

CAUSA N° CH-00039-C-2023

Choele Choel, 02 de Septiembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**LIRIO GRACIELA BEATRIZ C/ BERNARDI PABLO LUIS S/ ACCION REIVINDICATORIA**", EXPTE. N° **CH-00039-C-2023**, de los que,

RESULTA: Que el día 06/03/2023 adjunta documental digitalizada y comparece la Señora Graciela Beatriz Lirio, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los abogados Emilio Alberto Re y Walter Orlando Zavala, a deducir acción Reivindicatoria contra el Señor Pablo Luis Bernardi y/o contra todo ocupante del inmueble urbano designado catastralmente como 08-1-H-131-01A y 01b, solicitando, previo declarar la existencia y plenitud del derecho de propiedad, condene a la restitución del inmueble de su propiedad, a su favor, con expresa imposición de costas.

Expone en punto a la legitimación activa, que la misma surge de la escritura N° 253 realizada en fecha 25/10/2006 por ante el notario Alba Gladys Moreira mediante la cual el señor Alejandro Victorio Pacini, en el marco del proceso de divorcio que tramito por ante el Juzgado N° 20 con asiento en Villa Regina ? caratulado "LGB y PAV s/ DIVORCIO", EXPTE. N° 0526-JF20-05, le adjudico en plena propiedad, posesión y dominio el 100% de los inmuebles designados catastralmente como 08-1-H-131-01A y 08-1-H-131-01B.

Como hechos relata que en el contexto del divorcio y al momento de la división de la sociedad conyugal, su otrora esposo le cedió el dominio de los inmuebles individualizados, no obstante lo cual se ha visto frustrado que ejerza las facultades inherentes al derecho real de dominio en virtud de los planteos realizados por el hoy demandado en la causa "BERNARDI PABLO LUIS C/ PACINI ALEJANDRO VICTORIO Y OTRA S/ ORDINARIO", Expte. N° 12251/07, a lo largo de todos estos años, cuestiones estas que fueron finalmente dirimidas mediante el interlocutorio dictado en fecha 22/10/2022 en donde en lo medular la Sra. Jueza sentenció: "*... no encuentro suficientemente acreditados los extremos necesarios para que el reclamo prospere, ello fundamentalmente porque no se encuentra acreditado el carácter de boleto de compraventa que pretende asignarle la actora, y que a todo evento significó para el demandado Pacini un compromiso de reventa, que, sujeto a las condiciones allí impuestas, cuyo cumplimiento no fue acreditado por Bernardi, implicaba eventualmente*

la obligación de escriturar; no se ha acreditado el pago del precio y tratándose de un acto jurídico bilateral es menester acreditarlo debidamente y ello se produce mediante los correspondientes recibos (Art. 1193 del Código Civil). La desidia del actor en probar los presupuestos de hecho, ha sido el factor que sin duda llevan al rechazo del trámite, en tanto que no se ha probado la existencia de la obligación que se le ha reclamado a la accionada. La falta de sustento fáctico y jurídico no se suple tampoco con la adjunción de las constancias de pago -fs. 12/16- que dice haber cancelado el actor por el plan de pago de tasas por el periodo abril 1996-agosto 2003, que fuera suscripto por Pacini y Lirio -obrante a fs. 14-, celebrado con la Municipalidad de Choele Choel. RESUELVO: ... III.- Rechazar la demanda de escrituración promovida por el Señor Pablo Luis Bernardi, en contra del Señor Alejandro Victorio Pacini y la Señora Graciela Beatriz Lirio, de conformidad con los fundamentos expuestos en los considerandos. Fdo. Dra. Natalia Costanzo. Juez."

Sigue diciendo que recurre a esta acción real toda vez el planteo que incoara en relación a los inmuebles y que se instruyó bajo la caratula "LIRIO GRACIELA BEATRIZ C/ BERNARDI PABLO LUIS S/ DESALOJO", Expte N° 11958/07, fue rechazado por la *Litis* que existía con el Sr. Bernardi y que tramitaba bajo incumplimiento de contrato. Que hoy, agotada dicha cuestión -y rehusándose a entregarle los inmuebles de su propiedad-, no queda otro medio para ejercer sus derechos que el planteo de la correspondiente acción reivindicatoria, formulando reserva de accionar por los daños y perjuicios ocasionados por dicha conducta a lo largo de todos estos años.

Ofrece prueba, funda el derecho en los Arts. 398, 750, 1.892, 2.248, 2.252, 2.255, 2.256, 2.257 y ccdtes. del Código Civil y Comercial, doctrina y Jurisprudencia vigente, y culmina con el petitorio

El 10/03/2023 se la tiene por presentada, parte, en el carácter invocado y por constituido domicilio procesal. Se agrega la copia de la Escritura N° 253, y de la acción que se deduce, a la que se le asigna el tramite según las normas del proceso ordinario, se dispone conferir traslado.

En fechas 16/03/2023 y 21/03/2021 los letrados de la parte actora denuncian nuevo domicilio procesal del demandado, sito en la Sección Chacras de Choele Choel, y peticionan se autorice a realizar la diligencia de notificación al oficial de Justicia ad hoc

Sr Carlos López.

El día 04/06/2023 se presenta el señor Pablo Luis Bernardi con el patrocinio del abogado Felipe J. Suarez Diaz a contestar el traslado de la demanda y a petitionar el rechazo de la misma con costas.

Ello por cuanto sostiene que, ni la accionante tiene un título apto para petitionar la reivindicación, ni él esta en posesión de los inmueble desde más de un lustro y por ende no es la persona a quien se debería demandar para obtener una sentencia de condena.

Primeramente y por imperativo procesal niega todos y cada uno de los hechos alegados en la demanda, y el efecto que se le atribuye al único documento presentado, el que contiene expresiones con falsedades ideológicas que considera evidentes. Seguidamente niega: el carácter de propietaria y poseedora de los inmuebles identificados catastralmente como 08-I-H-131-01A y 08-I-H-131-01B de Choele Choel; que con la cesión de Pacini a Lirio se hayan cedido los derechos de posesión, ya que Pacini nunca obtuvo la tradición de los mismos y por ende la posesión; que se le haya reclamado la entrega de los bienes inmuebles descriptos anteriormente; que se haya rehusado a entregar los bienes ya que hace más de seis (6) años que no lo tiene en su poder; ser la persona correcta a quien debe dirigirse la demanda y ello por negligencia de la parte actora; en definitiva, todo sustento fáctico a la acción impetrada, como asimismo todo fundamento jurídico.

Seguidamente contesta demanda argumentando que, basada en el hecho de haber sido parte actora en el proceso "BERNARDI PABLO LUIS c/ PACINI ALEJANDRO VICTORIO y otra s/ SUMARIO", Expte. N° 12551/07 Puma CH-56774-C-0000, no tiene en cuenta circunstancias de hecho sumamente relevantes para esta clase de demandas.

Que en efecto aquel proceso describe la obligación de cumplir una obligación personal por parte de Pacini y aquí estamos en presencia de la petición de una acción real. Dice que la hoy actora sostuvo en aquel juicio en el año 2008 -o sea dos años luego de la escritura que se acompañó del 06/10/2006- su ausencia de legitimación pasiva, expresando conforme relata la sentencia del Expte. N° 12251/07 *"Indica que el tema es decisivo a la hora de saber los derechos y deberes de las partes por cuanto no es que se pretende la anulación del contrato por el que adquirió -engañada o no por la*

contraparte en la disolución de la sociedad conyugal- una cosa que era ajena o que debiera saberlo. No se está frente a una acción para dejar sin efecto el negocio jurídico válido que en principio celebrara con Pacini y a consecuencia de circunstancias totalmente distintas a los préstamos o promesas de ventas que se ventilan".

Que conforme lo dicho acerca del engaño, conoce perfectamente que si bien formalmente parecería una auténtica compraventa con traslación del dominio de Marro S.A. a Pacini, esta nunca fue perfeccionada por el adquirente, ya que no se hizo tradición del inmueble el que siempre estuvo en poder de Marro S.A. y/o el suscripto que siguió –hasta julio de 2016 – utilizando comercialmente el inmueble y luego alquilándolo a terceros. Entiende por ende que carece de posibilidad para ejercer la presente acción.

Plantea como defensa, excepción de falta de legitimación pasiva, diciendo que carece de la posesión y/o tenencia de los bienes desde hace varios años. Que en efecto, tal como le sucedió a la Sra. Lirio en el año 2005, en la causa caratulada "L.G.B. y P. A. V. s/ DIVORCIO", EXPTE. N° 0526-JF20-05, proveniente del Juzgado de Familia de Villa Regina, el también debió atravesar el divorcio vincular en el año 2016, con quien fuera su esposa Luz Marina Urzaiz, lo que refiere acreditar con la copia de la sentencia dictada en los autos caratulados "URZAIZ MARINA C/BERNARDI PABLO LUIS S/DIVORCIO", EXPTE. N° G-2LB-30-F2016 del Juzgado de Familia N° 30 de Luis Beltrán. Que en el marco de la división conyugal cedió los derechos y acciones que poseía sobre los inmuebles que relatan las presentes actuaciones a su ex esposa, en un acuerdo extrajudicial suscripto en fecha 03/07/2016 previo al dictado de la sentencia definitiva. Que conforme al mismo -cuya copia acompaña- le transmitió los derechos y acciones que poseía sobre dichos bienes, por la posesión ininterrumpida, los derivados del Boleto de Compraventa de fecha 25/04/1996, los del proceso judicial caratulado "BERNARDI PABLO LUIS c/ PACINI ALEJANDRO VICTORIO y otra s/ SUMARIO", Expte. 12551/07 y los que tenía como Locador, ya que desde 2015 no explotaba personalmente los locales. Es por ello que a todo evento como defensa de fondo interpone la falta de legitimación pasiva, ya que no hay motivo por el que deba ser demandado y estar en el presente proceso.

Que conforme el Art. 2.255 del Código Civil y Comercial: "*La acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto*" y no es el ninguna de las dos cosas, porque la dinámica de la vida misma, lo ha hecho perder esa

porción de su patrimonio.

Continúa diciendo que resulta sumamente negligente que la actora no haya producido intimación previa o acto procesal alguno (Diligencia Preliminar del art. 323) para averiguar si debía demandarlo a el o a otra persona. El hecho de haber sido actor en el proceso judicial -iniciado en el año 2007- no quiere decir que ello es una situación permanente e inalterable, y el error de la actora de suponer una situación sin tomar ningún recaudo la hace responsable de su propia torpeza. Cita jurisprudencia en apoyo a esta postura a cuya lectura me remito en honor a la brevedad, y culmina afirmando que por ello debe hacerse lugar a la defensa incoada y rechazarse la acción.

Ofrece pruebas, funda el derecho en los Arts. 323 -inc. 6°-, 347 -inc. 3°- y ccdtes. del CPCyC; Arts. 2.247, 2.255 y ccdtes. del Código Civil y Comercial, doctrina y jurisprudencia en la materia, y culmina con el petitorio.

El 06/06/2023 se lo tiene por presentado, parte, con patrocinio letrado con domicilio procesal constituido. Se tiene por contestado el traslado y por ofrecida prueba. De la documental y excepción planteada, se dispone conferir traslado.

En fecha 09/06/2023 los abogados patrocinantes de la parte actora se presentan y primeramente hacen saber que la demanda fue notificada -conforme se acreditó con la adjunción de la cédula respectiva- el día 09/05/2023, otorgándosele un plazo para contestar demanda de 15 días; que consultado el computo del plazo para contestar esta en la calculadora de plazos procesales de la página del poder judicial y en particular respecto del juzgado N° 31, se advierte que el plazo para contestar la demanda vencía el día 02/06/2023 a las 9:30 hs, y asimismo se lee en el proveído que da curso a la contestación que esta es presentada el día 04/06/2023 a las 21:57:37 hs. solo refiriendo " Por contestado traslado" y omitiendo el habitual "en tiempo y forma", motivo por el cual solicitan al tribunal realice el computo conforme la calculadora de plazos procesales de la página del poder judicial y de verificarse lo apuntado en esta presentación, desglose de inmediato la contestación de demanda presentada extemporáneamente.

Subsidiariamente, para la hipótesis de no prosperar el planteo previamente expuesto y atento el responde efectuado por la demandada del reclamo reivindicatorio, lo manifestado y la documental adjuntada, contestan el mismo.

Niegan la totalidad de las afirmaciones vertidas en dicha contestación y la documental adjuntada por no haber emanado de la actora, y por ende no constarle su autenticidad, en especial el titulado "acuerdo complementario de cesión de bienes de la sociedad conyugal" por no tener fecha cierta, y por ende no cumplir con los recaudos del art. 317 del C.C.C., ratificando el escrito postulatorio.

En relación a la defensa articulada, apuntan que la acción real se dirige a quien se niega a hacer entrega del inmueble desde hace más de quince años a su propietario, y, más aún, como prueba de lo dicho actuó a lo largo de los años apuntados como actor en la causa "BERNARDI, PABLO LUIS C/ PACINI, ALEJANDRO VICTORIO Y OTRAS/ ORDINARIO", EXPTE N° 11958/07 hasta 06/10/2022, fecha en que S.S, al expresar los fundamentos del rechazo de la demanda, refirió textualmente *"La desidia del actor en probar los presupuestos de hecho, ha sido el factor que sin duda llevan al rechazo del trámite, en tanto que no se ha probado la existencia de la obligación que se le ha reclamado a la accionada."*, con lo cual, armonizado con el pueril argumento de la cesión privada quedan pocas dudas de la legitimación pasiva para ser demandado, toda vez que claramente se advierte lo renuente de su actitud a restituir el inmueble de propiedad de su representada.

Que por otro lado, el planteo de que nunca se perfeccionó la compraventa del inmueble por falta de tradición, tampoco puede prosperar, habida cuenta de que, según la escritura N° 253 de fecha 08/10/2006, de la cual el demandado tiene conocimiento de su existencia -consigna puntualmente: "... b) el Sr. Alejandro Victorio Pacini, reconoce el ejercicio pleno de la posesión de los bienes referidos, por su conyuge. IV.- Por todo lo expuesto el Sr. Alejandro Victorio Pacini, transfiere a favor de la Sra. Graciela Beatriz Lirio, su parte indivisa de la propiedad de los inmuebles mencionados confiriéndole la posesión y el dominio que tiene sobre los bienes que se le adjudican. ...VI.- La Sra. Graciela Beatriz Lirio, declara bajo juramento que se encuentra en posesión material del bien adjudicado. Se deja constancia que los inmuebles se encuentran ocupados por un comodatario.". Que en consecuencia, estando frente a un instrumento público (Art. 289 del C.C.C) la actitud que debió seguir el hoy demandado, es redargüir dicha escritura en los términos del Art. 395 del CPCC, en tanto hace plena fe de lo en ella contenido hasta que sea declarada su falsedad, evento este que al momento no ha acaecido, y a estar al plazo previsto por dicho articulado a fenecido tal posibilidad.

Seguidamente contestan la excepción deducida, la que refieren esta fundada únicamente en un acuerdo privado sin fecha cierta, por lo que corresponde su rechazo in limine toda vez que no prueba absolutamente nada. Exponen que el colega, en lugar de merituar su actuación, ahonda en la lectura relativa al alcance y su oponibilidad frente a terceros de los instrumentos privados; a no ser que se trate de una patraña tendiente a dilatar el proceso, a estar la previsión de su cláusula sexta en donde vislumbran una maniobra de simulación, tendiente a frustrar derechos de terceros.

Respecto de la manifestación -no consentida- de que estaría el inmueble en posesión de la Sra. Luz Maria Urzaiz, sin que ello implique reconocimiento de derecho o hecho alguno, solicitan que se determine, a los fines de evitar futuras nulidades, su intervención en el proceso, en los términos de los Arts. 90 y sges. del CPCC, debiendo correr la demandada con la carga de su citación y las costas de su intervención, habida cuenta de lo manifestado por esa parte.

Finalmente peticionan de fije audiencia preliminar.

En fecha 09/06/2023 la actora ratifica gestiones.

El 27/06/2023 a la solicitud de desglose no se hace lugar. Se tiene por contestado el traslado y por ratificada gestión procesal.

El día 07/09/2023 se recibe la presente causa a prueba, se difiere el tratamiento de la excepción interpuesta para el dictado de sentencia definitiva. A la intervención de terceros en la forma solicitada, no se hace lugar por no corresponder (Art. 90 del CPCyC).

El día 19/10/2023 se celebra la audiencia preliminar.

El día 02/02/2024 se dicta Sentencia Interlocutoria N° 2024-I-16 que resuelve rechazar el planteo de nulidad articulado por la parte demandada respecto de la audiencia preliminar celebrada el día 19/10/2023; impone las costas de la incidencia a la parte perdedora y difiere la regulación de los honorarios hasta tanto exista base firme.

El 01/08/2024 se celebra la audiencia de prueba en la que se recibe la confesional a la actora y la testimonial ofrecida por la parte demandada, respecto de Yamile Fabiana Yunes.

El día 12/08/2024 se agrega digitalizado el informe enviado por correo

electrónico el día 08/08/2024 por la señora Blanca Rosmery Apaza Callata.

El día 26/12/2024 se agrega digitalizado el informe enviado por correo electrónico el día 17/12/2024 por Freddy Ariel Rodriguez.

El 07/02/2025 se certifica la la prueba producida, se declara clausurado el período probatorio y se ponen autos a disposición de las partes para alegar.

Los días 27/02/2025 y 07/03/2025 se publican como reservados los alegatos presentados por la parte actora el día 17/02/2025 y demandada el día 04/03/2025 respectivamente.

El 09/06/2025 se dispone el cese de la reserva de los alegatos presentado por las partes y el pase para dictar sentencia certificándose los plazos a tales fines.

CONSIDERANDO: I.- Que han sido puestas las presentes actuaciones a despacho a los fines de dirimir la controversia suscitada relativa a determinar si se configuran los recaudos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria respecto del inmueble urbano designado catastralmente como 08-1-H-131-01A y 01B de la Ciudad de Choele Choel, o si, en su defecto, procede la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado.

II.- Delimitadas las posturas de las partes conforme fueran transcriptas sus postulaciones en las resultas de la presente sentencia a cuya lectura me remito en honor a la brevedad, y respecto a la excepción articulada por el accionado, tengo que -en fecha 07/09/2023- ha sido diferido su tratamiento para resolución a esta oportunidad; no siendo ello objetado por las partes, por lo que corresponde analizar dicho planteo primigeniamente, pues lo que resulte, podría sellar la suerte del presente proceso.

Se tiene que la legitimación procesal, puede definirse como "*...aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual el proceso versa*" (cfr. Lino E. Palacio, Derecho Procesal Civil, Edit. Abeledo Perrot, Bs.As. 1990, T.I, pág.406).

El examen de la calidad o legitimación para obrar es resorte y función investigadora del juez al momento de dictar sentencia (inclusive de oficio), dado que la

calidad de titular del derecho del actor o la calidad de obligado del demandado, es necesaria e indispensable para la validez de ese pronunciamiento (cf. autos S., Francisco y otros c/ CENTRO MUTUAL DEL PERS. SUBA. DE LA PREFECTURA NAVAL ARGENTINA s/escrituración”, fallo del 22/3/05).

"La legitimación vincula a las partes con el objeto que se discute y dependerá de la coherencia entre la titularidad del derecho u objeto que se afirma como propio y las consecuencias jurídicas que se pretenden al acudir a la vía judicial para dirimir la discrepancia. Será, entonces, parte legítima aquel a quien -además de tener relación con el objeto o derecho en conflicto- le afectan las consecuencias de la solución que se dé a dicho conflicto. Es decir que en cualquiera de los dos polos de una relación jurídica, la legitimación será aquella cualidad que debe tenerse y que se identifica con el hecho de ser la persona que conforme a la ley sustancial- está legitimada para discutir u oponerse a la pretensión hecha valer por el demandante en su contra.". GRILLI, Antonio Martín, Acción reivindicatoria según el Código Civil y Comercial: doctrina, jurisprudencia, modelos, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, García Alonso, 2022, 252 ?., pág. 86.

Definido el instituto de la legitimación procesal, se tiene que el Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC) en el Título XIII (de las acciones posesorias y acciones reales), Capítulo 2, relativo a las Defensas del derecho real, en su Sección 1ª, en el Art. 2247, establece 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."* y en el Art. 2248 establece la finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita diciendo *"La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento..."*.

A su turno el Art. 2249 establece que *"Para el progreso de las acciones reales la titularidad del derecho debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia."*

Respecto de la legitimación activa Antonio M. Grilli expone que *"la posibilidad legal de impetrar una acción reivindicatoria está contenida en el ya visto art. 2247 del CCCN; al establecer que las acciones reales son los medios para defender en juicio la*

existencia, plenitud y libertad de los derechos reales, sin dudas pone esta posibilidad en cabeza del titular de algunos de los derechos reales que se ejercen por la posesión y también, como se vio, al acreedor hipotecario. Así también lo reafirma el art. 2248, párr. 1, del CCCN. La legitimación activa es la misma de todas las restantes acciones reales...", y "iv. Legitimación del adquirente por escritura y sin tradición. En ciertas situaciones sucede que se adquieren inmuebles mediante escritura pública (título suficiente), pero no puede cumplimentarse la tradición (modo suficiente) por encontrarse el fundo ocupado por un tercero sin derecho; o bien, el transmitente ha sido despojado anterior-mente a la venta. Es decir que se impone verificar si quien tiene el título suficiente pero no el modo posee legitimación activa para reivindicar el fundo ocupado. En tal sentido, le resultaría aplicable lo dicho en cuanto a la "cesión implícita". En el caso se cumple la formalidad pública y aun cuando personalmente no haya sufrido el desapoderamiento, puede considerarse que la acción reivindicatoria consiste de cierta manera en un accesorio del dominio. Un viejo plenario caratulado "Arcadini, Roque (suc.) c/ Maleca, Car-los s/ acción reivindicatoria, 11/11/1958, LL 000921958000463, JA I.V. 000001958000428, Cám. Nac. Apel. Civ. Cap. Fed., CABA) estableció que: "El doctor Fliess dijo: 1. En la práctica de la vida jurídica, negar la acción reivindicatoria contra terceros al comprador de un inmueble que no llegó a poseerlo por falta de tradición es algo tan ilógico -o incongruente que parecería estar fuera de toda discusión. Por evidente, hasta de sentido común resulta que quien enajena una cosa, que no entrega al adquirente, simultánea y necesariamente debe transmitirle también a este el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera. Si el poseedor es el propio enajenante, esto es elemental, pues en razón del contrato tiene la acción de entrega de la cosa. Pero también parece elemental que, por virtud o consecuencia del mismo contrato, el vendedor le transfiere al comprador la acción (reivindicatoria) que él tenía para demandar a terceros poseedores la entrega de esa cosa vendida. Pensar lo contrario sería adherir a algo así como una especie de escamoteo o prestidigitación jurídica, pues importaría sostener que quien vende una cosa, sin darla, le niega al comprador (en cuanto a terceros poseedores) el derecho de reclamarla directamente de esos terceros, obligándole a dar el antieconómico rodeo procesal de la demanda a ese vendedor...". GRILLI, Antonio Martín, Acción reivindicatoria según el Código Civil y Comercial: doctrina, jurisprudencia, modelos, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, García Alonso, 2022, 252 ?., págs. 65 a 74.

El autor entiende que *"aun cuando no mediare la tradición, el título suficiente plasma una verdadera intención para transmitir un derecho real, por lo cual resulta más que lógico que deba dotarse al adquirente de todos los medios necesarios y aptos para obtener la posesión del fundo."* *Idem Ut Supra*, pág. 74.

En autos, la actora se ha presentado a litigar adjuntando como prueba documental que no ha sido impugnada por la contraria, la Escritura N° 253, Folio 800 de fecha 25/10/2006, labrada ante el Notario autorizante, titular del Registro N° 9, de la que surge que comparecen los señores: Alejandro Victorio Pacini y Graciela Beatriz Lirio, de estado civil divorciados según Divorcio Vincular, con los efectos previstos por los artículos 217 y 218 del Código Civil teniéndose por disuelta la sociedad conyugal (artículo 1306 del Código Civil), que se tramita por ante el Juzgado N° 20, Secretaria de Familia y Sucesiones, de la Ciudad de Villa Regina, de fecha 01/03/2006, Sentencia recaída en autos caratulados "L.G.B. Y P.A.V. S/ DIVORCIO", Expediente N° 0526-JF20-05, ? expresan: ... Que otorga este acto en beneficio de la propia familia, ejerciendo el derecho a disponer libremente del patrimonio ganancial, conforme a las necesidades y preferencias de cada uno, y con el debido asesoramiento letrado que al efecto recabaron. II. a) Que integra el acervo ganancial de los cónyuges, los siguientes bienes inmuebles: 1) Una fracción de terreno que de acuerdo al plano de mensura particular con fraccionamiento del LOTE UNO, de la manzana CUARENTA Y SEIS, de la localidad de Choele-Choel, se determina como LOTE uno-A, de una superficie total de 192 mts., 18 dc2, DESIGNACION CATASTRAL: 08-1-H-131-01A; 2) Y una fracción de terreno urbano que se determina como LOTE X-uno, de una superficie total de 81 mts., 90 dc2, DESIGNACION CATASTRAL: 08-1-H-131-01B.

El señor Alejandro Victorio Pacini, le transfiere las partes indivisas, que tiene, y le corresponde de las propiedades relacionadas en el inciso anterior. III. a) Se adjudica en plena propiedad, posesión y dominio a la señora Graciela Beatriz Lirio, el 100% de los inmuebles descriptos. b) El señor Alejandro Victorio Pacini, reconoce el ejercicio pleno de la posesión de los bienes referidos, por su cónyuge.

El señor Alejandro Victorio Pacini, transfiere a favor de la señora Graciela Beatriz Lirio, su parte indivisa de la propiedad de los inmuebles mencionados confiriéndole la posesión y el dominio que tiene sobre los bienes que se le adjudican. El señor Alejandro Victorio Pacini, cede los derechos a las acciones reales que le corresponden y se obliga por evicción y saneamiento conforme a derecho. VI. La señora

Graciela Beatriz Lirio, declara bajo juramento que se encuentra en posesión material del bien adjudicado. Se deja constancia que los inmuebles se encuentran ocupado por un comodatario. Asumiendo el señor Alejandro Victorio Pacini, los gastos que demande el desalojo, en caso de ser necesario, de acuerdo al convenio firmado entre las partes en fecha 28/09/2005.

Ha ofrecido también como prueba instrumental, *ad effectum videndi et probandi*, la sentencia definitiva dictada en autos "BERNARDI PABLO LUIS C/ PACINI ALEJANDRO VICTORIO Y OTRA S/ ORDINARIO", Expte. N° CH-56774-C-0000 (Ex causa SEON N° 12251/07)" en tramite por ante este mismo organismo.

De la lectura de aquella Sentencia definitiva N° 2022-D-36 de fecha 06/10/2022 se lee que en aquel proceso, el Señor Pablo Luis Bernardi -aquí demandado-, promovió demanda de escrituración de los inmuebles -que son también objeto del presente proceso- individualizados como 08-1-H-131-01A (matrícula N° 08-4120) y 08-I-H-131-01B (matrícula N° 08-6152), sitios en calle Avellaneda de la ciudad de Choele Choel, contra la Señora Graciela Beatríz Lirio y el Señor Alejandro Victorio Pacini, y en el derrotero de aquél proceso, previo a la notificación de la demanda, se tiene que la codemandada -Graciela Lirio- inició el proceso que tramitara bajo los autos caratulados "LIRIO GRACIELA C/ BERNARDI PABLO S/ DESALOJO", EXPTE. N° 11958/07, y que el codemandado, Alejandro Victorio Paccini, en su contestación de demanda, para resistir la acción intentada en su contra, expuso que el 17/04/1996, MARRO S.A. -representada por su Presidente Pablo Luis Bernardi- le vendió dichos inmuebles por la suma de \$70.000, que abonó en dinero en efectivo, en el acto de suscripción de la Escritura Pública N° 43 Traslativa de Dominio y que se dejó constancia por manifestación hecha ante el escribano, que Pacini se encontraba en posesión real y efectiva de los inmuebles por la tradición que MARRO S.A. le había efectuado con antelación. Considera que dicha Escritura goza de plena fe tanto respecto del pago del precio, como a la tradición de la cosa.

Que luego de eso acordaron en forma verbal una locación del inmueble por la que Bernardi abonaría en concepto de alquiler mensual la suma de \$2.000, y en tal carácter se le restituyen las llaves del local. En tanto que el 25/04/1996 formalizaron un instrumento por el que el Sr. Pacini asumió el "compromiso" de venderle los inmuebles, "siempre y cuando" este abone "en dinero en efectivo y al contado al momento de

producirse la transacción" la suma de U\$S100.000. Que ese "compromiso de venta" tenía una cláusula expresa de "caducidad automática" el día 30/04/1997. Que luego, el 30/04/1997, se operó la caducidad de la reserva y Bernardi ni siquiera abonaba los alquileres.

Se tiene también que, en oportunidad de contestar esa demanda, la aquí actora - Graciela Beatríz Lirio-, opuso excepción de falta de legitimación pasiva por considerar que, sea cual fuere la naturaleza de la relación jurídica habida entre Bernardi y Pacini, en la que no asumió ninguna obligación por no haber participado, ella era una tercera, ajena, adquirente de buena fe del inmueble. Afirmó haber adquirido de buena fe el derecho real de dominio sobre el inmueble, otorgado a su favor por escritura pública y como consecuencia de un proceso judicial. Consideraba que Bernardi no había cuestionado su derecho de preferencia sobre el mismo, ni la nulidad del acto, sino que se había limitado a exigir el cumplimiento de una obligación contra el anterior propietario del inmueble transferido -Paccini-. En aquel juicio, y como realidad de los hechos refirió que, conforme había acreditado en los autos caratulados "LIRIO GRACIELA BEATRIZ C/ BERNARDI PABLO LUIS S/ DESALOJO", EXPTE. N° 11958/07, había adquirido el inmueble en cuestión mediante escritura pública y de buena fe, asumiendo en esa litis un rol de tercera adquirente que ignoraba la posible existencia de otras obligaciones precedentes que pudiera haber asumido el codemandado Pacini. Que disuelta la sociedad conyugal y llevada a cabo la división de los bienes que integraban la misma, Pacini le había adjudicado el inmueble que era objeto de aquel pleito -y ahora del presente-. Que Bernardi allí ni siquiera afirmaba tener un boleto de compraventa, sino tan solo una opción de compra no ejercida, por lo tanto no tenía ningún derecho de preferencia sobre su parte con respecto al inmueble escriturado a su favor por quien tenía la inscripción registral.

Pasada a resolver aquella causa, del *obiter dictum* se lee, respecto de la posesión invocada con virtualidad de interrumpir el plazo de prescripción liberatoria, y para resolver la excepción de prescripción allí incoada por el accionado Paccini, que no se advertía que la misma se encontrara configurada, desde que se desprendía de la escritura pública N° 75, suscripta el día 17/04/1996, realizada por el escribano Lorenzo Jorge Ramasco, obrante a fs. 46/48 de aquel Expte., que Pacini se encontraba en posesión real y efectiva de los inmuebles por la tradición que MARRO S.A. le había efectuado con antelación a la suscripción del instrumento en comentario,

gozando dicha Escritura de la plena fe que le otorga la ley, tanto respecto del pago del precio, como a la tradición de la cosa.

Asimismo en aquel proceso, el actor Bernardi -aquí demandado-, al contestar el traslado de la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por Lirio, y para solicitar su rechazo, argumentó que la Sra. Lirio pretendía ser una tercera ajena adquirente de buena fe, cuando suscribió el convenio de venta de fecha 25/04/1996 como cónyuge del titular Pacini. Que además de haber dado su asentimiento conyugal en aquella oportunidad y haber sido cotitular dominial del inmueble, que le pertenecía registralmente como integrante de la sociedad conyugal, paso a ser la titular dominial exclusiva de los bienes objeto de la acción. Es decir que reconoció en aquella oportunidad, la propiedad en cabeza de Lirio.

También, se tuvo por acreditado -al igual que en este, conforme la cita que hiciera anteriormente de la Escritura N° 253-, por parte de Lirio, que resulto adjudicataria de los inmuebles en cuestión, en el marco de la disolución de la sociedad conyugal mantenida con el restante accionado -Alejandro Pacini-. Compulsado los expedientes que corren agregados por cuerda, se advirtió que, de los autos caratulados "L.G.B. Y P.A.V. S/ DIVORCIO", EXPTE. N° 0526-JF20-05 y "LIRIO GRACIELA BEATRIZ C/ BERNARDI PABLO LUIS S/ DESALOJO", EXPTE. N° 11958/07, ha resultado a su favor la escrituración del inmueble objeto de autos operada en el año 1.996, tal como surge del instrumento allí agregado en copia a fs. 27/30 y fs. 25/28 de esos autos -respectivamente- (escritura pública N° 253 confeccionada por la notaria Alba Gladys Moreyra).

Atento contar la Sra. Lirio con la escritura a su favor, hecho ratificado con el ultimo informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, presentado el 22/04/2022 en la causa en comentario, le asistían razones como para considerar plausible la procedencia de la defensa. Por tales razones es que se hizo lugar a la misma, opuesta por Lirio.

Y sobre el fondo del asunto -demanda de escrituración- se consideró que el actor no había logrado acreditar que el documento ("convenio", compromiso de venta) en el que basó su pretensión, en la realidad constituía un boleto de compraventa, ni haber cancelado la obligación allí impuesta a su cargo, por lo que el título invocado por el actor suscripto con Pacini -quien en ese entonces ya no era titular registral del

inmueble- resultó insuficiente para condenarlo a otorgar la escritura traslativa de dominio.

En virtud entonces del marco normativo y doctrinario previamente citado y la prueba arrojada al Expte. por la actora, considero que la misma se encuentra legitimada activamente para interponer la presente acción.

Ahora bien, en lo particular, relativo al planteo introducido por el accionado, el Art. 2255 prescribe que *"La acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante. El tenedor de la cosa a nombre de un tercero puede liberarse de los efectos de la acción si individualiza al poseedor. Si no lo individualiza, queda alcanzado por los efectos de la acción, pero la sentencia no hace cosa juzgada contra el poseedor..."*.

De modo de zanjar las discusiones sobre el tema de la legitimación pasiva, la acción reivindicatoria puede dirigirse, tanto contra el poseedor, como contra el tenedor, en este caso, sea que detente la tenencia a nombre de un tercero -tal como lo preveía el art. 2782 CC- o del propio reivindicante.

"En caso que la acción se promueva contra el tenedor a éste le caben dos opciones: o bien denuncia el nombre del poseedor (en cuyo caso, y obviamente de ser verdaderos sus dichos, se libera de las consecuencias de la acción) o no lo hace, en cuyo caso quedará sujeto a la sentencia que se dicte en el proceso reivindicatorio, la cual, como acertadamente prescribe el CCCN, no hará cosa juzgada contra el poseedor, pues no ha sido parte en el proceso y de lo contrario quedaría su derecho de defensa seriamente lesionado." BUERES Alberto J., Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado, 1ª ed., 6ª reimpresión, Buenos Aires, Hammurabi, 2015, 810 ps., pág. 497.

Sobre el tema Grilli sostiene que *"el Código Civil utiliza el criterio según el que quien ostenta de manera actual el ejercicio de una relación de poder resulta demandado, que no necesariamente siempre es la misma persona que produjo el desapoderamiento, seguramente porque, como ya se dijo, la finalidad inmediata de la acción no es otra que el recupero de la cosa. En los autos caratulados "Alonso, Aída Nerea c/ Balmaceda, Justina p/ reivindicación" (N° 3809, Juzg. Civ., Com. y Minas, Segunda Circunscripción Judicial Mendoza, 12/04/2016), se aclaró respecto de la legitimación pasiva que: "...Sin perjuicio de lo expresado, sobre la cuestión defensiva*

planteada se ha resuelto por la jurisprudencia que: "La legitimación pasiva a los efectos de la reivindicación en principio se otorga contra cualquiera que tenga la cosa, sea como simple tenedor, haya sido entregada o no por el propietario, o como poseedor, sea o no de buena fe" (Cám. Nac. Civ., Sala F, 03/11/1978, ED, 83-525). Asimismo, se ha dicho que: "El art. 2758 del Cód. Civil, cuando otorga la acción reivindicatoria contra quien se halle en posesión de la cosa, utiliza la expresión en sentido amplio, comprensivo de la posesión propiamente dicha y de la tenencia" (Cám. Apel. Civ. y Com. Bahía Blanca, Sala II, 29/12/1982, ED, 108-161). También los Tribunales expresaron que: "No obstante lo que pareciera surgir de la letra del art. 2758 del Cód. Civil, la acción reivindicatoria es viable contra el tenedor de la cosa, cuando él posee a nombre del reivindicante (conf. nota del art. 2758 citado), reposando en su cabeza la carga de acreditar que conforme con la causa que lo hizo tendero de la cosa, no debe restituirla, hallándose obligado a hacerlo en la hipótesis inversa, es decir, en defecto de tal prueba (Cám. Nac. Fed. Civ. y Com., Sala II, 02/08/1988, LL, 1989-A-107, del voto de la Dra. Mariani de Vidal). (Citas Jurisprudenciales en Derechos Reales, Papaño - Kiper - Dillon - Causse, Depalma, Buenos Aires, 1990, t. III, págs. 114/115). Asimismo, se observa que la reiterada aplicación de la jurisprudencia citada ha generado en el legislador actual la necesidad de esclarecer el contenido del antiguo art. 2758 del Código Civil, lo que se ha plasmado en la redacción del nuevo art. 2255 del Código Civil y Comercial, que ha venido a zanjar toda duda respecto a la legitimación pasiva del tenedor frente al ejercicio de la acción reivindicatoria, aun cuando la cosa la tenga a nombre del reivindicante, como es el caso de marras. En definitiva, de las circunstancias y pruebas valoradas precedentemente, estimo acreditado por la actora, conforme lo establecido por el art. 179 del C.P.C., los presupuestos base para la procedencia de la acción, no solo por haber demostrado su legitimación como propietaria de la fracción a reivindicar, sino también por haber demostrado su voluntad de poseer con ánimo de dueña, sin que tal circunstancia haya sido destruida con prueba suficiente en contrario...". GRILLI, Antonio Martín, Acción reivindicatoria según el Código Civil y Comercial: doctrina, jurisprudencia, modelos, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, García Alonso, 2022, 252 ?., págs.. 87 y 88.

Indica el autor citado que "En lo que atañe a la posible necesidad de demandar también a quien haya producido materialmente el desapoderamiento de la cosa, más

allá del actual detentador (como sucede en aquellas situaciones donde quien desapoderó cede la posesión a un tercero), lo consideramos necesario, útil y pertinente, amén que también configura una prerrogativa del actual poseedor, mediante la figura de citación de terceros. A todo evento, debe recordarse que en las acciones reales existe la posibilidad de reclamar también el resarcimiento de los daños producidos por el desapoderamiento, lo cual inevitablemente reafirma la conveniencia de demandar a todos los involucrados en el mismo. Debe aclararse que cierta corriente jurisprudencial considera "despojo" no solo a la exclusión violenta de la cosa de la órbita de poderío del propietario, sino también a toda forma que represente un obstáculo para la misma. Por ello es que, precisamente, el corroborar que una persona detente actualmente la cosa sin derecho alguno representa una forma de despojo y no tiene que demostrarse específicamente el acto del desapoderamiento y su autoría, sino solo en la medida en que se pretenda ampliar el espectro de legitimados pasivos para la pretensión resarcitoria accesoria."

Ahora bien, para fundar su defensa, el demandado argumenta que no se rehúsa a entregar los bienes sino que carece de la posesión y/o tenencia de los bienes desde hace más de 6 años. Que en el marco de la división conyugal por el divorcio con quien fuera su esposa, el que tramitó en el año 2016 bajo los autos caratulados "URZAIZ MARINA C/BERNARDI PABLO LUIS S/DIVORCIO", EXPTE. N° G-2LB-30-F2016 en el Juzgado de Familia N° 30 de Luis Beltrán, y previo al dictado de la sentencia definitiva, en fecha 03/07/2016, por un acuerdo extrajudicial, cedió los derechos y acciones que poseía sobre los inmuebles objeto de autos por la posesión ininterrumpida, los derivados del Boleto de Compraventa de fecha 25/04/1996, los del proceso judicial caratulado "BERNARDI PABLO LUIS c/ PACINI ALEJANDRO VICTORIO y otra s/ SUMARIO", Expte. 12551/07 y los que tenía como Locador, ya que desde 2015 no explotaba personalmente los locales.

Que por ello, por no ser poseedor, ni tenedor, por la dinámica de la vida que lo ha hecho perder esa porción de su patrimonio, no esta legitimado para ser demandado.

Asimismo dice que la actora es negligente por no haber producido intimación previa o acto procesal alguno (Diligencia Preliminar del art. 323) para averiguar si debía demandarlo a el o a otra persona y el hecho de haber sido actor en el proceso judicial -iniciado en el año 2007- no quiere

decir que ello sea una situación permanente e inalterable, y el error de la actora de suponer una situación sin tomar ningún recaudo la hace responsable de su propia torpeza.

Dichas argumentaciones se contraponen con la prueba que ha sido merituada para valorar la procedencia de la legitimación activa.

Así, el accionado, ha acompañado como prueba documental, la sentencia de divorcio del 24/10/2016 dictada en el marco de los autos caratulados "**URZAIZ MARINA C/BERNARDI PABLO LUIS S/DIVORCIO**", **EXPTE. N° G-2LB-30-F2016**, en trámite por ante el Juzgado de Familia N° 30 de Luis Beltrán. Se desprende de tal documento -y del testimonio también acompañado que constituyen documentos público que hacen plena fe-, que se ha resuelto "*1. Declarando el divorcio vincular de la Sra. LUZ MARINA URZAIZ, DNI N°13.691.999 y el Sr. PABLO LUIS BERNARDI, DNI N°11.796.150...teniéndose por extinguida la comunidad de bienes con efecto retroactivo al mes de marzo del año 2016 (art. 480 del C. C .y C.)...*".

La sentencia de divorcio en sus considerandos expresamente dice: "*(...) al no haber convenio regulador corresponde entonces que me expida sobre la solicitud planteada de divorcio vincular*"; esto es, no habían presentado ningún acuerdo patrimonial respecto a la división de bienes que hoy intenta hacer valer.

Sumado a ello y como bien ha argumentado la actora en oportunidad de contestar el traslado, al negar no solo las afirmaciones de Bernardi y la documental adjuntada, el documento consistente en el "acuerdo complementario de cesión de bienes de la sociedad conyugal", carece de fecha cierta, y por ende no cumple con los recaudos del Art. 317 del CCyC.

De la lectura del "ACUERDO COMPLEMENTARIO DE CESION DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL" firmado con anterioridad al dictado de la sentencia de divorcio, "*En la ciudad de Choele Choel, a los 03 días del mes de julio de 2016, entre PABLO LUIS BERNARDI...en adelante "El Cedente" por una parte y LUZ MARINA URZAIZ -...en adelante "La Cesionaria" por la otra parte, se conviene el presente acuerdo complementario para liquidar derechos y acciones de la sociedad conyugal, el que quedará sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes:- PRIMERA: El presente acuerdo tiene por finalidad complementar el acuerdo celebrado entre los*

firmantes en el proceso de divorcio caratulado "Urzaiz Marina c/Bernardi Pablo Luis s/Divorcio" Expte.n° G-2LB-30-F2016 del Juzgado de Familia n° 30 de Luis Beltrán y dar por concluida definitivamente la sociedad conyugal, fruto del matrimonio de los firmantes, de tal forma de no incorporar al proceso judicial iniciado a los fines de no encarecer innecesariamente dicho tramite.- SEGUNDA Que en razón de reconocerse prestaciones pendientes por parte del Sr. Bernardi, el mismo cede y transfiere el total del porcentaje que le corresponden y le pertenecen sobre los derechos y acciones que posee sobre el inmueble ubicado la esquina de Alsina y Roca de Choele Choel, compuesto de dos locales comerciales de que involucran una superficie total de 273,08 mts² (21,50 x (8,33 + 4,24), inmuebles identificados catastralmente como 08-I-H-131-01A ? 08-I-H-131-01B, inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble en las matriculas n° 08-4120 ? n° 08-6152. Se transmite sobre el presente los derechos y acciones que posee sobre dichos bienes, especialmente los derivados del Boleto de Compraventa de fecha 25 de abril de 1996 y los del proceso que como parte actora se encuentran con pedido de escrituración en el proceso judicial con trámite en el Juzgado Civil y Comercial n° 31 de Choele Choel caratulado "BERNARDI PABLO LUIS c/ PACINI ALEJANDRO VICTORIO y otra s/ SUMARIO "exped. 12551/07...CUARTA: A los fines de la formalización prevista en el art. 1618 del Código Civil y Comercial, "el Cedente" declara que cede todos los derechos y acciones que por dichos trámites le corresponden pasando a ocupar el cesionario el mismo lugar que el cedente en aquel trámite judicial y en cualquier otro que sea necesario promover, sea judicial y/o administrativo, debiendo realizar por acto público cuando aquella la cesionaria le indique. QUINTA: El Sr. Bernardi cede y transmite todos los derechos posesorios y de dominio que tiene sobre los inmuebles y la Sra. Urzaiz pasa a ser a partir de la fecha la exclusiva titular del inmueble, transmitiéndose expresamente los derechos que como Locador tiene por los contratos con los Sres. Victor Alvarez Saldivia (DNI.94.078.968) y Cristian David Renzoni (DNI 27.473.691) como inquilinos hasta su renovación, sin perjuicio de lo expresado en la cláusula siguiente frente a terceros. SEXTA: Las partes se obligan a ratificar la presente cesión en todos los ámbitos y/o instancias que sea necesario pudiendo realizar la notificación a las partes de dicho proceso judicial. Se aclara que queda a criterio de la Sra. Urzaiz presentarse en dicho proceso con el presente acuerdo o el mismo continuar en cabeza del Sr. Bernardi con el apoderamiento realizado al Dr. Guillermo A. Suarez, comprometiendo su colaboración a tales efectos. De igual forma el Sr. Bernardi deberá continuar como titular de los

contratos de Locación existentes hasta la finalización de los mismos. SEPTIMA: El cedente hace la tradición del inmueble que se cede en este acto, libre de cosas y/o personas (salvedad de los inquilinos mencionados). El "Cedente" además declara: a) que no está inhibido para disponer de sus bienes, b) que lo cedido no registra embargos ni otras inhibiciones que hagan imposible la venta. OCTAVA: Las partes declaran que con el presente acuerdo, nada tienen que reclamarse cada una de ellas entre sí por ningún concepto derivado de la sociedad conyugal y se comprometen a continuar la demanda judicial de divorcio descripta en la Cláusula Primera, en los términos allí fijados..."

Respecto a esta prueba, siendo un instrumento privado incorporado al Expte. le corresponde la aplicación a su respecto de lo dispuesto por el Art. 317 del CCYC que establece: *"La eficacia probatoria de los instrumentos privados reconocidos se extiende a los terceros desde su fecha cierta. Adquieren fecha cierta el día en que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después. La prueba puede producirse por cualquier medio, y debe ser apreciada rigurosamente por el juez."*

Y "La exigencia de la fecha cierta tiene por objeto salvar a los terceros del fraude que las partes podrían cometer antedatando los instrumentos privados...La fecha del instrumento no presenta interés especial para las partes, porque no es requisito esencial de los instrumentos privados. En cambio, los terceros son los principales interesados en tener certeza de la fecha del instrumento, en la medida en que pueden ser víctimas de una confabulación entre las partes que perjudique sus intereses...El nuevo régimen que trae el CCyC...Fuera de la casuística que contenía el sistema anterior de Vélez Sarsfield, se inclina por afirmar que la fecha cierta se adquiere cuando acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después. Deja así un margen discrecional al juez para valorar si el documento estaba o no fechado, pero la prueba debe analizarse rigurosamente...". CAMELO, Gustavo; PICASSO, Sebastián; HERRERA Marisa, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, TOMO I, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, 672 p., Comentarios a los arts. 313 a 319 elaborados por Adrián Ricordi, págs. 510 y 511.

Como adelantara, la actora además de desconocer su autenticidad -que no fue respaldada por la demandada a través de la producción de otra prueba-, se ha expedido

en el mismo sentido, por lo que mal puede pretenderse su validez y oponibilidad en autos.

Aquí es entonces donde se comprueba la versión de la parte actora en el sentido de afirmar que dirige la acción real contra quien se ha negado a hacer entrega del inmueble. La causa caratulada "BERNARDI, PABLO LUIS C/ PACINI, ALEJANDRO VICTORIO Y OTRA S/ ORDINARIO", EXPTE N° 11958/07, aportada como prueba documental por la actora, da cuenta de que quien resulta actor en dicho proceso es precisamente el hoy demandado y ha actuado como actor hasta el año 2022, cuando por la sentencia de fecha 06/10/2022, al expresarse los fundamentos del rechazo de su demanda, se expuso *"La desidia del actor en probar los presupuestos de hecho, ha sido el factor que sin duda llevan al rechazo del trámite, en tanto que no se ha probado la existencia de la obligación que se le ha reclamado a la accionada."*, con lo cual, su actual argumento -sin sustento probatorio válido- de que cedió los derechos sobre los inmuebles objeto de autos, no puede ser considerado para hacer lugar favorablemente a su defensa.

Finalmente y respecto a la manifestación de Bernardi de que estaría el inmueble en posesión de la Sra. Luz Maria Urzaiz, no lo ha acreditado, ni ha requerido -en los términos del por aquel entonces Art. 94 y ss. (actuales 85 y ss.) del CPCyC- oportunamente su citación como tercera, habiéndolo si requerido pero de forma incorrecta y extemporánea la actora, motivo por el cual, por proveído de fecha 07/09/2023 fue denegada su petición, denegatoria que adquirió firmeza por no haber insistido en ello ninguna de las partes..

De la restante prueba ofrecida por el demandado excepcionante, tengo la confesional y testimonial producidas en la audiencia de prueba celebrada el día 01/08/2024. En tal oportunidad la actora, frente al pliego de posiciones propuesto y al respecto dijo que era cierto que en el inmueble de Alsina y Roca de Choele Choel funcionaba la agencia automotor de Marro S.A.; que luego que dicha firma desapareció, el inmueble fue explotado por el Sr. Pablo Bernardi; que conoce que el Sr. Pablo Bernardi se divorció de Luz Marina Urzaiz y que no podría precisarlo pero supone que ello ocurrió hace más de 7 años; que no era cierto que la posesión del inmueble haya quedado en cabeza de Luz Marina Urzaiz y que si era cierto que la nombrada se ha comunicado con ella para arribar a un acuerdo económico.

Por su parte la testigo Yamile Fabiana Yunes, quien refirió conocer solo al demandado sin tener relación alguna, y solo conocerlo cuando estaba casado con su amiga Luz Marina, dijo también que tenía su negocio -Bernardi- frente al suyo, cuando vendía autos en calle Roca y Alsina. Preguntada al respecto dijo no saber quien era el propietario de ese inmueble pero que ella sabe que Luz Marina es la que lo tiene alquilado, quien se encarga de ese local. Que hasta el año 2011/2012 aproximadamente Pablo vendía allí autos. Que Luz Marina lo tiene, comenzó a ocuparse de esos alquileres, cuando ellos se separaron, hará 6/7 años aproximadamente, desde ese momento. Que ella cobraba alquileres y hoy en día en ese inmueble funciona un local de ropa, una tienda. Que le consta que Luz Marina cobraba los alquileres porque en alguna oportunidad -hace 3 o 4 años atrás- la testigo ha ido con ella a acompañarla a cobrar y porque se lo ha contado. Preguntada para que diga en qué inmuebles cobraba alquileres, respondió *"el de la esquina, un salón que hay en la esquina de Roca y Alsina"*. Dijo no saber para quien cobraba los alquileres, si para si, o para alguna otra persona.

Lo endeble de la declaración, con más la restante prueba merituada, no me permite tener por acreditado que actualmente quien se encuentre en posesión y/o tenencia de los inmuebles objeto de autos sea -como lo pretende el excepcionante- su ex esposa Luz Marina.

Tampoco es suficiente la prueba informativa diligenciada a la señora Blanca Rosmery Apaza Callata desde que nada prueba con carácter fehaciente que me inclinen por resolver en contrario, en relación a la tenencia y/o posesión de los inmuebles objeto de autos. Oficiada para que brinde información sobre el contrato de locación, la misma - conforme se desprende del informe agregado el día 12/08/2024- adjunta habilitación comercial y comunica que se encuentra en el/los locales de calle Alsina N° 901 donde funciona su comercio denominado "LLANOS" desde el año 2022, que si bien el contrato original lo suscribió con el Sr. Pablo Luis Bernardi, el mismo luego fue cedido a Luz Marina Urzaiz, con quien mantiene relación en la actualidad.

A la misma conclusión arribo con el informe agregado el día 26/12/2024. Allí se tiene que oficiado el señor Freddy Ariel Rodriguez a fin de que informe si realizo arreglos, refacciones y/o construcciones en los inmuebles ubicados en calle Roca y Alsina de Choele Choel, y en caso afirmativo, diga cuales fueron ellos, en qué fecha,

quien los contrato y quien abonó los mismos, hace saber que antes de la pandemia, estima a fines del año 2019, cuando residía en Río Colorado, realizó trabajos de pintura en dos locales comerciales ubicados en la dirección indicada de Roca y Alsina de Choele Choel, siendo contratado por la Sra. Marina Urzaiz y luego le abono su hija Jesus, no existiendo problemas de ninguna índole.

Por todo lo antes expuesto es que corresponde el rechazo de la defensa intentada con costas al excepcionante.

III.- Resuelto el planteo precedente corresponde ingrese al tratamiento sobre el fondo del asunto, esto es si se configuran los recaudos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria.

Ya de alguna manera esto se ha tratado al resolver sobre la legitimación, en el punto anterior, considerando que buena parte del despliegue probatorio debe direccionarse a demostrar la titularidad del derecho real que se trate.

En cuanto al título como prueba se demuestra, valga la redundancia, con el título mismo. *"Por "título" debe entenderse toda clase de actos que acrediten la existencia de la propiedad de la cosa reivindicada, ya que aquellas refieren a la prueba de la titularidad misma del derecho de dominio. Sobre esta cuestión, se ha precisado que "con respecto al vocablo título o título de propiedad empleado en los arts. 2789 y 2790 del Cód. Civil, cabe entender que título suficiente con relación a una cosa es un acto jurídico que tiene por finalidad transmitir un derecho real sobre la misma, revestido de las formalidades exigidas por la ley, otorgado por un disponente capaz, legitimado al efecto" ("Cura, Luis R. c. Torlaschi, Nélide M., LLLitoral, 1998-1-995; Cám. Apel. Civ., Com. y Trab. Villa María, 1983/11/2018; "Ochoa, M. c. Gallo, Omar E., LLC, 984-821). También se ha dicho que "el Código Civil al exigir al reivindicante la presentación del título que acredite su derecho a poseer se refiere a la causa en que funda el derecho de dominio y no al título en sentido documental o formal" (Cám. Apel. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, 1980/10/02, "Roldán, A. Armando c. Chávez, Santiago", ED, 92-259). En cuanto a la carga de la prueba, rige sobre el particular el principio general de que todo aquel que invoca un hecho, acto jurídico, contrato o estipulación parcial del mismo corre con la carga de demostrarlo. Cada parte debe probar sus afirmaciones y, mientras no lo haga, a la contraparte le bastará negar pura y simplemente sin necesidad de probar sus dichos. A partir de la afirmación de un hecho*

demostrado correrá por cuenta de quien pretenda desvirtuarlo, modificar o extinguir sus efectos, acreditar las circunstancias fácticas o jurídicas que produzcan tal efecto. Por ello, cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que no fueron reconocidos por la contraria; en particular, corresponde la prueba de los hechos constitutivos a quien los invoca como base de su pretensión; la de los hechos extintivos e impeditivos, a quien los invoca como base de su resistencia... Como sostiene Highton, la esencia y la naturaleza de un derecho son siempre inseparables de su prueba. El sistema codificado recoge, con alguna ligera modificación, el principio recibido de la tradición jurídica del Derecho Romano de reconocer una triple realidad jurídica en la protección de la titularidad de cosas: la propiedad, la posesión y la detentación. La jurisprudencia ha dicho que "la invocación y demostración del título de dominio constituye un presupuesto esencial e ineludible para el ejercicio de la acción reivindicatoria" y que "la carga de la prueba del título de dominio pesa sobre el reivindicante, quien debe demostrar su derecho a la posesión, lo que se concreta mediante el título" (Cám. Apel. Civ. y Com. Santa Fe, Sala I, 26/07/2000, "Franklin, Marcos G. c. Luque de Bianco, Yolanda E. y otros", LLLitoral, 2001-1398). Cabe aclarar que, "en la acción reivindicatoria, la prueba del dominio del inmueble que se pretende reivindicar no puede efectuarse por otro medio que no sea el correspondiente título de propiedad" (Cám. Apel. Civ., Com. y Lab. Rafaela, 1998/12/2011, "Bursztyn, Isaac M. c. Bursztyn, Gdalge José y otros", LLLitoral, 2000-146). Está claro que la acción reivindicatoria es una acción que nace del dominio y de todos aquellos derechos reales que se ejercen mediante posesión. Es por este motivo que se exige a quien pretende reivindicar una cosa, la prueba de su derecho real, derecho que en materia inmobiliaria, se adquiere con título y con modo suficiente.". GRILLI, Antonio Martín, Acción reivindicatoria según el Código Civil y Comercial: doctrina, jurisprudencia, modelos, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, García Alonso, 2022, 252 ?., págs. 172 a 174.

Y como expusiera en el punto anterior la actora ha demostrado, con la escritura N° 253, que resulta ser la *accipiens* de los inmuebles en un 100%, por no haber sido dicho instrumento redargüido de falsedad, ni desconocido en su autenticidad, siendo de aplicación las disposiciones de los Arts. 289 ss. y ccdtes. del CCyC.

En cuanto a la prueba de la tradición, *"Este resulta un requisito derivado de la lógica y de la propia estructura del sistema de adquisición real consistente en título y*

modo para todos los derechos reales ejercidos a través de la posesión. Ya se ha dicho que en nuestro sistema legal, la mayoría de estos derechos reales no nacen dentro del registro inmobiliario, sino fuera del mismo, precisamente porque el modo suficiente acontece en el exterior. Usualmente, en la mayoría de las escrituras públicas de adquisición se consigna una cláusula donde las partes declaran haber efectuado la tradición o puesto en posesión del fundo al adquirente, y en muchas otras, generalmente más antiguas, no. Tales cláusulas, si solo consisten en declaraciones de los contratantes, no son oponibles a terceros (por ejemplo, el actual poseedor); en cambio, si el notario interviniente da fe de la tradición como pasada ante su presencia, solo podrá ser desvirtuada mediante acción de redargución de falsedad. En los casos de escrituras públicas donde no conste pasado ante presencia del notario la tradición, entonces el título solo no bastará para demostrar la legitimación activa o mejor derecho a poseer el inmueble y deberá, en consecuencia, ofrecerse prueba pertinente a tal fin; pues de lo contrario, no podrá demostrarse el modo suficiente y mal podría considerarse creado el derecho real que se invoca como base de la acción. Y lo anterior no es una circunstancia menor por cuanto de manera expresa el art. 1886 del CCCN establece que el derecho real atribuye el llamado ius persequendi y el ius preferendi, reafirmando así la necesidad de no dejar dudas de la titularidad. Ya en su momento (ver Cap. II) nos ocupamos de mencionar la llamada teoría de "la cesión implícita", a donde nos remitimos; pero, no obstante ello, un fallo muy peculiar sostuvo que el reivindicante que presentare títulos anteriores a la posesión del demandado, por más que nunca ejerciera la posesión, ganará el título reivindicatorio. Así, en los autos caratulados "Rivas, Lorena Beatriz c/ López, Lorena Vanesa s/ reivindicación" (Juzg. Civ. y Com. N° 1 Olavarría, causa N° 2-64168-2019, 17/07/2019), se ha sostenido que: "...Conforme se señaló en un precedente de este tribunal, el actor que presenta títulos de propiedad de quienes lo precedieron, remontándose hasta alguno que sea anterior a la posesión del demandado, ganará la acción de reivindicación aunque él no haya sido nunca poseedor, ya que las escrituras que acreditan el dominio de los antecesores hacen presumir que estos tuvieron la posesión y lo autorizan a accionar en su propio interés aun cuando no medie cesión expresa, porque ella va implícita en cada acto de enajenación (art. 2790, Cód. Civil; esta Sala, causa N° 59.575, "Rodríguez", sentencia del 15/09/2015). Se continuó exponiendo en dicho precedente que la referida solución es la que ha receptado la amplia mayoría de la doctrina (con la única excepción de Salvat), habiéndose sostenido que "el actor que presenta títulos de propiedad de

quienes lo precedieron, remontándose hasta alguno que sea anterior a la posesión del demandado, ganará la acción reivindicatoria aunque él no haya sido nunca poseedor, ya que las escrituras que acreditan el dominio de los antecesores hacen presumir que éstos tuvieron la posesión y lo autorizan a accionar en su propio interés aun cuando no medie cesión expresa, porque ella va implícita en cada acto de enajenación. La jurisprudencia ha aceptado esta segunda interpretación, al admitirse que el actor pueda invocar títulos anteriores a la posesión del demandado, aunque no probare su propia posesión, ya que debe presumirse iuris tantum que los antecesores tuvieron la posesión desde la fecha de sus respectivos títulos (art. 4003), lo que basta para que el reivindicante como sucesor pueda ampararse en los derechos que hubieran tenido sus antecesores para reivindicar" (conf. Areán, en Código Civil de Bueres dirección, Highton coordinación, tomo 5, págs. 883 y 884; Bono, en Código Civil de Zannoni director, Kemelmajer de Carlucci coordinadora, tomo 11, págs. 943 y sgtes.; lo destacado me pertenece). En un mismo orden de ideas asevera Mariani de Vidal que "puede no haberse transmitido la propiedad y posesión al reivindicante, por no existir tradición, pero como en la enajenación se considera tácitamente cedida la acción reivindicatoria -cesión para la cual no es necesaria la tradición- aquel puede ejercerla en nombre propio, aunque no demostrara su propia posesión" (Curso de derechos reales, 7ª edición actualizada, tomo 3, pág. 460; esta Sala, citada causa N° 59.575, "Rodríguez..., del 15/09/2015)...". GRILLI, Antonio Martín, Acción reivindicatoria según el Código Civil y Comercial: doctrina, jurisprudencia, modelos, ob. cit., págs. 174 a 176.

En autos, de la Escritura N° 253 de fecha 25/10/2006, deja constancia que el señor Alejandro Victorio Pacini, cede los derechos a las acciones reales que le corresponden y se obliga por evicción y saneamiento conforme a derecho. VI. La señora Graciela Beatriz Lirio, declara bajo juramento que se encuentra en posesión material del bien adjudicado. Se deja constancia que los inmuebles se encuentran ocupado por un comodatario. Asumiendo el señor Alejandro Victorio Pacini, los gastos que demande el desalojo, en caso de ser necesario, de acuerdo al convenio firmado entre las partes en fecha 28-09-2005.

Y dicha acción de desalojo, iniciada a la postre por la aquí actora, fue en su momento rechazada por este mismo organismo, dado que estaba pendiente de resolución la causa que tenía por actor al aquí ahora demandado, por la que reclamaba

la escrituración ("BERNARDI, PABLO LUIS C/ PACINI, ALEJANDRO VITORIO Y OTRA S/ ORDINARIO", EXPTE. N° 12251/07), causa esta que finalmente deviene adversa al Sr. Bernardi por haber sido rechazada su pretensión.

Entonces la prueba del mejor derecho a poseer que respalda el título base de la presente demandada acompañado por la actora, se encuentra configurada en favor de la actora, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda de reivindicación interpuesta en contra el señor Pablo Luis Bernardi y/o contra todo ocupante del inmueble urbano designado catastralmente como 08-1-H-131-01A y 01b, condenándolo/s, en un plazo de diez (10) días desde que adquiera firmeza la presente, a la restitución del inmueble de su propiedad en los términos del Art. 2261 del CCyC, bajo apercibimiento de ejecución.

IV.- Las costas del proceso, propongo sean atribuidas al demandado en virtud del principio objetivo de la derrota, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 62 del CPCyC.

Para la regulación de los honorarios profesionales se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión, en conjugación con el monto de condena (conf. arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 39 y ccddes. de la Ley de Aranceles N° 2.212).

Los porcentuales regulados deberán aplicarse sobre el monto base a determinarse, una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212.

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

RESUELVO: I.- Rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el señor Pablo Luis Bernardi por los motivos precedentemente expuestos.

II.- Hacer lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por la señora Graciela Beatriz Lirio, en su contra y/o contra todo ocupante del inmueble urbano designado catastralmente como 08-1-H-131-01A y 01b, condenándolo/s, a la restitución del inmueble de su propiedad en los términos del Art. 2261 del CCyC, en el plazo de diez (10) días desde que adquiera firmeza la presente, bajo apercibimiento de ejecución, en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos.

III.- Imponer las costas del proceso al demandado en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC).

IV.- Regular los honorarios de los abogados Emilio Alberto Re y Walter Orlando Zavala, en carácter de patrocinantes de la actora, en el **16%**, en forma conjunta, por el cumplimiento de las 3 etapas; y los de los abogados Felipe J. Suarez Diaz y Franco Paniz, en carácter de patrocinantes del demandado en el **12 %**, en forma conjunta, por el cumplimiento de las 3 etapas. (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20 y 39 de la ley de aranceles 2.212, redacción actual).

Se deja constancia que la presente regulación incluye los honorarios de la sentencia interlocutoria dictada en fecha 02/02/2024, cuyo diferimiento fue efectuado para el momento en que exista monto base.

Notifíquese a la Caja Forense. Oportunamente cúmplase con la Ley N° 869.

IV.- Firme o consentida la presente fíjese fecha de audiencia a celebrarse en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212.

V.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCyC -según Ley N° 5.777-.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza