

San Carlos de Bariloche, 11 de Febrero de 2016.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "OVELAR, JUAN PEDRO C/ IBAÑEZ, CARLOS Y OTROS S/ REIVINDICACION (Ordinario), Expte. Nro. A-397-13", de los que

RESULTA: Que a Fs. 24/27 se presentó el Dr. Miguel Colombres en su carácter de apoderado de Juan Pedro Ovelar, patrocinado por el Dr. Fernando Valenzuela, promoviendo demanda de reivindicación contra Carlos Ibañez y demás ocupantes del inmueble identificado como NC: 19-2-K-223-09.-

Sostiene que su representado adquirió el inmueble en cuestión de quien era su titular registral, Sra. Marta Paz Posse de Mc. Lean, mediante la suscripción de un boleto de compraventa de fecha 25 de octubre de 2011 (que no fue acompañado), para luego perfeccionar la escritura traslativa de dominio que acompañó como prueba (ver Fs. 8/15 e informe de dominio de Fs. 6/7).-

Indicó que en fecha 25 de octubre de 2011, el demandado -que ocupaba en forma ilegítima el inmueble- hizo "abandono de la posesión que detentaba", dejando dos personas a su cuidado, a las que identificó como Hilda Zarza y Juan Carlos Mansilla, con quienes -según refiere- su mandante habría suscripto un contrato de comodato.-

Luego, sostuvo que dicho contrato de comodato fue rescindido por su representado por incumplimiento del mismo, por lo que promovió demanda de desalojo que tramitó en los autos "Ovelar, Juan Pedro C/ Zarza Hilda Inés S/ Desalojo" Expte 31764/11 que fué ofrecido como prueba y tengo a la vista.-

Alega que, en dicha causa, el demandado se presentó y manifestó que ocupaba el inmueble desde mediados del año 2005.-

Funda en derecho su pretensión y ofrece pruebas.-

Que impuesto que fuera el trámite de juicio ordinario, a Fs. 35/39 se presentó Carlos Ibañez, patrocinado por la Dra. Cecilia Criado.-

Contestó demanda, negó los hechos y ofreció pruebas.-

Sostuvo que "tomó" el lote en cuestión en el año 2005 aproximadamente y alega que esas "tomas" estuvieron "...legitimadas o legalizadas por el Estado Municipal cuando sancionó la ordenanza 1259-I-08..."

Niega el derecho del accionante y sostiene que éste nunca tuvo la posesión del inmueble.-

En suma, alega que no se efectuó la tradición del bien al accionante y que el título presentando por éste es de fecha posterior a la posesión que dice detentar desde el año

2005.-

Además, introduce cuestiones referidas a la nulidad de la escritura de compraventa acompañada por el actor, denunciado la "falsedad ideológica" de la misma en función de los argumentos allí vertidos, a los que me remito.-

Funda en derecho su posición y ofrece pruebas.-

A Fs. 47 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación de Fs. 224 y demás constancias de autos.-

A Fs. 224 se clausuró el período probatorio y a Fs. 226/230 obra el alegato presentado por el accionante.-

A Fs. 234 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme.-

Por ello, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo en autos.-

CONSIDERANDO: I.- Que en primer término, debe señalarse que el art. 2758 del Código Civil Ley 340 (vigente al momento de interponerse la demanda y aplicable al caso de autos en virtud de lo dispuesto por el Art. 7° del Código Civil y Comercial de la Nación) establece que "La acción de 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 aquel que se encuentra en posesión de ella" (ver asimismo art. 2772).-

Es decir que, como principio, está legitimado a reivindicar el propietario de la cosa.-

Del mismo modo, también se encuentran legitimados -entre otros- el condómino, el cesionario del reivindicante, el heredero del propietario o bien y el comprador a quien no se ha hecho la tradición (ver Peña Guzman, "Derechos reales", tomo III, pag. 640 y ss., con análisis de cada supuesto, citado en autos "Guzman, J. c/ Guzman, P. s/ reivindicación, S.D. nro. 10, del 9/3/09, citado en autos "L., German D. c/Sucesores de O. Conrado s/ usucapion", expte. Nro. 0436/132/05 y "N., José M. c/L., Germán s/ ordinario -reivindicación-", expte. Nro. 0140/112/05" , Sent. Nro. 17, del 3/4/09).

La Cámara de Apelaciones local, ha sostenido en esta materia que "Los arts. 2758 y conchs del Código Civil, no se oponen a la aplicación del art. 2790 de ese mismo cuerpo legal en el caso de reivindicación por parte del reivindicante que pudiera invocar a su favor títulos de dominio anteriores a la posesión del reivindicado, aun cuando no probare la preexistencia de la propia posesión, porque debe presumirse que los antecesores del accionante -que transfirieron la cosa "cum omni sua causa", es decir, subrogándolo a aquél en todos los derechos y garantías- tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título, lo que basta para que, como sucesor, pueda ampararse en los

derechos que hubiesen tenido aquéllos para reivindicar. ("Grau de Gallardo Francisca c/ pesce Aurelio s/ Reivindicación" - 31-10-2000; Citar: eIDial - W14735 )...".-

En consecuencia, para promover la acción de reivindicación, no es requisito haber tenido la posesión del bien reivindicado con anterioridad a la demanda.

A mayor abundamiento y en sentido concordante se ha resuelto que "No sólo tiene la legitimación reivindicatoria quien ha sido desposeído, sino también puede ejercer la acción quien nunca poseyó. Tal el caso de los acreedores del propietario, por acción subrogatoria o del heredero, aún cuando personalmente no hubiera tenido la posesión, porque sucede al causante en sus derechos o del comprador a quien no se hizo tradición, pues se admite ser cesionario de los derechos del vendedor o del legatario de cosa determinada, expresamente autorizado por el art. 3775 del Código Civil o del condómino contra otro condómino o contra un tercero, aunque se discute si sólo puede reivindicar su porción viril o todo el bien inclinándose la jurisprudencia por esta posición, pues no se trata de dividir con el tercero sino de excluirlo. En fin, que no quedan dudas que la acción de reivindicación se reconoce a quien tiene derecho a poseer, sea que no la tuvo o que la perdió." (Cc0000 Do 80033 Rsd-82-4 S;Fecha: 16/03/2004 Juez: Gomez Ilari (sd); Caratula: Lachaise, María C/ Olive, Antonio S/ Reivindicación; fallo publicado en Lex Doctor).-

En el caso de autos, se ha acreditado que el inmueble en cuestión se encuentra inscripto registralmente a nombre del accionante (ver fs.6/7 ).-

En consecuencia, el mismo se encuentra legitimado para promover la acción de reivindicación.-

II.- De una compulsa de autos, conforme los términos de los escritos introductorios y lo que surge de la documentación acompañada por las partes, coincido con lo resuelto oportunamente por el Dr. Jorge Serra (ver fs. 64), en sentido que la cuestión debatida en autos bien pudo tramitar como de puro derecho.-

En efecto, ha quedado acreditado que el actor presentó título (ver fs. 8/15) y el demandado no.-

Por otro lado, también surge de autos que el título presentado por el actor (del 19/11/2012) es de fecha posterior a la alegada "posesión" que dice detentar el demandado (mediados del año 2005).-

Y si bien el Art. 2789 del Código Civil Ley 340 establece que, en esa hipótesis, el título del reivindicante resulta insuficiente "para fundar la demanda", debe efectuarse un análisis del sentido de esa norma a la luz de lo dispuesto en el artículo siguiente del

mismo cuerpo legal (Art. 2790).-

Las normas en cuestión, analizadas de manera armónica, no establecen que en caso de que la posesión del demandado que no presenta título sea anterior a la fecha del título del reivindicante, la suerte de éste último quede sellada, en tanto que puede mejorar su situación en caso que acompañe los títulos de sus antecesores, hasta llegar a alguno que sea de fecha anterior a la fecha de la posesión del demandado.-

Y ello es así porque, en tal caso, "se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica..." (Art. 2790 del Código Civil Ley 340).-

Así, la doctrina sostiene 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 aquel 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 los efectos de la reivindicación, tal circunstancia resulta irrelevante y nada debe probar en ese sentido, por cuanto, en virtud de la cesibilidad de la acción (Art. 1444 y notas de los Arts. 1445 y 2109 del CC), se la considera tácitamente cedida en el acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición. Le basta al accionante probar -por medio de presunciones- que uno de los adquirentes intervinientes en las sucesivas enajenaciones era poseedor y propietario y, por consiguiente, que podía reivindicar, para así, a nombre propio, en calidad de cesionario, hacer suyo el derecho de ejercer la acción que competía a ese antecesor.

Si el actor cumple con estos recaudos, la única posibilidad concreta que asiste al demandado, se configuraría en el supuesto de que lograra probar en forma acabada y plena que ha poseído animus domini de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble objeto de la acción durante el lapso requerido por la ley, para tener por configurada la usucapión larga (Art. 4016), y que ponga tal prescripción como defensa en el juicio reivindicatorio (Arts. 24 segunda parte, Ley 14.159 y 3964 y su nota del Código Civil). En tal caso, deberá demostrar que había completado el tiempo que a tal fin establece el artículo 4015 a la fecha de promoverse la acción, en virtud del innegable efecto interruptor de la prescripción que causa dicho acto procesal (Art. 3986)..." (Código Civil de la República Argentina -Explicado-, Rubinzal-Culzoni, Tomo VI, Pág. 874).-

Dicho esto, puede determinarse que el actor no solo invocó sino que acompañó el título

de su antecesor (ver copia certificada por escribano de fs. 16/22).-

Tratándose de una escritura pública, la misma hace plena fe hasta que sea redarguida de falsedad, circunstancia que no ha sucedido.-

De dicho título, surge que la Sra. Marta Paz Posse de Mc. Lean (quien a través de su apoderado le vendió el inmueble al accionante vía tracto abreviado en la sucesión de su cónyuge) adquirió el inmueble en fecha 4 de septiembre de 1984 de manos de "Urbanti SRL, quién le transmitió en ese acto la posesión del inmueble (ver fs. 18).-

Luego, si el demandado no tiene título; si de sus propios dichos surge que "tomó" el inmueble en año 2005 y si no planteó la prescripción adquisitiva en tanto que no cumple con los requisitos y plazos legales (10 años y justo título o 20 años), no encuentro fundamento alguno que le permita continuar ocupando el inmueble frente a quien -reitero- tiene emplazamiento registral e hizo valer la presunción del Art. 2790 del Código Civil Ley 340, incorporando a la causa el título de su antecesor en instrumento público de fecha anterior a la posesión que dice detentar aquel.-

Por último, debo señalar que resultan irrelevantes las eventuales disposiciones que pudiera haber dictado el municipio local y que fueron invocadas por el demandado, en tanto que nos encontramos frente a un bien del dominio privado, cuya titularidad registral fue debidamente acreditada por el accionante, no habiéndose invocado -a todo evento- la existencia de algún proceso expropiatorio que otorgue al estado municipal algún derecho sobre el mismo.-

III.- Lo hasta aquí expuesto es suficiente para hacer lugar a la demanda, debiendo imponerse las costas del proceso al demandado (Arts. 68 y CCtes del Código Procesal).-

IV.- Por lo expuesto, normativa y doctrina citada y lo dispuesto por los Arts. 163, 362, 377, 386 y ccs. del Cod. Procesal, FALLO:

1) Haciendo lugar a la demanda entablada en autos en relación el inmueble NC: 19-2-K-223-09 condenando a Carlos Ibañez y demás ocupantes a restituirle al actor la posesión del bien objeto de autos en el plazo de 10 días, contados a partir de la notificación de la presente.-

Ello, bajo apercibimiento de ordenar su inmediato lanzamiento, si correspondiera.- Con costas a cargo del vencido (Arts. 68 y cctes del CPCC).-

2) Salidos que sean a letra y a los fines regulatorios, se fijará audiencia en los términos del Art. 24 de la LA.-

3) Disponiendo la registración, protocolización y notificación de la presente.-