

San Carlos de Bariloche, 28 de julio de 2026.

VISTOS: Los autos caratulados **DE LA VEGA, MARIA ESTER C/MORANDINI, HERNAN GUILLERMO S/ REIVINDICACION (ORDINARIO) BA-20590-C-0000**, para dictar sentencia.

RESULTA:

A) Por medio de la presentación del 22.06.21 María Ester De la Vega y Mario Luis Mattiussi iniciaron acción reivindicatoria contra Hernán Guillermo Morandini respecto del inmueble designado mediante nomenclatura catastral 19-2-N-146-27 de ésta ciudad, solicitando se ordene la restitución del mismo libre de ocupantes y efectos, con costas.

Según afirmaron, son legítimos propietarios del bien indicado el cual adquirieron mediante escritura pública nro. 182. Manifestaron que, al ver frustrado su deseo de construir vivienda allí, decidieron poner a la venta el lote encomendando dicha operación a una inmobiliaria de esta ciudad. Cuando la persona autorizada a tal fin se apersonó en el inmueble advirtió que éste se encontraba ocupado por una persona que le negó el ingreso.

Agregó que, luego de corroborar dicha circunstancia, formularon la denuncia penal por usurpación ante la Unidad Fiscal nro. 6. Ofreció prueba y fundó en derecho.

B) Mediante presentación del 27.09.21 Hernán Guillermo Morandini contestó la demanda entablada en su contra. Luego de efectuar una negativa particularizada de los hechos invocados por aquéllos, opuso excepción de falta de legitimación pasiva. Para ello sostuvo que la acción debe dirigirse contra los verdaderos poseedores, esto es, Roberto Guillermo Morandini y Ema Lucía Laspoumaderes. Si bien señaló que habría cercado el lote lindero a su propiedad, ello no significa que se haya comportado como poseedor del mismo ya que nunca realizó actos posesorios que impliquen excluir a otros propietarios dado que jamás se comportó como dueño ni desconoció la existencia de otras personas con mejor derecho que el suyo. En base a ello solicitó que se lo desvincule de la presente causa y que se le impongan las costas a la parte actora por su negligencia al iniciar esta acción por cuanto no realizó ninguna medida preparatoria y o preliminar para determinar las personas legitimadas para intervenir en el juicio y/o el carácter en el que ocupan. A todo evento, pidió que las costas se impongan en el orden causado.

C) Mediante presentación del 21.10.21 la parte actora contestó el traslado que le fuera corrido de la excepción articulada solicitando su rechazo por haber sido deducido en forma extemporánea de acuerdo con lo establecido en el art. 347 del Código Procesal vigente a tal fecha. No obstante ello, solicitó su rechazo dado que el presentante reconoció haber cercado el lote objeto de esta acción. Seguidamente, pidió que se notifique la demanda respecto de las personas indicadas por el Sr. Hernán Guillermo Morandini.

D) A través de la presentación del 01.02.22 Roberto Guillermo Morandini contesto la demanda entablada en su contra solicitando su rechazo. Luego de las negativas generales opuso excepción de falta de legitimación activa. Fundó su planteo en la supuesta venta del inmueble por parte de los actores instrumentada mediante boleto de compra venta, lo que implicaría la pérdida de la posesión y la consecuente falta de acción para reivindicar. Seguidamente opuso excepción de prescripción adquisitiva señalando que detenta la ocupación del inmueble objeto de esta acción desde la fecha en que le fuera vendido el lote mediante boleto de compraventa, esto es, desde el 29.10.97. Señaló que realizó actos posesorios sobre dicho bien, tales como la limpieza y cercado del terreno, como así también la construcción de un quincho. Destacó que la posesión que ejerce fue pública y pacífica hasta que fue objeto de este reclamo.

E) Mediante presentación de fecha 08.09.22 los actores dieron respuesta a las excepciones articuladas por el demandado. En tal sentido señalaron que el boleto en el que el demandado basa su planteo de falta de acción es falso, por lo tanto, no le es oponible. En lo que atañe a la excepción de prescripción adquisitiva señalaron que nunca se desprendieron de la posesión del bien objeto de autos y que las construcciones a las que alude el demandado fueron efectuadas en el lote lindero.

F) Por medio de la providencia de fecha 04.03.26 se clausuró el periodo probatorio poniendo los autos a alegar de modo que habiendo ambas partes hecho uso de tal facultad, conforme presentaciones del 16.03.26 y encontrándose firme el llamamiento de "autos", quedaron estos en condiciones de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1. En primer término, es oportuno recordar que la reivindicación es la acción real que tiene por objeto declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desposesión de la cosa -mueble o inmueble-, y así obtener su restitución (conf. Kiper, Claudio en Código Civil comentado, Derechos reales, t. II, pág.

477, ed. Rubinzal Culzoni, año 2004).

Así es que el art. 2248 del Código Civil y Comercial define a la acción reivindicatoria como aquella herramienta procesal destinada a defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y que corresponde ante actos que producen el desapoderamiento.

2. Establecido lo anterior, no se ve obstáculo alguno para admitir la demanda de reivindicación articulada dado que el demandado no tiene derecho alguno a la posesión que pueda hacer valer frente a la pretensión reivindicatoria esgrimida por los actores.

Es necesario tener presente que, en el proceso de reivindicación de inmuebles, se busca establecer quién tiene título para poseer. Entendiendo por título, al acto jurídico necesario para adquirir un derecho real o legitimar la posesión.

En el caso bajo examen, como argumento para repeler la acción intentada, el demandado, en primer lugar, afirmó que es poseedor de la cosa desde el año 1997 en base al boleto de compra venta que habían suscrito los actores.

Estos últimos, ante dicha afirmación, promovieron un incidente de redargución de falsedad en el cual se resolvió que las firmas a ellos atribuida no les correspondía, declarándose, en consecuencia la falsedad del mencionado boleto de compraventa (ver resolución del 02.02.26 del mencionado incidente). Dicha resolución quedó firme dado que el demandado no interpuso recurso alguno contra lo allí decidido.

Como consecuencia de ello, no se puede tener por acreditado que los aquí actores le cedieron la posesión al demandado, ni tampoco que éste hubiese entrado en posesión del bien a partir de la fecha indicada en el instrumento referido.

En lo que respecta a la otra vía articulada por el demandado para obtener el rechazo de la acción de reivindicación, esto es, la excepción de prescripción adquisitiva, cabe señalar que no hay elemento probatorio alguno que demuestre que aquél detenta la posesión del bien objeto de esta acción por el plazo de veinte años como exige el art. 1899 del Código Civil y Comercial.

Es necesario tener presente que la posesión se demuestra por actos posesorios sobre la cosa durante el tiempo indicado. En tal sentido, el art. 1928 del Código señalado establece que son actos posesorios su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.

Esos actos, por otra parte, deben haber sido llevados a cabo con ánimo de dueño.

Ahora bien, tal como se afirmara supra, el demandado no produjo prueba alguna

que revele la posesión invocada al contestar demanda.

A tal efecto cabe recordar que la presente acción fue entablada contra Hernán Guillermo Morandini y, cuando éste contestó la misma señaló que, si bien cercó el lote identificado mediante nomenclatura catastral 19-2-N-146-27, lo hizo, no con ánimo de dueño, sino para evitar "intentos de ocupación". Es más, afirmó que jamás desconoció la existencia de otra persona con mejor derecho que el suyo. Por tal razón pidió ser desvinculado del proceso. No obstante ello, señaló que son ocupantes del lote objeto de este proceso los Sres. Roberto Guillermo Morandini y Ema Lucía Papoumaderes.

De la prueba testimonial producida surge, claramente, que quién detenta la posesión del bien objeto de este juicio es Hernán Guillermo Morandini.

En tal sentido el testigo Álvarez dijo que es vecino de Hernán Morandini quién ya vivía en el lote ubicado en la calle Tronador en el año 2008 cuando él llegó al barrio.

En igual dirección se expidió Keila Ocampo, quién dijo ser vecina lindera de Hernán Morandini, a quién siempre vio en el lote. Sostuvo que en el mismo hay una casa y un quincho que siempre estuvieron ahí.

Por su parte Nicolás Vázquez dijo vivir en la vereda de enfrente de Hernán Morandini, quien tiene una casa de dos plantas y un quincho y que no conoce a su padre.

A su turno, Germán Lebinki dijo que vivió en el mismo barrio que Hernán Morandini entre los años 2010 y 2021 y que éste ya vivía ahí, aclarando que en dicho terreno había una casa y un quincho.

Javier Planchart se expidió en iguales términos al señalar que cuando él se mudó al barrio vivía Hernán en dicho lote y que no sabe si el padre vive allí.

En sentido contrario, Víctor Millapichun dijo que conoce a Roberto Guillermo Morandini a quien le hizo trabajos de limpieza y cercado en un lote en Villa Lago Gutiérrez hace veinte años.

Dicho testimonio coincide con el de José Manuel Ojeda Segura que limpió el terreno de Roberto Guillermo Morandini hace aproximadamente veinte años.

La restante prueba producida fue un pedido de informe a la CEB quién señaló que el lote 19-2-N-146-27, es decir, el que es objeto de esta acción, no cuenta con servicio activo de suministro de energía eléctrica.

En síntesis, lo reseñado confirma lo sostenido previamente, esto es, que no hay elemento probatorio de demuestre que Roberto Guillermo Morandini detenta la posesión del bien objeto de esta acción por el plazo de veinte años, tal como afirmara al

contestar la demanda entablada en su contra, lo que autoriza a rechazar la excepción de prescripción adquisitiva opuesta.

A todo evento, cabe señalar que la única prueba que acreditaría que Roberto Guillermo Morandini habría realizado actos posesorios es la prueba testimonial la cual, de acuerdo con lo establecido en el inc. c) del art. 14 de la ley 14.159, no es suficiente para admitir la prescripción adquisitiva, pues ésta no podrá basarse exclusivamente en dicha prueba.

En síntesis, el demandado Roberto Guillermo Morandini no tiene título alguno del cual surja su derecho a la posesión, mientras que los actores sí lo tienen, tal como se desprende del certificado de dominio agregado al escrito de demanda (ver presentación en seon).

Por lo tanto, la cuestión ventilada en autos podría, en el mejor de los casos, encuadrarse dentro de las previsiones del inc. c del 2256 del Código Civil y Comercial aunque, señalando que el derecho invocado por el demandado no deriva de ningún antecesor, sino de su sola ocupación. El precepto aludido establece que "si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicador es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica".

Tal presunción no fue desvirtuada por el demandado, pues no produjo prueba alguna que demuestre que el transmitente no era poseedor del bien objeto de este trámite.

Insisto en aclarar que dicha norma, cuando refiere al "título" de propiedad del reivindicador, no se limita al instrumento concreto que éste hace valer en juicio sino que hace alusión al título del último de los antecesores cuya fecha sí sea anterior al del actual ocupante sin título.

Es que, tal como afirmó Lafaille, comentando el viejo artículo 2790 CC que refleja la situación objeto de este trámite con mayor precisión que el art. 2256 citado, presume que el transmitente y no el reivindicador, era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica. Por ende, el reivindicador que presenta título de propiedad de quienes los precedieron, remontándose hasta alguno que sea anterior a la posesión del demandado ganará la acción de reivindicación aunque el no haya sido nunca poseedor, ya que las escrituras que acreditan el dominio de los antecesores hacen presumir que éstos tuvieron la posesión y lo autorizan a accionar en su propio interés, aún cuando no medie cesión expresa, porque ella va implícita en cada acto de enajenación" (ver

Revista de Derecho Privado y Comunitario, n° 2003-1, pág. 451, año 2003, de Rubinzal Culzoni).

Entonces, el reivindicador se coloca en la situación jurídica de su antecesor y obtiene así el derecho a reclamar la restitución del inmueble que adquirió, pues este derecho está implícito en el propio acto de cesión de derechos hereditarios del bien.

Tal, ha sido la postura asumida por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en el fallo plenario "Arcadini, Roque Suc. c/ Maleca Carlos", del 11.11.58 (ver, Colección de Plenarios", Derecho Civil, ed. La Ley, t. I, págs. 4/5, año 2009). En dicho precedente, el mencionado tribunal recurrió a la semejanza que presentan la cesión de derechos y la compraventa, destacando que el art. 1444 del Código Civil permite la cesión de todos los derechos y acciones sobre una cosa que se halla en el comercio; entonces, si la compraventa implica una cesión de derechos al obligarse el vendedor a entregar una cosa y a transferir el dominio de ella, si el enajenante no se reserva ningún derecho sobre la cosa, debe entenderse que se desprende y transmite al comprador todas las acciones que tenía sobre ella (ver Kiper, C., Código Civil Comentado. Derechos Reales t. II, ed. Rubinzal Culzoni, pág. 485).

En resumidas cuentas, mientras la actora ostenta el carácter de titular registral del bien cuya reivindicación pretende, la demandada carece de título alguno que justifique su ocupación.

Lo dicho hasta aquí no sólo que es suficiente para admitir la demanda entablada, sino que dichos términos tienen entidad suficiente como para rechazar la excepción de falta de legitimación, pues como quedó claro, no se exige que el reivindicador tenga la posesión para ejercer la acción (arts. 2248 y 2256 inc. c, del Código Civil y Comercial), sino que, además, existe la presunción -no desvirtuada- que el transmitente detentaba la posesión del bien y que, colocando al adquirente en su "situación" le permite reclamar la restitución del inmueble pues ese derecho está implícito en el acto de compraventa.

En función de ello, la procedencia de ésta acción deviene indiscutible. La misma alcanza a los demandados y posibles ocupantes que, debidamente citados, no se presentaron en autos a contradecir la pretensión de la actora (art. 2251, tercer párrafo del Código citado).

3. Como consecuencia de ello, corresponde hacer lugar a la acción interpuesta y ordenar la restitución del bien objeto de esta acción al actor, fijando en 30 días el plazo, bajo apercibimiento de lanzamiento.

4. Las costas se imponen al demandado, atento el resultado del proceso (art. 62,

del Código Procesal Civil y Comercial).

5. Diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta tanto se determine el valor del bien objeto de este trámite (conf. art. 33 de la L.A.)

En consecuencia,

FALLO: I) Hacer lugar a la demanda entablada y, en consecuencia condenar a Roberto Guillermo Morandini y/u ocupantes a restituir a los actores, María Esther De La Vega y Mario Luis Mattiussi el inmueble objeto de este trámite, en el término de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento. II) Imponer las costas al demandado vencido (art. 62 del Código Procesal). III) Diferir la regulación de los honorarios hasta tanto se determine el valor del bien objeto de autos. IV) Notificar la presente en los términos previstos en los arts. 120 y 138 del Código Procesal.

Santiago V. Moran

Juez