

UNIDAD JURISDICCIONAL N° 3
I CIRCUNSCRIPCION
DEFINITIVA N° 33

Viedma, 4 de mayo de 2022.-

VISTOS: Los presentes autos caratulados "RIAL MARIO DANIEL C/ SCARDINO EDUARDO MIGUEL Y OTROS S/ INTERDICTO DE RECOBRAR (Sumarísimo)" Receptoría B-1VI-526-C2020 -, traídos a despacho para resolver; y

RESULTA:

1.- Que en fecha 25/10/2020 se presenta el Sr. Mario Daniel Rial por derecho propio y promueve Interdicto de Recobrar contra Eduardo Miguel Scardino, Débora Raquel Belloso y Samanta Arias, respecto del inmueble que identifica como Lote 18-2-E-775-18 sito en el balneario La Lobería, en la provincia de Río Negro.

Sostiene que el día 12/10/2020 fue despojado de su propiedad identificada como Lote 18 de la manzana N° 775 de La Lobería, mediante robo, violencia y clandestinidad. Agrega que hasta el día anterior el perímetro del lote se encontraba delimitado con alambre y contaba con carteles identificatorios de la propiedad y su número telefónico para comunicarse en caso de algún hecho como el que relata.

Refiere que desde que adquirieron el terreno en el año 1983 mediante boleto de compra venta a quienes resultan ser titulares registrales del inmueble, ha formalizado pagos del impuesto inmobiliario, conforme al ánimo de dueño que revela el documento que acompaña en concordancia con los preceptos del artículo 1983 del CCyC.

Manifiesta que en los últimos días de septiembre de 2020 se apersonó para realizar el cerramiento perimetral del mismo notando la existencia de un alambrado de no más de tres hilos realizado en días previos. Asimismo, indica que proyectaba un polígono irregular. Es por ello que, ante la dificultad de encontrar los mojones de su propiedad decidió contratar los servicios de la Agrimensora para que identifique los puntos de referencia y proceder al cercado.

Agrega que la agrimensora constató que el cerco se proyectaba sobre su propiedad, espacio municipal y sobre fundos linderos; y para poder visualizarlo la Agrimensora le acercaría posteriormente un croquis. Por ello procedió al cercado de su propiedad sin afectar el cerco que había, considerando los remedios procesales pertinentes y para ello dejó visibles carteles indicando el lote y su número de móvil a fin de que quien había

ocupado se comunicara con él.

Señala que al mediodía del día 10 de octubre se apersonó en su fundo una señora identificándose como Samanta Arias, diciendo que era la dueña del terreno y que por tal motivo tiraría abajo los postes, alambres y cerramientos existentes, aduciendo que ella había colocado unos palos y alambres. Seguidamente se retiró y regresó acompañada por la Policía Provincial, por lo que el actor refiere haber explicado su situación.

El mismo día 10/10/2020 se hizo presente en su fundo la policía y ante testigos, procedió a constatar el estado del predio, toma fotografías sobre su estado de posesión y la demarcación del polígono irregular que invade distintos lotes.

Manifiesta que, en su calidad de poseedor y dueño del lote, luego de observar que los postes puestos por la demandada afectaban su propiedad privada y el espacio público, a última hora se hizo presente en el destacamento del Balneario "El Cóndor" y formalizó la denuncia penal correspondiente. Es allí que le informan que al día siguiente se harían presentes en el predio el Departamento de Criminalística de la Policía de Río Negro a fin de constatar lo expuesto en sede policial atento a la intervención de la Fiscalía de turno.

El día 11/10/2020 se constató la existencia del predio que señala el actor como propio, delineado, cerrado con tranquera de acceso y cadena con candado. En esta oportunidad la Sra. Mónica Namor fue testigo y dio fe de la existencia material y cercado del predio del actor.

Explica que a las 15 hs. aproximadamente y habiendo cumplido la tarea los oficiales de Criminalística acudió a su predio y constató el robo de los carteles donde constaba la identificación del lote y su teléfono. Es así que procedió a ampliar su presentación.

Destaca que entre el día 11 y 12 de octubre de 2020 se sustrajeron los postes, alambrados perimetrales, tranquera, candado y tensores de su propiedad por lo que aduce haber sido despojado de la misma de manera clandestina y violenta. En tal sentido amplió la denuncia penal efectuada.

Posteriormente, tres o cuatro días después de éste robo, constató que se había modificado el cerramiento del tole, proyectándose sobre la totalidad de su propiedad, incorporando un pilar de cemento para la luz.

Funda en derecho, cita jurisprudencia que considera corresponde a su caso, solicita medida de no innovar, ofrece prueba y concreta su petitorio.

2.- Que en fecha 30/10/2020 se lo tuvo por presentado y se dispuso que previamente a proveer la medida cautelar peticionada debería acompañar la documentación pertinente

y habiéndose cumplimentado lo ordenado por el actor en fecha 03/11/2020 se dio inicio a las presentes actuaciones, ordenándose el traslado de las mismas a las demandadas.

Asimismo y a los efectos de proveer la medida cautelar se ordena al actor aclarar su solicitud.

3.- Que en fecha 10/11/2020 aclarada por el actor la pretensión en torno a la medida cautelar y prestada la caución juratoria por su parte, se hace lugar a la misma en calidad de no innovar respecto del inmueble objeto de pretensión en autos.

4.- Que en fecha 19/11/2020 se notifica personalmente la demandada Sra. Samanta M. A. Arias López, solicita tomar vista de las actuaciones y mediante presentación de fecha 24/11/2020 interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la resolución que ordenó la inscripción de la medida cautelar.

Señala que dicha medida le causa gravamen irreparable y que la prueba aportada por la actora no se basta a sí misma. Señala que el boleto con el que se pretende ejercer la posesión resulta ser una copia simple, por lo que desconoce su validez forma y que el pago de impuestos no puede ser considerado en sí mismo un acto posesorio.

Pone manifiesto que el actor no ha acreditado ser heredero del Sr. Mario Raúl Rial, quien fuera el que habría efectuado la compra-venta del terreno, no ha acompañado declaratoria de herederos e indica que el Sr. Mario Daniel Rial al momento en que se habría efectuado dicha operación contaba con 13 años de edad.

Explica con relación al plazo de prescripción que el Sr. Mario Raúl Rial (padre del actor) no se ha presentado en la sucesión del Sr. Ángel Cayetano Arias a esgrimir los derechos que hacían a su parte.

Finalmente se expide sobre la verosimilitud en el derecho del actor respecto del predio y por tal motivo solicita se deje sin efecto la medida cautelar.

5.- Que en fecha 25/11/2020 la Sra. Samanta M. A. Arias López contesta demanda, opone excepciones de prescripción y falta de legitimación pasiva y hace reserva del Caso Federal.

En primer lugar, argumenta sobre la prescripción liberatoria que esgrime como excepción, conceptúa y describe el instituto.

Señala que la prescripción del "derecho a escriturar" que es lo que a su criterio pretende el actor, se interrumpe mediante la posesión efectiva en corpus y animus, que esta posesión debe haber sido pública, pacífica e ininterrumpida, mediante el ejercicio de actos materiales. Agrega que el actor nunca ha ejercido actos materiales sobre el predio.

Sostiene que los codemandados no deberían haber sido llamados al proceso, toda vez

que la única titular del predio resulta ser la aquí demandada.

Manifiesta que el actor no indica en qué carácter los cita al juicio toda vez que no se refiere a ellos de ningún modo.

Subsidiariamente procede a contestar la demanda y efectúa negativas por imperativo procesal y desconoce la documental acompañada con el escrito postulatorio del actor. En particular desconoce las rúbricas del contrato efectuado en copia simple, los recibos, la adquisición del inmueble mediante boleto de compra-venta por parte del actor y su padre, y que éstos hubieran ejercido la posesión sobre el predio en cuestión.

Efectúa una consideración cronológica de los hechos y relata que, con motivo de la sucesión de su progenitor, Ángel Cayetano Arias se incorporaron a dichos autos una serie de lotes correspondientes al Balneario ?La Lobería?.

Refiere que el terreno en cuestión figura como baldío desde el año 1976 cuando se inició el loteo en La Lobería. Agrega que a todo evento por ser heredera de su progenitor no debería ejercer ningún tipo de acto posesorio toda vez que por su propia calidad de heredera resultaría ser la propietaria del predio.

Argumenta que el día de los hechos se encontró con tres hombres que colocaban un alambrado en el predio de su propiedad. Además, manifiesta que el Sr. Mario Raúl Rial y/o Mario Daniel Rial no son conocidos en el balneario. Frente a ello señala que toma conocimiento de este hecho violento de la turbación de su propiedad por lo que se dirigió a las autoridades y solicitó la presencia de personal policial.

Frente a estas consideraciones efectuó la extracción de los alambrados puestos por el actor y los puso a resguardo en su vivienda, tomo fotografías y filmó el procedimiento. Con posterioridad procedió a extender el alambrado de su propiedad, y ha colocado un medidor de luz.

Agrega que ha intimado a Rentas a cambiar el nombre del actor que figura como responsable de pago y ha efectuado dichos cambios respecto de éste y otros fundos que formaban parte de la sucesión mencionada.

Señala que en fecha 15/10/2020 el aquí actor se presentó en la sucesión del Sr. Ángel Cayetano Arias y sin acreditar la continuidad en la persona de su padre, Mario Raúl Rial, solicitó un legítimo abono por la parcela 18-2-E-775-18, para lo cual acompañó como prueba un supuesto boleto de compra-venta y documentación con diversas rúbricas, sin probar su legitimación.

Explica que esta solicitud fue negada por los herederos de Arias, argumentando las falencias en torno a la documentación acompañada, las rúbricas estampadas y recibos de

cuotas que esgrime haber pagado el actor.

Ofrece prueba, hace reserva del Caso Federal, funda en derecho, solicita el rechazo de la medida cautelar y concreta su petitorio.

6.- Que en fecha 30/11/2020 se proveen los escritos presentados por la Sra. Samanta M. A. Arias López y se ordena correr traslado del recurso de revocatoria interpuesto como así también de las excepciones y documentación acompañada.

7.- Que en fecha 02/12/2020 se presentan los demandados, Sres. Eduardo Miguel Scardino y Débora Raquel Belloso, mediante gestor procesal, oponen excepción de prescripción y falta de legitimación pasiva y contestan la demanda.

Solicitan el rechazo de la misma con expresa imposición de costas, desarrollan su contestación en el aspecto defensivo de un modo similar al efectuado por la Sra. Samanta M. A. Arias López, y señalan a ésta última como titular del predio.

Explican que nunca llegaron a concretar el negocio de compra-venta del lote objeto de litigio y que la medida cautelar que solicitó el actor impidió que se concretara el negocio por lo que causó perjuicio a las demandadas, reservándose éstas últimas el derecho a accionar civilmente.

Argumentan en torno a su situación procesal, vale decir la falta de legitimación pasiva, toda vez que el actor no precisó en calidad mediante la cual son traídos al proceso.

Subsidiariamente proceden a contestar la demanda, efectúan negativas por imperativo procesal y desconocen la documental acompañada con el escrito postulatorio del actor.

En particular niegan haber detentado la posesión del lote en cuestión, que hayan ejercido actos de violencia, robo o clandestinidad, haber ocupado el predio o haber concluido la operación de compra-venta.

Efectúan consideraciones de hecho relativas a su postura, señalan que principiaron un negocio de compra-venta de buena fe con la Sra. Arias López quien señaló la titularidad del bien a su nombre pero que con motivo de la medida cautelar el mismo no pudo ser perfeccionado por lo que no firmaron ninguna escritura traslativa de dominio.

Finalmente, fundan en derecho, ofrecen prueba, hacen reserva del Caso Federal y concretan su petitorio.

8.- Que corrido el traslado al actor, éste lo contesta y señala respecto de la Sra. Samanta Arias López, que dicha parte arguye que tanto él como su padre no efectuaron posesión del inmueble durante más de 37 años, aunque solicitó a organismos tales como Agencia de Recaudación Tributaria que se efectuara el cambio de responsables del pago a la sucesión de Ángel Cayetano Arias, donde dice que se excluyan a aquellas personas que

se encuentren ?poseyendo?. Tal finalidad era, esgrime el actor, interrumpir con ello toda posesión que esté ejerciendo sobre los mismos.

Señala, además, que el argumento de ?excepción de prescripción? no tiene correspondencia con la argumentación esgrimida por la demandada, toda vez que el actor fue despojado de la posesión que deriva de la relación contractual entablada con el Dr. Ángel C. Arias y José Lorenzo Tevez.

Explica respecto de la falta de legitimación pasiva de los Sres. Scardino y Belloso, que estos son beneficiarios directos del despojo efectuado al actor por parte de la demandada y que más allá de que éstos hubieran o no comprado el terreno y obrado de buena fe no es menos cierto que el negocio quedó sin efecto producto de la medida cautelar que solicitó el actor.

Manifiesta que corresponde la demanda contra éstos toda vez que, de acuerdo a lo que establece el art. 615 del CPCC, el interdicto se dirige contra el despojante y sus sucesores, copartícipes o beneficiarios. Es así que, para el actor, éstos serían beneficiarios directos de su despojo. Y que para ello la demandada efectuó trámites ante los organismos pertinentes a fin de transmitir la posesión.

Finalmente señala que la demandada conocía que existían obligaciones emergentes del contrato suscripto entre el actor y el fallecido Dra. Ángel Cayetano Arias y José Lorenzo Tevez.

Asimismo, respecto de la Sra. Arias López, indica que ésta ha señalado que en lo que a sus derechos atañe como heredera del Sr. Ángel Cayetano Arias, las mismas dimanarían del expediente sucesorio. Agrega que es la misma demandada quien hace mención a una carpeta de tipo ?casera? donde constan las ventas de los lotes.

Finalmente ofrece prueba, solicita copia de los archivos digitales de vídeo y concreta su petitorio.

9.- Que, ante la existencia de hechos controvertidos, en fecha 18/03/2021 se fijó la audiencia prevista por el art. 361 del C.P.C.C. de cuya celebración da cuenta el acta obrante de fecha 18/05/2021 y, ante la imposibilidad de avenimiento en dicha oportunidad, se abre la causa a prueba proveyéndose en el mismo acto la ofrecida por las partes que resultara útil y conducente.

Luego, previa certificación por Secretaría respecto del vencimiento del plazo y su resultado, con fecha 03/02/22 se clausuró el período probatorio.

Que en fecha 05/02/2022 se agregó el alegato de la parte actora y en fecha 10/02/2022 se agregó el de la demandada.

Que en fecha 03/03/2022 se llama a autos para sentencia, suspendiéndose el plazo para emitir sentencia en virtud de la medida de mejor proveer dispuesta en fecha 11/04/2022. Que cumplida con la misma conforme providencias de fecha 18/04/2022 y del día 27/04 se reanuda el plazo para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- Que de acuerdo a los términos en que la Litis ha quedado planteada, merced a los escritos introductorios del proceso, corresponde determinar si resulta procedente el Interdicto de Recobrar iniciado por el Sr. Mario Daniel Rial contra la Sra. Samanta María Antonia Arias López, Eduardo Miguel Scardino y Debora Belloso, para lo que es necesario verificar si en autos la actividad probatoria desarrollada por las partes armoniza o no con las exigencias legales aplicables al caso.

II.- Que en función del objeto dado a su planteo la actora funda su solicitud en los artículos 2238, 1939 y 2242 del Código Civil y Comercial de la Nación como así también artículo 614 del CPCC y concordantes por lo que la sujeción en el plano normativo torna aplicables al caso las normas previstas en los artículos 614 a 617 del C.P.C.C. bajo el título Interdicto de Recobrar, además de las disposiciones procesales comunes a todos los Interdictos.

Que delimitado el núcleo normativo del que habré de servirme para resolver la cuestión traída a examen y con especial referencia a los art. 614, 615 y 621 del C.P.C.C., para que este tipo de acción prospere deben cumplirse los siguientes extremos por parte de quienes la inician: 1) Ostentar la posesión actual o la tenencia del bien objeto de autos, 2) Haber sido despojados total o parcialmente de la cosa, con violencia o clandestinidad y 3) La acción debe ser promovida antes de transcurrido un año de la fecha de la desposesión.

Por otro lado, las pruebas admitidas solo versarán sobre el hecho de la posesión o la tenencia, el despojo y la fecha en que éste se produjo.

En consecuencia, en este tipo de procesos en el que se enarbolan defensas policiales protectorias de la posesión o tenencia actual, no cabe discutir el derecho de propiedad.

?La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha precisado que el interdicto de recobrar tiene por finalidad prevenirla violencia y el atentado de hacerse justicia por sí mismo, por lo que resulta así ajena a dicha vía la dilucidación de las relaciones de derecho que puedan vincular a las partes, cuestiones que debe ventilarse ante el juez competente y en la forma que corresponda (CS, E. 146 XXXIII, Estado Nacional vs. Municipalidad de San Martín de los Andes 30-12-97)?. (Augusto M. Morello, Roberto O. Berizonce,

Alberto Tessone, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación Comentados y Anotados, T° VII A, Seg. Edición Re elaborada y Ampliada, Ed. Abeledo-Perrot 1999, Pág. 42; y Conf. STJRNS1 Se. 40/11. Criado de Marful.).

En tal sentido vale decir que el interdicto ¿(...) se da en favor de quien ejerce la posesión o la tenencia de un bien, aun sin derecho a ello, contra el que lo ha privado de ella con violencia o clandestinidad, por lo que para tener legitimación activa no es necesario invocar y probar un mejor derecho a la cosa, sino ser el poseedor o tenedor actual de la misma y haber sido despojado por un tercero a través de los medios antijurídicos mencionados. Cam. Apel. Lomas de Zamora Sala II La Ley Ba 1996-1166?. (Augusto M. Morello, Roberto O. Berizonce, Alberto Tessone, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación Comentados y Anotados, T° VII A, Seg. Edición Re elaborada y Ampliada, Ed. Abeledo-Perrot 1999, Pág. 46).

El CC y C señala, en el artículo 2238 Capítulo 1 de Defensas posesorias y tenencia, que la finalidad de las acciones allí legisladas, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el que se tiene una relación de poder. En este orden de ideas el Dr. Claudio Kiper señala que hay distintos tipos de relaciones entre un sujeto y una cosa: ¿Son distintas las relaciones de hecho -y no de derecho- que se pueden establecer entre una o más personas y una o más cosas?. (Conf. Kiper, Claudio "Tratado de Derechos Reales", T° I, Ed. Rubinzal- Culzoni, Editores, Santa Fe, 2016 pág. 79/80).

A las relaciones de hecho que el Código Civil y Comercial llama "relaciones de poder" también se las puede llamar relaciones materiales, posesorias y reales. En este sentido no debe confundirse las relaciones jurídicas entre las personas y la cosa, sea que se apoye en la existencia de un derecho real o personal. No es menos cierto, entonces que nos encontramos con una situación de hecho reconocida por la normativa que trasciende la esfera del derecho al contar con tutela judicial. (Conf. Kiper, Claudio "Tratado de Derechos Reales", T° I, Ed. Rubinzal- Culzoni, Editores, Santa Fe, 2016, pág. 79/80).

La Cámara de Apelaciones, Civil y Comercial de Viedma ha sostenido que "las acciones posesorias (son aquellas) reconocidas a los poseedores para ejercer su derecho de defender dicho estado, con independencia que el mismo repose o no en un derecho, en tanto para intentarlas no se requiere título pues precisamente el litigio posesorio no se decide sobre la base de alguno, por el contrario, la ley manda a prescindir de ello, y siendo que el interdicto sólo tiene por finalidad evitar que se haga justicia por mano propia e imponer entonces que la restitución en la cosa se requiera judicialmente, y que

a los efectos de las acciones posesorias no interesa la legitimidad de la posesión, en tanto a estar a lo dispuesto en el art. 2472 del C.C. ...será inútil la prueba en las acciones posesorias del derecho de poseer por parte del demandante o demandado", como tampoco es necesaria la buena fe conforme la directiva del art. 2473 del citado Código (ver Bueres, A. - Highton E., "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial", T° 5A, págs. 346, 380/381, Ed. Hammurabi; Arazi-Rojas en "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T. III, págs. 135/136, Ed. Rubinzal-Culzoni) (voto Dra. Fillipuzzi in re "Mortada J. A. c/Huentelaf V y Otros s/interdicto de recobrar - Sumarísimo") Expte. CAV N° 7698/2013.

Se ha dicho que "Si el actor no prueba que tuvo la posesión o tenencia de la cosa y que fue desposeído de ella por la fuerza o clandestinamente, el interdicto no puede prosperar". Cam 1 de Apel. de Bahía Blanca. La Ley v 150 p. 651 Ca. 2da sala I. La Ley v 51 p 780, Trib. de Trab Trenque Lauquen La Ley BA 1996-1103.

Por otra parte, el art. 614 del C.P.C.C. requiere que el despojo se haya producido con violencia o clandestinidad. La violencia debe entenderse como existente cuando se despliega a través de vías de hecho reflejadas en fuerza material, amenazas o anomalía en la penetración de un inmueble. Asimismo, la clandestinidad puede resumirse en actos que se despliegan para tomar la posesión de modo tal que quien tendría derecho a oponerse desconozca dicha situación.

Es dable mencionar que la acción aquí entablada, tal como señala la Cámara de Apelaciones de Viedma, implica el reconocimiento de una situación de hecho, cual es de la posesión respecto de los bienes en litigio, no así un derecho. Por tal motivo en el CC y C se han establecido acciones tendientes al reconocimiento del derecho sobre las cosas pero que no son este tipo de acciones.

Tal como se señaló más arriba, nos encontramos frente a situaciones que se relacionan con el hecho de la posesión por lo que no se dilucidará aquí cuestiones referidas a los derechos reales.

III.- Que entonces, de conformidad a las circunstancias bajo las que el proceso discurriera, corresponde acudir al esquema probatorio y así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, T° 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no

reconoció; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión y los hechos extintivos e impeditivos, quien los invoca como base de su resistencia. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o, dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. (Devis Echandía Hernando, "Teoría general de la prueba judicial", Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss.).

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re "Baiadera, Víctor F.", LL, 1.996 E, 679).

Por ello, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica -entre las que incluyo la inmediatez del juez de primera instancia-.

No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. (conf. art. 386 CPCC titulado apreciación de la prueba). A ello se debe agregar, aunque parezca redundante, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios. No cabe entonces sino concluir que la primera regla interpretativa al hacer mérito de la valoración probatoria efectuada por el magistrado -sin eludir la posibilidad del error- es que la prueba soslayada no conducía, a su entender, a la averiguación de la verdad objetiva del caso.

Y con relación a la verdad objetiva, debo aclarar que en función de las reglas de

interpretación de la prueba basadas en la sana crítica hay una ligazón inescindible entre verdad objetiva y convicción judicial, de modo tal que ambas confluyen para la solución de todo caso traído al examen de los jueces.

IV.- Que, efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y valoraré a la misma conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del C.P.C.C. y en definitiva fundaré mi decisión conforme art. 3 del CC y C y art. 200 de la Constitución Provincial.

Que sentado lo precedente corresponde analizar las probanzas vertidas en autos por las partes y verificar si la parte actora ha demostrado los extremos previstos en la normativa aplicable para la prosperidad de su acción ya sea de manera total o parcial.

V.- Así de la prueba ofrecida, la que efectivamente fuera producida y que permanece en el proceso surgen:

V.1.- Prueba Actora:

Documental: Croquis de amojonamiento DC 18-2-E-775-18, Certificación de denuncia de fecha 10/10/2020 Comisaría 39 B° El Cóndor, Actas de ampliaciones de denuncias penales de fecha 11/10/2020, de fecha 12/10/2020 y de fecha 16/10/2020, todas en la misma Comisaría, Certificación de Libre de Deuda Inmobiliario Propietario Mario Raúl Rial.

Prueba Demandada (Scardino Eduardo Miguel, Bellosa Debora Raquel y Samanta Arias,):

Documental: Se encuentra en el SEON en el PDF "Prueba 1 ?" fotocopia certificada por escribana pública de "declaratoria de herederos de fecha 01/09/1996", pág. 2/3, testamento ológrafo rubricado por el Sr. Ángel Cayetano Arias, DNI de la Sra. Samanta Arias López e informe de dominio; se encuentra en el SEON en el PDF "Prueba 2 ?" informe del Agrimensor Walter Favretto con plano, fotografía y tasa municipal -4 fs.-, solicitud de alta servicio de luz -1 fs.-; se encuentra en el SEON en el PDF Prueba 3 ?" comprobante de pagos y presupuesto de materiales para efectuar el alambrado -3 fs.-, fotos del terreno alambrado -4-; encuentra en el SEON en el PDF "Prueba 4 ?" 7 imágenes fotográficas; escrito "manifestamos-denunciamos-acompañamos-solicitamos", se encuentra en el SEON en el PDF "Prueba 5, páginas 1/7 manifiesta y detalle ingreso de bienes al acervo sucesorio de Ángel Cayetano Arias; se encuentra en el SEON en el PDF "Prueba 6 ..." páginas 3/7 y 8/9" convenio de distribución de bienes"; y escrito "acompaña convenio. solicita", respectivamente; documentación original; encuentra en

el SEON en el PDF "Prueba 7 ?" nota al Director Ejecutivo de la Agencia de Recaudación Tributaria -de fecha 11/10/2019-, nota a Agencia de Recaudación Tributaria -del 20/01/2020 recepcionada el día 03/02/2020-; encuentra en el SEON en el PDF "Prueba 8 ?" nota al Director Ejecutivo de la Agencia de Recaudación Tributaria y CD intimando a al cambio de titularidad del responsable de pago del impuesto inmobiliario -de fecha 25/09/2020- ;escrito "contestan solicitud", se encuentra en el SEON en el PDF "Prueba 9 ...", páginas 1/10 contestan solicitud de legítimo abono; se encuentra en el SEON en el PDF "Prueba 10 ...", escrito "contesta providencia" escrito referente a la providencia de fecha 30/10/2020 en autos ?Ángel Cayetano Arias s/Sucesión ab intestato Expte. 730/200 y copia de Oficio al RPI, pág. 1/10; se encuentra en el SEON en PDF 11 Planilla de ART con minutas de inscripción páginas 1/7; se encuentra en el SEON en el PDF "Prueba 12..." escrito "certificación de denuncia", "ampliación de denuncia de fecha 03/11/2020"y "acta de exposición policial de fecha 17/10/2020".

Documental en poder de terceros: Boleto de compra venta agregado en fecha 31/05/2021, subido al Seon, apartado "presentaciones" en fecha 19/05/2021. Dicho contrato se corresponde al celebrado entre los aquí demandados, Sra. Arias, Sr. Scardino y Sra. Beloso respecto de la parcela objeto de litigio.

V.2.1.- Informativa:

V.2.1.1.- Gabinete de Criminalística de Viedma. Informe agregado en fecha 29/06/2021 y 04/10/2021.- Informe N° 66"GC-PV" y CD con fotografías digitales (Reservadas en OTICCA) - subido al Seon, apartado "Documentos digitales ?en fecha 01/10/2021, del cual surgen fotografías del terreno objeto de autos y los alambrados conjuntamente con los carteles que dan cuenta de los datos del actor.

V.2.1.2.- Agencia de Recaudación Tributaria (ART). Informe agregado en fecha 09/09/2021 y 27/10/2021 (Seon -apartado "presentaciones"). Surge que el titular del bien resulta ser el Sr. Ángel Cayetano Arias. Asimismo, consta en los registros de dicho organismo, la partida 137014 ha tenido tres convenios de pago identificados como 84808, 106498 y 2006022112 siendo responsable del pago de dichos convenios el Sr. Mario Raúl Rial.

Asimismo, mediante expediente N° 93104-ART-2020 ?Posibilidad de exclusión de Poseedores del Registro Catastral, Samanta Arias López? se peticiona por parte de la demandada Samanta Arias López el cambio de responsable para el pago del impuesto inmobiliario de bienes que se identifican entre los cuales figura a fs. 4 de dicho

expediente el bien objeto de pretensión en los presentes obrados -Manzana 775 NC 18-2-E-775-18.

Concretamente se peticiona a fs. 2 de dicho expediente que "(...) se excluyan del sistema de catastro, en caso de figurar, a todas aquellas personas que se encuentren ´poseyendo´ terrenos de nuestra propiedad (?) lo anterior a fin de evitar posibles problemas y litigios futuros con las mismas, evitando de este modo posibles planteos de usucapiones? informa el responsable que se hizo lugar a la solicitud de cambio de responsable de pago del impuesto inmobiliario a los herederos de Ángel Cayetano Arias.

Por otro lado, conforme fs. 143 de expediente administrativo referido también se ha remitido Carta Documento -14/10/2020- en donde se indica que los terrenos reviste el carácter de "baldíos"

Resolución de la impugnación de Informe de la Agencia de Recaudación Tributaria, art. 403 CPCC por la parte demandada: Dichos informes fueron remitidos por dicho organismo conforme la base de datos obrante en su poder (Anexo I y II) en fecha 09/09/2021.

Asimismo en fecha 15/09/2021 se presentó impugnación de dicho informe, indicando que se acompañe la documentación correspondiente a los planes de pago abonados por el actor y desconocidos por la demandada (art. 403 CPCC), el cual fue respondido 27/10/2021.

De dicha respuesta surge que los documentos solicitados fueron expurgados el día 10/08/2015 conforme Resolución 901/2015 emanada de autoridad competente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 130 Ley I2686, Código Fiscal.

En tal sentido y atento a que dicho expurgo encuadra dentro dentro lo establecido en el artículo 130 Ley I 2686, Código Fiscal, por cual su destrucción se encuentra contemplada como potestad de la administración,, siendo que además la información requerida se encuentra en los registros de dicho organismo y así fue informado en base a las constancias de Expte. N° 93104-ART-2020 "Posibilidad de exclusión de Poseedores del Registro Catastral, Samanta Arias López?., se rechaza la impugnación introducida en los términos del art. 403 del CPCC.

V.2.1.3.- Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable. Informe agregado en fecha 28/06/2021, la cual informa que recibió una consulta de la Escribana Leiva. La misma solicitaba información de la parcela 18-2-E-775-18 toda vez que la Sra. Arias López celebraría un contrato de compraventa con los Señores Scardino y Belloso. La

finalidad era saber si la parcela se encontraba dentro de los límites del Área natural Protegida "Punta Bermeja" y, en ese caso, si se iba a hacer uso del Derecho de Preferencia, conforme Ley Provincial N° 3895.

V.2.1.4.- EDERSA. Informe presentado en fechas 22/06/2021, 02/08/2021 y 04/08/2021 en Seon "presentaciones?". De la misma surge, respecto de la presentación de fecha 22/06/2021, el responsable de EDERSA solicitó, para poder identificar el titular, mayores precisiones toda vez que lo brindado era un número de parcela.

Informe de 02/08/2021: dicho organismo informó que el titular del medidor correspondiente a la parcela Calle 505 N° 360 resulta ser el Sr. Scardino.

Informe de 04/08/2021: dicho organismo informó que el titular del medidor correspondiente a la parcela de calle 505 N° 420 resulta ser la Sra. Arias López.

Dichos informes fueron impugnados por el actor, quien solicitó que la empresa EDERSA informara, conforme ordena el acta de 18/05/2021 desde que fecha contaba con el suministro.

En fecha 24/08/2021 Edersa contesta la impugnación e informa que la Sra. Samanta Arias López resulta ser titular del servicio desde 04/11/2020, junto con la documentación acompañada para la solicitud de alta del servicio.

Atento la respuesta remitida por el organismo y acompañada la documental he de tener por probado lo informado por EDERSA.

V.2.1.5.- Agrimensor Walter O. Favretto. Informe agregado en fecha 07/07/2021 en Seon "documentos digitales?". Del mismo surge que se efectuó relevamiento de los lotes correspondientes al Balneario La Lobería, encontrándose comprendido el lote 18-2-E-775-18, en debate en estos autos. Cabe mencionar que el Sr. Favretto que certifica que la parcela se encontraba baldía y sin cerramientos incluso al momento en que hizo el relevamiento a mediados del año 2018.

V.2.2.- Informativa Subsidiaria:

V.2.2.1.-. Agrimensora Eugenia Tinta. Agregado en fecha 02/09/2021 Seon ("documentos digitales"). De la misma surge el reconocimiento como auténtico del croquis acompañado por el actor en su escrito postulatorio.

V.2.2.2.- Febo Darío Capponi. Informe agregado en Seon (apartado "presentaciones") en fechas 13/08/2021. Del mismo surge que se le encomendó la tarea de realizar el inventario de los bienes en los autos caratulados ?Arias, Ángel Cayetano s/ Sucesión-Expte. N° 756/95/5, la que fue remitida al Juzgado interviniente conforme presentaciones de fecha 25/10/1999; 28/07/2000 y 31/03/2005.

Indica que respecto del "Loteo La Lobería" obrante a fs. 789/792 de dichos autos se expuso, de manera textual, que con los informes solicitado a la ART, la documentación existente en el "Estudio Arias" y el desarrollo minucioso pudo determinar los lotes vendidos y lotes disponibles a formar parte del acervo hereditario.

Asimismo señaló que utilizó para dicho informe una carpeta de anotaciones con un control "casero" efectuado por el Dr. Ángel Cayetano Arias sobre el cual asentaba el estado de ventas y cobranzas. En dicha oportunidad el Sr. Capponi adjuntó dicha carpeta. De allí surgen quienes cuentan con boleto de compra-venta.

Explica que no se incluyó el referido lote 18-2-E-775-18 por encontrar en el "Estudio Arias" dentro de la documentación inventariada un boleto de compra-venta celebrado con los señores Mario Raúl Rial y Mario D. Rial, además de coincidir con dichas anotaciones del "control casero" dentro de la carpeta identificada en primera hoja con el título "referencias" documentación que tuvo en sus manos y fue acompañada a la presentación de los autos "Arias, Ángel Cayetano s/ Sucesión Expte. N° 756/95/5, (inventario 3ra. Parte) reflejada en la "planilla descriptiva" correspondiente a esa manzana.

Explica que presentó dicho informe y que al momento de dicha presentación fue controlado junto al oficial del juzgado interviniente (fs. 792 vta.) quedando reservada en la Secretaría de dicho Juzgado y a disposición de las partes (fs. 793). Señala que con motivo de la solicitud efectuada en estos autos se constituyó en la OTICCA a fin de constatar la existencia de la documentación reservada en Secretaría que acompañó oportunamente a su informe y habiendo efectuado un control minucioso de la documentación puesta a su disposición señala que faltan las planillas descriptivas, varios boletos de compra-venta y la carpeta de anotaciones de control casero que utilizara el Dr. Arias que se identificaba con el título de "Referencias", faltando particularmente el boleto de compraventa que alude el oficio.

Acompaña las planillas "excel" por tener resguardo digital de las mismas y adjunta expresamente la de la manzana 775, con descripción de datos, pagos, si tiene escritura traslativa de dominio o no. Respecto del boleto de compra-venta del actor señala que se encontraba cancelado.

Por último, señala que los tres informes de Inventario no merecieron impugnaciones conforme surge del a presentación de las fs. 870 y providencia de fs. 872 de los autos "Arias, Ángel Cayetano s/ Sucesión-Expte. N° 756/95/5, y posteriormente se celebrara el remate de 17 lotes disponibles que integrara el acervo hereditario del causante, fue

base de la DDJJ agregada a fs. 874/876 y posterior acuerdo de partición.

En fecha 24/08/2021, la demandada Sra. Samanta Arias (demandada) impugna el informe del Sr. Febo Capponi.

En fecha 7/09/2021 el Sr. Febo Capponi contesta planteo de impugnación de falsedad efectuado por la Dra. Samanta Arias y se remite a lo realizado en los autos ?Arias, Ángel Cayetano s/ Sucesión-Expte. N° 756/95/5.

Asimismo, informa que efectuó un relevamiento de las propiedades correspondientes al Balneario La Lobería en los autos ?Arias Ángel Cayetano s/sucesión Expte. N° 756/95/5?. En el mismo presentó informes que no fueron objeto de impugnación en fecha 25/10/1999, 28/07/2000 y 31/03/2005. Señaló en dicho inventario que fue a su vez acompañado con la documental correspondiente quedando a resguardo en Secretaría a fin de que fuera consultado por las partes. Agrega que parte de su labor como responsable del inventario hace más de 16 años, consistía en presentar toda la documentación por lo que en caso de no haberlo hecho hubiera incurrido en una labor deficiente. Agrega que dicho inventario fue útil para depurar y obtener los 17 lotes libres sin antecedentes de venta que integraron el patrimonio y fueron subastados por él en su calidad de martillero.

Finalmente señala que, presentado el inventario, los herederos del Dr. Arias no opusieron objeciones a fs. 870 y providencia fs. 872 de dichos autos; y por el contrario con base en dicho inventario posteriormente se efectuaron escrituraciones de transmisiones de dominio de La Lobería en base al mismo.

En fecha 15/09/2021 la demandada Arias López se manifiesta indicando que el Sr. Febo Capponi ha omitido acompañar la documentación en la cual se basó su informe, por lo que solicita aplicación del art. 403 del CPCC.

Resolución de la impugnación: Considerando que la documentación respaldatoria se encuentra en la sucesión del Sr. Ángel Cayetano Arias, deberá estarse a las constancias que surge de dicho expediente. En consecuencia a la impugnación no ha lugar.

V.2.2.3.- Gerencia de Catastro. Agregado en Seon (apartado "documentos digitales") en fechas 9/06/2020, 11/06/2021, 15/06/2021 y 17/08/2021. De la misma surge que no se ha podido encontrar ningún respaldo documental por el cual se cargó oportunamente (13/10/1977) al Sr. Mario Daniel Rial como poseedor de la parcela 18-2-E-775-18. Asimismo, aclara que la actual Gerencia de Catastro (Dirección General de Tierras e Información Territorial por aquellos tiempos) registraba, solo con fines ?informativos? a los poseedores de las parcelas, cuando estos se presentaban en la repartición con el

boleto de compraventa. Señala, en lo que aquí importan que esta información era suministrada a la Dirección General Rentas (actual Agencia de Recaudación Tributaria). Este organismo era quien captaba los datos personales y domicilio del poseedor a los efectos de la liquidación del impuesto inmobiliario, ya que de conformidad con lo establecido en los arts. 2 y 8 de la Ley I N° 1622, el hecho imponible generador de este gravamen también se configura sobre los poseedores.

En fecha 17/06/21 a demandada Sra. Samanta Arias (demandada) impugna el informe referido.

Contestación de planteo de impugnación de falsedad por la Dra. Samanta Arias por parte de Gerencia de Catastro -1/12/2021 en documentos digitales-: corrida la vista en fecha 01/12/2021 contesta planteo de impugnación de falsedad. Reitera que no se ha podido encontrar ningún respaldo documental por el cual se cargó oportunamente (13/10/1977) al Sr. Mario Daniel Rial como poseedor de la parcela 18-2-E-775-18. Reitera que la actual Gerencia de Catastro (Dirección General de Tierras e Información Territorial por aquellos tiempos) registraba, solo con fines ?informativos? a los poseedores de las parcelas, cuando estos se presentaban en la repartición con el boleto de compraventa. Finalmente reitera que la información le era suministrada por la Dirección General Rentas (actual Agencia de Recaudación Tributaria ya que era quien captaba los datos personales y domicilio del poseedor a los efectos de la liquidación del impuesto inmobiliario, y que de conformidad con lo establecido en los arts. 2 y 8 de la Ley I N° 1622, el hecho imponible generador de este gravamen también se configura sobre los poseedores.

Resolución de la impugnación: Toda vez que la Agencia de Catastro tiene como antecedentes para la elaboración de sus informes, la información brindada por la Agencia de Recaudación Tributaria, y encontrando suficiente las explicaciones dadas al respecto, a la impugnación no ha lugar.

V.3.- Instrumental.

Legajo MPF-VI-02864-2020. Arias López Samanta s/ Turbación de la Posesión. UFT N° 5 - Agregado en fecha 27/09/2021 (Seon "documentos digitales"):-

Surge la denuncia y ampliaciones de la misma efectuada por el actor consistente en que en fecha 10/10/21 se encontraba junto a José Luis Sánchez quien junto a su hijo se encontraba haciendo tareas de cerramiento del terreno identificado con NC 18-2-E-775-18 cuando aparece la Sra. Arias quien lo trata de usurpador de su propiedad. Con posterioridad la agrimensora Tinta trabajó en el terreno a fines de efectuar tareas de

certificación de amojonamiento, como así también sus declaraciones, copia simple del boleto, declaratorias de herederos en la sucesión de su padre y su madre; y decreto de desestimación de denuncia de la Fiscal Maricel Viotti Zilli de fecha 19/11/2020

De la misma se desprende que la Fiscal basa su argumento para desestimar la denuncia del Sr. Mario Daniel Rial en que no se ha demostrado la posesión del inmueble previo a la denuncia de turbación por lo que se resolvió el archivo de las actuaciones, la cual en base a la disconformidad del Sr. Rial es revisada por el Fiscal Jefe Dr. Hernán Trejo quien en fecha 18/3/21 por los mismos argumentos entiende ajustada a derecho la resolución desestimatoria de la Fiscal.

Asimismo, el actor se presentó como querellante y refiere que en septiembre de 2021 se apersona en el terreno objeto de la litis para realizar el cerco perimetral notando la existencia de un alambrado realizado días previos que presuntamente turbaba su propiedad lo cual luego es constatado, por lo que procedió sin sacar el cerco referido a colocar carteles indicativos del lote y su teléfono.

En fecha 04/10/2021 la demandada, Sra. Samanta Arias López presenta impugnación al por falsedad e incompletitud del informe remitido por el Ministerio Público Fiscal y señala que éste último omitió adjuntar la sentencia de fecha 28/4/2021 que recayó en dichos autos por la cual se denegó convertir la acción pública en privada.

Resolución de la impugnación: Que la impugnación versa sobre la incompletitud del informe y de acuerdo con lo que surge de resultado de medida de mejor proveer de fecha 11/04/22 se ha informado por la Oficina Judicial Penal en fecha 13/04/22 conforme resolución de mero trámite dictada por la Subdirectora Jurisdiccional de la Oficina Judicial, que en sus partes pertinentes se transcribe y dice: "Viedma, 14 de abril de 2022. ... Que en los autos del epígrafe únicamente obra en el sistema informático PUMA de esta Oficina Judicial, acta de audiencia de fecha 28/04/2021 en la cual el juez de garantías Adrián Dvorzak resolvió rechazar el pedido de conversión de la acción pública en privada (cfme art. 129 CPPRN) peticionada por el Dr. Hernán Darío Núñez, abogado patrocinante del Sr. Mario Daniel Rial. ... Fdo.: Mariela Vivian Cabalieri".

Que entonces y encontrándose completa la información requerida, a la impugnación no ha lugar por improcedente.

V.4.- Inspección Ocular: Realizada en fecha 10/12/2021 con fotografías reservadas en formato audiovisual.

V.5.- Declaraciones Testimoniales:

Alberto Ricciuti: Señala que había ido a comer un asado al camping de La Lobería y

como no los dejaron fueron al destacamento para utilizar la churrasquera del destacamento. Vio al Sr. Daniel a hacer la denuncia porque le habían usurpado el terreno. Encontró un terreno alambrado provisorio sin tranquera, cerrado en las cuatro partes. El alambrado tenía postes de álamo y cree que tres hilos. A los costados había unos pozos. Daniel estaba con su familia. Finalmente precisa que según recuerda, fue en octubre, fue en un fin de semana largo del 2020. No vio árboles, pozo de agua o pilar de luz. No había pilares, árboles ni construcciones.

José Luis Sánchez: Fue contratado por el Sr. Rial para hacer el cerramiento del terreno objeto de autos. Manifiesta, que fueron primeros días de octubre, llegaron al terreno y lo encontraron con un alambre. Buscaron los mojones y trabajaron sábado y domingo haciendo el cerramiento del terreno conforme los mojones. El domingo se prestó la Sra. Arias y les dijo que usurpaban el terreno y siguieron trabajando. Se puso una tranquera con un candado y carteles con el teléfono del Sr. Rial. Lo que hicieron fue respetando los mojones. No vio perforaciones, pilares de luz, construcciones, ni árboles plantados. Había un alambrado que ocupaba parte del lote, fuera de los mojones.

Julio Pesado: La demandada Arias López introduce respecto del testigo que hay una cuestión litigiosa que califica de enemistad.

Explica que en principios de octubre vino un joven muy amable en una Toyota doble cabina y comentó que había comprado un terreno atrás de su propiedad. Fueron al terreno y le acotó que le parecía que estaba mal alambrado. Pasaron unos días y ya sobre el fin de semana y ve una camioneta Chevrolet doble cabina ? que había visto en otras oportunidades- y estaban trabajando sobre el alambrado que el testigo consideraba que faltaba y unas dos chapas con un escrito con número de celular. Era para que aquella persona que puso el alambrado y quiera consultarle algo pueda tener su número de teléfono. Al otro día el hombre se acerca para saber si el testigo sabía quién había sacado las chapas y carteles y modificado el alambrado. Ello fue para el testigo fue 9, 10 u 11 de octubre. Consultado el testigo respecto de la persona que decía ser el nuevo vecino y miró el terreno advirtió que había alambrado que no había visto antes, tampoco había estacas ? mojones-. Aunque no sabe quien hizo el alambrado ni quien sacó los carteles. Consultado si antes del año 2020 vio alguna perforación de agua dijo que no, tampoco que hubiera un pilar de luz ni mejora o construcción.

Federico Guillermo Rosbaco: Señala que concurre habitualmente a La Lobería porque tiene un refugio (carreta ambientada) y se encuentra actualmente tratando de construir. Refiere que el terreno es monte natural. Agrega que no ha visto al actor frecuentando el

terreno 18 de la manzana 775 y no lo conoce de vista. Podría haberse cruzado con él, no es una persona que tiene vista. Expresa que había, en un momento, una calle y luego avanzaron, se cortó la calle con un alambrado. Ello impidió el paso. Posteriormente cree que el Municipio abrió una calle paralela. El terreno alambrado fue en el 2020 sin poder precisar fecha. Antes del 2020 no vio familia, árboles o plantaciones, lo que hay es natural y no hay mejoras edilicia. Respecto al pilar de luz no tiene claro si hay o no. Explica que es un lindo monte con vista al mar. Refiere que hay circulación en La Lobería pero no puede dar certeza que haya sido hecho por el actor.

Rubén Darío Cuello: Hace siete años que está allí construyendo una vivienda. Señala que el construyó a la vuelta del terreno 18 de la manzana 775 y lo conoce porque para ir a la playa pasaba siempre. Indica que no lo conoce al actor, pasaba siempre por ahí. Refiere que antes del 2020 no había pilar de luz. Fue uno de los terrenos que vio para comprar en el 2018 y no había nada. No ha visto gente pernoctar, ni plantaciones, árboles o mejoras. Previo al invierno no vio cerramiento, antes de que cierre la calle pasaba por ahí para ir a la playa. En el invierno 2020 el alambrado no estaba. Se enteró que hubo conflicto vio que alambraron, que lo sacaron. Aclara que un día paso y pudo pasar, y luego el alambre estaba corrido más adelante. Primero estuvo alambrado y después cerraron el paso hasta la calle. La calle está cerrada por lo que no pasa más por allí.

Walter Osvaldo Favretto: Señala que va La Lobería con motivo de su profesión de agrimensor. Sobre el lote 18 de la manzana 775 refiere que hizo un certificado de amojonamiento y siempre estuvo baldío hasta ese momento. Explica que para la familia Arias hizo un relevamiento general de lotes en el año 2018 para determinar la propiedad de la sucesión Arias. El estado al momento del relevamiento del lote 18 siempre estuvo baldío, no tiene construcciones. Señala que no conoce al Sr. Rial ni lo ha visto en el balneario de La Lobería. Antes del año 2020 señala que no había pilar de luz, ni que hubiera una familia que descansara allí o descargar agua, plantas o árboles, como así tampoco construcciones, siempre estuvo baldío. El certificado de amojonamiento fue efectuado a mediados del año 2020 y allí surgió que la calle invadía el lote y los linderos por los que el Municipio fue emplazando la calle en su debido lugar. Cuando se hizo el amojonamiento no había ningún alambrado. El alambre lo vio más o menos a mediados del año 2020. El relevamiento que hizo en 2018 para la familia Arias tenía como finalidad sanear el tema sucesorio de la familia porque había una adjudicación de bienes a los herederos. Explica que los amojonamientos desde que el Balneario La

Lobería fue incorporado al ejido del Municipio de Viedma son obligatorio para la transmisión de derechos. Allí detectaron la invasión de la calle a la propiedad. No puede precisar si al 6 de septiembre se encontraba el alambrado pero cree que debe haber sido en invierno, mediados de 2020.

Héctor Alejandro Alcaraz: Explica que va a La Lobería desde hace 20 años. Posee una vivienda en ese lugar. Agrega que conoce la zona. Explica que el terreno tiene un pilar y está alambrado. Señala que no conoce al actor y no lo había visto en La Lobería. Manifiesta que había una calle pero cuando pusieron el alambrado cortó el paso. El alambrado lo vio el año pasado (2020). Antes del alambrado no había nada, era baldío. Señala que no vio a nadie en ese lugar tampoco árboles ni construcciones. Respecto del cierre de la calle de paso refiere que fue cuando se puso el alambrado, aunque no recuerda la fecha. No vio ningún alambrado previo al que cerró la calle, explica que nunca hubo nada. Cree que el alambrado se puso el año pasado, no recuerda cuando. El pilar de luz está adentro del terreno en donde está alambrado.

Luciano Carlos Mariano Larraburu: Concorre al Balneario La Lobería desde sus 10 años ? año 1975-. Concorre sobre todo por su profesión. Al ser veterinario recorre ese lugar, no tiene vivienda allí pero para en casa de amigos. El terreno 18 de la manzana 775 lo conoce porque la casa en donde para queda en frente. No ha visto construcción ni desarrollo en el lugar. No recuerda haberlo visto al Sr. Rial. En ese lugar nunca vio personas. Saber que ha habido el corrimiento de una calle, por lo que entiende que el alambrado generó inconvenientes a lo que pasaban por allí. Sabe que se hizo una nueva calle. No sabe cuando fue alambrado el terreno. Además señala que nunca vio un pilar construcción, ni familia que pernocte, ni árboles no autóctonos antes de 2020, tampoco mejoras ni construcciones. Explica, al ser consultado, que actuó como apoderado cuando se hace la transacción del terreno 18, no recuerda la fecha. Cree que fue en el Invierno/primavera del año 2020, fue efectuado por contrato. No recuerda que hubiera nada en el terreno. No tiene presente si cuando se firmó el contrato tuvo a la vista el amojonamiento, fue una vista superficial. Concluye asintiendo a lo que refiere el Dr. Núñez que al momento del contrato no había alambrado y estaba totalmente baldío. No sabe en qué fecha se alambra el lote ni la manera en que se alambra. La calle se alambra a posterior de la transacción aunque no lo tiene claro.

Reseñadas las declaraciones testimoniales, tengo presente que la parte actora impugnó al testigo Alcaraz en virtud de que presta servicios para el Sr. Scardino. Escuchado oportunamente a dicho testigo, refirió que conoce al Sr. Scardino porque le hizo unos

trabajos en La Lobería y en la actualidad continúa prestando servicios a dicha persona (le está poniendo el piso de una casa de su propiedad).

Que sustanciado el planteo y en orden a resolverlo, más allá de la impugnación efectuada no se observa que del tenor de la misma como así también de lo declarado por el testigo, que se haya puesto en crisis su juramento de decir la verdad. En consecuencia se rechaza el planteo impugnatorio.

Debo recordar que " (...) testigo es la persona física, hábil, extraña al proceso, que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción, realizada de oficio, a pedido de parte o de manera espontánea, un hecho o una serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos (...) Falcón Enrique M. Tratado de la Prueba. Ed. Astrea. Ciudad de Bs. As. 2009. Pág 512.

Debo decir también que la valoración que haré de la declaración testimonial de los deponentes se enmarca respecto de lo que han transmitido a la causa y se relaciona directa y exclusivamente con hechos que han vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia relacionados con la prueba o no del hecho de la posesión por parte del actor del terreno objeto de autos.

Es así que he de otorgarle valor probatorio a la testimoniales antes reseñadas, en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones -art. 456 del C.P.C.C.

VI.- Reseñada la prueba producida e ingresando ya de manera plena a la resolución del planteo habrá de determinarse, si las parte demandada está legitimada para ser demandada, si la acción estaba prescrita o no a la luz de la excepción interpuesta por la demandada.

Estos temas se analizarán en los Considerandos VI.1 y VI.2, respectivamente.-

Asimismo, los requisitos de procedencia previstos en el art. 614 del CPCC se analizarán en el Considerando VI.3.

VI.1. -Excepción de falta de legitimación pasiva:

Para abordar este tópico resulta necesario recordar que "la legitimación procesal denota la posición subjetiva de las partes frente al debate judicial, desde el momento en que no es suficiente alegar un derecho, sino, además, afirmar su pertenencia a quien lo hace valer y contra quién se deduce, de tal modo que la causa trámite entre los sujetos que, en relación con la sentencia, puedan ser útilmente los destinatarios de los efectos del proceso y, por consiguiente, de tutela jurisdiccional" (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado - Anotado y

Concordado", Ed. Astrea, 2001, T. II, pág. 382). En este sentido, también se ha expresado que la legitimatio ad causam es "...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." (Palacio, Lino Enrique, "Derecho Procesal Civil", Abeledo Perrot, 5ta. Reimpresión, 1991, T. I, pág.406).

En conclusión, hay falta de legitimación para obrar cuando el actor o el demandado no son las personas habilitadas por la ley para asumir tales cualidades, con referencia a la concreta materia sobre la cual versa el proceso (Fechochietto, ob. cit, pág. 386).

Aplicadas estas definiciones al caso se observa que los demandados, Eduardo Miguel Scardino y Débora Raquel Belloso se encuentran legitimados para reunir esa calidad procesal. Ello así en virtud de lo referido por el testigo Pesado y Larraburu respecto de lo enunciado con relación al lote objeto de debate en autos, lo cual -y con la salvedad de que en estas actuaciones no se debaten cuestiones de derecho- tiene armonía con la existencia de un boleto de compraventa respecto del inmueble.

Corresponde en consecuencia, rechazar la defensa interpuesta por los demandados Eduardo Miguel Scardino y Débora Raquel Belloso y tener por legitimados a los demandados referidos.

VII.2.- La Defensa de Prescripción:

Determinada la legitimación pasiva de los Sres. Scardino y Belloso, ingresaré a la defensa de prescripción esgrimida por todas las demandadas, incluida la Sra. Arias López.

Que en relación a este punto, entiendo importante destacar que dicho instituto tiene por finalidad otorgar certeza en cuanto a la vigencia de los derechos y en este sentido, es antesala de la seguridad jurídica. En dicho marco la prescripción liberatoria -cuyas posibilidades procesales de interposición son como defensa, como excepción o como acción declarativa- permite repeler una acción por el sólo hecho de que quien la entabla, ha dejado durante un período de tiempo de intentarla o de ejercer el derecho al cual ella se refiere. De esta forma, aparece como razonable que la demora del accionante a iniciar el juicio, genere daños al deudor, quien, por su parte, también tiene derecho a obtener su liberación, ello atento razones de conveniencia social que imponen la necesidad de dar certeza a los derechos.

Así, vale afirmar que se trata de un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una

obligación por el transcurso del tiempo, y concretamente con referencia a la prescripción que nos ocupa -liberatoria-, es una excepción para repeler una acción por el sólo hecho que el que la entabla, ha dejado durante un lapso de intentarla, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere. De lo expuesto se desprende que los elementos de la prescripción liberatoria son: a) el transcurso del tiempo y b) la inactividad del titular del derecho. El primero de ellos es un elemento común a todas las prescripciones, aunque su duración varía según los distintos supuestos contemplados por la ley. La pasividad del acreedor es el otro elemento fundamental, y de ahí que el ejercicio del derecho o de su acción, obsten a que la prescripción liberatoria se concrete y produzca sus efectos propios.-

La defensa se interpone por las demandadas en los términos del art. 4023 del CC aplicado en función del art. 2537 del CCyC y se centra en eventuales derechos que pudieran emanar de un supuesto boleto de compraventa respecto del terreno objeto de debate en autos.

No obstante, debe recordarse que en estas actuaciones tal como se especificó en Considerando II no se discuten cuestiones de derecho -las que quedan reservadas indefectiblemente para otro tipo de proceso-, sino de hecho siendo aplicable en todo caso la previsión del art. 2564 inc. b) del CCyC, la que no ha sido interpuesta por las demandadas.

En consecuencia, se rechaza el planteo defensivo por improcedente en estas actuaciones.

No obstante ello y a mayor abundamiento se observa que conforme a SEON la acción se ha interpuesto en fecha 25/10/2020 siendo la fecha denunciada del eventual despojo aproximadamente en fecha 10/10/2020 conforme legajo penal identificado como MPF-VI-02864-2020. Arias López Samanta s/ Turbación de la Posesión. UFT N° 5 - Agregado en fecha 27/09/2021 (Seon "documentos digitales")-, por lo que aún de haberse interpuesto la defensa en los términos del art. 2564 inc. b) del CCyC, la misma también hubiera corrido la misma suerte, pues de la constatación de dichas fechas, y no obstante la improcedencia de la defensa en los términos planteados por las demandadas, tampoco se encuentra cumplido el plazo de prescripción conforme 2564 inc. b) del CCyC o de caducidad conforme art. 621 del CPCC.

VII.3.- La posesión y el despojo: A continuación se analizará la existencia o no de posesión actual del Lote 18 de la manzana 775 del Balneario La Lobería, y en consecuencia la respuesta a la pregunta consistente en determinar si el actor poseía el

bien inmueble objeto de reclamo dará solución al caso que ha venido a plantearse.

Que en función de las pruebas oportunamente reseñadas, las que se encuentran incorporadas a autos y ostentan valor probatorio es que corresponde ahora establecer el modo en que acontecieron los hechos - la posesión y en su caso el despojo- y en consecuencia la procedencia o no del interdicto de recobrar instado por el Sr. Mario Daniel Rial.

En ese sentido, debo decir que la cuestión relacionada con la posesión y el despojo de los bienes objetos de reclamo debe ser analizada con suficiente flexibilidad cuando se trata de propiedades ancladas en lugares como balnearios, tal el caso de La Lobería.

No obstante ello y aún sin valorar cuestiones relacionadas con los derechos emergentes del boleto de compraventa del lote objeto de discusión en autos no puede soslayarse que de la letra de su Cláusula 6 se extrae lo siguiente: "Posesión: Será otorgada al escriturarse la transferencia de dominio". De la prueba producida no surge que el bien objeto de autos se encuentre escriturado a nombre del actor.

Entonces, y tratándose la posesión de una cuestión de hecho corresponderá verificar, i de todos modos y más allá de lo explicitado en el boleto de compraventa, si efectivamente el actor ha mantenido una relación de poder ya sea por si o por continuidad de una eventual posesión de su padre.

De la prueba producida surge respecto del inmueble objeto de autos que la parte interesada -Rial- ha efectuado convenio de pago respecto de impuesto inmobiliario ante Agencia de Recaudación Tributaria encontrándose como responsable de pago, hasta que el organismo recaudador a pedido de herederos de Ángel Cayetano Arias con eventuales derechos sobre el bien pidieron el cambio de responsable de pago, lo que así hizo dicho ente recaudador.

En ese sentido, un argumento dado por el Sr. Rial para avalar su relación de poder con el bien es que en función de la nota en la que la Dra. Arias López petitiona ese cambio de responsable de pago se reconoce directamente su posesión del inmueble.

De todos modos ello solo no es suficiente, pues en la contestación de demanda efectuada por Arias López, Scardino y Belloso en estas actuaciones, se niega la posesión del actor del inmueble en cuestión, siendo ello un hecho controvertido y objeto de prueba en estas actuaciones.

Despejadas esas primeras cuestiones tengo presente que de las declaraciones testimoniales producidas en autos no surge probado que sobre el lote 18 de la manzana 775 del balneario La Lobería se hubieran ejercido actos posesorios por parte del actor

con actualidad y antes de la denuncia efectuada contra la Sra. Arias López y que diera origen primero a actuaciones en el fuero penal, extremo que al respecto da cuenta también lo dicho propiamente por el Sr. Rial al concretar su denuncia.

Así, en la denuncia que efectúa el actor y que diera origen al Legajo MPF-VI-02864-2020 caratulado "Arias López Samanta s/ Turbación de la Posesión" de trámite ante la UFT N° 5 surge a fs. 1 acta de denuncia de fecha 10 de octubre de 2020 en donde el actor explica que en ese día se encontraba cercando el terreno junto al Sr. José Luis Sánchez.

Asimismo, dicha persona -Sánchez- al prestar declaración testimonial en los presentes obrados refiere que se encontraron con el terreno alambrado. Y si bien la agrimensora Tinta reconoce como auténtico el certificado de amojonamiento de fecha 8 de octubre de 2020, no puede soslayarse que del propio escrito postulatorio de demandada y con más especificaciones en el alegato de la parte actora surge que el 25 de septiembre de 2020 la demandada Arias efectúa un cercado irregular del terreno, siendo que antes de esa fecha y teniendo en cuenta conforme a probanzas de autos que la denuncia penal es del día 10 de octubre de 2020, no se observan actos posesorios anteriores del actor, sin que en estas actuaciones alcance exclusivamente el pago de impuestos para tener probada la relación de poder que el Sr. Rial postula frente a la cosa objeto de reclamo.

Es que el pago de impuestos debe ser valorado de manera conglobada. Así compuesta la prueba producida, todos los testigos - Alberto Ricciuti, Jose Luis Sánchez, Julio Pesado, Federico Guillermo Rosbaco, Rubén Darío Cuello, Walter Osvaldo Favretto, Héctor Alejandro Alcaraz y Luciano Carlos Mariano Larraburu- fueron contestes en señalar que en el terreno en cuestión no existían construcciones ni plantaciones de árboles más allá de los señalamientos relacionados con el alambrado del terreno y que también pudieron constatarese por el suscripto al realizar la inspección ocular dispuesta en autos.

Dicho ello, y en coincidencia con lo oportunamente resuelto en el legajo penal ya referido para desestimar la acción, no observo probado entonces por parte del actor el hecho de la posesión actual del inmueble objeto de pretensión en autos con anterioridad a los hechos denunciados como despojo, lo cual implica inexistencia de posesión por parte del actor.

Se ha dicho en este sentido que "A su vez, cuando alega que el actor o su causante se encontraba en posesión de la cosa, hecho que resulta controvertido, es menester acreditar aquella afirmación. Y si la prueba de testigos es imprecisa, contradictoria y escasa acerca de las exteriorizaciones de la posesión por parte del accionante, cabe

desestimar el interdicto en cuestión". Cam. 1, sala III, La Plata Causa 100.215 reg. sent 162/61 (Augusto M. Morello, Roberto O. Berizonce, Alberto Tessone, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación Comentados y Anotados, T° VII A, Seg. Edición Re elaborada y Ampliada, Ed. Abeledo-Perrot 1999, Pág. 56).

Se concluye entonces que en autos no se ha probado el hecho de la posesión del inmueble identificado como lote 18 de la manzana 775 del balneario La Lobería por parte de quién tiene la carga de hacerlo, con la salvedad de que en este decisorio de ningún modo se han valorado cuestiones relacionadas con derechos de las partes sobre el inmueble en cuestión extremo que en todo caso será materia de discusión en otro tipo de trámite.

En consecuencia, y de acuerdo con lo dicho hasta aquí la demanda interpuesta por el Sr. Mario Daniel Rial debe ser rechazada.

VIII.- Que respecto de las costas del presente proceso y atento al modo en que se resuelve rechazándose las defensas interpuestas por los demandados como así también el rechazo de la acción interpuesta por el actor, es que las costas corresponden que sean impuestas por su orden.

A ello agrego que no obstante lo decidido, el actor se ha sentido con derecho a instar la acción, destacándose como insoslayable que se trata de un terreno situado en una villa balnearia en el marco de un loteo, lo cual sin dudas ha denotado convicción de su parte respecto de su pretendida posesión -art. 68 del C.P.C.C.-

En cuanto a la regulación de honorarios se difiere la misma hasta que existan pautas para ello, conforme art. 33 de la Ley G 2212.

Por todo lo expuesto;

RESUELVO:

I.- Rechazar las excepciones de falta de legitimación pasiva interpuesta por los codemandados Sres. Eduardo Miguel Scardino, Débora Raquel Belloso y de prescripción interpuesta por los codemandados Eduardo Miguel Scardino, Débora Raquel Belloso y Samanta María Antonia Arias López.

II.- Rechazar la demandada interpuesta por el Sr. Mario Daniel Rial respecto del Lote 18, nomenclatura catastral 18-E-2-775-18 del balneario La Lobería.

III.- Imponer las costas del presente proceso por su orden. -art. 68 del CPCC y diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan conforme art. 33 de la Ley G 2212.

IV.- Mantener la medida de no innovar dispuesta mediante providencia de fecha 10 de

noviembre de 2020 hasta tanto quede firme la presente.

V.- Regístrese, protocolícese y notifíquese.

Leandro Javier Oyola

Juez