

EXPTE. N° 17912/11

///ele Choel, 14 de diciembre de 2018.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "NAVARRO HECTOR ANGEL C/ PERSICO ALICIA Y OTROS S/ REIVINDICACION", EXPTE. N° 17912/11 de los que,

RESULTA: Que a fs. 01/06 adjunta documental y se presenta el Sr. Héctor Angel Navarro, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Dres. Santiago Nilo Hernández, Walter Orlando Zavala y Emilio Alberto Re, iniciando demanda de reivindicación contra la Sra. Alicia Pérsico.

Refiere que resulta ser el titular del inmueble urbano sito en calle Alsina entre calles República del Uruguay y De la Libertad de esta localidad de Choele Choel, designado catastralmente como 08-1-H-128, el que corresponde de acuerdo con el plano de mensura particular a la manzana 43, lote 07, con una superficie total de 300 m2.

Afirma que el 18/04/1990 conforme surge de la escritura N° 28 glosada a fs. 02/03 de los presentes, compro dicha fracción de terreno, la que se individualiza catastralmente como 08-1-H-128-07 al Sr. Pedro Pérsico.

Que en fecha 04/05/2009, en el marco del juicio "PERSICO ALICIA SUSANA C/ NAVARRO ROBERTO OSCAR S/ INCIDENTE DE EJECUCION DE SENTENCIA" Expte. Nro. 13032/08, se produjo el deshaucio de la que fuera la vivienda conyugal de los nombrados ubicada en calle Alsina 699 cuya designación catastral es 08-1-H-128-08 y que para su sorpresa, el desalojo también comprendió al inmueble lindante y vecino es decir el de su propiedad.

Explica que tal circunstancia fue aclarada, en el procedimiento que llevó a cabo la Sra. Jueza de Paz, dónde se dejó constancia de que se estaba realizando un procedimiento incorrecto, en tanto se estaba desalojando un bien de un tercero ajeno a la causa.

Que la ahora demandada indujo a error a la oficial de Justicia ya que al frente del inmueble no existe división y por haber estado ocupado por un hijo de ésta, quién a su vez es un sobrino suyo, porque ella si tenía pleno conocimiento de quién resultaba ser el propietario.

Funda en derecho, ofrece prueba documental, instrumental (Exptes. 8548/03 - División de Bienes y 13032/08 - Ejecución de Sentencia) e Informativa y peticiona.

A fs. 10 se dicta providencia de inicio, imprimiendo trámite ordinario y confiriendo

pertinente traslado.

A fs. 20/37 adjunta documental y se presenta la Sra. Alicia Susana Pérsico, por derecho propio, con el patrocinio letrado de las Dras. Viviana Sanchez y Stella Bittner, contestando demanda incoada en su contra, solicitando íntegro rechazo con costas a la contraria.

Opone en primer término excepción de prescripción de conformidad con lo dispuesto por el Art. 346 CPCC, y en sustento refiere que el Sr. Roberto Oscar Navarro adquirió el inmueble como un todo único e indivisible sobre el que construyó la vivienda, quincho y demás accesorios conforme los planos que adjunta, los cuales tienen fecha 30/06/1983, en la que solicitara autorización para construcción. Que el inmueble en cuestión fue tomado como un todo indivisible y así se comportaron como legítimos propietarios tanto ella como su ex esposo.

Afirmó que ha sido legítima poseedora de buena fé, en forma continua durante más de veinte años, desde que se concluyó la construcción del inmueble e inclusive después de que se decretara el divorcio vincular con el Sr. Roberto Oscar Navarro, atento que se le adjudicó la totalidad del mismo, según acuerdo homologado ante V.S.

Que la acción reivindicatoria tiene un plazo de prescripción igual a la prescripción adquisitiva, esto es de 20 años, por lo que debe ser declarada prescripta por el transcurso del tiempo conforme Art. 4015 C.C.

Refiere que comenzó a poseer animus domini juntamente con la escritura traslativa de dominio del año 1982 pasada por ante el escribano Lorenzo Ramasco y que durante la tramitación del juicio de División de Bienes se le adjudicó la propiedad en su totalidad, incluyendo la parte que sorpresivamente pretende reivindicar el actor alegando propiedad con una escritura del año 1990 presentada en el expediente de ejecución de Sentencia recién en el año 2010.

Luego de efectuar las negativas de rigor, afirmó ser la única y exclusiva propietaria del inmueble reclamado por el aquí actor, atento que el Sr. Roberto Oscar Navarro, estando casado con ella y según consta en la escritura N° 65 del año 1982, compró a Héctor Angel Navarro una fracción de terreno que es parte de la manzana 43 de ésta localidad, DC 081-1-H-128-08, y que a su vez el Sr. Héctor Angel Navarro adquirió este inmueble del Sr. Pedro Pérsico, quién fuera su padre.

Que, luego iniciaron la construcción de la casa habitación como así también una dependencia de la vivienda principal, en el lateral de la primera, consistente en un quincho, depósito y entrada de autos. Que sobre dicho inmueble se dirimió la cuestión

de la División de la Sociedad Conyugal, en los Autos: " Persico A. C/ Navarro Oscar S/ División de la Sociedad Conyugal" Expte. Nro. 8548-03, el que concluyó con un acuerdo homologado y en virtud del cuál y por incumplimiento de su ex-esposo se le otorgó la propiedad de la totalidad del inmueble en que estaba construída la casa-habitación, quincho, depósito y acceso para vehículos.

Que la propiedad en la que vivieron durante el tiempo que duró el matrimonio comprendía todas las dependencias indicadas y es así que se solicitó y obtuvo los permisos para construcción del quincho de 77 m² en el municipio de Choele Choel, dónde el ex-esposo firma como propietario.

Afirmó que toda la construcción detallada es integrante de la parcela 8 y que el Sr. Héctor Navarro nunca reclamó ni judicial ni extrajudicialmente que se estaba realizando obras sobre parcela de su propiedad, hasta que sorpresivamente en el año 2010 se presenta en el expediente "Incidente de ejecución de Sentencia", aduciendo que el terreno lindante a la casa habitación le pertenece y acompaña en dicho juicio, la escritura N° 28 del año 1990 en dónde figura como comprador de una fracción de terreno determinada como lote 07 con una superficie de 300m², que casualmente coincide con los planos de construcción aprobados por el DPA y Municipalidad de Choele Choel

Culmina su relato solicitando el rechazo de la acción, ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

A fs. 38 se tiene por presentada a la demandada, por contestada demanda y de la excepción planteada se confiere traslado.

A fs. 41/42 contesta traslado el actor, quien luego de formular las negativas de rigor, se opone al planteo de prescripción formulado por la demandada, manifestando que no ejerce acción al intentar la misma.

Señala que el planteo de reivindicación es imprescriptible para su propietario por lo que no pierde el derecho a reivindicar por el transcurso del tiempo.

Entiende que la demandada equivoca el "camino" ya que si lo que pretendía era usucapir debió reconvenir por prescripción y no plantear la excepción, en tanto resulta improcedente.

Subsidiariamente rechaza excepción y solicita citación como tercero a Roberto Oscar Navarro.

A fs. 43 de la citación de tercero solicitada por la actora se confiere traslado a la demandada.

A fs. 53 se ordena citación del Sr. Roberto Oscar Navarro a efectos de tomar la intervención que pudiera corresponder.

A fs. 57/59 se presenta al tercero citado Sr. Roberto Oscar Navarro, con patrocinio letrado de la Dra. Silvana Casso, contestando demanda, formulando negativas, relatando hechos y allanándose a la pretensión del Actor.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

A fs. 60 del allanamiento formulado por el tercero citado se confiere traslado

A fs. 61 se presenta la demandada con nuevo patrocinio letrado de la Dra. Sonia Franco, contestando traslado conferido, oponiéndose al allanamiento formulado por el Sr. Roberto Navarro.

A fs. 66 se fija Audiencia prevista por Art. 361 del CPCyC .

A fs. 79 se celebra Audiencia Preliminar.

A fs. 80 se provee la prueba ofrecida por las partes y se fija audiencia a los fines del Art. 368 del CPCC.

A fs.82 obra agregado por cuerda el Expediente "Persico C/ Navarro S/ Divorcio" Nro. 5259/00.

A fs. 102 contesta oficio el Colegio Notarial de Río Negro, informando que el Escribano Lorenzo Ramasco custodia y conserva los libros de Protocolo del año requerido motivo por el cuál deberá dirigirse a dicho Registro Notarial.

A fs. 106/116 contesta oficio la Municipalidad de Choele Choel.-

A fs. 117 contesta oficio Aguas Rionegrinas.

A fs. 139/140 se celebra audiencia dispuesta a los fines del art. 368 del CPCyC en la que se recibieron declaraciones testimoniales a Gastón ZAVALA, Hector Heraldo VINET, Noemí RACOSTA, Sandra Viviana VALENTINI, Hilda Azucena PERALTA, Orquideo Electra GORRIARAN, Nancy BOY, Victor Edgardo ODRIOZOLA y a Lucas CARBONELL.

A fs. 146 se fija audiencia supletoria para recibir las declaraciones testimoniales pendientes de producción.

A fs. 147/156 contesta oficio el Escribano Ramasco con adjunción de copia certificada de la Escritura N° 65.

A fs. 168 se celebra audiencia dispuesta a los fines del Art. 368 del CPCyC y se reciben declaraciones testimoniales a María Esther LLorente, Juan Emilio Vai y Gustavo Zarate.

A fs. 180 se celebra audiencia dispuesta a los fines del art. 368 del CPCyC y se reciben

declaraciones testimoniales.

A fs. 195 se determinan tributos sobre la base de la valuación fiscal especial acompañada.

A fs. 199 obra informe de Dominio del inmueble objeto de Autos, DC 08-1-H-128-07, del que surge que el mismo se encuentra inscripto a nombre de Hector Angel Navarro.

A fs. 202 se agrega F.332 oblando los tributos conforme requerimiento

A fs. 204 se tiene por cumplimentada la carga fiscal y se confiere vista a los demás organismos interesados al respecto.

A fs. 214 se certifica la prueba, se declara clausurado el período probatorio, se intima a la demandada a presentarse con nuevo patrocinio y se suspende el trámite conf. art. 53 inc. 6 del CPCyC.

A fs. 221 se ponen autos a disposición de las partes para alegar de conformidad con Art. 482 CPCyC.

A fs. 229/232 obra agregado alegato de la Actora.

A fs. 233/235 obra agregado alegato del tercero citado.

A fs. 236 pasan autos a Dictar Sentencia.

A fs. 237 obra solicitud de prórroga para dictar Sentencia.

CONSIDERANDO: I.- Que han sido puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia y para tal fin, corresponde reseñar, a los fines de determinar la ley aplicable al presente proceso, que la actora ha invocado las previsiones del Art. 2758 y ccdtes. del C.C., y en virtud de la vigencia de la ley 26.994, desde el 01/08/15, corresponde señalar que la normativa precedentemente enunciada tiene un régimen similar en los Arts. 2252 y sgtes. y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación.

La reivindicación es una acción \\"...que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquél que se encuentra en posesión de ella\\" (art. 2758 CCiv.).

Su finalidad es la de conseguir el reconocimiento judicial del derecho del reivindicante y obtener así la restitución de la cosa, es decir, que no se trata de una mera pretensión declarativa sino de condena (conf. CNCiv, Sala K, 01-11-16; "Lopez Carolina y ot C/Lanje Jorge O. y otro s/ reivindicación" MJ-JU-M 10142).

II.- Entonces habiendo llegado estos autos al estado de resolución, se advierte en prieta síntesis, que se trata de un reclamo de reivindicación por el que el actor reclama y reivindica, conforme refiere en su carácter de titular dominial, un inmueble urbano

emplazado en calle Alsina entre las calles De La Libertad y República del Uruguay de esta localidad de Choele Choel, individualizado con NC 08-1-H-128-07, correspondiente de acuerdo con el plano de mensura particular, a la manzana 43, lote 07, con una superficie total de 300 m2., que el actor dice haber adquirido al Sr. Pedro Pérsico, padre de la demandada, en fecha 18/04/1990, operación que fue instrumentada mediante Escritura N° 28, actuación notarial del Escribano Rubén Baqueiro, titular del Registro Nro. 7 de ésta localidad y acompañada en Autos a fs. 2/3 de los presentes

El actor manifestó que permitió el uso del inmueble a la demandada y su núcleo familiar por tratarse de su cuñada, hermano y sobrinos, y que una vez disuelto el vínculo matrimonial de Alicia Pérsico y Roberto Oscar Navarro, se suscitaron disputas patrimoniales entre ellos, por lo que, en el marco de la causa "Pérsico Alicia Susana C/ Navarro Roberto Oscar S/ Incidente de Ejecución de Sentencia" Expte. Nro. 13032/08, se ordenó el desahucio de la vivienda conyugal ubicada en calle Alsina 699, inmueble designado catastralmente como 08-1-H-128-08 y para sorpresa del actor (así fue como lo indicó), el desalojo también se produjo en el inmueble lindante, es decir en el lote 07 de su propiedad, razón por la cuál acciona su reivindicación.

A su turno, la demandada resiste el embate, formulando planteo obstructivo de prescripción no como acción sino como defensa, afirmando haber sido legítima poseedora de buena fé, en forma continua y pacífica durante más de veinte años del inmueble objeto de autos, ello sustentado por la accionado en los términos de los Arts. 4015 y ccdtes. del Código Civil.

Funda su planteo en el precepto legal contenido en la norma del Art. 4015 C.C. y en tal cometido afirma que comenzó a poseer animus domini el inmueble objeto de Autos, desde la compra del terreno contiguo, donde se construyó la vivienda familiar, es decir el lote 08, cuya escritura traslativa de dominio, pasada por ante el escribano Lorenzo Ramasco es del año 1982, por lo que señaló ese año como comienzo de la prescripción adquisitiva del lote 07 cuyo reconocimiento persigue.

Cabe mencionar que citado que fué como tercero y a petición de la demanda el Sr. Roberto Navarro, este en su responde obrante a fs. 57/59 se allanó a la pretensión del actor.

III.- Dicho lo que antecede, y descriptas, las posturas de las partes; se observa discrepancia entre los litigantes, en torno a la situación fáctica y jurídica del inmueble en cuestión, por lo que corresponde, por su implicancia, abordar el tratamiento de la defensa de prescripción articulada por la parte demandada y en virtud de ello indagar si

la Sra. Pérsico detenta desde el año 1982 la posesión del inmueble urbano antes individualizado, es decir si ha operado el transcurso del tiempo necesario e indispensable y si dicha posesión lo fué con ánimo de dueño en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Para tratar la cuestión he de tener en cuenta las prescripciones del Art. 4.015 C.C., el cuál reza: " Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título". Siendo así, de verificarse el presupuesto de la norma en el caso de Autos, la demandada habrá repelido con éxito la acción intentada en su contra.

En cuanto a la restante normativa señalada por la parte, establecen tanto el Art. 2791 como el 2792 del C.C., la preeminencia del derecho del poseedor por sobre el del reivindicante en las distintas hipótesis que prescriben dichas normas.

Debo mencionar que se encuentra claramente habilitada la demandada para oponer la defensa de prescripción como excepción, nada obsta a que ejerciera tal derecho, amen de que también podría haberlo intentado como defensa de fondo, ya que el ejercicio de una o de otra genera disímiles consecuencias, la eventual acogida de la excepción de prescripción obstaría únicamente el proceso de la acción de reivindicación y en el segundo de los casos su acogida tendría por reconocido el derecho de propiedad de la demandada. Digo esto por cuanto el actor al contestar el traslado de la excepción opuesta entendió que la demandada equivocó el "camino" ya que si lo que pretendía era usucapir debió reconvenir por prescripción y no plantear la excepción, en tanto resulta improcedente.

Claramente el planteo de la demandada, resulta procedente, aun sin adentrarme a su tratamiento, ya que era una de las opciones con las que contaba y ello encuentra sustento en lo dispuesto por el Superior Tribunal de Justicia de nuestra Provincia en el Expte Nro. 19947/05 caratulado "B. de M. E. c/ A. F. s/ Reivindicación s/ Casación" en fallo de fecha 21/02/06 se expidió en el sentido de que la prescripción adquisitiva , puede hacérsela valer por vía de acción o de excepción. Por vía de excepción, se llama así en el proceso a la réplica que el demandado opone al actor para que se rechace su demanda, por un hecho impeditivo o extintivo. Por ejemplo, el propietario inicia contra el poseedor la acción de reivindicatoria, y éste opone la excepción de prescripción, que obstará el progreso de la acción. Péro en éste a caso, el Juez en su sentencia sólo

rechaza la acción del reivindicante, pero no declara adquirido el derecho real de dominio por parte del demandado.

Avanzando en el análisis que se viene haciendo, por otro lado, tenemos que el art. 2351 CCiv. define la posesión diciendo "\\Habr  posesi3n de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intenci3n de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad\\". Puesto que "\\El que tiene efectivamente la cosa pero reconociendo en otro la propiedad, es simple tenedor de la cosa, y representante de la posesi3n del propietario, aunque la ocupaci3n de la cosa repose sobre un derecho\\" (art. 2352 CCiv.)

Como principio rector en la materia se tiene que "Hay una necesidad social de que la propiedad sea asegurada y, en consecuencia, que la larga posesi3n sea protegida y puesta al abrigo de toda contestaci3n. Los derechos no pueden ser ejercidos indefinidamente. Es por ello que la vida social impone que determinados hechos de una cierta antiguedad pasen a pertenecer al terreno de la historia y no puedan ejercer influencia en la vida actual (Conf. Diez-Picazo, Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Madrid, 1978, Volumen II, N. 582, pág. 585).

Las situaciones de hecho consolidadas frente a una inactividad prolongada merecen ser respetadas incluso en interés de los terceros que han podido confiar en la apariencia de titularidad mantenida durante un tiempo razonable.

La demandada mencion3 en sustento de su postura que el Sr. Roberto Oscar Navarro adquiri3 el inmueble como un todo único e indivisible sobre el que construy3 la vivienda, quincho y demás accesorios conforme los planos que adjunt3 y respecto de los cuales, en fecha 30/06/1983, solicitaron autorizaci3n de construcci3n tanto en el DPA como en el Municipio de Choele Choel, habiendo sido, dichos planos, aprobados.

Que construyeron tanto, la casa-habitaci3n como una dependencia de la vivienda principal, en el lateral de la primera (lote 07), "... consistente en un quincho de 77 m2, dep3sito y entrada de autos..." (sic).

Que la propiedad en la que vivieron durante el tiempo que dur3 el matrimonio comprendí todas las dependencias indicadas, que por ello se solicit3 y obtuvo los permisos (antes referidos) para la construcci3n del quincho, en el municipio de Choele Choel, d3nde el ex-esposo firm3 como propietario.

Finalmente sum3 un argumento mas a su embate defensivo al afirmar que su derecho sobre el inmueble en cuesti3n, surge de la adjudicaci3n de la totalidad del inmueble en que estaba construida la casa-habitaci3n, quincho, dep3sito y acceso para vehículos,

efectuada a su favor, como consecuencia del incumplimiento del acuerdo homologado en el juicio de División de Bienes "Persico A. C/ Navarro Oscar S/ División de la Sociedad Conyugal" Expte. Nro. 8548-03, por parte de su ex-esposo.

Traído al proceso como tercero citado, el Sr. Roberto Oscar Navarro se allanó a la demanda impetrada por Héctor Angel Navarro, confirmando la titularidad dominial que el mismo detenta sobre el lote 07 y asegurando que en su momento, autorizó el uso de dicho inmueble así como también permitió pasar por allí, los servicios, "por la sencilla razón" (sic) de que "era de mi hermano" o "el ex-cuñado de mi ex- esposa". Dijo que todos sabían que el quincho estaba asentado en otro terreno que no pertenecía a la familia Navarro-Persico, que esa situación era conocida por allegados.

Manifestó que la demandada obra de mala fé y erra al invocar los Arts. 2791 y 2792 del C.C. en tanto las circunstancias fácticas del caso no resultan encuadrables en dichas normas, atento no reúnen los presupuestos que ellas prescriben. Aseguró que en el año 2003 en el marco de la causa de División de Condominio se aclaró que el único bien integrante de la sociedad conyugal era la casa-habitación afincada en lote 08, pero no el quincho y su fundo pertenecientes al lote 07.

Por lo tanto, para aquí decidir he de considerar los distintos medios probatorios de los que dispone la causa así como la ponderación que a su respecto corresponda. Entre ellos, se cuenta con prueba instrumental consistente en los expedientes conexos agregados por cuerda al presente, prueba documental y testimoniales ofrecidas por las partes.

Aquí es oportuno aclarar que tal como repetidamente lo ha dicho la Excma. Cámara de Apelaciones de General Roca; siendo que los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320), he de extractar los elementos convictivos que a mi juicio propician la solución de la contienda. Así es que:

Con el informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble obrante a fs 199 de éstos autos se acredita la titularidad del inmueble urbano que se disputa, inscripto a nombre del Sr. Héctor Angel Navarro.

Con la Escritura Pública N° 28 se corrobora que el actor adquirió el inmueble litigioso al Sr. Pedro Pérsico, en fecha 18/04/1990.

También se tiene acreditado conforme surge de la causa caratulada "Persico Alicia Susana y Navarro Roberto Oscar S/ Divorcio, Expte Nro 5259/00 que la demandada y el

tercero citado contrajeron matrimonio el día 17/10/1975 y que en fecha 28/12/00, conforme surge de fs. 23 y vta. se decretó el Divorcio Vincular de conformidad con el Art. 217 del CC.

Ahora bien, las testigos Noemí Racosta, Sandra viviana Valentini, Hilda Peralta, Orquidea Gorriarán, María Esther Llorete y Nancy Boy, ofrecidas por la parte demandada son contestes en afirmar que el quincho construido en el lote que se disputa, era utilizado para las clases de yoga que daba la Sra. Alicia Pésico, desde aproximadamente el año 1992 o 1993 y que nunca vieron al Sr. Hector Navarro comportarse como dueño, como tampoco vieron título de propiedad del lote, puesto que la relación que mantenían con la demandada era la propia entre profesora-alumnas.

La Sra. Hilda Peralta manifestó que la demandada no refirió que no fuera la dueña del quincho, y cuando se le preguntó que elementos tenía para decir que toda la casa y el espacio era de la Sra. Persico, o como infería que era la propietaria (al reformularse la pregunta) , dijo "...porque vivía ahí ... lo mas lógico es que uno piense que todo es parte de la casa...".

Tanto la Sra. Racosta como la Sra. Llorete mencionaron que Pésico vivió en otros lugares como el edificio " de los Maestros" y dió yoga en diferentes salones, por ejemplo "...a la vuelta de mi casa..." dijo Racosta.

El Sr. Vinet afirmó haber sido el albañil que ejecutó la construcción de la vivienda y el quincho, cuya obra comenzó en el año 1982, pudiendo recordar ese dato por asociación, en tanto fue el año en que ocurrió el trágico suceso histórico Argentino de la guerra por las Islas Malvinas, más, sin poder precisar la fecha de culminación puesto que dicha obra se efectuó en etapas.

Por el contrario, los testigos ofrecidos por el Tercero Citado, refieren tener conocimiento a través de distintas circunstancias, que el inmueble en cuestión es de propiedad del Sr. Angel Navarro. En tal sentido el Sr. Gustavo Zárate refirió conocer tal circunstancia por comentarios que habría hecho su amigo el Sr. Nicolás Navarro, hijo de la demandada y Roberto Oscar.

En el caso de los Sres. Víctor Odriozola y Emilio Juan Vai, refieren tener conocimiento por haber estado interesados en la compra del inmueble, razón por la cuál y al iniciar negociaciones accedieron a ese dato dominial. Así, Odriozola mencionó que se entrevistó con la misma demandada quién le manifestó que tenía litigio con el hermano de su ex esposo y en relación a ese terreno, pero que era solucionable.

El Sr. Vai a su turno dijo que quería comprar la propiedad para su hijo, motivo por el

cual consultó a Oscar Navarro y éste le indicó que la propiedad era de su hermano, manteniendo, luego, conversaciones con él, aunque no lograron acuerdo económico.

El Testigo Julio César Yunes, dijo que la propiedad pertenece a Angel Navarro porque lo sabe "De la calle", que "...sabe que un lote es Oscar y otro de Angel..." (sic). Por su parte el Sr. Claudio Viscay refiere similares términos indicando saber por "comentarios" que una parte era de Angel y otra de Oscar.

Por otro lado, los testimonios ofrecidos por el tercero citado resultan congruentes con los datos registrales de dominio, cuya fuerza probatoria se mantuvo incólume, en tanto no se produjo prueba en contrario que desvirtuara tal eficacia probatoria.

Dicho lo que antecede, amén de que la Sra. Pérsico, afirma haber ejercido la posesión de los lotes 07 y 08 desde el año 1982, año en que, junto al que fuera su esposo, compraron el último de los lotes indicados, precisamente en fecha 06/08/1982, conforme surge de la escritura N° 65 obrante a fs. 25/33 de los presentes y que en consecuencia habría operado la adquisición del lote 07 por prescripción en agosto del año 2002.

Ello es desvirtuado por las testigos propuestas por la demandada quienes confirmarían actos posesorios de la misma y relativos al quincho y por tal al fundo disputado, recién a partir del año 1992 o 1993 época a partir de la cuál la Sra. Pérsico, comenzó a impartir en ese lugar clases de yoga.

Asimismo de dichos testimonios se tiene que la Sra. Pérsico no habría poseído ininterrumpidamente el inmueble, véase que tanto la Sra. Racosta como la Sra. LLorente refieren que la demandada vivió en otro lugar, en el "Edificio de los Maestros", dándo sus clases de yoga en lugares distintos del mentado Quincho, afincado en el lote que reclama, lo que parece corroborarse con la CD agregada a fs. 17 de los Autos Nro. 8548/03, dónde la Sra. Pérsico, declarando domicilio en República Argentina 171, exige a Roberto Oscar Navarro, una suma dineraria en concepto de compensación económica por el uso y usufructo exclusivo durante el período enero 2001 a agosto 2002 del inmueble 08-1-H-128-08, pudiendo extraerse de ello, que durante ese lapso temporal, no ocupó o poseyó el inmueble en cuestión, no cumpliéndose de ese modo.

Por otro lado, de la causa caratulada "Pérsico Alicia Susana C/ Navarro Roberto Oscar S/ División de Bienes", Expte. Nro 8548/03 que rola por cuerda y que tengo a la vista surge que en fecha 01/11/07 en audiencia celebrada por ante el entonces Magistrado Titular, hoy integrante de la Excma. Cámara de Apelaciones de la Ciudad de General

Dr. Victor Darío Soto las partes en ése trámite acordaron entre otras cuestiones que "el único bien integrante de la Sociedad Conyugal la compone la vivienda que fue asiento del hogar conyugal sita en calle Alsina NRo 669 de Choele Choel, identificado con Nomenclatura Catastral 08-I-H-128-08; todo lo cual fué homologado en ése acto, con lo cual se da por tierra con la versión de la demandada respecto a que dicha adjudicación comprendía la totalidad del inmueble en que estaba construída la casa-habitación e inclusive el quincho, depósito y acceso para vehículos - que afirma construídos en el predio objeto de autos.

Ahora bien iniciada a la postre la causa caratulada "Persico Alicia Susana c / Navarro Roberto Oscar S/ Incidente de Ejecución de Sentencia", Expte Nro 13032/08 se ordenó mandamiento de deshaucio y la puesta en posesión de la actora de la vivienda, quincho, patio y galpón, lo que motivó la presentación en esos autos del Sr. Héctor Angel Navarro a fs. 143 y vta., en su carácter de titular dominial del Lote 7 con una superficie de 300 mts².; resolviéndose en esos autos que se debía plantear la cuestión por la vía procesal pertinente.

Empero, amén de todo lo expuesto, en el caso, cobra relevancia la circunstancia de que el padre de la demandada, titular registral anterior, en el año 1990 efectuó acto de disposición sobre el inmueble litigioso al venderlo al actor de los presentes, operación que fue formalizada mediante Escritura Pública N° 28 inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble al tomo 925, Folio 126, Nro. de ficha 57.371, en fecha 04/06/1990. Con lo cuál, se erige el escollo de la determinación del efecto que tal acto dispositivo tuvo sobre el pretendido curso de la prescripción adquisitiva que alega la demandada, es decir, si fue interruptivo o no, de la misma.

Para ello he de reiterar el criterio asumido en los Autos: "RIESTRA MARIA ESTER C/ GALANDRINI JUAN MARCOS S/ REIVINDICACION" Expte. N° 19563/13, de trámite por ante este mismo Tribunal, dónde en el párrafo pertinente, dispuse : "... dicha posesión se vió interrumpida en el momento en que los titulares dominiales del inmueble Sres. Don Oscar Américo Belardi y Edmundo Hugo Amleto Farina dispusieron del mismo en fecha 12/06/08,(cuando aún no se habían cumplido los 20 años) y al haberse inscripto la escritura traslativa de dominio en el registro de la Propiedad Inmueble, adquirió dicho acto publicidad, siendo oponibles a terceros inclusive, al propio Sr. Juan Marcos Galandrini. (...). Por lo que a mi criterio, no estan cumplidos los veinte años de posesión pacífica, pública e ininterrumpida, habida cuenta del acto interruptivo mencionado en el párrafo anterior, y habiendo la reivindicante

presentado título de propiedad de quiénes la precedieron, de fecha anterior a la posesión del demandado, y en consecuencia, adelanto, he de hacer lugar a la acción de reivindicación. En tal tesitura en la Revista de Derecho Privado y Comunitario, n° 2003-1, pág. 451, año 2003, de. Rubinzal Culzoni. se tiene dicho que la escritura que acredita el dominio de los antecesores hace presumir que tuvieron la posesión y lo autorizan a accionar en su propio interés, aún cuando no medie cesión expresa, porque ella va implícita en cada acto de enajenación\|. El doctor Lorenzetti recientemente ha dicho que: “Si el demandante, en la hipótesis de que la fecha de su escritura sea posterior a la posesión del demandado, invoca el título de su autor, y el del autor de éste, hasta dar con uno que sea de fecha anterior a la posesión de su oponente, y éste no presenta título alguno, juega a favor de aquél la presunción de que el autor de dicho título anterior era poseedor y propietario de la heredad reclamada. Aunque al reivindicante no le hubiese sido transmitida en ningún momento la posesión de la cosa, a efectos de la reivindicación tal circunstancia es irrelevante y nada debe probar en ese sentido, por cuanto en virtud de la cesibilidad de la acción (ver coment. al art. 2248), se la considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición.” (Ricardo Luís Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Tomo X, Ed. 2015, Pág 324). "Es decir que no es indispensable acompañar las diversas y sucesivas escrituras traslativas que constituyen los antecedentes del título del reivindicante, sino que resultan suficientes las constancias asentadas por el escribano en la escritura última de las anteriores transmisiones, si se las individualiza debidamente –pág. 594- ”(sic) Código Civil Comentado, Derechos Reales T II, del autor Claudio Kiper , Editorial Rubinzal Culzoni pág. 594). En definitiva, la actora cumplió con tales recaudos y siendo que la única posibilidad concreta que tenía el demandado para resistir el embate era acreditar los requisitos para la procedencia de la prescripción, ello no se ha logrado...".

En conclusión, habiendo valorado la prueba producida en autos, los exptes. que rolan por cuerda, el allanamiento formulado por el tercero citado, jurisprudencia y legislación aplicable al caso, entiendo que el acto de compra-venta del inmueble litigioso en el año 1990, ha tenido virtualidad suficiente para interrumpir la prescripción adquisitiva intentada por la demandada, aún cuando las testigos ofrecidas por la Sra. Persico que depusieran en autos afirmaran que el quincho construido en el lote que se disputa, era utilizado para las clases de yoga que daba la nombrada desde aproximadamente el año 1992 o 1993.

Por lo que a mi criterio, no están cumplidos los veinte años de posesión pacífica, pública e ininterrumpida, habida cuenta del acto interruptivo mencionado precedentemente, y habiendo el reivindicante presentado título de propiedad de quienes la precedieron, de fecha anterior a la posesión del demandado, en consecuencia, adelanto, he de hacer lugar a la acción de reivindicación

En tal tesitura en la Revista de Derecho Privado y Comunitario, n° 2003-1, pág. 451, año 2003, de. Rubinzal Culzoni). se tiene dicho que la escritura que acredita el dominio de los antecesores hace presumir que tuvieron la posesión y lo autorizan a accionar en su propio interés, aún cuando no medie cesión expresa, porque ella va implícita en cada acto de enajenación\\\"

El doctor Lorenzetti recientemente ha dicho que: “Si el demandante, en la hipótesis de que la fecha de su escritura sea posterior a la posesión del demandado, invoca el título de su autor, y el del autor de éste, hasta dar con uno que sea de fecha anterior a la posesión de su oponente, y éste no presenta título alguno, juega a favor de aquél la presunción de que el autor de dicho título anterior era poseedor y propietario de la heredad reclamada. Aunque al reivindicante no le hubiese sido transmitida en ningún momento la posesión de la cosa, a efectos de la reivindicación tal circunstancia es irrelevante y nada debe probar en ese sentido, por cuanto en virtud de la cesibilidad de la acción (ver coment. al art. 2248), se la considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición.” (Ricardo Luís Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Tomo X, Ed. 2015, Pág 324).

"Es decir que no es indispensable acompañar las diversas y sucesivas escrituras traslativas que constituyen los antecedentes del título del reivindicante, sino que resultan suficientes las constancias asentadas por el escribano en la escritura última de las anteriores transmisiones, si se las individualiza debidamente –pág. 594- ”(sic) Código Civil Comentado, Derechos Reales T II, del autor Claudio Kiper , Editorial Rubinzal Culzoni pág. 594).-

En definitiva, la actora cumplió con tales recaudos y siendo que la única posibilidad concreta que tenía el demandado para resistir el embate era acreditar los requisitos para la procedencia de la prescripción, ello no se ha logrado.

En suma, y a modo de conclusión considero que no se dan los requisitos para la procedencia de la excepción de prescripción opuesta por la actora, no lográndose enervar la pretensión de reivindicación deducida por la actora.

Las costas del presente proceso, atento que la demanda prospera, en función del principio objetivo de la derrota y los términos del art. 68 del C.P.C. y C., son a cargo de la actora.

Los honorarios de los letrados y perito interviniente, serán regulados en audiencia ha fijarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles 2.212 -texto consolidado- una vez firme la presente sentencia.

Por todo lo expuesto, el art. 2.758, siguientes y concordantes del Código Civil, doctrina y jurisprudencia invocada,

FALLO: I.- Rechazar la excepción de prescripción opuesta por la demandada Alicia Pérsico por los motivos expuestos en los considerandos.

II.- Hacer lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por el Sr. Héctor Angel Navarro en contra de Alicia Susana Pérsico, cuyos demás datos surgen de autos; y en consecuencia condenar a ésta última a que en el plazo de 10 días de quedar firme y ejecutoriada la presente sentencia proceda a restituir inmueble urbano emplazado en calle Alsina entre las calles De La Libertad y República del Uruguay de esta localidad, individualizado con NC 08-1-H-128-07, correspondiente de acuerdo con el plano de mensura particular, a la manzana 43, lote 07, con una superficie total de 300 m² de la localidad de Choele Choel; bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento del mismo y de cualquier otro ocupante, todo como resulta de los fundamentos expuestos en los considerandos.

III .- Tener presente el allanamiento formulado por el tercero citado.

IV.- Las costas del presente proceso, atento que la demanda no prospera, en función del principio objetivo de la derrota y los términos del art. 68 del C.P.C. y C., son a cargo de la parte demandada

V.- Los honorarios de los letrados intervinientes serán regulados en audiencia ha fijarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles 2.212 una vez firme la presente sentencia.

Notifíquese, regístrese y protocolícese.

edg/nc

Dra. Natalia Costanzo

Juez