

General Roca, 26 de Marzo de 2019.

AUTOS Y VISTOS: para dictar sentencia en estos autos caratulados "NICOLOSO HORACIO HUGO C/ OLIVERA JUAN CARLOS Y OTRA S/ REIVINDICACIÓN (Ordinario)", EXPTE. N° A-2RO-1039-C9-16, de los que;

RESULTA: Que a fs. 26 se presenta el Sr. Horacio Hugo Nicoloso, con patrocinio letrado, adjuntando documental de fs. 1/25, interponiendo acción reivindicatoria, en carácter de copropietario, contra el Sr. Juan Carlos Olivera, de los inmuebles designados catastralmente como 05-1-D-791-11; 05-1-D-791-12 Y 05-1-D-791-13, matrícula 05-6262, 05-6263 y 05-6264, respectivamente, con costas.

Aclara que los lotes están unidos formando un bloque rectangular con frente a calle Alsina y haciendo la esquina de la calle Luis Piedrabuena.

Solicita que se incorpore al proceso al Sr. Lucio Perez por resultar copropietario del 33,33% de los inmuebles mencionados.

Manifiesta que los inmuebles mencionados fueron adquiridos por su abuelo Salvador Nicoloso, casado con Doña Elvira Verdecchia el 30 de junio de 1952, conforme escritura N°387.

Denuncia el fallecimiento de ambos y la tramitación de la sucesión por ante el Juzgado N° 1.

Explica que del proceso sucesorio, y previa cesión de derechos hereditarios efectuada por algunos herederos resultó, ser copropietario y titular registral del 66,66%, siendo el Sr. Lucio Perez el copropietario del restante 33,33%, por ser el único heredero de la Sra. Delia Rosa Nicoloso, quien figura como titular registral.

Afirma que si bien no se ha inscripto el bien a nombre del Sr. Lucio Perez, el mismo ha sido declarado único heredero de la titular registral en un 33,33% en los autos caratulados "NICOLOSO DELIA ROSA PURA S/ SUCESIÓN" EXPTE N° F-2RO-311-C1-14, que tramitara por ante el Juzgado Civil 1.

Relata que hace unos años el demandado ocupó ilegítimamente los tres lotes sin autorización de los propietarios del predio ni derecho alguno, e indica que instaló una chatarrería con venta de bienes muebles usados.

Aclara que los sucesores de los Sres. Salvador Nicoloso y Elvira Verdecchia no intentaron el desahucio por medio judicial entendiendo que la usurpación era temporal.

Afirma que el demandado en autos no ocupó el inmueble con ánimo de dueño, que no abonó los impuestos o servicios, limitándose a permanecer en calidad de simple tenedor.

Sostiene haber abonado regularmente los impuestos inmobiliarios, tasas municipales y el servicio de agua, resalta que eso implica un acto posesorio propio de la titularidad que detenta.

Denuncia el proceso de desalojo que tramitara por ante el Juzgado Civil 1, con resultado negativo.

Alega que los herederos de los propietarios originales de los inmuebles se encuentran habilitados para ejercer esta acción.

Cita jurisprudencia que considera que avalan su postura, así como también doctrina, ofrece prueba y funda en derecho.

A fs. 40 se presenta el Sr. Lucio Sergio contestando la citación como tercero, mediante apoderado y adjuntando documental de fs. 36/39.

Reconoce que los inmuebles objeto de autos fueron adquiridos por el Sr. Salvador Nicoloso y su cónyuge mediante escritura N° 387 y que ante el fallecimiento de los mismos se inició proceso sucesorio.

Asimismo reconoce que en el proceso sucesorio y mediante cesión de derechos obtuvo el 33,33% de los inmuebles por resultar el único heredero de la Sra. Delia Rosa Nicoloso, denunciando el proceso sucesorio.

Relata como hechos que los inmuebles fueron ilegítimamente ocupados en tanto no existió ningún vínculo de parentesco o amistad entre el demandado y el matrimonio Nicoloso - Verdecchia.

Afirma que el demandado se aprovechó de la avanzada edad de los mencionados.

Sostiene que el demandado no ocupó los inmuebles a título de dueño sino de simple tenedor, que no se abonaron los impuestos ni cargas.

Dice que los titulares registrales son su madre, la Sra. Delia Rosa Pura y el Sr. Horacio Hugo Nicoloso, actor en autos.

Ofrece prueba, adhiere a los medios probatorios ofrecidos por el actor, funda en derecho y peticiona se haga lugar a la demanda.

A fs. 190 se presenta el Sr. Juan Carlos Olivera, adjuntando documental de fs. 48/189, contestando demanda, solicita su rechazo con costas y opone la excepción de prescripción adquisitiva.

Efectúa una negativa de los hechos relatados por la parte actora y relata como realidad de los hechos que ha ocupado el inmueble mucho más de 20 años, a título de dueño.

Afirma haber residido en los lotes durante mucho tiempo desarrollando allí su oficio y actividad comercial.

Reconoce no tener título con las formalidades que la ley exige por lo que deduce la excepción de prescripción adquisitiva larga.

Aclara que si bien en la excepción opuesta no resulta atendible ningún juicio de valor de buena o mala fe, siempre ha obrado de buena fe.

Explica que en el proceso de desalojo, acción rechazada en primera y segunda instancia, advirtió que el Sr. Nicoloso con el que había tenido trato frecuente y quien lo había autorizado a ocupar los inmuebles, era el Sr. Juan Antonio Nicoloso, padre del actor y no su abuelo, el Sr. Salvador Nicoloso, como siempre había creído.

Aclara que no sabía su nombre de pila y que las acciones tendientes a recuperar los inmuebles, por parte del Sr. Hugo Nicoloso no comenzaron sino después del fallecimiento Juan Antonio Nicoloso, ya que jamás hubiese contado con su aprobación, pues era quien había dado la autorización.

Resalta que en cuanto al tiempo de ocupación para la prescripción adquisitiva, el mismo se encuentra comprobado en los autos "VERDECCHIA ELVIRA, NICOLOSO JUAN ANTONIO Y NICOLOSO SALVADOR S/ SUCESIÓN C/ OLIVERA JUAN CARLOS S/ DESALOJO" en trámite por ante el Juzgado Civil N° 1, mediante la prueba documental y testimonial

Dice que la acción de desalojo fue rechazada por estar discutidos derechos posesorios, y que se produjo prueba tendiente a demostrar el tiempo de ocupación, por lo que con esa sola prueba instrumental resulta suficiente para hacer lugar a la excepción de prescripción.

Transcribe frases del escrito de demanda que las considera confesiones por parte del actor que confirman su derecho.

Asimismo, dice que en ese proceso de desalojo el propio actor reconoce que en vida del Sr. Juan Antonio Nicoloso y en forma posterior a la muerte de Salvador, que él ya ocupaba los inmuebles, poniendo de manifiesto que el plazo de prescripción estaba ampliamente cumplido cuando se intentó el desalojo.

Transcribe parte de la sentencia dictada por la Jueza del proceso de desalojo, como así también lo dicho por la Cámara de Apelaciones en el mismo expediente.

Afirma que el pago de impuestos por parte de la actora fueron por única vez y con el único objeto de lograr las inscripciones registrales desde los sucesorios pero que no tuvo la intención de pagarlos tal como si fuese el dueño.

Remite a la prueba documental del proceso de desalojo y del acompañado en autos afirmando que tanto antes como después del intento de desalojo abonaba las tasas

retributivas de los inmuebles.

Afirma haber cercado los inmuebles y realizado mejoras.

Dice que aunque el pago de los impuestos no completen el término ininterrumpido de 20 años, deberán juzgarse como prueba cabal del "animus domini" ejercido por el demandado.

Adhiere a la citación del tercero y reconvino por prescripción adquisitiva contra el actor y contra el tercero como acción.

Manifiesta que la carga impuesta por la normativa procesal respecto de la adjunción del plano de mensura se satisface con la adjunción del plano que acompaña con lo informado por la Dirección de Catastro Provincial.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona que se rechace la demanda con costas, haciendo lugar a la excepción y a la acción intentada.

A fs. 195 se corre traslado de la excepción opuesta, recibiendo su respuesta a fs. 199 por parte del actor, negando la autenticidad de la documentación adjunta en la contestación de demanda y solicitando el rechazo de la prescripción.

Interpreta los requisitos legales de la prescripción adquisitiva y afirma que es necesario que el poseedor se comporte como dueño de la cosa o titular del derecho real, actuando frente a la colectividad, siendo necesario que nadie cuestione dicha situación ya que si el poseedor que pretende usucapir actúa por mera tolerancia del dueño de la cosas sus actos posesorios serán irrelevantes a los efectos de la usucapición.

Cita jurisprudencia que considera que avalan su postura.

Sostiene que si bien en esta hipótesis que se da en autos, es decir habiendo el actor recibido la propiedad de los inmuebles por herencia iniciando esta acción contra quien se encuentra ocupando los inmuebles y éste opone la excepción de prescripción, el demandado no debe cumplimentar los requisitos de la Ley 14.159 como requisito de admisibilidad de la excepción, pero aclara que distinta es la situación del tercero citado a juicio, quien resulta ser el propietario del 33% indiviso de los tres lotes y a quien se le plantea la usucapición por vía de acción, ya no de excepción, razón por la cual se debe cumplimentar la totalidad de los requisitos procesales necesarios para la procedencia de la acción.

Efectúa un análisis de la prueba ofrecida por el demandado.

Solicita se tenga presente que el demandado en autos denuncia como su domicilio real en la calle Pasaje Perito Moreno 2568 de General Roca mientras que los predios objeto de autos se ubican en Alsina y Piedra Buena de la misma ciudad.

Manifiesta que en 1990, año en que el demandado alega iniciar una relación de amistad con su padre, él tenía 26 años y nunca lo conoció, por más que se encontraba todo el día con su padre.

Se pregunta que si de haber existido una amistad no hubiesen compartido cenas, jornadas festivas, entre otras.

Explica que el fallecer sus abuelos los propietarios de los lotes pasaron a ser Maria Nicoloso, Delia Rosa Pura Nicoloso y su padre Juan Antonio Nicoloso.

Cuestiona que su padre, aproximadamente a principios de 1991, podría haber hecho lo que quisiera con los 3 lotes, olvidándose de sus hermanas Maria y Delia Rosa Pura, copropietarias, y de su esposa, Sra Vanna Spampani y de él y de su hermano, Juan Carlos Salvador, pudiendo regalar los inmueble.

Dice que la fecha de inicio del cómputo de la prescripción iniciaría en una fecha imprecisa e impredecible del segundo semestre del 1991 y que el 5 de septiembre del 2011 se le dio inicio al trámite de desalojo interrumpiendo el cómputo del plazo sin que el demandado pudiera alegar la posesión ininterrumpida y pacífica por más de 20 años.

Funda en derecho ofrece prueba y peticiona se rechace la excepción con costas.

A fs. 207 se corre traslado de la documentación acompañada por la actora, recibiendo responde del demandado a fs. 215.

Desconoce la autenticidad del informe acompañado del "Veraz", dice que no le encuentra el fundamento de acompañar dicho informe atento a no encontrarle valor probatorio alguno.

Dice en cuanto al formulario de iniciación y acta de mediación advierte que corresponde a una mediación que fuera celebrada, pero pasados los veinte años de la posesión pacífica e ininterrumpida.

A fs. 210 se corre traslado de la reconvención planteada por el demandado, recibiendo su responde a fs. 212 por parte de la actora, adhiriendo en todos sus términos a la contestación de la excepción, solicitando su rechazo con costas.

Asimismo, a fs. 216/223 evacúa los traslados conferidos a fs. 207 y 210 el tercero citado.

Manifiesta que reconoce la autenticidad de las actas de infracción acompañadas como documental.

Realiza negativa de los hechos y aclara que la explicación del demandado de cómo había ingresado a los predios no fue acompañada de prueba, que no adjuntó boleto como así tampoco los pagos realizados para acreditar la contraprestación a su cargo.

Dice que no es un dato menor que el Sr. Juan Francisco Nicoloso no era el único dueño de los bienes, sino que eran cotitulares las Sras. María Nicoloso y Delia Rosa Pura Nicoloso.

Afirma que la actora ingresó sin autorización a los predios y que reconoce que la titularidad no le correspondía, faltándole por ende un requisito fundamental para la procedencia de la acción de la defensa.

Dice que si se prueba que las boletas de tasa retributivas fueron abonadas por el demandado, debe meritarse que corresponden a un corto período de tiempo que no es otro aquel en el cual tuvieron lugar los reclamos previos al inicio del proceso de desalojo y durante su tramitación, con la única finalidad de construir prueba de una posesión que nunca existió.

Afirma que se invoca una posesión de más de 20 años y sólo se acompañan algunas tasas que llegan a 2 años y nada se dice de los restantes servicios e impuestos que gravan los inmuebles.

Alega que no se adjunta ninguna documentación que acredite la actividad comercial que manifiesta desarrollar en los predios, sólo una multa del Municipio del año 2011.

Asimismo dice que tampoco se ha demostrado las mejoras que dice haber efectuado. Solicita se rechace la defensa intentada.

Desarrolla jurisprudencia acerca de la inadmisibilidad de la reconvención de la prescripción adquisitiva y normativa aplicable.

Afirma que el accionado no cumple con la carga de acompañar el certificado expedido por el RPI.

Dice que en cuanto al certificado de catastro y plano que el accionado alega acompañar, no se trata de tal documentación sino de una plancheta parcelaria expedida por catastro sin validez alguna.

Sostiene que el demandado no afronta ningún gasto, que goza de todos los beneficios, siendo su intención quedarse con los tres lotes a los cuales ingresó de forma ilegal pero en los que no reside.

Cita jurisprudencia que considera que avalan su postura, ofrece prueba y peticiona.

A fs. 245 se fija audiencia preliminar, la que fue celebrada según constancias de fs. 260, donde se fijan el plazo y los hechos sujetos a prueba.

Se produjo la siguiente prueba: 1) Por la parte actora: a) Documental: fs. 1/25. b) Instrumental: a fs. 282 se recepciona la causa "VERDECCHIA ELVIRA, NICOLOSO JUAN Y NICOLOSO SALVADOR C/ OLIVERA JUAN CARLOS S/ DESALOJO

(Sumarísimo)" (687-11) p/c "PEREZ MARCELO MARTIN S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" (528-I-94) y la causa "NICOLOSO DELIA ROSA PURA S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" (F-2RO-311-C1-14). c) TESTIMONIAL: fs. 358 Sres. Perla Gomez Vives y Sandra Leonor Gomez; a fs. 414 Carlos Alberto Poli. d) INFORMATIVA: a fs. 294/329 Municipalidad de General Roca, a fs. 286/7 Registro Provincial de las Personas. 2) Por el tercero citado Lucio Segio Perez: a) DOCUMENTAL: a fs. 36/39. b) INSTRUMENTAL: a fs. se recepciona la causa "NICOLOSO DELIA ROSA PURA S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" (F-2RO-311-C1-14); c) INFORMATIVA: a fs. 361/365 y 437 Agencia de recaudación Tributaria, a fs. 388/397 Municipalidad de General Roca departamento Habilitaciones Comerciales, a fs. 379/385 Aguas Rionegrinas, a fs. 444 edersa; a fs. 335 y 401 Camuzzi, a fs. 408/410 AFIP. 3) Por la parte demandada: a) DOCUMENTAL: a fs. fs. 48/189. b) INSTRUMENTAL: a fs. 282 se recepciona la causa "VERDECCHIA ELVIRA, NICOLOSO JUAN Y NICOLOSO SALVADOR C/ OLIVERA JUAN CARLOS S/ DESALOJO (Sumarísimo)" (687-11) p/c "PEREZ MARCELO MARTIN S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" (528-I-94) y "NICOLOSO DELIA ROSA PURA S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" (F-2RO-311-C1-14). c) CONFESIONAL: a fs. 358 absuelve posiciones la parte actora. d) TESTIMONIAL: a fs. 358 Sres. Juan Carlos Mussetti, Hugo Mario Lloret, Jorge Arístides Calamara. e) INFORMATIVA: a fs. 288/292 Dirección Provincial de Catastro y a fs. 422/430 Registro de la Propiedad Inmueble.

A fs. 452 se ponen los autos a alegar, presentándolo la actora a fs. 453, el tercero citado a fs. 455 y la demandada a fs. 457.

A fs. 471 se ordena glosar la documentación original, DVD y los alegatos (fs. 469/470 de la actora; 463/8 de la demandada y 460/2 tercero citado), y se llaman autos para sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- En cuanto al régimen legal aplicable, cabe precisar que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015 aprobado por la ley 26.994, en su art. 7 ha traído una expresa disposición respecto a la temporalidad de la ley. Conforme esta disposición cabe dejar aclarado que en los presentes autos, concurren dos temáticas que implicarían la aplicación simultánea de ambas legislaciones, pues en autos se han alegado derechos posesorios que se habrían consumado con anterioridad a tal fecha; y a la vez, el ejercicio de una acción real,

iniciado con posterioridad.

Ante todo, si bien en el caso de autos se encuentra comprometido el orden público, en lo que respecta a las disposiciones de derecho privado que han sido esgrimidas por las partes, no existen discordancias conceptuales -para el caso específico de autos- entre la nueva regulación y las normas del viejo Código de Vélez Sarsfield, aprobado por Ley N° 340.

En tal sentido, y ante la necesidad de efectuar una interpretación armónica entre las leyes derogadas y las vigentes, referiré a ambos códigos.

La Corte Suprema ha sostenido como directriz que es deber del juez el de "atender a las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque ellas sean sobrevinientes (?), y si en el transcurso del proceso han sido dictadas nuevas normas sobre la materia objeto de la litis, la decisión (?) deberá atender también a las modificaciones introducidas por esos preceptos en tanto configuran circunstancias sobrevinientes de las que no es posible prescindir"(cf. CSJN, "Recurso de hecho deducido por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en la causa D. I. P., V. G. y otro c/ Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas s/ amparo", del 06/08/2015).

"Previo todo, debo señalar que a partir del 01 de agosto de 2015 entró en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley 26.994 (B.O. 08/10/14) modificada por Ley 27.077 (B.O.19/12/14) cuyo art. 7* primer párrafo establece que a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Ello significa que debe aplicarse a los hechos y relaciones futuras y también a los que hayan nacido al amparo de la anterior ley y se encuentran en curso de desarrollo al tiempo de su sanción; pero no a las consecuencias ya consumadas de los hechos pasados, que quedan sujetos a la ley anterior, pues juega la noción de consumo jurídico.

"Dicho en otras palabras, el nuevo ordenamiento sólo pasará a regir los tramos de su desarrollo aún no cumplidos, en tanto que a los cumplidos se los considera regidos por la ley vigente al momento en que tuvieron lugar" (cf. Dell'Orifice, Carolina y Prat, Hernán V. "La aplicación del nuevo Cód. Civil y Comercial de la Nación y el derecho transitorio", RCCyC 2015 (julio), 01/07/2015).

II) Las acciones reales, entre las que se encuentra la reivindicación, según el viejo art. 2756, son "los medios de hacer declarar en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales, con el efecto accesorio, cuando hubiere lugar, de indemnización del daño causado", especificando en el art. 2758 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 aquél que se encuentra posesión de ella".

En ese mismo sentido, los arts. 2247 y 2248 definen y describen la finalidad de las acciones reales en el nuevo ordenamiento.

Entonces las acciones reales tienen por objeto la protección de los derechos reales, los cuales "invisten a su titular de una potestad sobre la cosa que es su objeto, que le permite tenerla, usarla, gozarla y disponer de ella material o jurídicamente" (Claudio Kiper, Manual de Derechos Reales, ed. Rubinzal - Culzoni, pg. 646), traducándose en la oponibilidad frente a todo aquel que pretenda desconocerlos.

En el caso, nos encontramos ante la pretendida defensa por parte de la actora del derecho real de dominio, que se caracteriza por ser absoluto, exclusivo y perpetuo.

El art. 2510 rezaba "El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, aunque esté en la imposibilidad de hacerlo, y aunque un tercero los ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje poseer la cosa por otro, durante el tiempo requerido para que éste pueda adquirir la propiedad por la prescripción".

Ello en consonancia con el art. 1942 del CCCN que dice " Perpetuidad. El dominio es perpetuo. No tiene límite en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio. No se extingue aunque el dueño no ejerza sus facultades, o las ejerza otro, excepto que éste adquiriera el dominio por prescripción adquisitiva"

Por lo tanto el titular del derecho real del dominio se mantendrá en esa situación, salvo que pierda dicho derecho por el ejercicio de la acción o defensa de prescripción adquisitiva (que es un modo de adquirir el dominio).

"Que el dominio sea perpetuo significa que él no se extingue porque su titular no use, no goce o no ocupe la cosa, a no ser que deje de poseer por otro por todo el tiempo legal requerido para la usucapión" (Kiper, ob. cit. pg. 143).

En ese hilo de razonamiento, habiendo la demandada planteado la prescripción adquisitiva (como excepción y como acción) ante el requerimiento de la actora, considero conveniente analizar en primer lugar si se han reunido los requisitos necesarios para la procedencia de la usucapión, para eventualmente, analizar la reivindicación solicitada.

III) En materia de prescripción adquisitiva del dominio (art. 3.948 C.Civil), tanto la posesión -corpus y animus-, como su continuidad, y la extensión temporal por el plazo

legal, son requisitos indispensables exigidos por el Código Civil.

Teniendo especial consideración que esta excepcional forma de adquirir el dominio prevalece sobre el título de propiedad inscripto, tales circunstancias deben ser acreditadas en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas sobre la posesión continua del inmueble durante el lapso requerido por la ley, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

Por ello en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.

En asuntos de esta naturaleza, donde no sólo se trata de intereses de los particulares, sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar las declaraciones de los testigos, y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiendo otras probanzas o evidencias que, integrando la llamada "prueba compuesta", permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto.

III.a) Paso a analizar en primer lugar, la posesión invocada. El viejo Código Civil exigía que dicha posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

El Nuevo código refiere a que la posesión debe ser ostensible y continua (art. 1900).

La demandada reconviniendo invoca que ha ocupado los lotes objeto de éste juicio durante mucho más de 20 años, alegando que lo hacía a título de dueño, residiendo en ellos durante mucho tiempo y desarrollando allí su oficio y su actividad comercial.

Dice que el sr. Juan Antonio Nicoloso, padre del actor, lo había autorizado a ocupar los inmuebles, refiriendo siempre a los hechos invocados en el expediente donde tramitara el desalojo (n° 687/11 del Juzgado Civil n° 1 de ésta ciudad).

Pone énfasis en el plazo de su ocupación, que alega superior a los veinte años, pero resulta necesario previamente analizar la alegada ocupación, la forma en que comenzó y si ella puede ser calificada como posesión.

Oportunamente, en el expediente "VERDECCHIA ELVIRA, NICOLOSO JUAN ANTONIO Y NICOLOSO SALVADOR S/ SUCESIÓN C/ OLIVERA JUAN CARLOS S/ DESALOJO (Sumarísimo)" (687-11), al oponer su defensa, Olivera expuso que "A principios del año 1990, comencé un negocio en la ciudad de Gral. Roca (R.N.)... En ese año conocí al Sr. Salvador Nicoloso e inicié con él una relación de amistad". Continúa diciendo que en ese contexto, el sr. Nicoloso le dijo que era propietario de unos lotes ubicados en calle Alsina, que si quería podía ocuparlos a

cambio de lo que quisiera o pudiera darle.

En ese contexto, el demandado alega que comenzó su posesión (a la que llama siempre ocupación). Dice que a los pocos meses el sr. Nicoloso le manifestó que se quedara con el inmueble, con la única condición que abonare impuestos y servicios. Es decir, según los dichos del demandado en aquel expediente, el sr. Nicoloso le habría transferido los inmuebles, bajo el argumento que existía una gran deuda sobre los inmuebles "y que antes de perderlos, prefería dejármelos a mí".

En ese marco del relato, destaco dos cosas. En primer lugar, la confusión en el demandado de quien sería la persona que le habría permitido ocupar los lotes, aunque en el presente aclare que se trató de Juan Antonio (y no Salvador que ya se encontraba fallecido); y en segundo lugar no queda claro si realmente le fue transmitida la posesión, o solo un préstamo del lugar por parte de sus titulares.

El demandado, refiere constantemente a "ocupación", a que el sr. Nicoloso le permitió ocuparlos, verificándose allí el reconocimiento de una tenencia (reconociendo la propiedad y posesión en otro).

Luego parece referirse a la intervención de dicho título, al sostener que el sr. Nicoloso le "manifestó que era su deseo, me quedara con ese inmueble", pareciera insinuar el demandado existe posesión propia, pues antes la reconocía en el sr. Nicoloso. Pero no parecen creíbles y no han podido acreditarse con el grado de seriedad necesario, que ello haya ocurrido así. Es posible que el sr. Nicoloso (tomando que fuera Juan Antonio y no Salvador) le haya permitido ocupar el inmueble como dijo, pero de lo dicho y la prueba existente, no puede inferirse que se lo haya donado o vendido o cedido o transmitido de alguna forma.

Para que se produzca la intervención del título no basta el cambio interno de la voluntad, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino que ello tiene lugar cuando el cambio se produce la conformidad del propietario por actos exteriores suficientes de contradicción a su derecho. Y esos actos no han sido acreditados, sino puestos en relatos basados en conjeturas.

Expresamente el art. 2353 del Código Civil expresaba "Nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario". (concordante con el art. 1915 del CCCN).

En ese sentido, el demandado, tanto en el expediente donde tramitara el desalojo, como en autos ha manifestado que el sr. Nicoloso le ha permitido ocupar los inmuebles, pero en ningún momento describe las circunstancias en que ha adquirido la posesión, desplazando al padre del actor.

No puede inferirse del relato efectuado por el demandado que haya existido una causa de transmisión del dominio o posesión por parte del sr. Nicoloso, siendo una circunstancia que debió acreditar acabadamente para tener por intervenido el título.

Sobre todo teniendo en cuenta que nadie puede transmitir un mejor derecho del que goza y en el caso, el sr. Juan Antonio Nicoloso ni siquiera era titular de la totalidad del derecho que dice el demandado le transmitió.

Alega el demandado que Nicoloso le manifestó su deseo que se quede con los inmuebles y que le dijo que era por una deuda que los mismos tenían. Pero no se describen dichas deudas, ni como ni quien las pagó.

A fs. 250 consta un convenio n° 10-0013785, celebrado por el demandado con la Municipalidad de General Roca, el día 22/10/2007, referido al inmueble 05-1-D791-11, de titularidad de Salvador Nicoloso, donde se detallan los períodos de deuda por tasa retributiva, por los períodos que van de 2002 a 2007. A fs. 252 obra el convenio 10-0013784, por los mismos períodos, referido al inmueble 05-1-D791-12; y a fs. 254 por el inmueble 05-1-D791-13.

Puede observarse que incluso la deuda esta generada en un lapso de tiempo que según el propio demandado, se encontraba ejerciendo la posesión.

Mismo razonamiento cabe respecto de las boletas de Aguas Rionegrinas S.A., donde figuran deudas del año 2004 en adelante.

El documento de fs. 57, que pareciera referirse a deudas anteriores, mas allá de no contar con firma ni mención del demandado, se refiere a un inmueble ubicado en otro domicilio.

Adjunta también boletas de distintos comercios y servicios contratados por Olivera, algunas referidas al domicilio de los inmuebles en pugna, y otras donde no constan ni para quien fueron emitidas ni domicilio. Las más antiguas datan del año 1994 (fs. 69 y 70 reconocidas por el testigo Mussetti).

Constan boletas por tasas retributivas abonadas del 2007 en adelante y del impuesto inmobiliario a partir de 2009.

En autos constan facturas abonadas por servicios retributivos de los años 2011, 2012 y 2013 y a fs. 1186/7 obra factura de Edersa que no pertenece a los inmuebles de autos.

Ello constatado con lo informado por los testigos que afirmaron que los lotes no cuentan con servicios, tomando electricidad de los vecinos.

Además a fs. 401 Camuzzi Gas del Sur informa que no cuenta con servicio de gas el domicilio donde se encuentran los lotes.

Por último adjuntó el demandado dos actas labradas por la Municipalidad de General Roca del año 2011 (fs. 188/9).

Concluyo entonces que el demandado Olivera pudo haber empezado a ocupar el inmueble, con permiso del sr. Nicoloso, pero reconociendo la propiedad en éste y que recién a partir del año 2007 (fallecido aquel) comenzó a abonar impuestos, lo que podría significar un intervención del título, pero que considero que no ha sido tal. A partir de dicho año pareciera que el demandado comenzó con actos que sobrepasaron lo meramente interno, exteriorizando su voluntad de poseer.

"Según se expuso, existe un principio referente a la inmutabilidad de la causa. Dicho principio no impide que la causa pueda transformarse en determinadas circunstancias; lo que prohíbe es que ello pueda hacerse 'por su mera voluntad', o 'por el solo transcurso del tiempo'. La tenencia puede transformarse en posesión, o viceversa, mudando el concepto de modo inequívoco, activo y operante". El párrafo transcrito corresponde a la obra de Ricardo Luis Lorenzetti, que si bien refiere a al art. 1915 de Código Civil y Comercial de la Nación, resulta aplicable al art. 2353 del código velezano. (Código Civil y Comercial Comentado, Tomo IX, . pg. 120 puntos III.2) - editorial Rubinzal - Culzoni).

Para que se produzca la intervención de la causa, deben realizarse actos concluyentes e inequívocos, encontrándose una oposición total del tenedor hacia el poseedor, de manera activa e incida sobre la cosa y sobre la relación con el poseedor.

Resulta provechoso para acreditar el animus domini, que el pago de las obligaciones tributarias y de servicios del inmueble sea secuenciado y ordenado, durante el tiempo que alega la posesión, siendo que el pago efectuado en fechas próximas a inicio de reclamos por parte del reivindicante o la celebración de convenios para el pago de tributos atrasados, denotan una actitud contraria a la calidad de poseedor animus dominis.

En todo caso, en base a la documentación aportada su posesión podría haber comenzado en el año 2007, plazo que fue interrumpido por la demanda de desalojo incoada en su contra, que denota que dicha posesión (si fuera tal) no resultó pacífica.

Las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte actora, reafirman tal conclusión,

siendo que han declarado en el sentido que la ocupación del demandado data de entre los años 2004 aproximadamente (Sandra Leonor Gomez, Perla Soledad Gomez Vives, fs. 358 y Carlos Alberto Poli fs. 414).

Si bien los testigos ofrecidos por la demandada afirman que Olivera se encontraba ocupando los lotes en fecha anterior, dichas testimoniales no tienen las precisiones necesarias para reafirmar los dichos del actor y otorgarle la calidad de poseedor al demandado por el término necesario para que prospere su reclamo, ni alcanzan por sí solas.

Juan Carlos Mussetti declaró que en el '88 o a fines del '88, Olivera se encontraba en calle Alsina. Sin embargo, el propio Olivera describe que su ocupación data del año 1990 (año en que dice haber conocido al padre del actor). Se advierte que hay una diferencia de dos años en lo declarado por el testigo y lo dicho por el actor. Que esta falta de precisión, en casos como en el presente, donde en forma ajustada el demandado reconviniendo estaría llegando a los 20 años según sus dichos (en forma imprecisa), hace que no le pueda dar a la declaración el grado de importancia y credibilidad necesaria para avalar los dichos del oferente.

El testigo Hugo Mario Lloret, dice que conoció a Olivera en el '93 o '94, pues trabaja en un comercio que se encuentra enfrente al de Olivera. Luego afirma que Olivera ocupa los lotes desde el año '90, asegurando que "porque estaba haciendo el traslado y nació mi hijo... que tiene 26 años...". Más allá de la propia contradicción de su declaración, obsérvese que no se determina en calidad de que ocupada el sr. Olivera los lotes.

Finalmente, Arístides Jorge Calamara sostiene que estuvo ayudando a hacer una mudanza en el año '89 o '90, en frente a los lotes y que ya se encontraba el sr. Olivera. Sin embargo, afirma también que no lo vio más por que se fue a vivir a Las Grutas. Esta declaración que invoca haberlo visto en una oportunidad, tampoco acredita el carácter de la ocupación del sr. Olivera, ni la forma de ésta.

III.b) En cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 14.159 y el Libro VIII del Código Procesal Civil y Comercial local, tengo en cuenta que si bien al plantearse la prescripción como excepción no deben cumplirse con los recaudos del art. 24, también es cierto que el demandado reconvino por prescripción adquisitiva al tercero citado Lucio Sergio Perez, debiendo en tal caso someterse y cumplir los requisitos exigidos por la ley.

"Ahora bien, como antes observáramos, el aquí demandado por reivindicación además

de oponer la excepción de prescripción adquisitiva como defensa, reconvino 'a todo evento' al actor para que se declare la adquisición de dominio por prescripción, y la sentencia ahora impugnada hizo lugar a dicha reconvención. En este supuesto, cuando la usucapión se pretende hacer valer como reconvención, la doctrina y jurisprudencia mayoritaria -a la cual adhiero-, consideran que el usucapiente no queda eximido de dar cumplimiento de los recaudos impuestos por el citado artículo 24 de la Ley 14.159, modificada por el Decreto Ley 5756/58".

"Al respecto, se ha dicho que: 'No puede reclamar la dispensa del art. 24 de la Ley 14.159 el poseedor que no se ha limitado a defenderse de la reivindicación evitando su desposesión sino que ha reconvenido pretendiendo la declaración de un modo de adquirir el dominio y la formación de un título'. (SCBA., 20/09/2000, Lexis, n° 14/74274); 'La existencia de reconvención por usucapión ante la acción de reivindicación impone al pretendido usucapiente la carga de cumplir con los/// ///6.-recaudos legales previstos en los arts. 24 y 25 de la Ley 14.159 (Adla, XII-A, 24). De ahí que la falta de presentación del plano de mensura firmado por profesional autorizado y aprobado por la autoridad administrativa (art. 24, inc. b, Ley 14.159 texto según decreto-ley 5756/58 -Adla, XVIII-A, 916-), es elemento suficiente para desestimar la pretensión del reconviniente.' (CNApel. en lo Civil, Sala G, 'Municipalidad de Buenos Aires c. Sfilio de Vitale, Vita R.', del 13/12/1988, LA LEY 1989-C, 527)" (STJ "ORDOÑEZ JUAN CARLOS C KNELL TEOFILO TEODORO S ORDINARIO REIVINDICACIÓN S/ CASACIÓN" - 25910/12, se. 37 - 28/06/2013).

III.c) Pues de todo lo dicho puede concluirse que, de existir la posesión invocada por el demandado, solo ha podido acreditar actos posesorios desde el año 2007, y como ya se dijo tampoco fue pacífica por el reclamo efectuado en el año 2011.

Ahondando más en ello, del relato efectuado por el demandado Olivera en el expediente de desalojo que tramitara en el Juzgado n° 1 (687-11), manifiesta que a principios del año 1990 conoció al sr. Nicoloso (dejando de lado la confusión acerca de si se trataba de Salvador o Juan Antonio), en consonancia con el inicio de su negocio de compra y venta de partes automotores.

Sin precisar fechas, menciona que ese mismo año, Nicoloso le ofreció ocupar los lotes a cambio de lo que quisiera y pudiera, y que a los pocos meses le manifestó que se quedara con los lotes, a condición que abonara los impuestos y servicios.

Reitero que en el caso de autos se está ventilando una cuestión de orden público, donde no es posible tomar los relatos con liviandad, es necesaria certeza en la comprobación

de los hechos que se invocan. Y en ese contexto no se explica claramente como en el lapso de menos de un año, Olivera forjó una amistad tal co Nicoloso, que llegara a transmitirle tres inmuebles, casi sin contraprestación.

En todo caso, si la contraprestación consistía en el pago de una deuda por servicios e impuestos, debió acreditar la existencia y pago de esa deuda. Asimismo, obsérvese que los inmuebles no poseían servicios de luz ni gas, por lo cual no podían tener deuda, y sólo constan boletas de Aguas rionegrinas S.A., no surgiendo deuda de dicha fecha, sino únicamente a partir del año 2004.

Si la intención de Nicoloso para transferir el inmueble era no figurar como deudor en los diferentes organismos, y ello era la contraprestación, pareciera que el demandado Olivera tampoco cumplió, pues las deudas impositivas y de aguas son de épocas en la que él mismo alega que ya poseía.

Del análisis efectuado en autos, surge claramente que el tiempo necesario para que proceda la excepción planteada sólo mereció prueba testimonial, la que fue valorada y no alcanzan para dar la precisión que merece el trámite.

Asimismo es sabido y la reiterada jurisprudencia se ha expedido al respecto, indicando que para que prospere la prescripción adquisitiva no alcanza la prueba testimonial y en autos no existe documental que la acompañe avalando el tiempo necesario para que prospere la acción.

En este estado, no cuento con la "prueba compuesta" que permitan formar la sólida convicción necesaria en asuntos de ésta naturaleza, por ello corresponde entonces rechazar la defensa de prescripción adquisitiva, incoada por el demandado.

IV) Corresponde tratar la acción reivindicatoria planteada por demandado reconviniente, contra Lucio Sergio Perez.

Que en primer término, debe señalarse que el art. 2248 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que "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...". (ver art. 2758 Código Civil).

En concordancia con ello, la doctrina especializada ha definido a la acción reivindicatoria como: "...la acción real que tiene por objeto hacer declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en los que haya mediado desposesión de la cosa -mueble o inmueble-, y así obtener su restitución..." (Cf. Kiper, Claudio "\"Tratado de Derechos Reales\"", Código Civil y Comercial de la Nación, ley 26.994, Tomo II, Pág. 450).

Cabe recordar que en los juicios de reivindicación se debe establecer quién tiene título para poseer y, en caso de que ambas partes lo tengan, cuál debe prevalecer. El vocablo "título" debe entenderse como causa idónea para adquirir un derecho real que confiera la posesión o como causa idónea para legitimarla, en vez de entenderse como una mera formalidad. Por consiguiente, tienen legitimación activa todos los titulares de derechos reales que confieren posesión sobre la cosa, sus acreedores por vía subrogatoria y, por interpretación predominante, todos aquellos a quienes los titulares han transmitido la acción por actos entre vivos o por razón de muerte, aunque todavía no se haya perfeccionado la transmisión del derecho real respectivo, por ejemplo el comprador a quien no se hizo la tradición (el cesionario, el legatario y el heredero). Es que acción real y derecho real son conceptos diferentes y es posible transmitir la acción sin que se perfeccione la transmisión del derecho, lo cual explica el ejercicio de la primera sin la titularidad del segundo (Guillermo A. Borda "Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales", tomo II, 5ª edición actualizada por Delfina Borda, p. 1484 a 1486, La Ley, 2008).

En tal sentido se ha dicho que "Para el ejercicio de las acciones reales es menester la titularidad del derecho real respectivo" y que "El heredero del titular del derecho real, aun cuando no haya tenido nunca la posesión del inmueble, puede intentar las acciones reales. Ello es así porque es sucesor del causante y continuador de su persona, poseedor de aquellas cosas que aquél haya poseído, y cuenta con las acciones de aquél." (Claudio Kiper, "Manual de Derechos Reales", editorial Rubinzal - Culzoni, pgs. 653 y 655).

"Si es un hecho que el causante tuvo la posesión del inmueble hasta su fallecimiento, resulta obvio que sus herederos le suceden en esa posesión. De conformidad al art. 3418 del Código Civil, los herederos suceden no solo en la propiedad, sino también en la posesión del difunto, con todas sus ventajas y vicios. O sea que la posesión material de los bienes que gozaba el causante, regulada por los arts. 2351 y siguientes, se les transmite a los sucesores universales de pleno derecho, ministerio legis, desde el fallecimiento del causante, sin necesidad de actos de aprehensión material de la cosa (corpus), ni de la intención posesoria (animus). Se trata de la posesión civilísima propia de los sucesores universales. El art. 3418 se refiere a la posesión material de los bienes, definida por el art. 2351 del Código Civil, distinguiéndosela de la posesión hereditaria del art. 3410, que está referida o conceptuada como la investidura de la calidad de heredero con eficacia erga omnes. En el caso, admitido el hecho de que el causante poseyó el inmueble hasta su muerte, sus herederos, en este caso sus hijos sucedieron en

la posesión de ese inmueble. Por tanto, es cierto, que el actor tiene la posesión del bien desde el fallecimiento de su padre, pero como no es el único heredero, sucede en la posesión junto a sus hermanos. Si pretende ejercer una nueva posesión a partir de la muerte de su padre, distinta de la de éste, o sea no como sucesor del mismo, tiene que intervertir su título (o sea el de poseedor como sucesor universal junto a sus hermanos), ello en razón del principio de que nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión (art. 2353 Cód. Civil), es decir, la regla de la inmutabilidad de la causa de la relación real implica que debe probar el acto de entidad suficiente para modificar el título". (DRES.: GANDUR BRITO - AREA MAIDANA. ARCE DE MEDINA LUISA CRISTINA Y OTROS C/ARCE CARLOS JOSE s/reivindicacion, Fecha: 27/05/2004{F}, Sentencia N°: 373, Corte Suprema de Justicia Sala Civil y Penal - LDTextos - Lex Doctor).- En este orden de ideas y tal como explican Alberto J. Bueres y Elena I. Highton "Código Civil ...", t. 5 A, pág. 239, editorial Hammurabi: "... El principio contenido en el art. 2.401 -y aqui se puede hacer una comparación con el dominio, art. 2.508- es el de que la posesión es exclusiva, es decir que no podría haber dos personas que poseyeran en el todo, a título de propietarios, toda la cosa. Ello no quiere decir que no puedan ocurrir sobre el mismo objeto dos posesiones de distinta naturaleza o jerarquía, que no sean rivales ni se excluyan mutuamente ...".- Entonces, la situación del hijo conviviente; merecía el reparo puesto de manifiesto en la sentencia."

V) Entrando en el análisis del caso traído a juicio, surge que la parte actora intenta lograr la reivindicación de los inmuebles cuya nomenclatura catastral 05-1-D-791-11, 05-1-D-791-12 y 05-1-D-791-13 de la ciudad de General Roca, denunciando que se encuentra ocupado por la demandada en autos de manera ilegítima, sin ninguna autorización.

Analizando las constancias de autos surge de los informes sobre asientos vigentes emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 18/23), surge que los inmuebles constan registrado a nombre de Horacio Hugo Nicoloso en una porción de 23 y Delia Rosa Pura Nicoloso en una porción de 1/3.

Respecto de ésta última, obra agregado por cuerda el expediente "NICOLOSO DELIA ROSA PURA S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" (F-2RO-311-C1-14), proveniente del Juzgado Civil n° 1 de ésta ciudad, donde consta que la titular de un 1/3 de los inmuebles falleció el 11/11/2013, declarandose a fs. 53 de dichos autos, que le sucede en carácter de único y universal heredero su hijo Lucio Sergio Perez y Nicoloso.

Éste último citado al presente expediente y reconvenido.

Por otro lado, es de destacar que quien deduce la acción reivindicatoria debe acreditar su derecho de poseer, así la principal obligación, e ineludible, del reivindicante es aportar prueba de su derecho sobre la cosa que intenta reivindicar y la identidad de la misma, es decir, que de los títulos que presente indiquen que aquella es la misma poseída por el demandado.

Al respecto cabe citar el siguiente extracto que comparto en cuanto a la interpretación:

"El título exigido para ejercer la acción reivindicatoria no es el instrumento sino la causa de la que proviene el derecho de dominio. El vocablo "título" no debe entenderse en sentido documental o formal, como instrumento probatorio del dominio -como lo entiende el apelante-, sino como causa legítima de transmisión o adquisición de la propiedad; es el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, comprendiéndose tanto los traslativos de dominio cuanto a los declarativos (conf. LÓPEZ MESA, Marcelo J. "Cód. Civil y Leyes Complementarias Anotados con jurisprudencia", Ed. Lexis Nexis, Buenos Aires, 2008, T. IV, p. 98); siendo -en consecuencia- hábil el boleto de compraventa, como instrumento probatorio de la causa legítima de la transmisión del dominio". (CÁMARA DE APELACIONES CIVIL Y COMERCIAL DE FORMOSA, "Tommasi, Silvio c. Jojot, Hugo Guillermo y/o cualquier otro poseedor y/u ocupante s/ ordinario" - 26/02/2015. Cita Online: AR/JUR/5351/2015).

En el presente caso, quedó acreditado, que el actor (y el tercero citado) recibieron los inmuebles mediante la transmisión por causa de muerte de sus respectivos ascendientes. A fs. 15, obra escritura número 387, donde consta la adquisición de los inmuebles por parte del Salvador Nicoloso, así como constan la inscripciones de tales inmuebles a nombre del actor y su hermana, según los informes de dominio, median declaratoria de herederos y cesión de derechos en los autos "VERDECCHIA, ELVIRA Y NICOLOSO, JUAN ANTONIO Y NICOLOSO, SALVADOR S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" (543-J1-08) que tramitara ante el juzgado Civil n° 1 de ésta ciudad (fs. 19, 21 y 23 de las presentes actuaciones y fs. 424, 427 y 430).

Dice el art. 2247 del CCCN que: "Acciones reales. 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".

Agregando el art. 2248: "Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita. 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".

En concordancia con ello, el art. 1892, regula la forma en que opera, entre otras cosas, la transmisión del dominio.

"Título y modos suficientes. La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes.

Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real.

Comentando el artículo transcrito, Lorenzetti sostiene: "El título suficiente es un acto jurídico en los términos del artículo 259, que tiene por finalidad la transmisión de un derecho real propio del disponente capaz y legitimado al efecto (art. 399), y que debe ser formalizado de acuerdo a los requisitos legales para alcanzar el fin perseguido".

Consiste en la posibilidad jurídica de la adquisición, y en la causa justificativa de la sucesiva adquisición...".

"La palabra 'título' responde al concepto de 'causa', es decir, el acto jurídico que sirve de causa a la tradición; así, por ejemplo la venta, donación, permuta, aporte en sociedad, pago por entrega de bienes, etcétera. El título sería la causa mediata, y la tradición la causa inmediata". (Lorenzetti, Ricardo Luis "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T IX , pg.36 - Rubinzal - Culzoni Editores).

Sabido es que los derechos reales solo pueden ser creados y regulados por ley en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición y extinción (art. 1884 CCCN).

Cabe recordar a ésta altura que el art. 2249 del CCCN establece que "Demanda y sentencia. 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".

Y en tal sentido, tengo por acreditado la titularidad de los inmuebles en cabeza del actor Horacio Hugo Nicoloso en una porción de 2/3 y el restante 1/3 en cabeza del heredero de Delia Rosa Pura Nicoloso.

Se ha dicho, en referencia al tema y con el viejo Código Civil, pero aplicable actualmente que "Con respecto a los títulos presentados por la parte actora, como sustento de la demanda, resulta de aplicación lo normado en el art. 2790 del Cód. Civil que expresamente prescribe que 'si se presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica'. Existe acuerdo en la

doctrina y jurisprudencia mayoritaria en sostener que la norma no se refiere al título del propio reivindicante sino al de sus antecesores, siendo suficiente que el primero en la cadena regresiva sea el que tiene fecha anterior a la posesión del reivindicado. De allí que la norma presume que el transmitente y no el reivindicante, era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica.

Por ello, la acción de reivindicación no sólo nace cuando el propietario ha perdido la posesión, sino también en algunos casos en que nunca adquirió dicha posesión, habida cuenta que la acción "se vincula con el título, con el derecho a poseer, con independencia de la posesión misma" (conf. BORDA - Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales - T II - p. 471 y sgtes.).

VI) En tales condiciones se advierte que la actora ha demostrado la cadena ininterrumpida de sucesores singulares, llegando a ser el titular registral de los inmuebles, en la proporción ya referida.

Es decir, el sucesor singular o particular puede ejercer la acción de reivindicación aunque personalmente no hubiese ejercido la posesión, ello se explica ya que el adquirente sucede a su antecesor en todos los derechos que él tenía respecto a la cosa, entre los que se encuentra el de reivindicarla de terceros.

Así las cosas, y por las consideraciones concluyo que resulta legítimo el reclamo del actor y la parte demandada no acreditó tener título oponible a los reivindicantes.

VII) En consecuencia corresponde hacer lugar a la demanda con costas las que deberán ser soportadas por los vencidos y por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.).

VIII) Por todo lo expuesto, y lo dispuesto por los arts. 2353, 2510, 2756, 2758, 2790 y 3948 y cctes. del C.Civil, arts. 1892, 1884, 1915, 1942, 2247, 2248 y 2249 del Código Civil y Comercial de la Nación, art. 24 y 25 de la ley 14.159 y normas citadas y pertinentes del ordenamiento procesal civil y comercial,

SENTENCIA:

1. Haciendo lugar a la demanda de reivindicación promovida por Horacio Hugo Nicoloso en contra de Juan Carlos Olivera y en consecuencia condenando a esta última a la entrega en posesión de los inmuebles nomenclatura catastral 05-1-D-791-11, 05-1-D-791-12 y 05-1-D-791-13 de la ciudad de General Roca, libres de ocupantes y cosas dentro del plazo de DIEZ (10) días de notificada la presente, y bajo apercibimiento de desahucio, con costas.

2. En consecuencia, rechazar la reconvención promovida por Juan Carlos Olivera contra

Lucio Sergio Perez, con costas.

3. Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se determine el valor del inmueble ocupado (arts. 24 y 33 L.A. G 2.212).-

4. Notifíquese y regístrese.

VERÓNICA I.HERNANDEZ

JUEZ