obtener su restitución ...*" (Cf. Kiper, Claudio \ "Tratado de Derechos Reales\ ", Código Civil y Comercial de la Nación, ley 26.994, Tomo II, Pág. 450), quién pretende reivindicar tiene que tener título para poseer el bien.

En ese sentido, de la merituación de los elementos probatorios que constan en autos, preliminarmente tengo la Escritura Pública que acompaña como documental el actor, de la que surge que el Señor Sergio Roa González compró dos fracciones de terreno urbano con todo lo clavado, plantado, edificado, cerrado y demás adheridos al suelo, identificados como Lote 3 nomenclatura catastral 08-1-C-577-03-0 y Lote 4 nomenclatura catastral 08-1-C-577-04-0, inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 842 Folio 35.

Así las cosas, tengo acreditada la titularidad del inmueble que se pretende reivindicar en cabeza del Señor Sergio Roa González.

Por otro lado, conforme surge de la causa caratulada "Roa Gonzalez Sergio S/ Sucesión Ab Intestato" Expte. CH-59477-C-0000, de trámite por ante éste Tribunal, que rola por cuerda y que tengo a la vista, se tiene acreditado que el titular

dominial del inmueble cuya reivindicación aquí se pretende falleció el día 07/06/2000 y que en fecha 25/08/2014 se dictó la Declaratoria de Herederos mediante la que se resolvió que por el fallecimiento de Sergio Roa González le suceden en carácter de universales herederos sus hijos José Armin y Gabriel Félix, ambos de apellido Roa.

Así las cosas, en cuanto a la posición jurídica de los herederos tengo que de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 2280 CCyC *"desde la muerte del causante los herederos tienen todos los derechos y acciones de aquel de manera indivisa"*. En consecuencia, el heredero ocupa la posición jurídica del causante tomando sus bienes, asumiendo sus deudas y adquiriendo la posesión de las cosas.

Ahora bien, respecto a la legitimación activa del heredero para reivindicar, debo tener presente lo dispuesto por el Art. 2237 del CCyC: *"Si la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero queda investido de su calidad de tal desde el día de la muerte del causante, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces aunque ignore la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia, Puede ejercer todas las acciones transmisibles que correspondían al causante. No obstante, a los fines de la transferencia de los bienes registrables, su investidura debe ser reconocida mediante la declaratoria judicial de herederos"*.

Por lo expuesto, el Señor José Armin Roa, heredero del titular dominial de los bienes que pretende reivindicar, tiene legitimación para promover la acción en virtud de ser continuador de la persona del causante.

V.- Habiendo entonces merituado la documental acompañada por el actor poco debate queda pendiente, desde que los hechos argüidos por el accionante sobre los que funda la pretensión ejercida, han quedado acreditados, como consecuencia además, de la conducta asumida por el demandado en éste proceso, por lo que no cabe sino más que acoger favorablemente la pretensión ejercida.

Por todo lo expuesto corresponde hacer lugar a la demanda de reivindicación promovida por el Señor José Armin Roa contra el Señor Alejandro Núñez y/o contra todo ocupante, condenando a este último a restituir al primero los inmuebles urbanos

individualizados como Lote 3 nomenclatura catastral 08-1-C-577-03-0 y Lote 4 nomenclatura catastral 08-1-C-577-04-0, ubicados en la Ciudad de Choele Choel, Provincia de Río Negro, dentro del plazo de DIEZ (10) días de notificada la presente, y bajo apercibimiento de desahucio.

En cuanto a las costas del presente proceso, atento a la forma en que se resuelve, en función del principio objetivo de la derrota y los términos del art. 62 del C.P.C. y C., son a cargo de la parte demandada.

Los honorarios de la letrada interviniente serán regulados en audiencia que se fijará en los términos del art. 24 de la ley de aranceles 2.212 -texto consolidado- una vez firme la presente sentencia.

Por lo expuesto entonces; normativa legal citada, doctrina y jurisprudencia invocada;

FALLO: I.- Hacer lugar a la demanda de reivindicación promovida por el Señor José Armin Roa contra el Señor Alejandro Núñez y/o contra todo ocupante, y en consecuencia condenando a este último a restituir al primero los inmuebles urbanos individualizados como Lote 3 nomenclatura catastral 08-1-C-577-03-0 y Lote 4 nomenclatura catastral 08-1-C-577-04-0, ubicados en la Ciudad de Choele Choel, Provincia de Río Negro, dentro del plazo de DIEZ (10) días de notificada la presente, y bajo apercibimiento de desahucio.

II.- Las costas del presente proceso, en función del principio objetivo de la derrota y los términos del art. 62 del CPCC, son a cargo de la parte demandada.

III.- Los honorarios de la letrada interviniente serán regulados en audiencia que se fijará en los términos del art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212 una vez firme la presente sentencia

IV.- Notificar de conformidad a lo dispuesto por el Art. 120 de la Ley N° 5777 que sustituye en forma integral el texto del CPCyC -ley P N° 4142-.

mvm

Dra. Natalia Costanzo

Jueza