

CAUSA N° CH-00117-C-2023

Choele Choel, 02 de Febrero de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:** Para dictar Sentencia Definitiva en estos autos caratulados: **"NIEVAS GLORIA ARGENTINA Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE LAMARQUE S/ REIVINDICACION", EXPTE. N° CH-00117-C-2023**, de los que,

**RESULTA:** Que en fecha 03/05/2023 adjuntan documental digitalizada, y se presentan las abogadas Doris Patricia Vasquez Fuentes y Annella Mailen Diaz, en carácter de apoderadas de Argentino Edgardo Nieves; Lorenzo Nieves y Gloria Argentina Nieves, a promover formal demanda contra el Municipio de la ciudad de Lamarque y/o todos/das, otro/a/es ocupante/s, a los fines de obtener el uso, goce y restitución de la superficie parcial, ocupada ilegítimamente por la/s accionada/s, respecto del inmueble individualizado como Parcela 01 A Quinta 031, Nomenclatura Catastral 07-C2-S-K-031, con una superficie total de 4 has, 83 as, 82 cas, de la cual son legítimos titulares los Sres. Nieves, quienes fueron despojados por actos espurios, ejecutados por parte de la demandada.

Aclaran que se reclama, mediante la presente acción, aproximadamente 2/3 partes de su superficie, o lo que mas o menos resulte determinado en el proceso.

Relatan que los Sres. Nieves resultan ser herederos de Carlos Nieves y Josefa Muanna -sus progenitores-. Que el inmueble se encuentra inscripto por ante el registro de la Propiedad Inmueble mediante Oficio N° 394/16 librado en los autos "MUANNA JOSEFA S/ SUCESIÓN", Expte. N° 11477-J31-06 y "NIEVAS CARLOS S/ SUCESION", EXPTE. N° 3617-J31-98, en trámite por ante este juzgado, resultando por ende co-titulares de la Finca 22015, que corresponde al inmueble objeto de autos -Quinta 031-, siendo esta propiedad originalmente la casa familiar de los Nieves -Muanna, toda vez que fue adquirida por el padre de familia. Que este ha sido el inmueble donde todos los hermanos Nieves nacieron (excepto Lorenzo) y el ámbito donde los cuatro hermanos desarrollaron su infancia y juventud, residiendo en la misma hasta su mayoría de edad. Que permanece al día de la fecha, radicado en el inmueble de manera continuada e ininterrumpida, el mayor de los hermanos y co- titular, Edgardo Argentino Nieves.

Refieren que los dueños primigenios de la porción del inmueble que se reclama

eran el progenitor de los actores, Carlos Nievas (DNI N° 3.209.238), casado en primeras nupcias con Josefa Muanna (DNI N° 9.951.319). Dicen que aquel recibió la quinta de su hermano mayor, Moisés y se propuso desarrollar allí su proyecto de vida familiar y la construcción de su hogar. Que, al fallecer Carlos Nievas el día 23/09/1976, años más tarde, sus hijos y cónyuge supérstite inician la Sucesión, representados en primera instancia por un Defensor Oficial, atento a que no contaban con recursos económicos para contratar letrado particular. Que en este proceso se los declara como universales herederos a los ya mencionados Nievas, incluyendo a la Señora Alberta Gertrudis Carlota Nievas, recientemente fallecida, teniéndose presente los derechos de la viuda, como titular del porcentaje ganancial, mediante declaratoria dictada en fecha 30/12/1999, que obra en los autos caratulados "NIEVAS CARLOS S/ SUCESION AB INTESTATO", Expte. N° 3617/98, en trámite por ante este mismo Juzgado. Que posteriormente, al fallecer la madre de los actores, el 25/10/2003, se inicia el trámite sucesorio pertinente en el año 2.006, dictándose la Sentencia que declara a sus hijos como herederos el día 16/11/2.007. Que en fecha 10/08/2016 se inscribió, por ante el Registro de la Propiedad Inmueble las Sentencias Declaratorias de Herederos de ambos progenitores, consignando la proporción de la titularidad de derechos de cada uno de los herederos, mediante el oficio N° 394/16. Que por lo expuesto, sus representados acreditan su legitimación activa para el inicio de la presente acción, no pudiendo el demandado interponer su falta y en el caso de que lo hiciera, solicitan se le imponga una multa del 20% del valor fiscal de la tierra, atribuyéndoles temeridad y malicia con el objeto dilatar el pleito.

En otro de los acápites de la demanda consideran que resultaría improcedente la invocación de la excepción de prescripción por parte de la demandada, ya que no se verifican los presupuestos exigidos para la admisibilidad de tal defensa, toda vez que la Municipalidad de Lamarque nunca ha poseído de forma pacífica e ininterrumpida la porción ocupada, debido a que la misma, que se remonta al año 2003, ha sido litigiosa desde su origen, lo que refieren acreditar con la prueba instrumental que acompañan (Expediente administrativo aportado por la Municipalidad de Lamarque), siendo

notificada la demandada, en el marco de este conflicto, en dos oportunidades, de forma verbal y por carta documento, requiriendo formalmente en el año 2017, los titulares registrales y a través de la acción pertinente, el desalojo, tramite cuya sentencia quedó firme en el año 2022.

Destacan, en relación a esta defensa, que no basta el mero uso transitorio del lote, para alegar la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, toda vez que la posesión debe ser excluyente del dueño o propietario, durante el tiempo exigido por la ley. Agregan que esta exclusión, en el presente supuesto, no se verifica y además no se remonta al tiempo exigido por la ley. Que asimismo, la demandada no podrá acreditar haber tenido la cosa bajo su poder con *ánimus domini*, es decir posesión a título de dueño, toda vez que solo en una ínfima superficie del total ocupado ha realizado actos materiales, al emplazar un galpón, mientras que en la mayor parte de la porción que se pretende reivindicar, sólo se ha limitado a habilitar ilegítima y esporádicamente, sin ningún tipo de formalidad, a terceros para que desarrollen actividades deportivas, sin realizar en ese predio obra alguna de infraestructura. Consideran que estos actos, que efectivamente han obstaculizado de manera absoluta el ejercicio de los derechos posesorios de sus poderdantes, son de mera facultad o tolerancia y no conducen a la adquisición por prescripción, criterio confirmado por doctrina que citan y consideran aplicable al caso.

Siguen diciendo que en el año 2.003 sus representados y su madre, personas que se destacan por sostener conductas apegadas no sólo a derecho sino a valores tradicionales, fundados principalmente en la buena fe y determinados a regularizar la deuda por tasas e impuestos municipales del inmueble, se acercan al Municipio para proponer un plan de pagos. Sin recibir una determinación precisa y discriminada, de la que se les presentó como una deuda significativa, los Sres. Nievas y su madre reciben la propuesta de compensar la misma con un porcentaje de la superficie del inmueble, quedando a cargo de la Municipalidad de Lamarque la elaboración de un documento con los términos de la compensación sugerida por el organismo, el cual, por desconocimiento e ignorancia fue firmado por los mismos en el mismo acto en que les fue presentado. Aclaran que tal instrumento fue redactado unilateralmente por la accionada en un formato de compromiso de cesión de acciones y derechos con cargo, cuyos términos, consideran, resultan confiscatorios, acreditando su precariedad y nulidad manifiesta al carecer de la firma del representante del municipio, incumpliendo

además con todas las formalidades esenciales exigidas para su validez y oposición, a esa fecha (Art. 1.184 -inc. 6- CC). Destacan que el único asesor legal interviniente, fue el abogado consultante del organismo municipal. Que en este contexto la Municipalidad se habilitó a ocupar una parte mínima de la superficie del inmueble, donde emplazó un galpón, ampliando subrepticamente su facultad de disponer de otras áreas, respecto de las cuales, como ya dijera, sólo cede el uso a terceros que obstaculizan el ejercicio de los derechos posesorios de los actores, sin realizar intervención directa, con obras o infraestructura. Continúan relatando que a partir de este accionar los actores solicitaron en reiteradas oportunidades a la Municipalidad de Lamarque, que se abordara la situación, para lograr un acuerdo justo, que les permitiera saldar la deuda con el erario municipal, en los términos esbozados inicialmente en la manifestación de su vocación, obligación tributaria que continuó sin ser informada a los mismos, como contribuyentes obligados. Dicen que en los hechos, la demandada, ejerciendo un poder de facto, avanzó en la ocupación de mayor superficie del inmueble, invocando tácitamente ante sus representados, derechos emergentes del instrumento denominado "Compromiso", el cual consideran resulta nulo, de nulidad absoluta, en el cual además no consta una fecha cierta, no obstante, en base a las constancias que se aportan, se puede concluir que su redacción corresponde a una etapa preliminar, en relación al extenso e inconcluso proceso de interacción entre las partes.

Que así, agotadas las vías administrativa y prejudicial, e iniciado el proceso de desalojo, este fue rechazado por cuestiones principalmente procesales y jurisprudenciales. Que allí se establece, resumidamente, que el desalojo no es la vía adecuada, pero pone en evidencia el objetivo de sus representados y la legitimidad que les asiste, la que entienden suficiente para recuperar la posesión integral del inmueble que les pertenece y que, por una actitud abusiva de la demandada, ha sido menoscabada, para lo cual, siendo personas mayores, con el objeto de recuperar el pleno ejercicio de los derechos que les corresponden, han resignado su calidad de vida, destinando parte significativa de sus ingresos para pagar aranceles, sellados judiciales y honorarios, no solo respecto de la Sucesiones de sus progenitores y el trámite de desalojo, sino también en relación a la presente demanda, obrar que demuestra su constante vocación de actuar ajustándose a derecho.

Destacan que, hasta el día de la fecha de interposición de la presente demanda, el Municipio de Lamarque jamás acreditó la adquisición de la propiedad que se reivindica

de forma legítima, sino que, con la prueba rendida en el expediente correspondiente al trámite de desalojo, se evidenció un largo e infructuoso proceso, que tenía como objetivo, para aquella, la captación de tierras con una ubicación privilegiada, a la vera del que fue, durante muchos años, el principal ingreso a la localidad, ya que, además de no informarse fehacientemente el quantum de la deuda por tasas e impuestos municipales, objeto del pretendido pacto compensatorio, nunca se concretó como acuerdo de partes, atribuyéndole la demandada al compromiso de cesión redactado por ella misma, colocándose en una posición claramente dominante en relación a sus poderdantes, una validez y eficacia que no tiene, en principio por la falta de firma de la supuesta cesionaria, para consentir un acuerdo que imponía derechos y obligaciones, considerando que es atribución y deber del Consejo Municipal de Lamarque aceptar o rechazar la incorporación de bienes al Patrimonio Municipal, de acuerdo al Art. 32 de la Carta Orgánica Municipal de Lamarque y asimismo, también por la inobservancia de las formas, al establecerse por ley que la cesión de derechos hereditarios, al ser sobre disposición de un bien inmueble, debía ser realizada mediante escritura pública.

Dicen que la negativa de los actores, formulada claramente como respuesta a propuestas posteriores, presentadas por la Municipalidad, acreditan la continuidad de una supuesta negociación por deudas, que sometió a los actores a un muy dilatado procedimiento impuesto por la demandada, mientras se mantenía en los hechos una situación claramente ventajosa para esta última este intercambio que prosiguió años después del 2.003 y jamás concluyó. No obstante, este instrumento, denominado por la misma demandada como "compromiso" fue bajo el cual la Municipalidad de Lamarque justificó su decisión de tomar la posesión de parte de la quinta y de habilitar maliciosa e ilegítimamente, a terceros para desarrollar actividades ecuestres y deportivas, privando del uso y goce, a través de interpósitas personas, a los legítimos propietarios. Afirman que quedará probado entonces que la demandada no cuenta con instrumento público o privado eficiente de adquisición.

Dicen que no se debe omitir que este accionar proviene de la autoridad Municipal, máximo referente del poder público local, subsistiendo de manera continuada en el marco de la interacción entre las partes, la enorme diferencia de poder y de recursos entre sus poderdantes y la demandada. Que otros aspectos a tener en cuenta, por el cual sus representados reclaman su derecho a usar, gozar y disponer íntegramente de su propiedad: a) Los accionantes se encargan de pagar las cargas que

gravan el inmueble hasta la fecha, a excepción de las tasas municipales y solo porque la demandada no las emite a su nombre, cumpliendo además con el pago del canon de riego y la gestión del respectivo desempadronamiento por ante el Departamento Provincial de Aguas de la Provincia de Río Negro, a pesar de no poder disponer el bien en su totalidad. b) El inmueble, en el cual se haya la superficie a reivindicar, se constituye como un bien indiviso, con una extensión de 4 Has., 83 As., 82 Cas. y en él permanece viviendo uno de sus co titulares. c) Los actores han realizado actos de disposición, en base a un plano de Mensura Particular con fraccionamiento, elaborado a su orden por el Agrimensor José Luis Martínez, MP A-3204-2 del C.P.I. y A.T, con el objeto de promover un desarrollo inmobiliario, así han realizado Boletos de compraventa, por porcentajes de superficie, que se corresponden con lotes identificados en el proyecto de fraccionamiento. Que estas operaciones han sido consentidas por la demandada, quien habilitó, mediante el visado del plano por parte del titular de Obras Públicas, la gestión de los servicios básicos para cada terreno, asignando incluso a través del Área de Catastro Municipal, un número de altura, a cada lote, sobre calle independencia.

En otro punto exponen las consideraciones jurídicas que rodean su pretensión, diciendo: 1.- El derecho de propiedad esta tutelado en los art 14, 17, 18 y 33 de la Constitución Nacional y es considerado como fundamental e inviolable, vedando expresamente cualquier acto de naturaleza confiscatoria. Este principio, que se encuentra expresamente contemplado en la Constitución Nacional, protege a la propiedad de manera tal que todo acto o ley del que resulte su violación, importa una confiscación, por lo cual la propiedad no puede verse menoscabada de manera ilegítima, precepto que, aplicado al caso que nos ocupa, deja expuesto la vulneración no solo de un derecho que puede suponerse económico, relacionado con la posibilidad de cada sujeto de realizar su plan de vida, sino también exhibe la lesión provocada a un derecho humano y así, a la dignidad misma del hombre, a través del accionar de la demandada, que desde el año 2.003, valiéndose de un instrumento privado ilegítimo y de la autoridad implícita que le irroga su posición, ha impedido a los legítimos titulares el uso, goce y disfrute del inmueble que les pertenece. 2.- Que, sus representados demuestran y acreditan de manera fehaciente su legitimidad al ser declarados herederos legítimos de los respectivos causantes, titulares de dominio del inmueble, entrando en posesión de la herencia "ipso iure", desde el día de fallecimiento de sus antecesores, por

lo cual se presentan como continuadores de los mismos derechos y acciones que tenían y correspondían a sus padres, sucediéndolos no sólo en la titularidad de dominio, sino también en la posesión de los bienes relictos y en el ejercicio las acciones posesorias y petitorias a ellos inherentes, que legitiman la presente (Arts. 3410, 3417/21 CC y art. 2337 CCCN). 3.- En el presente supuesto concurren los requisitos exigidos por el CCCN, para interponer la acción, a saber: los reivindicantes son titulares de un derecho real que se ejerce por la posesión; han perdido la misma en relación a la superficie que se informa; tienen un derecho vigente a poseer; el inmueble y la superficie sujeta a la presente acción está determinada y es susceptible de ser reivindicada y la presente se dirige contra quien/es se encuentra/n en posesión de la superficie que integra el inmueble, respecto de la cual se ha desplazado a los accionantes.

En atención a lo expuesto y a la documentación acompañada, se recurre a la Justicia, en el entendido de que resulta acreditado en autos, tanto el derecho a la posesión del inmueble, que le asiste a sus representados, como la legitimación para reivindicarla de quien la tiene; mientras que la demandada retiene ilegalmente esa posesión, obtenida por abuso de confianza y de mala fe (art. 1920 CCCN), toda vez que ingresó al inmueble en calidad de supuesto acreedor tributario, basándose en una deuda que jamás fue debidamente determinada e informada y en razón de un instrumento privado viciado y por lo tanto ineficiente, sin firma de un representante idóneo y legal, hallándose además impedidos de cambiar esa calidad por su mera voluntad o por el transcurso del tiempo, careciendo de título que la legitime en la ocupación y de antigüedad necesaria para prescribir, frente al carácter de un derecho "perpetuo, exclusivo y excluyente" que le asiste a sus representados, sobre su dominio (arts.1941/1944 CCCN).

En consecuencia solicitan se haga oportunamente lugar a la demanda, condenándose al Municipio de la ciudad de Lamarque y/o a cualquier ocupante, a desocupar el inmueble, en perentorio término, bajo apercibimiento de ser lanzados por la fuerza pública, y como accesorio, sean condenados al pago de las sumas que resulten, de la prueba a producirse, en concepto de daños y perjuicios ocasionados a los actores por el valor de locación o venta que se vieron privados de percibir, con más sus intereses, costos y costas.

Citan doctrina y jurisprudencia que consideran aplicable a su postura, a cuya lectura me remito en honor a la brevedad de la presente.



Atento a que la demandada ejerce el uso y goce respecto de una porción de lote de propiedad de los actores, solicitan se disponga -con habilitación de días y horas inhábiles- la medida cautelar de no innovar sobre el inmueble, notificándose de la misma a la accionada por intermedio y con el traslado de la demanda, con el fin de que se abstenga de promover y/o realizar cualquier tipo de mejora y/o trabajos que alteren la situación de hecho existente, como asimismo, se abstenga de otorgar y/o consentir el ejercicio de estos mismos actos, en relación a terceros.

Argumentan que los presupuestos respectivos están plenamente cumplidos, pues el derecho que se reclama es verosímil, dado el carácter de titulares dominiales del inmueble de sus poderdantes, existiendo peligro de que las modificaciones que pudiera introducir la demandada, organismo público con recursos económicos disponibles, durante la sustanciación del presente proceso, les pudiera favorecer para valerse de las mismas con el fin de alegar una posesión más extensa, que no tienen. Ofrecen como contracautela la caución juratoria de uno de los actores, a extender por ante la Actuaría.

Formulan también como accesoria de la condena a restituir la posesión, el reclamo de los perjuicios sufridos con motivo de la privación de su uso y goce, hasta la efectiva desocupación y restitución de la posesión (Arts. 1933/1937, 1939 CCCN), solicitando se condene a la demandada a repararlos toda vez que la ilegítima posesión del inmueble, que se atribuyó para detentar de mala fe y de manera viciosa, atento haber tenido cabal conocimiento de quienes eran sus propietarios y haber tomado la posesión por abuso de la confianza, según los hechos ya relatados (Arts. 1918, 1920, 1921 CCCN), afecto la existencia, plenitud y libertad del derecho de dominio de los propietarios.

Reclaman indemnización por la privación de Uso del Inmueble diciendo que a consecuencia de la ocupación y retención indebida del inmueble, por parte de la demandada, sus representados se encuentran privados de realizar cualquier tipo de aprovechamiento económico de su propiedad, dejando de percibir un valor económico por la venta de terrenos que se habían propuesto realizar, conforme dicen se acredita con el proyecto de mensura que acompañan, toda vez que la mayoría de las posibles operaciones comerciales se han visto frustradas, al poner en duda los derechos que asisten a sus representados, aun sobre la superficie en relación a la cual ostentan la posesión efectiva, por la presencia de la



demandada, incidiendo claramente en ello, su jerarquía como organismo público, lo cual manifiesta su conducta abusiva.

Al efecto de estimar el valor de venta de cada lote, a la fecha, ofrecen como prueba la intervención de Perito/a Tasador/a; considerando que se debe tener presente que en cada una de las hectáreas del inmueble se lograrían escindir 32 terrenos para la venta, toda vez que la superficie mínima requerida por ordenanza municipal se ha establecido en 200 mt<sup>2</sup>, por lo que en la superficie total del inmueble, 4 has, 83 as, 82 cas, resultarían la totalidad de 128 lotes individuales, considerando incluso la indisponibilidad de una superficie mínima del mismo, por la características de su suelo, la creación de vías de acceso necesarias, como también la parte en poder de sus representados.

Por ello peticionan con el objeto de establecer el daño, una suma de Pesos, que sea estimada en lo que, en más o en menos resulte de la prueba pericial a producirse, actualizado a la fecha de sentencia; a devengarse por el período comprendido entre el día 30/04/2003, día de la propuesta del instrumento privado de compromiso de cesión y el día de la efectiva desocupación y restitución del inmueble, con más sus intereses, costos y costas.

Finalmente manifiestan el agotamiento de la instancia de mediación; fundan el derecho en los Arts. 14, 17,18 y 33 de la Constitución Nacional, Arts. 1618, 1933, 1935, 1936, 1941, 1942, 1943 1944, 1945, 2247, 2248, 2249, 2250, 2252, 2337 y c.c. del Código Civil y Comercial; doctrina y jurisprudencia aplicable y concordantes del CPCC; y culminan con el petitorio.

El día 10/05/2023 se dispone, siendo que por Ac. N° 7/22 del STJ se ha puesto en funcionamiento la Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa (UJCA) N° 15 en la Segunda Circunscripción Judicial de esta Provincia, con asiento de funciones en la ciudad de General Roca, la remisión de las actuaciones para su tramitación a dicho organismo a cargo del Doctor Matías Lafuente.

El día 12/08/2023 se tiene por recibido Expte. por la UJ N° 15, se avoca al conocimiento de las presentes actuaciones, se dispone hacer saber el juez que va a entender.

En fecha 24/05/2023 la actora adjunta Informe N° 36.183 de Asientos Vigentes

actualizado, expedido en fecha 26/04/2023 por el Registro de la Propiedad Inmueble y como respaldo de los hechos afirmados ratifica el ofrecimiento probatorio efectuado, ofreciendo asimismo como prueba informativa el expediente administrativo N° 01/2003 del consejo Municipal de la ciudad de Lamarque.

El día 29/5/2023 se le dispone a la actora que previo a todo: 1. Acompañe valuación fiscal especial del inmueble objeto de la presente acción y acredite el pago de tributos de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Tasas de la Provincia de Río Negro (Art. 12 inc. b) y Código Fiscal (arts. 37, 38 y 40 de la Ley N° 5620). 2. Resultando que en la presentación de fecha 3/5/23 se informa que una de las titulares del inmueble objeto de estas actuaciones está fallecida, deberá acreditar inicio del sucesorio, informando nombre, apellido y DNI de los herederos a los fines de que se presenten en autos. 3. Cumplir con las previsiones del Art. 330, Incs. 2 - domicilio de la demandada- y 7 -daños y perjuicios reclamados accesoriamamente-, del CPCyC-. Se hace saber que el proceso tramitará bajo las previsiones del C.P.A- Ley 5106-. En consecuencia, cumplidos los previos aquí ordenados, a pedido del interesado, pase a despacho el expediente a fin de verificar el cumplimiento de los recaudos consignados en los Capítulos I y II del C.P.A -Art. 13.

En fecha 28/07/2023 la actora acredita el inicio de la Sucesión de la Sra. Alberta Gertrudis Carlota Nieves.

El 31/07/2023 se le dispone a la actora que cumpla con la denuncia de herederos -y sus domicilios- ordenada el 29/05/2023 -punto 2-.

El día 04/08/2023 la actora cumplimenta y denuncia herederos y en fecha 08/08/2023 se dispone citar a los herederos denunciados a efectos de que -en el término de cinco días- se presenten en autos a hacer valer sus derechos, bajo apercibimiento de designarles Defensor de Ausentes. Se hace saber que, oportunamente, deberá acompañar la declaratoria de herederos -y su correspondiente certificación de firmeza- de la sucesión, que acredite la legitimidad de los herederos para actuar en este

expediente.

El día 01/09/2023 adjuntan documental y se presentan Carlos Maria Tomas Ruiz, Mario Alberto Ruiz y Jesús Abel Ruiz, con el patrocinio letrado de las abogadas Doris Patricia Vásquez y Diaz Annella, a los efectos de hacer valer sus derechos en el presente proceso.

En fecha 05/09/2023 se los tiene por presentados en el carácter de herederos de Alberta Gertrudis Nievas, con patrocinio letrado y domicilio constituido. Se les da la debida participación en autos y se les dispone cumplir con lo dispuesto en el proveído de fecha 29/05/2023 -pto. 3 (7- daños y perjuicios reclamados accesoriamente).

En fecha 25/09/2023 se presenta la apoderada de la parte actora -Doris Patricia Vásquez- manifestando que siendo imposible la determinación de los daños y perjuicios reclamados accesoriamente en razón del contexto inflacionario y un mercado inmobiliario zonal paralizado, desestima su reclamación por esta vía, considerando oportuno diferir la misma, peticionando se dé inicio al presente proceso y se ordene el traslado de la presente demanda.

En fecha 26/09/2023 se requiere a la actora que aclare si desiste de la reclamación de daños y perjuicios en el presente proceso y la ratificación de todos los actores.

En fecha 02/10/2023 se presentan Carlos Maria Tomas Ruiz, Mario Alberto Ruiz y Jesus Abel Ruiz, a ratificar íntegramente todo lo actuado y presentado por sus abogadas patrocinantes declinando la reclamación de daños accesorios por esta vía, peticionando se dé inicio al proceso.

El 04/10/2023 se tiene presente la aclaración formulada y por ratificada gestión. Se les dispone acompañar declaratoria de herederos o designación de administrador judicial. Sin perjuicio del avocamiento realizado en esa Unidad, advirtiéndolo que con posterioridad a ello, en fecha 28/07/2023 la actora ha denunciado y acreditado en este proceso la apertura de la sucesión de la Sra. Alberta Gertrudis Carlota Nievas ante el Juzgado Civil, Comercial y de Sucesiones Nro. 31 de Choele Choel, quien resulta en este proceso -conforme informe de dominio acompañado al inicio de la demanda, titular de 1/4 del inmueble reclamado-, y observando, en función del fuero de atracción (Art. 2336° CCyC), la ventaja práctica que podría significar concentrar todo aquello relacionado con la herencia en jurisdicción de un mismo juez, se dispone conferir vista

al Agente Fiscal de Turno a fin que se expida en relación a la competencia de esta UJCA 15 o en su caso de la Jueza del sucesorio para tramitar la presente causa. A tales efectos, se procede a vincular a la Dra. Teresa Giuffrida.

El día 17/10/2023 el Fiscal adjunto contesta vista pasando en fecha 19/10/2023 los autos a resolver.

El día 30/10/2023 se resuelve continuar -la UJ N° 15- entendiendo en el presente proceso. Se agrega la documentación, prestando declaración jurada los letrados sobre su autenticidad, y reservándose la Unidad Jurisdiccional la posibilidad de ordenar en su caso la exhibición del escrito/documental. Habiéndose comprobado prima facie el cumplimiento de las disposiciones del Código Procesal Administrativo -art. 12 de la Ley 5106-, de conformidad con lo dispuesto por el art. 13 de la citada Ley y lo reglado por el Código Procesal Civil en forma subsidiaria (conf. art. 319 y sgtes.), se dispone conferir traslado de la acción. No se hace lugar a la medida cautelar de no innovar solicitada.

En fecha 29/02/2024 se presenta el señor Sergio E. Hernández, en carácter de Intendente y Presidente del Concejo Municipal de la Localidad de Lamarque, con representación suficiente en orden al cargo que ocupa, con el patrocinio letrado del abogado Juan Manuel Aolita, a contestar demanda, solicitando el rechazo de la misma con expresa imposición de costas.

Asimismo reconviene a la demanda, ejerciendo acción de usucapión tendiente a obtener una sentencia declarativa del dominio sobre el inmueble ubicado en la planta urbana de la localidad de Lamarque de la Provincia de Río Negro, que se individualiza mediante nomenclatura catastral 07-2-K-031-P.002, con una superficie de afectación de 31.066 metros cuadrados y que es parte de la fracción mayor individualizada como parcela 01, Quinta 031, matrícula 07-8321, inscripto en el R.P.I. a nombre de Lorenzo, Argentino Edgardo, Gloria Argentina y Alberta Gertrudis Carlota, todos de apellido Nievas. Expone que el inmueble cuya prescripción adquisitiva se pretende es el determinado por el Plano Catastral que en copia adjunta como documental.

Por imperativo legal, niega todos y cada uno de los hechos invocados en el libelo de los actores. Asimismo, desconoce toda la prueba documental adjunta por no constar su autenticidad, excepto la emanada de su mandante.

Particularmente niega: 1. Que los Sres. Nievas se constituyan como herederos legítimos y universales de quienes en vida fueran sus progenitores, Sr. Carlos Nievas y Josefa Muanna, inscriptos por ante el registro de la Propiedad Inmueble mediante OFICIO 394/16 librado en los autos "MUANNA JOSEFA S/ SUCESIÓN Expte. 11477-J31-06 y "NIEVAS CARLOS S/ SUCESION EXP?? 3617-J31-98"; 2. Que resulten co-titulares de la Finca 22015, que corresponde la Quinta 031, cuya nomenclatura catastral y ubicación se referencio en el punto anterior, siendo esta propiedad originalmente la casa familiar de los Nievas - Muanna; 3. Que fuese adquirida por el padre de familia, que sea el inmueble donde todos los hermanos Nievas nacieran y el ámbito donde los cuatro hermanos desarrollaran su infancia y juventud; 4. Que residieran en la misma hasta su mayoría de edad, que permanezca al día de la fecha, radicado en el inmueble de manera continuada ininterrumpida, el mayor de los hermanos y co- titular, Edgardo Argentino NIEVAS; 5. Que los dueños primigenios de la porción del inmueble que se reclama fueran el progenitor de los Sres. Nievas, Nievas Carlos, DNI 3.209.238, casado en primeras nupcias con la Sra. Muanna Josefa, DNI 9.951.319; 6. Que aquél recibiera la quinta de su hermano mayor, Moisés y se propusiera desarrollar allí su proyecto de vida familiar y la construcción de su hogar; 7. Que, al fallecer el Sr. Nievas Carlos el día 23/09/1976, años más tarde, sus hijos y cónyuge supérstite iniciaran la Sucesión, representados en primera instancia por un Defensor Oficial, que no contaran con recursos económicos para contratar letrado particular; 8. Que en ese proceso se los declarase como universales herederos a los ya mencionados Nievas, incluyendo a la Sra. Nievas Alberta Gertrudis Carlota, que esté recientemente fallecida, teniéndose presente los derechos de la viuda, como titular del porcentaje ganancial, mediante declaratoria dictada en fecha 30/12/1999 ? que obre en los autos caratulado "NIEVAS CARLOS S/ SUCESION AB INTESTATO; 9. Que, al fallecer la madre de

los actores, se iniciara el trámite sucesorio pertinente en el año 2.006; 10. Que en fecha 10/08/2016 se inscribiera, por ante el Registro de la Propiedad Inmueble las Sentencias Declaratorias de Herederos de ambos progenitores, consignando la proporción de la titularidad de derechos de cada uno de los herederos, mediante el oficio N° 394/16 librado por el Juzgado Civil y Comercial de Minería y Sucesiones N° 31, con asiento de sus funciones en Choele Choel; 11. Que los actores acrediten su legitimación activa para el inicio la acción; 12. Que deba S.S imponer una multa del 20 % del valor fiscal de la tierra, por temeridad y malicia; 13. Que exista intensión de su parte de dilatar el pleito; 14. Que resulte improcedente la invocación de la excepción de prescripción, que no se verifican los presupuestos exigidos para la admisibilidad de tal defensa; 15. Que la Municipalidad de Lamarque nunca haya poseído de forma pacífica e ininterrumpida la porción ocupada; 16. Que haya sido litigiosa desde su origen, que se acredite con la prueba instrumental que se acompaña al libelo de demanda; 17. Que haya sido notificada su parte, en el marco de este conflicto, en dos oportunidades, de forma verbal y por carta documento, requiriendo formalmente en el año 2017, los titulares registrales y a través de la acción pertinente, el desalojo, tramite cuya sentencia quedó firme en el año 2022; 18. Que no baste el mero uso transitorio del lote, para alegar la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, toda vez que la posesión debe ser excluyente del dueño o propietario, durante el tiempo exigido por la ley; 19. Que no pueda su parte acreditar haber tenido la cosa bajo su poder con *ánimus domini*, es decir posesión a título de dueño; 20. Que en una ínfima superficie del total ocupado haya ésta parte realizado actos materiales; 21. Que se haya habilitado ilegítima y esporádicamente, sin ningún tipo de formalidad, a terceros para que desarrollen actividades deportivas, sin realizar en ese predio obra alguna de infraestructura; 22. Que esos actos, hayan

obstaculizado de manera absoluta el ejercicio de los derechos posesorios de los actores; 23. Que, en el año 2.003 los actores y su madre, sean personas que se destaquen por sostener conductas apegadas no sólo a derecho sino a valores tradicionales, fundados principalmente en la buena fe y determinados a regularizar la deuda por tasas e impuestos municipales del inmueble, se hayan acercado al Municipio para proponer un plan de pagos; 24. Que no hayan recibido una determinación precisa discriminada, de la que se les presentó como una deuda significativa; 25. Que los Sres. Nieves y su madre hayan recibido una propuesta de compensar la misma con un porcentaje de la superficie del inmueble, quedando a cargo de la Municipalidad de Lamarque la elaboración de un documento con los términos de la compensación sugerida por el organismo; 26. Que fuera firmado por desconocimiento e ignorancia, que tal instrumento fuera redactado unilateralmente por la accionada en un formato de compromiso de cesión de acciones y derechos con cargo, que los términos resulten a todas luces confiscatorios, que se acredite precariedad nula manifestada al carecer de la firma del representante del municipio incumpliendo además de TODAS las formalidades esenciales exigidas para su validez y oposición, a esa fecha (art.1.184 inc. 6 CC); 27. Que el único asesor legal interviniente, fuera el abogado consultante del organismo municipal; 28. Que la Municipalidad ocupara una parte mínima de la superficie del inmueble, que ampliara subrepticamente su facultad de disponer de otras áreas, respecto de las cuales; 29. Que sólo ceda el uso a terceros, que obstaculicen el ejercicio de los derechos posesorios de los Nieves, sin realizar intervención directa con obras o infraestructura; 30. Que, a partir de este accionar los Nieves solicitaran en reiteradas oportunidades a la Municipalidad de Lamarque, que se abordara la situación, para lograr un acuerdo justo, que les permitiera saldar la deuda con el erario municipal, en los términos esbozados inicialmente en la manifestación de su vocación,



obligación tributaria que continuó sin ser informada a los mismos, como contribuyentes obligados; 31. Que se ejerza un poder de facto en la ocupación de mayor superficie del inmueble, que se invoque tácitamente ante los actores derechos emergentes del instrumento denominado "Compromiso", que éste resulte nulo, de nulidad absoluta, que no conste fecha cierta; 32. Que su redacción corresponda a una etapa preliminar, en relación al extenso e inconcluso proceso de interacción entre las partes; 33. Que hayan resignado su calidad de vida, destinando parte significativa de sus ingresos para pagar aranceles, sellados judiciales y honorarios, no solo respecto de la Sucesiones de sus progenitores y el trámite de desalojo, sino también en relación a la presente demanda, obrar que demuestra su constante vocación de actuar ajustándose a derecho; 34. Que, hasta día de la fecha de interposición de la presente demanda, el Municipio de Lamarque jamás acreditara la adquisición de la propiedad, que sea reivindicable de forma legítima; 35. Que, con la prueba rendida en el expediente correspondiente al trámite de desalojo, se evidencie un largo e infructuoso proceso, que tenía como objetivo, para aquella, la captación de tierras con una ubicación privilegiada, a la vera del que fue, durante muchos años, el principal ingreso a la localidad; 36. Que no se informase fehacientemente el quantum de la deuda por tasas e impuestos municipales, que sea objeto del pretendido pacto compensatorio, que nunca se concretara como acuerdo de partes, que se atribuya a esta parte compromiso de cesión redactado por ella misma, que se dé una posición claramente dominante en relación a los Actores; 37. Que no sea válido y eficacia, que falta firma de la supuesta cesionaria, para consentir un acuerdo que imponía derechos y obligaciones, considerando que es atribución y deber del Consejo Municipal de Lamarque aceptar o rechazar la incorporación de bienes al Patrimonio Municipal, de acuerdo al Art. 32 de la Carta Orgánica Municipal de Lamarque; 38. Que se no se hayan observado las formas, al

establecerse por ley que la cesión de derechos hereditarios, al ser sobre disposición de un bien inmueble, deba ser realizada mediante escritura pública; 39. Que la negativa de los Nievas se haya formulado claramente como respuesta a propuestas posteriores, que se hayan presentado por la Municipalidad y que acrediten la continuidad de una supuesta negociación por deudas; 40. Que se haya sometido a los actores a un muy dilatado procedimiento y que lo haya impuesto su parte; 41. Que el instrumento fuera denominado por su parte como "compromiso", que la Municipalidad de Lamarque haya justificado su decisión de tomar la posesión de parte de la quinta y que habilitara maliciosa e ilegítimamente a terceros para desarrollar actividades ecuestres y deportivas; 42. Que haya privado del uso y goce, a través de interpósitas personas, a los actores y que éstos sean legítimos propietarios; 43. Que esta parte no cuente con INSTRUMENTO PUBLICO PRIVADO EFICIENTE DE ADQUISICION; 44. Que éste accionar provenga de la autoridad Municipal, máximo referente del poder público local, que subsista de manera continuada en el marco de la interacción entre las partes, que haya una enorme diferencia de poder y de recursos entre los actores y la demandada; 45. Que a los actores le corresponda derecho alguno a usar, gozar y disponer íntegramente de su propiedad; 46. Que los accionantes se encarguen de pagar las cargas que gravan el inmueble hasta la fecha, a excepción de las tasas municipales y que esto sea porque no se emitan a su nombre; 47. Que cumplan con el pago del canon de riego y la gestión del respectivo desempadronamiento por ante el Departamento Provincial de Aguas de la Provincia de Río Negro; 48. Que el inmueble se halle superficie a reivindicar por la Actora y que se constituya como un bien indiviso, que tenga una extensión de 4 Has., 83 As., 82 Cas., y que en él permanezca viviendo una persona que sea cotitular; 49. Que los actores hayan realizado actos de disposición, en base a un plano de Mensura Particular con fraccionamiento, elaborado a su

orden por el Agrimensor José Luis Martínez, MP A-3204-2 del C.P.I.y A.T, con el objeto de promover un desarrollo inmobiliario, que hayan realizado Boletos de compraventa, por porcentajes de superficie, que se correspondan a lotes identificados en el proyecto de fraccionamiento; 50. Que esas operaciones hayan sido consentidas por la demandada, que ésta parte haya habilitado mediante el visado de plano por parte del titular de Obras Públicas, la gestión de los servicios básicos para cada terreno, asignando incluso a través del Área de Catastro Municipal, un numero de altura, a cada lote, sobre calle independencia.

Seguidamente expone que la realidad de los hechos dista mucho de ser la narrada por los actores en su libelo de demanda. Que conforme ha quedado comprobado en Sentencia dictada en autos caratulados: "NIEVAS LORENZO Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE LAMARQUE S/ Desalojo (Sumarísimo)" (Expte. N° B-2CH-10-C31-17) del registro del Juzgado Civil, Comercial de Minería y Sucesiones N° 31 de Choele Choel, los hoy actores junto a quien en vida fuera su madre, suscribieron instrumento privado con la administración municipal, haciendo entrega de la posesión del Inmueble a la Municipalidad de Lamarque. Que esto ha quedado así resuelto con autoridad de cosa juzgada. Que a fs. 15 de los considerados de la Sentencia que rechazara el Desalojo intentado por los hoy actores, puede leerse: *"Valorando los elementos de prueba obrantes en los presentes autos, advierto que la demandada acompaña a fs. 14 original copia de un instrumento privado consistente en una cesión de acciones y derechos respecto del inmueble objeto de esta litis, que se encuentra reservado en la caja de seguridad del juzgado. En tal sentido, en la cláusula primera del convenio se acordó que los cedentes, en este caso los actores, transmiten a título de cesión con cargo a la Municipalidad de Lamarque todos los derechos y acciones que tienen y le corresponden sobre el inmueble referido anteriormente, estando insertas en su parte final*

*las firmas de puño y letra de los actores y quien en vida fuere su madre, la señora Josefa Muanna. A su vez, conforme surge de la cláusula segunda del respectivo convenio esta cesión se realiza sujeta a cargo, por parte de la cesionaria, de realizar la presente cesión por escritura pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad Inmueble; realizar la correspondiente mensura de fraccionamiento parcelario; transferir dos manzanas del inmueble, las que se denominan Manzana 6 y manzana 7 A; la adjudicación de una vivienda del plan IPPV; y por último, construir dos habitaciones con baño y cocina."*

Que de igual manera ha quedado comprobado en Sentencia definitiva pasada por autoridad de cosas juzgada, que el instrumento se firmó y es válido, no pudiendo en este proceso desconocerlo nuevamente. Que ello es así ya que, en el proceso de desalojo citado, la Jueza sostuvo: *"A su turno, los actores plantean, por intermedio de un incidente, la nulidad del respectivo instrumento privado, desconociendo la autenticidad y correspondencia de las firmas insertas en el documento, tanto las pertenecientes a la parte actora, como, asimismo, la perteneciente a Josefa Muanna. Asimismo, cuestionan la validez del instrumento por considerar que la cesión debió hacerse por escritura pública (art. 1184 inc 6, Código Civil) y por carecer de la firma del intendente municipal, lo cual impide demostrar la autoría de quien contrata... Habiendo sido desconocida la autenticidad de la cesión de derechos ? acciones por la parte actora, se produjo en el expediente prueba pericial caligráfica a cargo del perito designado en autos, Aldo Fabián Capitán. De acuerdo al análisis pericial Documentológico y caligráfico, el facultativo informa que del estudio de la rúbrica de los actores y de la madre de ellos, se observan rasgos espontáneos en el documento dubitado (Compromiso de cesión de acciones y derechos) con los elementos indubitados de los cuerpos de escrituras obtenidos, de las evidencias de los grafismos se determinan con alto grado*

*de probabilidad y se demuestran sus coincidencias del grafismo escritural que ha sido ejecutado, impreso y estampado por una única mano y/o persona, atribuible a Argentino Edgardo, Alberta Gertrudis Carlota, Lorenzo y de Gloria Argentina, todos de apellido Nievas, como asimismo, atribuible a Josefa Muanna (madre de las accionantes). Es decir, el perito atribuye con alto grado de probabilidad las firmas insertas en el instrumento privado bajo análisis a los actores y a la madre de ellos."*

Dice que en el proceso de desalojo se dictó sentencia atribuyendo el perito calígrafo alto grado de probabilidad de que las firmas insertas en el instrumento privado bajo análisis, corresponde a los actores y a la madre de ellos. Que por ello pesa sobre los hoy actores la obligación de hacer, esto es, suscribir cesión de derechos y acciones respecto de la porción del bien poseído pacífica y legítimamente por la Municipalidad de Lamarque, mediante escritura pública. Que habiéndose comprobado en proceso de desalojo la legitimidad, validez y eficacia del instrumento privado suscripto con los hoy actores, pesa sobre los mismos la obligación de hacer la correspondiente denuncia en el trámite sucesorio de su padre, que tramita en autos: "NIEVAS, Carlos s/ Sucesión" (Expediente N° 3617/98), obligación que se encuentra incumplida por los hoy actores, lo que los coloca en la situación de mala fe contractual, omitiendo dolosamente la obligación previamente asumida por contrato privado, defraudando a su contraparte.

Que por el contrario, la Municipalidad debía adjudicarles una vivienda del Plan IPPV y construir dos habitaciones con baño y cocina. Que dicha vivienda fue efectivamente entregada y hasta el día del presente responde, se encuentra bajo el uso de la familia Nievas.

Que, habiendo cumplido la Municipalidad su contraprestación, accedió al cumplimiento del punto quinto del acuerdo, los cedentes -hoy

actores- hicieron entrega de la posesión del inmueble.

Que mediante Resolución N° 07/2004, el Concejo Municipal de la Localidad de Lamarque resolvió otorgar facultades al ejecutivo Municipal para resolver y suscribir todo cuanto instrumento sea necesario para lograr la definitiva transferencia del inmueble -esto se tuvo presente en Sentencia dictada en el proceso de desalojo, pasada en autoridad de cosa juzgada-.

Que se comprobó en el proceso de desalojo instado por los hoy actores, que éstos entregaron voluntariamente la posesión del inmueble. Con lo comprobado en el proceso con Sentencia en autoridad de cosa juzgada, los hoy actores cedieron voluntariamente la posesión del inmueble a la Municipalidad de Lamarque. Hecho no menor, ya que el Municipio accedió al inmueble con título suficiente y traslación de la posesión con los efectos jurídicos que ello importa.

Cita los Arts. 287 y 288 del Código Civil y Comercial de la Nación y agrega que al ser un instrumento privado, tiene efectos jurídicos entre las partes, conforme lo regla el Art. del CCyC.

Sigue diciendo que desde el 30/04/2003, la Municipalidad de Lamarque por tradición del inmueble objeto del presente proceso es legítima poseedora -conf. Art. 750 del CCyC. Considera que ha quedado comprobado en Sentencia pasada con autoridad de cosa juzgada que la posesión es detentada por la Municipalidad de Lamarque desde la fecha de entrega del bien a esa parte, lo que constituye los actos materiales de entrega o de recepción (art. 2378 a 2383 del Cód. Civil) (art. 1892, párrafo 3° y especialmente art. 1924 del nuevo código).

Que dicha posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, con efectos jurídicos entre las partes. Que conforme surge de la Nota presentada en fecha 17/06/2013, los hoy actores Gloria Argentina Nieves y

Lorenzo Nievas solicitaron al Concejo Municipal de Lamarque informe acerca de la aceptación del "Compromiso de Cesión de Acciones y Derechos" que se conviniera con los sucesores en fecha 30/04/2013. Todo comprobado en la Sentencia pasada por autoridad de cosa juzgada.

Que la actitud jurídica seguida por los hoy actores, atenta directamente contra el principio de la buena fe, que resulta integrador de todo el sistema jurídico y debe guiar las acciones de las personas en la constitución, interpretación y ejecución de los actos jurídicos -conf. Artículo 9° del CCyCN-. Bajo este principio se asume tanto la exigencia de un comportamiento leal (buena fe objetiva), cuanto la denominada buena fe creencia (subjettiva), que incluye la apariencia.

Que la actitud de los hoy actores no concuerda con el citado principio de orden público, por tanto, pretende ejercitar un derecho en contradicción con anteriores conductas jurídicamente relevantes, y en pugna con la buena fe.

Dice que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que las partes verosimilmente entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión y que este principio cardinal de la buena fe informa y fundamenta todo nuestro ordenamiento jurídico, tanto público como privado, al enraizarlo en las más sólidas tradiciones éticas y sociales de nuestra cultura (CSJN, 17/4/2007, Fallos: 330:1649).

Que el contrato sirve de título al derecho real que se adquiere en forma derivada por actos entre vivos, como sucede con la compraventa, permuta, cesión de derechos y acciones, etc. El título, así concebido, debe emanar del titular del derecho real que se transmite, que a su vez tenga la capacidad suficiente para ello. La titularidad del derecho real en cabeza de quien transmite no sólo será necesaria en el momento de la enajenación



sino también cuando se celebre el acto jurídico que servirá de título suficiente a dicha traslación. El modo suficiente es aquel que, unido al título suficiente -antes explicado- hace adquirir no sólo el dominio sino también aquellos derechos reales que se ejercen por la posesión. Que la tradición traslativa de dominio es el acto jurídico bilateral mediante el cual el *tradens* desplaza idealmente el inmueble y lo coloca en cabeza del *accipiens*, quien lo recibe de conformidad. También en este acto se requiere capacidad y legitimación en ambas partes. Que es ésta la situación que se presenta en la realidad, ya que las partes han celebrado un contrato mediante el cual los cedentes entregaron el inmueble al Municipio, en virtud del cual este último es poseedor en los términos del Art. 1909, pero no será titular de dominio en tanto esa cesión se instrumente en escritura pública, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 1017 -inc. a- antes referido.

Continúa diciendo que la Municipalidad de Lamarque no se encuentra obligada restituir, ni es sujeto pasivo de la reivindicación intentada en forma maliciosa. Que, de acuerdo al instrumento privado suscripto por los hoy actores, se comprueba que la Municipalidad de Lamarque recibió de aquéllos la posesión del inmueble y entró a poseer el mismo con ánimo de dueño. Que esta circunstancia elimina la posibilidad de que exista obligación de su parte a restituir el inmueble a los actores.

Dice que Artículo 2248 del Código Civil y Comercial de la Nación. dispone 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. Que cabe tener presente 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 reivindica, contra aquél que se encuentra en posesión de ella"*. Los requisitos exigidos por la ley para que prospere la acción son, entonces, que el reivindicante sea propietario de la cosa a reivindicar y, además, que el titular haya realmente perdido la posesión de la cosa (Peña Guzmán, Derechos Reales, Tomo 3, ed. Tea pág. 637).

Que conforme ha quedado comprobado, los hoy actores no han perdido la posesión de la cosa, sino, todo lo contrario, la han cedido voluntaria y onerosamente hacia la Municipalidad de Lamarque. Que conforme ha quedado comprobado en el proceso de desalojo, pasado en autoridad de cosa juzgada, los hoy actores cedieron voluntaria y onerosamente la posesión de parte del inmueble, como contraprestación de un negocio jurídico. El negocio jurídico se instrumentó en forma privada y por cotejo de firmas realizada por perito calígrafo, se las tuvo por acreditadas a los hoy actores. En consecuencia, el negocio jurídico por el cual la Municipalidad de Lamarque accedió a la posesión de la porción del inmueble que posee con ánimo de dueño, es válido.

Que los hoy actores no ha podido impugnar previamente por nulidad o ineficacia sobreviniente, el negocio que sirve para sustentar la relación real que con la porción del inmueble detenta su parte. Que habiendo sido reconocido por Sentencia judicial el instrumento privado por atribución de las firmas a los hoy actores, el mismo se encuentra vigente, es válido y título demostrativo de la posesión causada. Que la carencia argumentativa del libelo de demanda, ya que no se dan los requisitos legales para la reivindicación, ya que esta acción le asiste al titular del dominio que ha perdido la posesión o que tiene el derecho de poseer de reclamarla de quien efectivamente la posee y que no puede oponer un título mejor que el del actor (cfr. Salas, A. Trigo Represas, Félix A. López Mesa, Marcelo J., "Código Civil Anotado", ed. Depalma, Bs. As., año 2000, t. IV -B, p. 97, n° 1 bis).

En acápite aparte formula reconvencción por prescripción adquisitiva de dominio. Expone que frente a la acción de reivindicación de los titulares de dominio del inmueble, reconviene por usucapión y, siendo el dominio exclusivo -conf. Art. 1943 del CCyC-, no podrán subsistir el dominio del reivindicante y del reivindicado sobre el mismo inmueble.

Interpone reconvencción a los efectos de obtener una sentencia declarativa del dominio sobre el inmueble ubicado en la planta urbana de la localidad de Lamarque, cuya nomenclatura catastral es 07-2-K-031-P.002.

Que el inmueble cuya prescripción adquisitiva se pretende es el determinado por el Plano Catastral cuya copia certificada por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Río Negro adjunta como documental. Lo individualiza con la nomenclatura catastral es 07-2-K-031-P.002, y dice que tiene una superficie de

afectación de 31.066,00 metros cuadrados y que es parte de la fracción mayor individualizada como parcela 01, Quinta 031, matrícula 07-8321, inscripto en el R.P.I. a nombre de Lorenzo, Argentino Edgardo, Gloria Argentina y Alberta Gertrudis Carlota, todos de apellido Nievas.

Que no se dan los requisitos legales para que proceda la reivindicación, ya que los actores se desprendieron voluntariamente de la posesión, han dejado de ejercer un derecho que era imperativo de su interés, siendo parte del bien inmueble objeto de un negocio jurídico oneroso. Que el bien fue objeto de un negocio jurídico en virtud del cual, los hoy actores se beneficiaron con las contraprestaciones que figuran en el instrumento privado. Que en el transcurso del tiempo por el cual la Municipalidad ha poseído el bien a título de dueño, por más de veinte años, los hoy actores han perdido la propiedad por el paso del tiempo. Considera que ha quedado comprobado con autoridad de cosa juzgada, el momento preciso del comienzo de la posesión con exclusión de los propietarios, hoy actores. La ocupación del inmueble se efectivizó por parte de la Municipalidad de Lamarque en fecha 30/04/2003, por tradición del inmueble objeto del presente proceso -conf. Art. 750 del CCyC-. Posesión que resulta útil a los efectos de pretender la usucapión a favor de su parte, ya manifestado abiertamente en la comunidad del municipio y expresado verbalmente al tiempo de contestar demanda de desalojo; el hecho de la posesión prueba el "*animus domini*". Continúa diciendo que la Municipalidad posee el inmueble objeto del presente desde hace más de veinte años, en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Que en dicho inmueble la Municipalidad ha construido diversos centros recreativos y deportivos en lo largo de éstos veinte años, en los cuales se han realizado actividades ecuestres y deportivas en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Ha dispuesto del inmueble como su verdadero dueño que es, por haberlo adquirido a título legítimo y oneroso, siendo defraudado por los hoy actores que, arteramente, dejaron de cumplir obligación de denunciar el convenio en la sucesión de quien en vida fuera su padre, a los efectos de perfeccionar la inscripción dominial a favor del Municipio.

Que al título posesorio se le adiciona el señorío de hecho que sobre la cosa ha ejercido el Municipio en sus diversas administraciones y por intermedio de sus representantes legales y agentes, desde el momento de la adquisición del inmueble.

Que la posesión ejercida por su parte sobre el bien objeto del presente resulta hábil, suficiente y eficaz para usucapir, razón por la cual resulta ser legitimada activa en

el presente proceso. Como prueba de ello, refiere que adjunta el plano de mensura como requisito de cumplimiento inexcusable de la usucapión. Que, en atención a lo expuesto, corresponde el rechazo de la pretensión de la actora por no resultar la Municipalidad de Lamarque en la obligación jurídica de restituir el bien que posee con ánimo de dueño.

Seguidamente funda el derecho que asiste en las expresas previsiones de los Arts. 9, 750, 1017, 1892, 1909, 1924, 1943, 2248 sucesivos y concordantes del CCyC, el Código Procesal Administrativo de la Provincia de Río Negro y supletoriamente, lo dispuesto por el CPCyC.

Formula oposición a la prueba de la contraria, ofrece la propia, formula reserva del caso federal -conforme lo determina el art. 14 de la Ley N° 48-, y culmina con el petitorio

El día 04/03/2024 se tiene por contestada la demanda por parte de la Municipalidad de Lamarque en legal tiempo y forma. Se requiere acompañe acta de designación del Intendente Municipal. De la reconvencción y documentación acompañada, se dispone conferir traslado. Se dispone librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, a fin de que inscriba la anotación de *litis* sobre el bien objeto de autos.

En fecha 18/04/2024 se presentan las abogadas Doris Patricia Vasquez Fuentes y Annella Mailen Díaz -en carácter de apoderadas y patrocinantes de la parte actora-, a contestar la reconvencción por prescripción adquisitiva interpuesta por la demanda.

Ratifican en todos sus términos los argumentos, hechos y derechos mencionados en el escrito de inicio, y solicitan su rechazo con costas al momento de dictar sentencia.

Preliminarmente destacan que el proveído por el que se ordenó el traslado de la reconvencción efectuada no se ha cumplimentado hasta el día de la fecha. Por imperativo procesal niegan todos y cada uno de los hechos invocados por la contraparte, en particular aquellos que no sean expresamente reconocidos. En particular niegan: 1. La totalidad de los hechos vertidos en la contestación de demanda; 2. Que sea procedente la articulación de la Defensa de Prescripción Adquisitiva; 3. Que sea procedente la defensa de Prescripción Adquisitiva sobre Parcela Nomenclatura catastral 07-2-k-031-p.002 con una superficie de afectación de 31.066,00 metros cuadrados, parte de la fracción individualizada de parcela 01, Quinta 31, Matricula 078321; 4. Que haya quedado

comprobado en Sentencia de Autos Caratulados, que sus mandantes suscribieran instrumento privado valido con la administración municipal, quedando resuelto con autoridad de cosa juzgada; 5. Que sus mandantes hayan entregado voluntariamente la posesión del inmueble a la Municipalidad de Lamarque, quedando resuelto con autoridad de cosa juzgada en el expediente anteriormente referenciado; 6. Que se haya comprobado mediante la sentencia definitiva de los Autos mencionados, pasado como autoridad de cosa juzgada, que el instrumento privado presentado por la municipalidad de Lamarque, sea válido; 7. Que pesara sobre sus mandantes obligación de hacer alguna; 8. Que pesara sobre sus mandantes obligación de suscribir cesión de derechos y acciones respecto del bien objeto de litigio por escritura pública; 9. Que el municipio de Lamarque haya realizado en el inmueble señalado, actos posesorios públicos, continuos, permanentes y pacíficos con ánimo de dueño; 10. Que se haya comprobado en el proceso de desalojo legitimidad, validez y eficacia del instrumento privado que se menciona; 11. Que pese obligación de hacer sobre sus mandantes de denunciar trámite alguno en el sucesorio de sus padres; 12. Que sus mandantes hayan incumplido una obligación contractual y por tal se los coloque en la situación de mala fe contractual; 13. Que sus mandantes hayan efectuado defraudación en contra de la aquí demandada; 14. Que se haya efectuado la adjudicación de una vivienda del plan de IPPV y modificaciones en la misma; 15. Que la municipalidad de Lamarque haya cumplimentado alguna contraprestación accediendo al cumplimiento de punto cinco del acuerdo; 16. Que sus mandantes hayan entregado la posesión del inmueble, en razón del cumplimiento del punto cinco referenciado; 17. Que sus mandantes hayan entregado voluntariamente la posesión del inmueble; 18. Que sus mandantes hayan cedido voluntariamente la p posesión del inmueble; 19. Que el Municipio de Lamarque cuente con título suficiente y traslación de posesión con efectos jurídicos válidos; 20. Que el instrumento pueda denominarse privado; 21. Que el instrumento denominado Compromiso de Cesión y Derechos se encuentre firmado; 22. Que el denominado instrumento privado tenga algún efecto jurídico; 23. Que la Municipalidad de Lamarque tenga desde el 30 de abril de 2003 legitima posesión del inmueble por tradición de la misma; 24. Que sus mandantes actúen contrario a la Buena Fe contractual y al principio de orden público; 25. Que sus mandantes hayan realizado la entrega onerosa y voluntaria del inmueble como contraprestación de un negocio jurídico.

Seguidamente se expiden por la improcedencia de la acción de Prescripción

deducida, diciendo que no presenta ningún sustento legal para su tratamiento, puesto que lo planteado, como fundamento resulta ostensiblemente inexistente e inexacto, y no ajustarse a derecho, toda vez que no se cumplen los extremos exigidos por el plexo legal aplicable.

Dicen que sabido es que la adquisición del dominio de los inmuebles por prescripción exige el cumplimiento de determinados requisitos: a) la tenencia en su poder por el pretendido usucapiente en forma ostensible y continua (Art. 1900 CCCN) lo que constituye el hábeas, con la intención de someterlo al ejercicio de su derecho de propiedad, que constituye el *animus* (Arts. 1909, 2565 y 1897 CCCN). Que ambos manifestados a través de los llamados actos posesorios (Art. 1928 CCCN), y b) el tiempo de la ley durante el cual debe extenderse esa posesión (arts. 4015 y 4016 CC, 1899 CCCN). Es decir que será ostensible, cuando la posesión sea pública, vale decir cuando no es clandestina y sea conocida o pueda ser conocida, no sólo por el titular del derecho real contra quien se usucape, sino también por todos los terceros. Y, será continua cuando la posesión se haya extendido durante todo el tiempo necesario para la prescripción de que se trate, en este caso veinte años, lo que implica la realización de actos posesorios calificados por un *animus domini*, en forma sucesiva, durante el tiempo requerido por la ley.

Citan doctrina del instituto relativa a los requisito en caso de ser planteada como reconvencción, a cuya lectura me remito y luego de citar el Art. 789 del CPCyC agrega que no se ha cumplimentado con la integración del certificado de dominio expedido por el Registro de Propiedad Inmueble.

Seguidamente expone el régimen jurídico que considera aplicable, diciendo que, como la demanda planteada alude a actos posesorios y a un instrumento jurídico del año 2003, corresponde la aplicación tanto del Código Civil de Vélez Sarfield, como del actual Código Civil y Comercial, tal cual ya lo señaló la jurisprudencia que cita y a cuya lectura me remito. Que así, el viejo Código Civil exigía que la posesión debía ser pública, pacífica e ininterrumpida y el Nuevo código refiere a que la posesión debe ser ostensible y continua.

Sin omitir que la prescripción larga no requiere justo título, les resulta igualmente pertinente aclarar que queda fuera de duda que sus mandantes han acreditado su derecho de dominio, toda vez que poseen título suficiente, entendido este no solo en sentido

instrumental, sino como acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real (art. 1892 CCyC). Que el dominio de sus poderdantes sobre el bien litigioso, acreditado con informe de Dominio extendido por el Registro de la Propiedad Inmueble, existe como tal con absoluta y total independencia de su ejercicio, ya que se trata de un derecho perpetuo y pleno, por lo tanto, como titulares, no están obligados, sino facultados a desplegar, tantos actos materiales de uso o goce sobre la cosa, como actos de exclusión de terceros. Así se exponía en el Art. 2510 del Código Civil que decía que *"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"*. Que en consonancia, el art. 1942 del nuevo código establece que, *"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 adquiera el dominio por prescripción adquisitiva"*. Que no obstante lo expuesto, cabe señalar que los aquí poderdantes, titulares de dominio, efectivamente ejercieron actos posesorios y aun en la actualidad los ejercen, desarrollando los mismos de manera ostensible y continua, tales como iniciar la sucesión de sus progenitores e inscribir la modificación de dominio resultantes de ambos procesos, ante el Registro de Propiedad Inmueble de la provincia, habiendo cumplimentado la publicidad requerida para citar a herederos y acreedores, por el plazo de 30 días, para que se presentaran a hacer valer sus derechos, sin que lo hiciera persona física o jurídica alguna. Dicen que sus mandantes cumplimentaron además, en relación al inmueble individualizado con la NC 07-2-K-031-01, el pago regular del impuesto inmobiliario provincial, canon de riego por ante el consorcio local, gestionando el respectivo desempadronamiento de la quinta al Consorcio de Riego, solicitando también la instalación de servicios públicos, para lo cual tramitaron un proyecto de mensura particular con fraccionamiento, la que no se extendió a la totalidad del predio solo por razones presupuestarias, toda vez que el mismo se constituye como un bien indiviso. Que asimismo, los Sres. Nieves Argentino y Nieves Gloria realizaron sendas construcciones de material sólido en la quinta y al día de la fecha efectúan el mantenimiento del inmueble, habitándolo, el primero de los nombrados, de forma permanente, desde su infancia. Así también, encontrándose legitimados, como dueños



de la propiedad, han concretado operaciones de venta de lotes a terceros, con el compromiso de avanzar hacia la mensura de loteo particular, de manera definitiva. Por otra parte ha quedado claro que la Municipalidad de Lamarque, al incoar una reconvencción por prescripción adquisitiva, ha invocado solo un derecho de posesión, el que supuestamente habría tenido su inicio a partir la firma de un instrumento, en el año 2.003, denominado "Compromiso de Cesión de derechos" suscripto solo por sus mandantes, el cual incluía una cláusula de aceptación por parte la pretendida cesionaria, la cual, como el resto de la redacción informal nunca fue suscripto por ningún representante del estado municipal. Entiende que resulta necesario, al haberse planteado la prescripción adquisitiva como acción y no como excepción de defensa, tener particularmente presente que pesa sobre la usucapiante la obligación de acreditar de manera contundente e inequívoca los extremos que la ley exige.

Respecto del inicio de la posesión expone que los hechos narrados por la Municipalidad de Lamarque, refieren constantemente a la existencia de un "instrumento privado" valido entre las partes, para referenciar temporalmente el inicio de su pretendida posesión. Que falazmente se afirma la existencia de un negocio jurídico oneroso, instrumentado en un precario documento que se encabeza como "Compromiso" el cual no cumplimenta ninguna de las formalidades exigidas a esa fecha por la legislación de fondo: *"Art. 1.184.CC Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1° Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro... 6° La cesión, repudiación o renuncia de derechos hereditarios..."*. Entienden que es incoherente entonces, que luego al afirmar reiteradamente una presunta posesión y de calificarla revestida de *animus domini*, fijando como fecha de inicio el año 2.003, acompañe como documental la resolución N° 07/2004, la cual establecía que el Concejo deliberante concedía la facultad al poder ejecutivo Municipal de resolver y suscribir toda documentación para lograr la definitiva transferencia del inmueble. Consideran que esta redacción es un expreso reconocimiento, por parte de la accionada, de un derecho de propiedad o un señorío superior, en cabeza de sus mandantes ejercido a través de la posesión, constituyéndose así entre los hechos afirmados y la acción invocada, una evidente contracción con la teoría de los actos propios, extremo que solicitan se aplique a estos actuados. Agregan que cualquier

ocupación esporádica que se alegara está muy lejos de transformarse en posesión con *animus domini*, que 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). Que en una redacción concordante, el nuevo Código Civil y Comercial prescribe en su Artículo 1915: Interversión. *"Nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto."* Que, la demandada reiteradamente alude al proceso de desalojo, invocando erráticamente cosa juzgada, en relación a la validez del instrumento del que pretende valerse, para acreditar el inicio de la posesión que invoca, cuando en realidad la Magistrada no se pronunció al respecto, limitándose el fallo a establecer que el desalojo no era la vía adecuada para resolver el conflicto entre las partes. Que no se puede perder de vista que la contraparte promueve una prescripción veinteañal, porque tácitamente admite que carece de justo título y buena fe, para vehiculizar su pretensión en una acción más breve. Que la Magistrada en el proceso de desalojo referenciado ha dicho: *"...En conclusión, se advierte que, en el fondo, existe un conflicto de posesión entre la parte actora y demandada; cuestión que entiendo exhorbita éste proceso, debiendo ello discutirse en un proceso con mayor amplitud probatoria y planteado que sea eventualmente. (...) Dable es decir aquí que nuestro Tribunal de Alzada en la causa "RAGGIO LUIS RAUL Y RAGGIO DANIEL C/ SALASSA NELDA NANCY S/ DESALOJO, B-2RO-70-C9-14, (Sumarísimo) (P/C M-2RO-403 y 34414-11)" y en voto del Dr. Gustavo Adrián Martínez sostuvo que: "...en una causa que guarda mucha similitud con la que nos ocupa... la causa NATTA VERA (Expediente. N° 385-11) en cuya sentencia de fecha 6/09/2013, entre otros conceptos, expusimos: "2. Hemos dicho en el Expte. CA-19534, sentencia de fecha 4/09/2012 que el juicio de desalojo (derecho personal) tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, siendo un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble con el objeto de recuperar la tenencia, no siendo admisible la discusión en el conflicto de otras cuestiones, tales como las relacionadas*

*con la propiedad o posesión del bien en cuyo caso deberá recurrirse a las vías procesales adecuadas tales como la acción reivindicatoria, las posesorias o los interdictos. Asimismo, nuestro Superior Tribunal de Justicia en sentencia de fecha 6/03/2013 en Expte. 25893/12 expuso que La ley protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio, por la acción de reivindicación; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia por los interdictos; y el uso, por el juicio de desalojo (conf. STJRN., Se. N° 58, 'AÑAHUAL, Dora Elena c/ MELLADO, Alberto Ceferino s/desalojo s/ CASACION', Expte. N° 21213/06-STJ-, del 4 de julio de 2006).".*

Que en esta línea argumentativa cabe destacar, que además de la precariedad del instrumento que ha presentado la Municipalidad de Lamarque, el cual no se adecua a la forma "ad solemnitatis" (sic) requerida para la cesión de derechos hereditarios y carece de firma de una de las partes, se ha mutado de forma contradictoria y maliciosa la causa o el fin que le habría dado origen, estableciendo en los hechos relatados un supuesto negocio jurídico oneroso, dejando soslayada la verdadera causa de aquella redacción unilateral, como fue la voluntad de nuestros poderdantes y su fallecida madre de regularizar obligaciones por tasas e impuestos municipales. Que así lo confirma de forma explícita la Resolución 07/2004, que en su párrafo inicial consigna "*Visto: El interés de los Herederos de Carlos Nievas de compensar tributaciones que gravan la propiedad en trámite de sucesión designada como Ex Quinta 2-31, Nomenclatura Catastral 07-2-k-3, inscrita en el registro de la propiedad de la Provincia de Río Negro bajo Tomo 179-Folio 246-finca 22015, el compromiso de cesión de acciones y derechos de fecha 30-04-2003 suscripto entre los herederos de Carlos Nievas y la Municipalidad de Lamarque representada por el Sr. Intendente municipal Dr. Ricardo Pedranti...-*". Hace notar que no existió compensación alguna, ni siquiera se ha aportado alguna documental con un estimado de las obligaciones adeudadas a esa fecha por los titulares de dominio, como así tampoco imputaciones contables o constancias del estado patrimonial de la Municipalidad que refleje la incorporación de los derechos que hoy alega, para justificar la validez del acto y peticionar que se tenga por indubitada la fecha allí consignada para referenciar el inicio de su posesión. Resulta escandaloso, por decir lo menos, que sea el estado municipal precisamente quien pretenda acreditar el inicio de una posesión a partir de un instrumento viciado en sus formas y en su contenido, el cual ni siquiera fue ratificado por ella misma. Basta con enunciar los

compromisos que eventualmente habría asumido la administración municipal, de haberse formalizado, ajustado a derecho, el convenio entre las partes, para otorgar en base a ello algún grado de certidumbre al pretense inicio de su posesión.

Que el fallido "compromiso de Cesión..." fue solo un proyecto inconcluso, muestra de ello es la documental acompañada por las partes que acredita que continuaron por años las negociaciones, entender lo contrario habilita a preguntarse cómo entonces, en los hechos, se verifica lo que vendrían a ser una sucesión de incumplimientos, por parte de la pretendida cesionaria, los cuales han perdurado hasta el día de la fecha, lo cual explica que no han detentado posesión alguna. Que así, repasando lo consignado en la Cláusula segunda, la llamada cesionaria no instrumentó la Cesión por escritura Pública, no inscribió la misma en el registro de la Propiedad Inmueble, no realizó mensura de fraccionamiento parcelario, no transfirió 2 manzanas a los cedentes, no realizó trámite alguno para adjudicar la vivienda del Plan IPPV, denominado 92 viviendas, ubicada en calle Paraguay N° 312, entre JJ Paso e Islas Malvinas de la localidad de Lamarque, no pagó gastos ni honorarios por actos de escrituración o de inscripción, es decir invoca un documento unilateral, precario e informal, para que se tenga por válida la fecha allí consignada a los efectos de referenciar el inicio de la posesión que esgrime.

Que según lo expuesto, se advierte que no consta de manera indubitable la entrega y aceptación de la posesión como se afirma, lo cual queda ratificado con la continuidad de las negociaciones entre las partes, como se prueba con la documental aportada por ambas partes, particularmente con el expediente administrativo, generado por la misma Municipalidad de Lamarque, para documentar el avance de un proceso que nunca concluyó. Dicen que esta documental no acredita, tal como se afirma, que haya existido una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, desde el 30/04/2003, al reconocer la propiedad del inmueble en cabeza de los Sres. Nievas, siendo una circunstancia que debió acreditarse acabadamente, para tener por intervenido el título de propiedad que detentan los nombrados. Que 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 se prohíbe es que ello pueda hacerse "por 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" sostuvo el Dr. Ricardo Luis Lorenzetti y aunque se refiere 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).

En relación a la posesión ostensible y continua dicen que en el supuesto que nos ocupa la Municipalidad de Lamarque nunca ha poseído de forma ostensible, tanto así que no llama la atención que ninguna de las finalidades que se consignaron en la Resolución 07/2004, dictada para habilitar al intendente municipal para resolver y suscribir los instrumentos necesarios para formalizar un convenio de partes, los cual nunca ocurrió, fuera cumplimentada. Que consta en el Acta Notarial que se acompaña que el municipio de Lamarque no desarrolló en el inmueble obras de infraestructura necesarias, para *"satisfacer necesidades recreativas de la población , construcción de viviendas y captación de ingresos genuinos"* según lo estableció en los considerando de la norma citada, razón por la cual no podrá acreditar haber tenido la cosa bajo su poder con *"ánimus domini"*, es decir posesión a título de dueño, toda vez que estos objetivos si los ha desarrollado en otros predios de la localidad, además, como se afirma en los hechos del conteste de demanda y la documental aportada por ambas partes, mantuvo vigente un proceso de negociaciones que perduró hasta el año 2016, reconociendo en cabeza de los titulares de dominio la propiedad y posesión del inmueble, según constan explícitamente en un documento redactado por la misma contraparte, en agosto del año 2011, debidamente foliado en el expediente administrativo ya referenciado, a fs. 48, obrante como prueba documental aportada por su parte, en el cual consignan, en uno de sus últimos párrafos: *"Los herederos se obligan a 1) ENTREGAR la totalidad del terreno donde se encuentran enclavadas las dos canchas de futbol más, el taller municipal en una extensión de aproximadamente dos hectáreas 2) Denunciar en un plazo de cinco días de rubricado el presente en el expediente MUANNA JOSEFA S/ SUCESION, Expte N° 11477/06..."* correspondiendo esta superficie con la que pretende usucapir. Como ya dijera en el libelo de inicio, no basta el mero uso transitorio o esporádico del lote, para alegar la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción. Tampoco podrá la contraparte probar la posesión continua, de un predio que permanece indiviso y es ocupado desde su infancia por uno de los cotitulares, Edgardo Argentino Nievas, pesando sobre ello la obligación de acreditar que la posesión ha sido excluyente de los dueños o propietarios durante el tiempo exigido por la ley, toda vez que se ha acredita el envío de las CD 862649494 y CD 29141755 el 02 de octubre y 19 de octubre

del año 2017 (glosadas en original en el expediente de desalojo vinculado), que intimaban la desocupación del predio, así como la solicitud ante el organismo de mediación de la habilitación de la instancia, con el mismo objetivo y el inicio mismo del proceso de desalojo, sobre el que se ha establecido jurisprudencialmente: *"...Con criterio que comparto, que la demanda por desalojo por Intrusión resulta interruptiva del curso de la prescripción adquisitiva y el rechazo de aquella por haber el demandado acreditado "prima Facie" ser poseedor, no autoriza a no tener por sucedida la interrupción, toda vez que a los fines del art. 3987 del Cód. Civil, el demandado no es absuelto definitivamente cuando la sentencia rechazó la demanda por haberse errado al elegir la acción."* (Cciv y Com. San Isidro, Buenos Aires, Sala II, marzo 23/1993, "Quiroga de. Díaz Nelly c/ Luna Ángel s/ reivindicación", (Id. SAIJ: FA93011901).

Siguen diciendo que la prueba aportada acredita que sus poderdantes han utilizado las herramientas judiciales y extrajudiciales que han tenido a su alcance, para hacer valer sus derechos, como legítimos propietarios del inmueble. La Municipalidad de Lamarque tampoco ha integrado el lapso de tiempo exigido, 20 años, toda vez que la redacción de la misma resolución 07/2004, de fecha 27/04/2.004, da cuenta de que no se había formalizado convenio alguno, lo cual resulta coherente con la redacción de otro "convenio" en agosto del año 2.011, donde expresamente reconocen la posesión en cabeza de los Nievas, ya que requieren la "entrega" de la superficie, que hoy argumentan haber poseído a esa fecha. Luego se desarrollan, a lo largo de estas dos décadas, una serie de actos posesorios y de disposición por parte de los titulares de dominio, que no se condicen con el "*animus domini*" en cabeza que no sea de los nombrados. Destacan que, en el ya referenciado expediente administrativo, en el cual se encuentra documentada toda la interacción entre las partes, de forma específica a través de una nota dirigida al Dr. Bergonzi Pablo, asesor legal del Municipio de la ciudad de Lamarque, le es solicitado realice un análisis, con el fin de emitir un informe en el cual constara estado de la situación y obligaciones, del cual surge la no ejecución del acuerdo y la continuación de las negociaciones en el año 2007 y 2011, fecha de la nota, reafirmando lo ya expuesto por esta parte, por lo cual siendo la presentación del supuesto instrumento privado, la única prueba documental de la cual se vale el accionado para afirmar la posesión, no ofreciendo ninguna otra documentación que acredite el derecho que dicen ostentar, esta resulta claramente insuficiente, ya que no



acompañaron constancias de pago de impuestos, de los supuestos años que habrían permanecido ejerciendo la posesión, ni acreditaron la ejecución de obras de construcción, de cerramiento perimetral, de subdivisión o de señalamiento, como ningún otro acto demostrativo de la intención de comportarse como dueño. En ese orden de ideas, no constituyeron actos que exteriorizaran una conducta como dueños, al reconocer tal carácter en los Señores Nievas. Que lo planteado por la demandada carece de valor probatorio, no puede demostrar la posesión por el plazo que manifiestan en su contestación de demanda y reconvención, valiéndose solo de testigos, que precisamente han protagonizado este desacierto legal y administrativo o han tenido vínculos laborales o políticos con el ejecutivo municipal, simplemente porque carecen de pruebas para acreditar que poseyeron el inmueble de sus mandantes. Siendo así, conforme lo precedentemente expuesto, solicita se rechace la reconvención planteada y se haga lugar a la demanda de reivindicación en todas sus partes, con expresa imposición de costas a los accionados.

Luego cita doctrina y jurisprudencia en apoyo a su postura, ofrece prueba; fundan en derecho; formulan reservas recursivas y culminan con el petitorio.

En fecha 23/04/2024 se tiene por contestado el traslado de la reconvención ordenado en fecha 04/03/2024. De la documental acompañada se dispone conferir traslado. Se requiere cumpla la Municipalidad de Lamarque con el diligenciamiento del oficio ordenado en decreto de fecha 04/03/2024.

El día 10/05/2024 por pedido de la Dra. Vasquez del día 09/05/2024, se dispone intimar a la demandada a acreditar -en el término de cinco días- la anotación de litis sobre el inmueble objeto de la presente acción y a los fines previstos por el Art. 17 del C.P.A -Ley 5106-, se fija audiencia preliminar.

En fecha 05/06/2024 el Juez de la UJ N° 15, teniendo en consideración la reconvención articulada por la demandada, declina su competencia para seguir interviniendo en el presente proceso y dispone se remisión a la Unidad Jurisdiccional N° 31 en la que tramita el proceso sucesorio, de la titular del 1/4 del bien objeto de autos, que se encuentra fallecida, bajo los autos caratulados "Nievas Alberta Gertrudis Carlota S/ Sucesión", Expediente N° CH 00191-C-2023. Asimismo en virtud del Art. 2336 del CCC, norma que privilegia la atracción del proceso sucesorio sobre ciertas acciones como las acciones reales que deben tramitarse ante el Juez del lugar



donde se ubica el inmueble, a los fines de evitar posibles planteos nulificantes en el futuro.

El 15/08/2024 se tiene por recibido el expediente proveniente de la UJ N° 15, y se dispone el pase a despacho a Resolver.

En fecha 23/09/2024 se dicta sentencia interlocutoria N° 2024-I-227 que resuelve declarar la Competencia de esta Unidad Jurisdiccional N° 31 para continuar entendiendo en el presente.

El día 26/09/2024 atento el estado de autos, se recibe la presente causa a prueba.

El 25/10/2024 se celebra la audiencia preliminar.

En fecha 08/11/2024.- se provee la prueba ofrecida por las partes.

El día 11/12/2024 la actora acompaña respuesta de oficio expedida por el Municipio de la Ciudad de Lamarque.

El 19/12/2024 se agrega digitalizado el informe remitido a la casilla de correo electrónico del Juzgado el día 16/12/2024 por CIMARC.

En fecha 07/03/2025 la actora acompaña informe remitido por la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro -Delegación Lamarque-.

En fecha 13/03/2025 se celebra audiencia de prueba en la que se recibe testimonial de reconocimiento ofrecida por la parte demandada respecto del Sr. Walter Favretto a quien se le exhibe -compartiendo pantalla- el Plano de Mensura N° 530/2023 que obra en Movimiento "Contestación de Demanda" de fecha 04/03/24. Se continúa con las testimoniales ofrecidas por la parte actora, respecto de Jose Luis Martinez y de Amilcar Ernesto Puigcever.

El 14/03/2025 se celebra audiencia de prueba en la que se reciben las testimoniales ofrecidas por la parte actora, respecto de Daniel Omar D Anna; Marcia Gabriela Gaviña y Pablo Luciano Vidal.

El 14/03/2025 la actora adjunta informe remitido por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de la Provincia de Río Negro.

En la misma fecha adjunta poder general judicial y se presenta el abogado Carlos Aroca Álvarez, en doble carácter de Letrado Patrocinante y Apoderado de la

Municipalidad de Lamarque, solicitando se tenga por ratificada su actuación en mérito a la personería invocada.

El día 21/04/2025 se agrega digitalizado el informe remitido a la casilla de correo electrónico del Juzgado el día 16/04/2025 por Camuzzi Gas del Sur.

El día 25/04/2025 el Registro de la Propiedad Inmueble contesta pedido de informe.

El 12/09/2025 se declara clausurado el período probatorio y se vincula a los presentes autos la causa caratulada "NIEVAS LORENZO Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE LAMARQUE S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)", Expte. PUMA CH-60446-C-0000 SEON B-2CH-10-C2017, ofrecida por la parte actora como prueba instrumental.

El 15/09/2025 se dispone que firme que se encuentre la clausura del término probatorio, se pongan los autos a disposición de los letrados para alegar.

El 29/09/2025 se publica como reservado el alegato presentado por la parte actora en fecha 26/09/2025.

El 02/10/2025 se tiene por recibido los autos caratulados: "MUANNA JOSEFA S/SUCESION AB INTESTATO", Expte. 11477/06 (por cuerda "MUANNA JOSEFA S/ BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS", Expte. N° 3618/98) y "NIEVAS CARLOS S/SUCESION AB INTESTATO", Expte. N° 3617/98, remitidos en formato papel por la Delegación de Archivo en calidad de préstamo.

El 03/10/2025 se publica como reservado el alegato presentado por la parte demandada el día 02/10/2025.

El 24/10/2025 atento el estado de autos, se dispone el cese de la reserva de los alegatos presentados por las partes y el pase para DICTAR SENTENCIA, certificándose los plazos a tales fines.

**CONSIDERANDO: I.-** Que habiendo llegado estos autos al estado de resolución y analizadas las constancias, se advierte en prieta síntesis, que los actores -titulares registrales-, se presentan promoviendo demanda por reivindicación contra el Municipio de la localidad de Lamarque y/o todos/as, otro/a/es ocupante/s del inmueble individualizado como Parcela 01 A, Quinta 031, matrícula N° 07-8231, Nomenclatura

Catastral 07-2-K-031-01A, con una superficie total de 4 has, 83 as, 82 cas, a los fines de obtener el uso, goce y restitución de la superficie parcial -aproximadamente 2/3 partes de su superficie, o lo que más o menos resulte determinado en el proceso-, ocupada ilegítimamente por la/s accionada/s.

A su turno, la demandada, ante el pretendido progreso de la acción instaurada, en primer término peticiona el rechazo de la demanda en los términos requeridos por la actora y reconviene, reclamando se declare en su favor adquirido el dominio por prescripción adquisitiva del inmueble que individualiza con nomenclatura catastral 07-2-K-031-P.002, con una superficie de afectación de 31.066 metros cuadrados y que es parte de la fracción mayor individualizada como parcela 01, Quinta 031, matrícula 07-8321.

**II.-** Que, analizadas las constancias de autos en primer término, a los fines de determinar la ley aplicable al presente proceso, cabe aclarar, que si bien la demanda fue interpuesta bajo el régimen del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC), el hecho invocado ocurrió bajo el régimen del Código Civil de Vélez Sarsfield (en adelante CC). Sin perjuicio de ello, las partes fundan sus pretensiones en las disposiciones del nuevo régimen legal y considero además que no se genera ninguna cuestión de derecho transitorio por la entrada en vigencia de este precepto legal, ya que este cuerpo normativo unificó la acción reivindicatoria, definiéndola en el Artículo 2247 como la acción del dueño que no tiene la posesión para reclamar la cosa de quien la posee, integrando y actualizando conceptos del antiguo Código Civil de Vélez, sin cambios sustanciales en su esencia, pero modernizando el lenguaje y precisando que se ejerce contra poseedores o tenedores, incorporando conceptos como la legitimación activa y pasiva. Presenta en definitiva una regulación sustancialmente similar en los Arts. 2.252, sgtes. y ccdtes. del CCyC, a la de los Arts. 2756 a 2794 y ccdtes. del CC.

Entonces, siendo que la situación sometida a decisión ha sido iniciada en fecha 03/05/2023, corresponde aplicar el Código Civil y Comercial de la Nación.

**III.-** Determinada la ley aplicable al caso concreto, se tiene que la *litis* ha quedado trabada de la siguiente manera; siendo dos las cuestiones antagónicas a resolver, por un lado si corresponde hacer lugar al pedido de reivindicación planteado por los actores en su carácter de titulares dominiales, y por el otro, por el contrario, si se dan los requisitos establecidos por la norma de fondo para que el Municipio de

Lamarque adquiriera la propiedad del inmueble en litigio por el transcurso del tiempo.

Expuestas las posturas contradictorias de las partes, conforme surge de la transcripción de sus escritos postulatorios en las resultas de la presente, a cuya lectura me remito teniendo como norte los principios de celeridad y de economía procesal, y como ha quedado en igual sentido determinado en la audiencia preliminar el modo en que ha quedado trabada esta *litis* -al establecerse los hechos sometidos a prueba-, he de exponer en este punto los fundamentos con base en la aplicación de la ley, reglas y principios en armonía con el ordenamiento jurídico y en base a la prueba adquirida en el proceso, que me inclinan por resolver en el sentido que lo haré mas adelante.

**IV.-** Comenzare por analizar la procedencia de la acción de reivindicación, en tanto lo que se resuelva al respecto puede sellar la suerte de la reconvención articulada por la accionada.

Al respecto tengo que el Capítulo 2 (Defensas del derecho real), Sección 1ª (Disposiciones generales) del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC), en su Art. 2.247 regula las Acciones reales en los siguientes términos *"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. Las acciones reales son imprescriptibles, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de prescripción adquisitiva."*

En cuanto a la finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita, el Art. 2.248 dispone *"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..."*. Es decir que, como principio, está legitimado a reivindicar el propietario de la cosa. A su turno el Art. 2.249 dispone: *"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."*

Por su parte el Art. 2.251 del mismo cuerpo legal, indica que *"Las acciones reales competen a cada uno de los cotitulares contra terceros o contra los restantes cotitulares....Cuando se dirige contra terceros puede tener por objeto la totalidad o una parte material de la cosa, o puede reducirse a la medida de su parte indivisa..."*. Es por ello que también se encuentran legitimados -entre otros- el condómino, el cesionario del

reivindicante, el heredero del propietario o bien y el comprador a quien no se ha hecho la tradición (ver Peña Guzmán, "Derechos reales", tomo III, pág. 640 y ss., con análisis de cada supuesto, citado en autos "Guzmán, J. c/ Guzmán, P. s/ reivindicación, S.D. nro. 10, del 9/3/09, citado en autos "L., Germán D. c/Sucesores de O. Conrado s/ usucapión", expte. N° 0436/132/05 y "N., José M. c/L., Germán s/ ordinario - reivindicación-", expte. N° 0140/112/05", Sent. N° 17, del 3/4/09). En consecuencia, para promover la acción de reivindicación tampoco sería requisito haber tenido la posesión del bien reivindicado con anterioridad a la demanda.

Respecto de la legitimación pasiva, el Art. 2.255 dispone *"La acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante. El tenedor de la cosa a nombre de un tercero puede liberarse de los efectos de la acción si individualiza al poseedor. Si no lo individualiza, queda alcanzado por los efectos de la acción, pero la sentencia no hace cosa juzgada contra el poseedor..."*.

Respecto de la prueba en la reivindicación de inmuebles, el Art. 2.256 establece que: *"...se observan las reglas siguientes: a. si los derechos del actor y el demandado emanan de un antecesor común, se presume propietario quien primero es puesto en posesión de la cosa, ignorando la obligación anterior, independientemente de la fecha del título; b. si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, el título del reivindicante posterior a la posesión del demandado, es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título alguno; c. si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica; d. si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, sin que se pueda establecer cuál de ellos es el verdadero propietario, se presume que lo es el que tiene la posesión."*

*"A diferencia de las acciones posesorias, en las que se controvierte a quién corresponde la relación de poder que, junto con el ataque, será objeto de prueba, en las acciones reales se discutirá sobre la existencia o la extensión del derecho real y, por lo tanto, la prueba deberá versar sobre quién es titular del derecho, y en qué medida. El actor en el juicio de reivindicación necesita acreditar su derecho de propiedad mediante la presentación de su "título suficiente", entendido no en sentido instrumental,*

sino como acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real (art. 1892 CCyC). Y por su parte, el demandado puede defenderse acreditando su "título suficiente" o simplemente su "posesión"...a los fines de facilitar la acreditación del título, en el Código Civil y Comercial se consagran distintas presunciones, al igual que lo hacía el Código Civil...2.1. Los derechos de las partes emanan de un antecesor común. En este caso "se presume propietario quien primero es puesto en posesión de la cosa", sin que importe la fecha de su título. La solución sigue a la del art. 2791 CC para el cual, si cada parte presentaba títulos de propiedad emanados de la misma persona, se reputaba ser el propietario el primero que había sido "puesto en posesión" de la heredad que se reivindicaba. 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, mientras que la tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión (art. 1892 CCyC). Por aplicación de dicha teoría del título y modo y del principio prior in tempore potior in jure (antes en el tiempo, mejor en el derecho), se presume propietario —y vence en el juicio— quien antes logró la tradición y, por lo tanto, reunió en su cabeza el título (emanado del mismo autor que el que ostenta el demandado) y el modo, es decir, la tradición posesoria. Como no pueden concurrir sobre una cosa varias relaciones de poder de la misma especie que se excluyan entre sí (art. 1913 CCyC), no hay lugar para la coexistencia de las posesiones del actor y del demandado. La doctrina consideraba implícito en el art. 2791 CC que quien reunía el título y modo solo podía vencer cuando además, contaba con la buena fe, que implicaba desconocer que la cosa había sido transmitida antes a otra persona. La nueva norma exige expresamente que, para triunfar, quien primero es puesto en posesión de la cosa debió haber ignorado "la obligación anterior". 2.2. Los derechos de las partes emanan de diferentes antecesores. Se pueden distinguir tres posibilidades diferentes, que detallamos a continuación. a. Título del reivindicante posterior a la posesión del demandado. Al igual que lo disponía el art. 2789 CC, no es suficiente, para fundar la demanda, el título con el que el reivindicante pretende probar su derecho real, si fue posterior a la posesión del demandado, aunque él no presente título alguno. La solución parece lógica, porque, si es necesaria la conjunción de título y modo para adquirir el derecho real, este no pudo nacer para el demandante, si a la



*fecha de su título el demandado ya tenía la posesión. b. Título del reivindicante anterior a la posesión del demandado. Aunque el título del actor posterior a la posesión del demandado sea insuficiente para que prospere la demanda, triunfa el reivindicante si agrega uno o más títulos hasta dar con el que sea anterior a la posesión del demandado, pues —en este caso— se consagra una doble presunción: se presume que el transmitente en ese título —y no el reivindicante— "era poseedor y propietario" del inmueble que se reivindica. Es decir, se presume que el autor de ese acto de transmisión reunía el título y modo que lo hacían propietario y, con tal calidad, lo transmitió hasta que —a través de una o más transmisiones—, llegó hasta el reivindicante. Vale decir que el actor que pretende vencer no necesita acreditar su propia posesión, sino que le basta con invocar la posesión y propiedad que se presume ha tenido uno de los antecesores desde la fecha de su título. De otro modo, en estos casos, triunfaría el poseedor sin ningún derecho. La solución coincide con la del art. 2790 CC, con la diferencia en cuanto a que dicha norma regía si solamente el actor presentaba título, mientras que al referirse a "si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores", la nueva norma parte de la base de que ambas partes presentan título. Cuando quien transmite al actor en la reivindicación cuenta con título anterior a la posesión del demandado y no se reserva ningún derecho sobre la cosa, cede implícitamente todas las acciones, entre ellas la reivindicatoria (art. 1616 CCyC). A raíz de ese argumento se sostiene (comentario al art. 2249 CCyC) que debe triunfar en la acción reivindicatoria contra el tercer poseedor de la cosa, el comprador de un inmueble con escritura pública pero sin tradición, es decir, aun antes de haber adquirido el derecho real y con un título posterior a la posesión del demandado, pero siempre que el título del vendedor sea de fecha anterior a tal posesión, pues, de otro modo, no podría haber cedido la acción reivindicatoria. c. Imposibilidad de establecer quién es el verdadero propietario. Cuando no se puede determinar cuál de los antecesores es el verdadero propietario del inmueble objeto del litigio, se presume que reviste tal carácter "el que tiene la posesión". No se aclara si alcanza con la posesión de mala fe (por ejemplo, por no haber consultado las constancias registrales cuando adquirió), aunque sería absurdo premiar la conducta de quien sabía o debía saber que hubo una adquisición anterior. La directiva sigue la solución del art. 2792 CC, según el cual, si las partes presentaban títulos emanados de diferentes antecesores y no se podía establecer cuál de ellos era el verdadero propietario se presumía serlo "el que tiene la posesión". Ambas normas consagran el principio in pari causa mellior est conditio*



*possidentis. La presunción se aplica entonces cuando la actividad probatoria de las partes no ha alcanzado para acreditar el derecho real o el mejor derecho real en cabeza de una de ellas y el examen de los antecedentes aportados por cada litigante no arroja certeza al respecto, luego de que los títulos de los diferentes antecesores hayan sido confrontados y examinados con minuciosidad como si estos fueran las partes en el juicio...".* CAMELO Gustavo; PICASSO Sebastián; HERRERA Marisa, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo V, Libro Cuarto, Artículos 1882 a 2276, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, 448 p., págs. 383 a 385.

El Art. 2261 a su turno dispone que *"Si se admite la demanda, el juez debe ordenar la restitución del objeto, parte material de él o sus restos. En cuanto a las reglas de cumplimiento de la sentencia, se aplican las normas del Capítulo 3 del Título II de este Libro..."*.

Respecto a la restitución de cosas inmuebles, *"la nueva norma no contiene precisiones respecto de la restitución de un inmueble, como sí contenía su antecedente—el art. 2794 CC— según el cual el condenado a restituirlo, satisfacía la sentencia dejándolo desocupado y en estado apto para que el reivindicante entre en su posesión. Quien resulta condenado a restituir debe exteriorizar su voluntad de poner el inmueble a disposición del actor (por ejemplo, mediante el depósito judicial de las llaves o su entrega al oficial de justicia), "libre de toda relación excluyente y no debe mediar oposición alguna" (art. 1926 CCyC). La restitución comprende las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo con carácter perdurable (inmuebles por accesión), en cuyo caso "los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario" (art. 226, párr. 1, CCyC), pero no abarca las cosas muebles "afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario" (art. 226, párr. 2, CCyC).".* Ide,m Ut Supra, pág. 395.

**V.-** Como consideraciones generales, expuesto lo referente a los requisitos de la acción reivindicatoria, sintetizado en que la cosa fuera reivindicable y se contara con legitimidad tanto activa como pasiva, se tiene entonces que necesariamente la prueba deberá recaer sobre esos tres requisitos.

En cuanto a la prueba de la titularidad, la demostración de poseer derecho para

reivindicar, pues, como bien lo dice Claudio Kiper, la controversia versa sobre derechos, a diferencia de las acciones posesorias, que versan en torno a la posesión. Es decir que buena parte del despliegue probatorio debe direccionarse a demostrar la titularidad del derecho real que se trate.

*"... no pueden tejerse dudas sobre el meollo central, pues el título se demuestra, valga la redundancia, con el título mismo. Por "título" debe entenderse toda clase de actos que acrediten la existencia de la propiedad de la cosa reivindicada, ya que aquellas refieren a la prueba de la titularidad misma del derecho de dominio...En cuanto a la carga de la prueba, rige sobre el particular el principio general de que todo aquel que invoca un hecho, acto jurídico, contrato o estipulación parcial del mismo corre con la carga de demostrarlo. Cada parte debe probar sus afirmaciones y, mientras no lo haga, a la contraparte le bastará negar pura y simplemente sin necesidad de probar sus dichos. A partir de la afirmación de un hecho demostrado correrá por cuenta de quien pretenda desvirtuarlo, modificar o extinguir sus efectos, acreditar las circunstancias fácticas o jurídicas que produzcan tal efecto. Por ello, cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que no fueron reconocidos por la contraria; en particular, corresponde la prueba de los hechos constitutivos a quien los invoca como base de su pretensión; la de los hechos extintivos e impeditivos, a quien los invoca como base de su resistencia...Está claro que la acción reivindicatoria es una acción que nace del dominio y de todos aquellos derechos reales que se ejercen mediante posesión. Es por este motivo que se exige a quien pretende reivindicar una cosa, la prueba de su derecho real, derecho que en materia inmobiliaria, se adquiere con título y con modo suficiente.".* GRILLI, Antonio Martín, Acción reivindicatoria según el Código Civil y Comercial: doctrina, jurisprudencia, modelos, Editorial García Alonso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2022, 252 p., págs. 172 a 174.

En cuanto a la prueba de la tradición *"Este resulta un requisito derivado de la lógica y de la propia estructura del sistema de adquisición real consistente en título y modo para todos los derechos reales ejercidos a través de la posesión. Ya se ha dicho que en nuestro sistema legal, la mayoría de estos derechos reales no nacen dentro del registro inmobiliario, sino fuera del mismo, precisamente porque el modo suficiente acontece en el exterior. Usualmente, en la mayoría de las escrituras públicas de adquisición se consigna una cláusula donde las partes declaran haber efectuado la*

*tradición o puesto en posesión del fundo al adquirente, y en muchas otras, generalmente más antiguas, no. Tales cláusulas, si solo consisten en declaraciones de los contratantes, no son oponibles a terceros (por ejemplo, el actual poseedor); en cambio, si el notario interviniente da fe de la tradición como pasada ante su presencia, solo podrá ser desvirtuada mediante acción de redargución de falsedad. En los casos de escrituras públicas donde no conste pasado ante presencia del notario la tradición, entonces el título solo no bastará para demostrar la legitimación activa o mejor derecho a poseer el inmueble y deberá, en consecuencia, ofrecerse prueba pertinente a tal fin; pues de lo contrario, no podrá demostrarse el modo suficiente y mal podría considerarse creado el derecho real que se invoca como base de la acción.".* Idem ut supra, págs. 174 y 174.

Proveída la prueba y diligenciada que fuera la misma, tengo que la actora para acreditar su derecho acompañó en su demanda, informe de Dominio respecto del inmueble identificado con la NC: 07-2-K-031-01A, y posteriormente -el día 24/05/2023- Informe N° 36.183 de Asientos Vigentes actualizado, de fecha 26/04/2023, ambos extendidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro, que consignan en el Resumen de titularidad como titulares del dominio a: Lorenzo Nieves (DNI N° 10.950.721) Porc:1/4; Argentino Edgardo Nieves (DNI N° 8.210.165) Porc:1/4; Gloria Argentina Nieves (DNI N° 14.085.431) Porc:1/4; y a Alberta Gertrudis Carlota Nieves (DNI N° 5.790.968) Porc:1/4, ello conforme inscripción de la declaratoria de herederos y del Oficio N° 394/16 del 16/06/2016 librado en autos "MUANNA JOSEFA S/SUCESION", EXPTE N° 11477-J31-06 y "NIEVAS CARLOS S/SUCESION", EXPTE N° 3617-J31-98, tramitados ante este organismo a mi cargo.

Ha acompañado también copia digitalizada de la Declaratoria de herederos dictada en fecha 30/12/1999 en autos "NIEVAS CARLOS S/SUCESION", EXPTE N° 3617-J31-98, que resuelve declarar en cuanto ha lugar por derecho, que por el fallecimiento de Carlos Nieves le suceden en su carácter de únicos y universales herederos sus hijos Argentino Edgardo, Alberta Gertrudis Carlota, Gloria Argentina y Lorenzo, todos de apellido Nieves y Muanna, sin perjuicio de los derechos que le corresponden a la cónyuge superviviente Josefa Muanna. Y copia de aquel Oficio N° 394/16 librado en el marco de ambos procesos sucesorios "NIEVAS CARLOS S/SUCESION" y "MUANNA JOSEFA S/ SUCESION", donde consta la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble -en fecha 10/08/2016- de la

declaratoria de herederos dictada en autos "MUANNA JOSEFA s/SUCESION" (Expte. N° 11477-J31-06) ? "NIEVAS CARLOS s/SUCESION" (Expte. N° 3617-J31-98), en la Matrícula N° 07-8231 ?ARC. 01A QTA. 031, respecto del inmueble consistente en *"UNA PARCELA de terreno de carácter "SUBRURAL", ubicada en la localidad de Lamarque, Departamento Avellaneda, Provincia de Río Negro, la que conforme Plano de Mensura Particular de Deslinde y Amojonamiento de la QUINTA II, característica Nro. 700/15 confeccionado por el Agrimensor José Luís Martínez y debidamente registrado por la Gerencia de Catastro de la Provincia de Río Negro con fecha 25 de noviembre de 2.015, designa como PARCELA CERO UNO-A DE LA QUINTA CERO TREINTA Y UNO, con las siguientes medidas, superficie y linderos: Mide en su cuatro costados Nord-Este, Sud-Oeste, Nord-Oeste y Sud-Este Doscientos catorce metros, sus ochavas (4) miden Cuatro metros, Veinticuatro Centímetro, lo que hace una superficie de CUATRO HECTAREAS, OCHENTA Y TRES AREAS, OCHENTA Y DOS CENTIAREAS, ? linda: Al Nord-Oeste calle Paraguay en medio con eje desagüe y Quinta cero treinta; al Nord-Este Avenida España en medio, con eje desagüe y Quinta cero dieciséis; al Sud-Este calle Independencia en medio con parte de las Manzanas Trescientos dieciséis-A, Trescientos veinte y Trescientos veintiséis-A y por el Sud-Oeste calle Perú en medio con parte de las Manzanas Trescientos yeinticinco-A y Trescientos veinticuatro.- Sus ochavas con intersección de la distintas calles.-El inmueble correspondió al Sr. Carlos Nievas, MI. 3.209.238 por compra siendo casado.-Inmueble inscripto en ese Registro al TOM?? 179 FOLIO 246 FINCA NRO. 22.015..." (sic).*

La documental antes referenciada se corrobora en su autenticidad a través de la incorporación -en formato papel- a estos actuados, de ambas causas sucesorias: **"MUANNA JOSEFA S/SUCESION AB**

**INTESTATO", Expte. N° 11477/06** (por cuerda "MUANNA JOSEFA S/ BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS", Expte. N° 3618/98) y **"NIEVAS CARLOS S/SUCESION AB INTESTATO", Expte. N° 3617/98**, ello conforme se desprende del proveído publicado el día 02/10/2025.

Tengo entonces que los actores acreditan la titularidad del inmueble objeto de autos, Argentino Edgardo Nievas; Lorenzo Nievas y Gloria Argentina Nievas, a través de los informes precedentemente individualizados -y de los procesos sucesorios-; y Carlos Maria Tomas Ruiz, Mario Alberto Ruiz y Jesus Abel Ruiz, como herederos de la restante titular registral -Alberta Gertrudis Nievas-. Ello conforme se desprende de los proveídos dictados en fechas 29/5/2023 y 05/09/2023 a instancia del Juez a cargo de la UJ N° 15 que previniera en autos y a cuya lectura me remito, contando entonces los nombrados con legitimación para ejercer la defensa de su derecho de propiedad mediante la acción real reivindicatoria.

En relación a la legitimación pasiva, en función de lo previsto en el Art. 2255 del CCyC (tenedor o poseedor), no existe duda alguna respecto a que la parte demandada se ajusta a lo previsto por la norma, ya que incluso la misma accionada reconoció la ocupación alegando hacerlo en calidad de legítima poseedora del inmueble.

De la contestación de demanda surge entonces que la demandada opuso como defensa de fondo la prescripción adquisitiva respecto de una superficie de afectación de 31.066 metros cuadrados -que identifica con la nomenclatura catastral 07-2-K-031-P.002-, que es parte de la fracción mayor de la parcela 01, Quinta 031, matrícula 07-8321 -que la actora pretende reivindicar-, por haber ejercido actos posesorios conforme lo establece el Art. 1928 del CCyC, alegando que, de acuerdo al instrumento privado suscripto por los actores, la Municipalidad de Lamarque recibió de aquéllos la

posesión del inmueble y entró a poseer el mismo con ánimo de dueño, circunstancia que elimina la posibilidad de que exista obligación de su parte a restituir el inmueble a los actores.

A partir de ello, es que debe analizarse la defensa opuesta por el Municipio demandado y las pruebas arrimadas, a fin de cotejar el título invocado a los fines de resolver la acción real y la defensa de prescripción adquisitiva.

Para acreditar su derecho, como adelantara invoca la existencia de aquel "compromiso de cesión" del año 2003. Si bien no lo ha acompañado como documental con su contestación de demanda con reconvención, ni, requerido a instancia de la actora como prueba documental en poder de la parte, el mismo se encuentra reservado en la Secretaria de este organismo como parte de la prueba ofrecida en la causa, también ofrecida *Ad effectum videndi et probandi*, caratulada **"NIEVAS LORENZO Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE LAMARQUE S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)"**, Expte. N° CH-60446-C-0000.

Tengo que, oficiado el Municipio de Lamarque para que adjunte el expediente administrativo N° 01/2003 tramitado ante el consejo Municipal de la ciudad de Lamarque, pone en conocimiento que todo lo relacionado con el inmueble objeto del presente tramitó por expediente administrativo que se adjuntó al expediente judicial como prueba documental en poder de la parte. En ese orden de ideas, entiende que la prueba informativa resultaría improcedente contra ese Municipio, atento a que es parte demandada en el proceso. Es por ello, que sólo corresponde la producción de la Prueba: Documental en poder de las partes, que ya fue producida e incorporada a los autos. Independientemente de lo expuesto, pone de resalto que, en atención a las fechas de los registros requeridos en el oficio que responde, es improcedente por imperio legal, ya que la obligación de guardar registros opera a los 10 años de antigüedad -conf. Artículo 328 del Código Civil y Comercial de la Nación-. Por tales fundamentos dice que el Municipio no se encuentra obligado a conservar libros y registros que superen la antigüedad de 10 años. El informe precedentemente transcripto ha sido incorporado en



autos por la actora en fecha 11/12/2024 y a través de el se puede valorar la conducta de la demandada en el sentido de que, careciendo el expediente administrativo de tales constancias documentales, pudo haberla aportado como prueba del *animus domini* para usucapir o como respaldo de su versión de los hechos fundantes de su postura, lo que no hizo.

Dicho esto, de la lectura del "Compromiso de Cesión de Acciones y Derechos" celebrado el día 30/04/2003, surge que Argentino Edgardo Nievas, Alberta Gertrudis Carlota, Gloria Argentina Nievas, Josefa Muanna, y Señor Lorenzo Nievas Muanna (en carácter de cedentes), transmiten a título de cesión con cargo a Ricardo Pedranti, -quien actuó en nombre y representación de la Municipalidad de Lamarque (en carácter de cesionario)-, y este acepta por el mismo documento -cláusula sexta-, todos los derechos y acciones que tienen y les corresponden sobre el inmueble sito en la localidad de Lamarque, Departamento Avellaneda, Provincia de Río Negro, designado antiguamente como QUINTA II -31, inscripta en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Río Negro con fecha 28/06/50, bajo To. 179, Fo. 246, Fca. 22.015, con una superficie total de Cuatro hectáreas y Ochenta y cuatro áreas (4 has., 84 as.) y Nomenclatura Catastral: 07-2-K-31.

En la cláusula segunda se establecen los cargos a los que se sujeta la cesionaria: *"1.- Realizar la presente cesión por escritura pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia.- 2.- Realizar la correspondiente mensura de Fraccionamiento Parcelario conforme el anteproyecto que se adjunta.- 3.- Transferir dos (2) manzanas, que se determinan en el plano referenciado anteriormente como: Manzana 6 y manzana 7 A4.- Adjudicación de una vivienda del plait IPPV, denominados 92 viviendas, ubicada en la calle Paraguay n° 312, entre J.J. Paso e Islas Malvinas de la localidad de Lamarque (R.N.), designada catastralmente como mzna 333-A-, parcela 20; a la que se deberá construir una habitación más, que se adecue en fachada y dimensiones al plano existente.- 5.- Construir dos (2) habitaciones con baño y cocina de acuerdo a plano que oportunamente elaborará la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Lamarque, todos éstos actos son a exclusivo cargo de la Cesionaria, como así también los gastos y honorarios que demande la escrituración e inscripción de cada una de las parcelas.-"*

Sin perjuicio de considerar que el instrumento privado invocado por la



demandada, en el marco de la prescripción del Art. 1.618 -inc. a- del CCyC carece de eficacia a los efectos de la transmisión de la propiedad del inmueble objeto de autos, son los actores reconvenidos -titulares de dominio-, quienes han acreditado haber ejercido efectivamente actos posesorios respecto del inmueble que pretenden reivindicar y la propia accionada pretende usucapir, tales como el trámite de la sucesión de sus progenitores y la posterior inscripción registral del dominio ante el Registro de la Propiedad Inmueble del inmueble objeto de autos; el pago regular del impuesto inmobiliario provincial, canon de riego por ante el consorcio local, gestionando el respectivo desempadronamiento de la quinta al Consorcio de Riego. Han adjuntado prueba documental a tales fines que no ha sido desconocida por la accionada reconviniente y de los testimonios prestados por los testigos propuestos -a los que haré referencia más adelante- se ratifica la versión de los hechos por ellos expuesta.

Para respaldar las constancias documentales, verbigracia los comprobantes de pago de impuesto inmobiliario, tengo que en fecha 07/03/2025 la actora acompaña informe remitido por la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro -Delegación Lamarque-, la que oficiada para que informe a nombre de qué persona física o jurídica se emite el impuesto inmobiliario que grava el inmueble designado con la NC D-C-07-C2-S-K-MZ031, si existe deuda por tal concepto a la fecha y en su caso, quien/quienes han cumplimentado las obligaciones precedentes, responde informado que el inmueble designado Catastralmente 072K031 01A, no registra deuda sobre el Impuesto Inmobiliario, encontrándose libre deuda al 14/04/2025 e informa que los que han cumplimentado los tributos han sido los Cotitulares de apellidos NIEVAS.

Por el contrario, se observa del derrotero que la accionada reconviniente tampoco ha acreditado haber dado cumplimiento con aquellos cargos que se pactaran por el "Compromiso de Cesión de Acciones y Derechos", desde que sin perjuicio de haberse, por el instrumento en comentario -cláusula sexta, inciso b-, subrogado *"en todos los derechos, acciones, obligaciones, cargas y roles procesales que correspondían al cedente"*, y haber asumido la deuda en concepto de rentas, tasas retributivas y canon de riego (misma cláusula inciso c), no instrumentó la escritura traslativa de dominio en su favor, no inscribió la misma en el registro de la Propiedad Inmueble, no realizó mensura de fraccionamiento parcelario -sino, y solo recién en el año 2003, mando a confeccionar a través del agrimensor Walter O. Favretto, mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio de parte de la parcela 01A, Quinta 031, la que

cuenta con Registración provisoria ante la Gerencia de Catastro de esta Provincia en fecha 06/06/2023-; no transfirió las 2 manzanas a las que se comprometiera (no lo acreditó), a los cedentes; tampoco acredito haber adjudicado la vivienda del Plan IPPV, denominado 92 viviendas, ubicada en calle Paraguay N° 312, entre JJ Paso e Islas Malvinas de la localidad de Lamarque.

En relación al valor probatorio del Plano de mensura para tramitar prescripción adquisitiva que acompañó, tengo que en fecha 13/03/2025, en el marco de la audiencia de prueba celebrada en estos autos, se recibe testimonial de reconocimiento ofrecida por la parte demandada respecto del Sr. Walter Favretto a quien se le exhibe -compartiendo pantalla- el Plano de Mensura N° 530/2023 que obra en Movimiento "Contestación de Demanda" de fecha 04/03/2024. Al declarar Walter Favretto, Agrimensor, refirió prestar servicios profesionales para el Municipio de Lamarque desde hace vario tiempo, al exhibírsele -compartiendo pantalla- el Plano de Mensura N° 530/2023, dijo reconocer la documental como de su autoría. Dijo que fue encargada por el comité, por el Municipio de Lamarque para que confeccione sobre unas tierras que siempre han ocupado y que es un parque municipal, donde hay una cancha de futbol, un amplio espacio de fogones, que siempre han sido usados por el Municipio. Que sobre eso se hizo la prescripción que se detalla en ese plano y fue registrado oportunamente por la gerencia de catastro. Cuestionado por la letrada de la parte actora, en relación a si había consignado en el plano quiénes eran los propietarios de ese inmueble, respondió afirmativamente, diciendo que todos los planos de prescripción llevan detallado quienes son los propietarios, que hay que solicitar un informe de dominio que se transcribe en el plano de mensura y en la caratula de propietarios figuran los propietarios que al momento de realizar el plano estaban inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia, y por su puesto como prescriptor va quien se cree con derecho, que en este caso fue el municipio de Lamarque. Que por ello los planos se registran de forma provisoria hasta que el Juez dicte sentencia. Preguntado para que diga en qué fecha le fue requerida la confección de este plano, respondió que fue en los primeros meses del año 2023. Agregó que confecciono el plano conforme a la ocupación que tenía y detentaba en ese momento el Municipio, que las parcelas que oportunamente eran de estos titulares era mayor y había unos fraccionamientos, unas casas hechas, pero que eso quedo fuera de esta prescripción, que la prescripción se hizo solo por la ocupación que hacía el Municipio en ese momento. Preguntado el testigo para que diga si sabe

mediante qué actos entendía que el Municipio estaba ocupando esa superficie, respondió que por los hechos existentes, como alambrados perimetrales de la cancha de fútbol y hay algunos que son de acceso directo como la parte de fogones, que también había una parte de sanitarios tipo vestuarios, que era la ocupación que venían haciendo, no recordaba desde cuando pero que desde los años 90 fácilmente todo eso ha sido un complejo deportivo que los distintos intendentes o las distintas autoridades municipales lo vienen ocupando como un predio municipal para el deporte, para hacer camping, fogones y todo lo que sea recreativo desde el ámbito del municipio, que por eso el plano de mensura se hizo sobre la ocupación que estaba detentando el Municipio en esa oportunidad en el año 2023. Desconocía si la ocupación de la cancha era por parte de un Club municipal o la cancha que el municipio ofrece para actividades recreativas o deportivas a modo de complejo municipal. No creía que fueran del club Lamarque o de algún otro club pero que sí lo tenía como predio deportivo para la comunidad. Preguntado al respecto, contó que él trabaja desde los años 90' para el Municipio de Lamarque.

Siguiendo con el análisis de la prueba producida, como surge del informe incorporado al PUMA por la parte actora el 14/03/2025, remitido por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de la Provincia de Río Negro, dicho organismo oficiado -por la actora- a los fines de que informe sobre la titularidad de la vivienda ubicada en la calle Paraguay N° 312 de la localidad de Lamarque, designada catastralmente como Mz 333-A Parcela 20, hace saber que según sus registros, la adjudicación de la vivienda ubicada en calle Paraguay N° 312 de la localidad de Lamarque, fue otorgada al Municipio de Lamarque por Resolución 397/98, y la nomenclatura catastral correspondiente es 07-2-k-333 A-20. Agrega que esta Vivienda aún no cuenta con Escritura, por lo tanto la titularidad figura a nombre de ese Instituto. Con dicho informe queda acreditado otro de los incumplimientos de los cargos por parte de la accionada reconviniendo, aquella vivienda que fue referenciada por la demandada como parte del acuerdo invocado, jamás fue cedida a la familia Nievas.

Se desprende asimismo de la Resolución N° 07/2004 de fecha 27/04/2004 -

obstante a fs. 10 del Legajo administrativo Municipal-, que la misma establece que el Concejo Deliberante otorgó en esa fecha facultades al poder ejecutivo Municipal para resolver y suscribir todo cuanto instrumento sea necesario para lograr la definitiva transferencia del inmueble objeto de autos a los bienes del Municipio. Ahora bien, no habiendo realizado entonces el municipio local la cesión por escritura pública como se comprometió, se constituye dicho instrumento en una suerte de expreso reconocimiento, por parte de la accionada, de un derecho de propiedad o un señorío superior, en cabeza de la actora.

Del Acta de constatación notarial, glosada al expediente como prueba documental de la actora en fecha 18/04/2024 al contestar la reconvención, se tiene que la misma, requerida por la accionante reconvénida en resguardo de sus derechos, realizada el 05/04/2024 por la escribana Lucrecia A. Zuain Luciani, Notaria titular del registro N° 7 de Choele Choel, y no redargüida de falsedad, constituida en el citado inmueble en la localidad de Lamarque, da cuenta entre otras cosas de que hay una superficie de tierra cercada con un alambrado respecto de lo que la requirente refiere que la utilizan esporádicamente terceros como cancha de fútbol (Fotografías 5 ? 7) y que se instalaron allí sin permiso alguno hace aproximadamente 10 años y que es utilizada por el "Club Alumni"; observa malezas y pastizales que demuestran la falta de uso de la superficie, que se encuentra íntegramente desocupada; no hay veredas ni cordón cuneta; un galpón de color gris (Fotografía 24) con distintas cosas "móviles" como ladrillos, contenedores, vehículos en el interior que parecerían estar en desuso, chatarras, y otros rodados; a continuación del cercamiento hay una casa, respecto de la cual expresa la requirente que es la casa de su hermano, Edgardo NIEVAS y que él siempre vivió allí; hay un portón de 6 metros aproximadamente, el que también se encuentra cerrado y solo hay un cartel que expresa "Prohibido Pasar" sin que se pueda advertir quien lo emplazó ni desde cuándo; el terreno se encuentra desmontado, limpio y expresa la

requiriente que el mantenimiento fue realizado por ella y sus hermanos (Fotografía 16); al llegar a la esquina y doblar por calle Independencia ve delimitado una parte del terreno con una especie de postes y luego observa dos casas (Fotografía 17) frente a lo que expresa la requirente que esos terrenos fueron vendidos por ellos a distintas personas hace aproximadamente dos años y que tienen servicios de agua y luz y que la municipalidad les asignó un número de altura a cada una; hay también una casa, a la que la requirente, Gloria, le expresa que es de ella (Fotografía 19); observa la “cancha de fútbol”, una especie de galpón que se encuentra pintado en una de sus paredes exteriores con el nombre del Club Alumni y en la parte posterior del mismo encuentra otra construcción que es identificada por la requirente como la que fue la casa de sus padres (Fotografía 23), construcciones que observa deterioradas y con falta de mantenimiento, expresando la requirente que no se han modificado.

Con dicha acta de constatación entonces, y con las Fotografías que se acompañan a la diligencia, se acredita que en el inmueble no hay emplazamientos edilicios, excepto la vivienda histórica de la familia Nievas. Que la mayor parte de la superficie relevada se exhibe en estado natural, sin edificaciones, mejoras, cercamientos o cartelería que denote el ejercicio de alguna facultad por parte de la Municipalidad de Lamarque demandada.

Hasta aquí, tengo que la demandada no ha comprobado en autos el ejercicio efectivo de la posesión que se requiere para adquirir el dominio por prescripción durante el plazo de 20 años, a título de dueño, en forma pacífica e ininterrumpida. No surge que la Municipalidad accionada haya poseído de forma pacífica e ininterrumpida la porción ocupada, debido a que la misma, que se remonta al año 2003, ha sido litigiosa desde su origen. Y para acreditar tal extremo, ambas partes han ofrecido -como expusiera

más arriba, como prueba instrumental, los autos **"NIEVAS LORENZO Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE LAMARQUE S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO)"**.

De la vista que tengo de dicho legajo procesal, en fecha 20/10/2017 la actora inició la demanda de desalojo del inmueble que ahora pretende reivindicar, tramite cuya sentencia quedó firme en el año 2022. De tal derrotero se tiene que efectivamente tal accionar judicial ha interrumpido el curso de prescripción que invoca la demandada. Ello, más allá del resultado del proceso de desalojo, pues lo relevante aquí es que se ha demostrado la voluntad de ejercer su derecho de propiedad.

Se tiene resuelto que *"El juicio de desalojo es interruptivo del plazo de prescripción, toda vez que es un acto demostrativo de la intención del propietario de no perder el dominio por la inacción y se trata de un juicio que no pone fin al debate de fondo sobre la prescripción adquisitiva."*. "CERAMICA MATAS SOCIEDAD ANONIMA c/ JOSE ALBERTO VEGA s/ REIVINDICACION", Cámara en lo Civil y Comercial Comun, 11/11/1992, sumario del fallo, Id SAIJ: SUV0000083, cita online: <https://www.saij.gob.ar/prescripcion-adquisitiva-interrupcion-prescripcion-juicio-desalojo-suv0000083/123456789-0abc-defg3800-000vsoiramus>.

En este contexto no puede sino entenderse que la demanda de desalojo es demostrativa de la voluntad de los propietarios de recuperar la posesión del bien y de manera clara y categórica evitó que el término de posesión que se requiere para adquirir por prescripción siga su curso. Y, al operar tal interrupción ha quedado demostrado que la accionada, no ha actuado con ánimo de dueña de forma continuada y pacífica y advierto la voluntad de los verdaderos propietarios de ejercer su derecho de propiedad.

En este sentido el art. 2546 del CCyCN. prescribe que: *"El curso de la*

*prescripción se interrumpe por toda petición del titular del derecho ante autoridad judicial que traduce la intención de no abandonarlo, contra el poseedor, su representante en la posesión, o el deudor, aunque sea defectuosa, realizada por persona incapaz, ante tribunal incompetente, o en el plazo de gracia previsto en el ordenamiento procesal aplicable".*

En definitiva, la demandada no ha logrado acreditar las razones de su defensa y el título que invoca -por las razones que vengo exponiendo- no es apto para resistir la acción reivindicatoria.

Adunan a la convicción de la conclusión antes expuesta, la prueba testimonial producida en las audiencias de vista de causa celebradas en autos.

En tal sentido Jose Luis Martinez, agrimensor, dijo solo conocer a los actores Gloria y Lorenzo Nievas porque en el año 2015 lo contrataron para la realización de una mensura de deslinde y amojonamiento para posteriormente poder hacer la escritura de la propiedad, y, posteriormente, en el año 2018, le solicitaron un proyecto de mensura de subdivisión de la misma parcela.

Preguntado por la abogada de la parte actora conto que en las dos oportunidades que prestó servicios para la familia Nievas recibió instrucciones de Lorenzo Nievas con quien más se relaciono, fue quien lo contrato. Que coordinaron las fechas para ir a hacer la medición del terreno, hicieron la tramitación de la mensura. Que le abono sus honorarios Lorenzo Nievas, habían pactado el pago de sus honorarios en cuotas, que alguna de las cuotas la abono Gloria Nievas. El testigo agrego que le entrego el plano una vez terminado, se lo entrego a Lorenzo. Que presto estos servicios en el año 2015, el plano de mensura de deslinde y amojonamiento que necesitaban para avanzar con la sucesión y escrituración de la parcela y luego en el año 2018 hablaron de un proyecto



de subdivisión, de loteo de la misma quinta, un proyecto para subdividir 1 Ha. de las 4 Ha. que tiene la quinta. Cuestionado luego por el abogado Aroca, dijo que el proyecto de deslinde y amojonamiento esta aprobado por catastro, que tiene número de característica, el recordaba que el N° era el 700/15, y que se había registrado, no recordaba si estaba inscripto por ante el Registro de la Propiedad Inmueble porque el hace la presentación en el Catastro, lo registra, y una vez registrado, quien continúa con el trámite es el asesor legal de la familia o lo puede hacer a familia misma. Aclaro que el deslinde y amojonamiento que el realizo, fue por la totalidad de la quinta que son las 4 Has., que es fue el trabajo que el hizo y posteriormente se registro en la Gerencia de Catastro de Viedma. Que lo otro que se hizo en el año 2018 fue un proyecto de mensura para hacer una subdivisión por una porción de la quinta, pero que nunca superó la etapa de proyecto.

Preguntado acerca de si conocía la ocupación del inmueble por alguna otra persona que no sean quienes lo contrataron, respondió que en el momento de la realización de las mediciones para hacer la mensura, en una porción de la quinta había máquinas viales municipales, una especie de taller, pero que desconocía respecto a la condición en la que estaban. Que ello no era inherente a su trabajo, que el tiene que ir, medir y fijar medidas según título y hacer el relevamiento de todo lo que se encuentra en la parcela, que si existía un galpón en esa propiedad, está reflejado en la mensura. Preguntado sobre lo particular, dijo desconocer la existencia de un contrato de compraventa de la familia Nieves a la Municipalidad de Lamarque, dijo que el momento en que lo contratan a el, tiene que hacer el estudio según título, que en este caso el titular estaba fallecido, y para sus fines, con un apoderado legal de la sucesión que pueda firmar los trámites, ya le servía, asique no pidió más información que esa y que al momento de presentar los planos tiene que pedir un certificado de dominio donde figura el titular de la parcela, al no existir esta persona, el necesita un apoderado

legal, en este caso de la sucesión Nievas, y que había un apoderado que podía firmar los planos y así se hizo.

Por su parte el testigo Amílcar Ernesto Puigcever dijo conocer a los actores y ser primo de Gloria, Lorenzo y Edgardo Nievas. Al pliego propuesto respondió que conoce desde siempre el bien inmueble reivindicado por los Sres. Nievas. Dijo que es una quinta a la entrada de la localidad que toda la vida fue de la familia Nievas. Preguntado acerca de si sabía quienes fueron los propietarios originales del bien, dijo que el estuvo viviendo en esa quinta en el año 58', que el padre era Carlos Nievas -padre de los actores-, que en ese momento ellos no estaban acá porque había sido trasladado a una comisaría de Valcheta y ellos se estaban cambiando y no tenían a donde ir a parar y los propietarios les ofrecieron la casa para estar durante 6 meses. Dijo que los propietarios del bien, desde que el tiene uso de razón, era la quinta de Nievas/Mora y la sucesión de Nievas. Preguntado acerca de si sabía como habían adquirido el bien, respondió que no tenía elementos para constatarlo pero creía que en algún momento ellos -los actores-, el padre de la familia fallecido, tenía un hermano o algo así que hizo un intercambio entre una propiedad que el tenía en San Luis con esta propiedad de la localidad de Lamarque. Que creía que la otra persona -que era un primo o un hermano- hicieron un intercambio con el padre de los actores y esta propiedad paso a esta familia Nievas y el otro señor se quedo con la parte de propiedad que tenía Nievas en San Luis. Conto que Edgardo Nievas es quien se domicilia en la propiedad, durante toda la vida, primero en la casa con los padres donde se crió. Dijo que desde que el tiene uso de razón Edgardo Nievas vivió toda la vida en esa propiedad, primero en la casa paterna y ahora en una casa en uno de los lotes de la quinta. Respondió afirmativamente al ser preguntado si sabía o le constaba si los Sres. Nievas han actuado como dueños del bien realizando actos de dominio, es decir alquilar, vender o permitir su uso a otras personas, agregando que sabe que han vendido parcelas de la quinta, que incluso hay familiares, Gloria una de ellas, que esta haciendo un departamento, casa, edificando algo ahí en una parcela. Dijo también que sí sabía y le constaba que los demandantes han realizado mejoras, limpieza, pago de impuestos o mantenimiento del inmueble, que se lo ve limpio, que vio que algunas máquinas estaban volteando arboles, emparejando, limpiando, ordenando un poco todo lo que era el terreno. Preguntado acerca de si sabía y le constaba desde cuando tiene conocimiento que la Municipalidad de Lamarque ocupa una parte de la superficie del inmueble y en

qué proporción, respondió que él ha visto que hay un predio que se utilizaba para eventos deportivos pero que él pensó que eso estaba prestado, concesionado al Club Alumni pero no tenía idea de que eso fuera municipal, que lo único que él vio funcionar ahí era la cancha del ese club. Dijo que no conoce el carácter de esa ocupación. Preguntado si sabía si el personal del Municipio había ingresado al bien de forma pacífica con autorización fehaciente de los Sres. Nieves o había habido algún tipo de acto de engaño, abuso o violencia, respondió que no sabía como entraron, calcula que habrá sido de común acuerdo en algún momento pero que no tiene conocimiento y no cree que haya abuso ni violencia. Preguntado si sabía si el aquí demandado, Municipio, ha realizado algún pago o acto que lo haga dueño del inmueble en forma total o parcial, respondió que no sabía si tenían alguna constancia de algún pago que hayan hecho, que no tenía conocimiento de ello. Dijo que sabía y podía confirmar que la familia Nieves ha realizado construcciones o cambios en el terreno, que no tenía fechas precisas, pero que Edgardo Nieves se cambia de la casa vieja a una casa que se hizo él en una parte de la quinta y que Gloria Nieves está construyendo hace varios años de forma paulatina una casa para ella. Respecto a si sabe y le consta si la familia Nieves ha realizado algún tipo de mejora o mantenimiento del inmueble en el último tiempo, agregó que Gloria Nieves está construyendo su vivienda en ese predio. Preguntado acerca de si sabe y le consta si la Municipalidad ha permitido el uso del inmueble a terceros y para qué fines, respondió que él pensó que la cancha de Alumni era de Alumni, no pensó que era del Municipio. Preguntado acerca de si sabía y le constaba si la Municipalidad o esos terceros habían realizado obras de infraestructura en el inmueble, respondió que lo único que él vio fue un alambre perimetral de una cancha de fútbol. Dijo que no tenía la certeza pero imaginaba que si habían solicitado la devolución del bien, lo habrían hecho por las vías legales como corresponde, que son personas demasiado pacíficas y tolerantes y apegadas a la ley, que calcula que por ello no han logrado aún terminar con este litigio. Preguntado acerca de si sabía y le constaba si la Municipalidad de Lamarque había intervenido el inmueble mediante obras públicas como veredas o cordón cuneta, dijo que no tenía nada, que era una quinta lisa y llana, no tiene cordón cuneta, veredas, nada. Preguntado si sabía y le constaba si los Nieves habían tenido dificultades para disponer de su propiedad, respondió que no sabía si en sus totalidad pero creía que debían tener algún problema, que esta la cancha de Alumni, pero que Edgardo tiene su casa y Gloria está edificando así que no cree que hayan tenido interferencia para poder hacerlo. Preguntado acerca de la fecha del conflicto de los actores con la Municipalidad

de Lamarque, respondió que no tenía precisión pero que sería 13, 14 años. Dijo que la casa original de los Nievas aun sigue emplazada en el terreno, que no sabe que uso le dan los nievas, que en algún momento los de Alumni la usaron como sanitarios. Y preguntado acerca de si sabía si la Municipalidad ha realizado inversiones asentando algún tipo de edificación en la quinta objeto de este proceso, respondió que lo único que sabe es que en una de las esquinas del lote hicieron un tinglado donde tienen herramientas y objetos en desuso del municipio. Dijo que no conocía de la existencia de un contrato de venta de los señores Nievas a favor de la Municipalidad.

Daniel Omar D Anna; dijo solo conocer a todos los actores por ser nacido y criado en Luis Beltrán. Frente al pliego propuesto refirió conocer el bien inmueble reivindicado por los Sres. Nievas, denominado como la "quinta de los Nievas", y conocer el conflicto. Dijo que sabía la ubicación y características del inmueble, que queda en calle independencia, Francia, Paraguay y Paso. Que los padres de los titulares de ahora fueron los propietarios originales del bien. El papá de Lorenzo, su mamá. Dijo que los propietarios del bien actualmente son los herederos, los hermanos, los propietarios de siempre. Que le constan que adquirieron el bien por herencia de sus padres. Que sabe que un hermano, Edgardo, se domicilia en la propiedad desde hace muchísimos años, no pudiendo precisar la cantidad de años. Que sabe y le consta que los Sres. Nievas han actuado como dueños del bien realizando actos de dominio, han vendido terrenos ahí, Gloria tiene una casa, una propiedad que cree que no esta terminada, han hecho limpieza, han contratado a una empresa de Beltrán para limpiar el predio, cree que también Edgardo ha hecho mejoras. Que todo esto lo sabe porque lo ha visto, que justo cuando se pasa por ahí, por el acceso a Lamarque, cuando la limpieza del predio se estaba haciendo, se veía. Y aparte porque le han comentado en diferentes encuentros de la familia, principalmente Lorenzo. Remitiéndose a su respuesta anterior respondió afirmativamente al ser preguntado si sabía y le constaba si los demandantes han realizado algún tipo de mejora, limpieza, pago de impuestos o mantenimiento del inmueble. Preguntado para que diga si sabía y le constaba desde cuando tenía conocimiento que la Municipalidad se Lamarque ocupa una parte de la superficie del inmueble y en qué proporción, respondió que no podía precisar desde cuando pero sabía que allí había una cancha de futbol, tinglados hechos sobres la calle Paraguay, una cancha donde juega el Club Alumni, hay un alambre perimetral para que la cancha este cercada, blindada, pero no pudo precisar desde hacía cuanto tiempo. Preguntado al

respecto dijo que no sabía porque estaban ahí. Que por lo que comentaron los Nievas, aclarando que el no lo vio, ellos nunca autorizaron al municipio a ingresar al inmueble. Agregó que creía que Gloria había tenido conflicto, que había sacado a una gente que se había metido en la parte de atrás, del sector donde esta la cancha de Alumni, donde hacían jineteadas. Dijo desconocer si el aquí demandado, el Municipio, había realizado algún pago o acto que lo haga dueño del inmueble en forma total o parcial. Preguntado acerca de si sabía si la familia Nievas había realizado construcciones o cambios en el terreno, en su caso que diga cuáles, de qué forma y desde cuándo, dijo que Gloria hizo una casa, estimativamente hacía 6 años, que lo fue haciendo con mucho sacrificio de a poco. Preguntado si sabía y le constaba si la familia Nievas había realizado algún tipo de mejora o mantenimiento del inmueble en el último tiempo, dijo que hacía poco limpiaron el predio para vender los terrenos. Desconocía si la Municipalidad había permitido el uso del inmueble a terceros o había realizado obras de infraestructura en el inmueble. Contó que por comentarios de la gente y de los mismos hermanos Nievas, sabía que desde hacía tiempo que venían solicitando la devolución del bien y el cese de la ocupación, creía que había habido cartas documento. Desconocía si la Municipalidad había reconocido en algún momento, de manera explícita o implícitamente, que el inmueble le pertenece a la familia Nievas. Y dijo que no había ninguna intervención del municipio con obras públicas como veredas o cordón cuneta. Dijo que le consta que los Nievas han tenido dificultades para disponer de su propiedad porque justamente por esa razón es el reclamo, porque por lo que manifiestan ellos no pueden disponer del predio. Preguntado acerca de si sabía si la familia Nievas tenía proyectos en relación al inmueble, dijo que tenían proyectos de loteo ya iniciados en una parte, que la idea de ellos era lotear toda la quinta, tenían proyectos inmobiliarios. Dijo que Alumni no era un club deportivo municipal, dependiente de Lamarque, que por lo que él sabía era un club social manejado como institución, como un club cualquiera. Preguntado si sabía si el Club había edificado vestidores, gimnasios, obras de infraestructura en ese predio, dijo que no, que lo único que hay es el alambrado perimetral que exige la Liga Regional y después hay un galpón que le parece que era la casa antigua de los Nievas, que lo usan como cantina, vestuario, pero que eso ya estaba.

Solicitado al testigo si podía confirmar si en alguna oportunidad se había dedicado a promover la venta de inmuebles y en ese marco habría intentado alguna intervención en nombre de los Nievas con la Municipalidad de

Lamarque en avanzar en un proyecto de loteo y de venta, respondió que sí, agregando que justamente ellos -los Nievas- querían lotear y vender y le dijeron que sí, que podía hablar con el Municipio para ver cómo se podía manejar ese tema, pero que no se avanzó en nada. Dijo que el loteo se hizo y el testigo ayudó con la promoción de la venta y se vendieron un par de terrenos. Dijo que hacía tiempo había charlado con el Intendente de la Municipalidad de Lamarque -Sergio- por este tema, para ver si se podía avanzar con el loteo. Dijo que los Nievas vienen reclamando hace tiempo con notas, cartas documento, que no son personas de conflicto, que esto lo sabe porque se lo ha comentado siempre Lorenzo en algunas charlas que han tenido, que ha pasado el tiempo y nunca se llegó a un acuerdo. Dijo que capaz que el conflicto se dilato por los diferentes cambios de gobierno y los Nievas no han tomado una postura más rígida, intentaban negociar, y en tiempo paso, que por falta de avanzar de forma más rápida en esto.

Preguntado acerca de si sabía si la familia Nievas había firmado un convenio de venta con la Municipalidad de Lamarque, respondió que le habían hablado de que había un convenio pero dudaba si habían firmado, que nunca se pudo concretar. Preguntado si sabía de la existencia del proceso de desalojo dijo que Lorenzo le había comentado algo, desconociendo como había finalizado.

A su turno Marcia Gabriela Gaviña refirió conocer a los actores de vista y que Lorenzo y Gloria le vendieron un terreno. Al respecto luego agrego que adquirió un terreno sobre calle Independencia que integra la quinta denominada "quinta Nievas-Mora", que se lo compro a los hermanos Lorenzo y Gloria Nievas. Que dicha operación se instrumentó en un boleto que se instrumento en el consultorio de la abogada Doris y que las firmas del boleto se ratificaron en una escribanía de Choele. Que en el marco de esa negociación se le aclaro que sobre esa quinta, en término generales, había un conflicto con la Municipalidad por lo tanto se difería el acto de escrituración hasta que eso no se resolviera. Dijo que en esa operación no intervino como parte la Municipalidad de Lamarque.

Y finalmente el testigo Pablo Luciano Vidal refirió estar vinculado a la

Municipalidad de Lamarque como parte del Tribunal de Cuentas en la gestión anterior, hacía 4 años, en el 2019. Dijo que tomo conocimiento de algún expediente administrativo del año 2003 relativo a la quinta objeto de la demanda; que nunca fue presentado por la Municipalidad de Lamarque el estado patrimonial al Tribunal de Cuentas como lo ordena la carta orgánica -todos los años-, que nunca tuvieron acceso al patrimonio de la Municipalidad. No recordaba de alguna resolución, memorándums, o algún tipo de resolución legal que diera cuenta del conflicto existente entre la familia Nievas y a Municipalidad de Lamarque por este predio. Dijo que nunca fue convocada ninguna reunión del Concejo Municipal o el Tribunal de Cuentas para dar tratamiento a la regularización de la situación de esta quinta. No recordaba que el tribunal de Cuentas recibiera documentación para acreditar el destino de partidas presupuestarias para el mejoramiento de la quinta. Por último, dijo no tener conocimiento, ni recordar la existencia de juicio de desalojo iniciado por la familia Nievas a la Municipalidad de Lamarque, ni tampoco acerca de si la Municipalidad de Lamarque ocupa alguna porción de la quinta.

De los testimonios brindados y de la restante prueba producida, no se desprende la posesión invocada por la accionada.

Evaluada la prueba producida, he de hacer referencia a que la prescripción adquisitiva es el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley (Conf. Código Civil de la República Argentina-Explicado: Compagnucci, Ferrer, Kemelmajer de Carlucci; Kiper; Lorenzetti y otros; Tomo VIII, pág. 945; Ed. RubinzalCulzoni; año 2011).

Claudio Kiper señala que *"Este instituto facilita la libre disponibilidad del bien, al disipar las incertidumbres del pasado, consolidando situaciones anómalas, dando estabilidad a los derechos y seguridad en el tráfico jurídico".* Y añade, que *"su función principal sería la de justificar las situaciones de atribución de los derechos reales, tal como aparecen durante largo tiempo, suprimiendo discusiones sobre el origen de cada titularidad que, de otro modo, obligarían a una investigación de las sucesivas transferencias anteriores, hasta encontrar la adquisición originaria."* (Conf. Claudio Kiper; Tratado de Derechos Reales, Tomo II; Pág. 546; Ed. Rubinzal-Culzoni; año 2016).



Al respecto se ha dicho que, para adquirir el dominio por medio de la prescripción adquisitiva, la posesión debe cumplir con los siguientes requisitos: 1) Se debe poseer la cosa a título de dueño. Según el art. 2351 del Código Civil la posesión exige en el poseedor tener una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad. Se requiere que el poseedor actúe respecto de la cosa como lo haría el propietario. 2) La posesión debe ser continua, no interrumpida (art. 4015 del Código Civil). Debe considerarse no continua solamente cuando la interrupción ha durado un año (art. 3984 del Código Civil). 3) La posesión debe ser pública y pacífica. Estos requisitos no surgen de la ley, pero son aceptados por la doctrina mayoritaria (Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil", Reales, tomo I, nro. 370, Abeledo Perrot, 1992).

Asimismo se ha señalado que *"...en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados. Es que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508, CCiv."* (Conf. C. Nac. Civ., sala H, 21/2/2007, LL 2007-C-228, con nota de Guillermo Luis Martínez, íd. esta sala G, 27/6/2008, "Murúa, Rodolfo O. y otro v. Maleh de Mizrahi, Raquel", LL Online, AR/JUR/5446/2008)".

En este contexto, y conforme al criterio restrictivo citado, considero que la demandada reconviniente no acreditó, con los alcances señalados, la posesión veinteañal, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

En efecto, la posesión se presenta como un poder físico, ejercido voluntariamente sobre una cosa (*corpus*), con ánimo de dueño (*animus domini*) o, más estrictamente, como propietario, es decir, sin reconocer en los hechos una potestad o señorío superior o excluyente o incompatible con el detentado por el poseedor (C.S.J. de la Nación, 29-12-88, ED. 133-466).

Los hechos probados, me permiten tener la convicción, según la naturaleza del juicio, y de conformidad con las reglas de la sana crítica, de que la parte actora posee legitimación activa para ejercer la acción reivindicatoria y título suficiente para que sea procedente su reclamo; no habiendo acreditado, en cambio, la parte demandada título

alguno -en tanto el título invocado no es apto para resistir la acción reivindicatoria-, ni el cumplimiento de los requisitos legales para el acogimiento favorable de su pretensión posesoria con *animus domini*, durante el plazo de 20 años, a título de dueña, en forma pacífica e ininterrumpida.

Por lo expuesto corresponde hacer lugar a la demanda y condenar al Municipio demandado, a entregar a la actora el inmueble individualizado como Parcela 01 A Quinta 031, Nomenclatura Catastral 07-C2-S-K-031, en el plazo razonable de treinta (30) días corridos de quedar firme esta sentencia, bajo apercibimiento de que en caso de incumplimiento, la orden se hará cumplir mediante mandamiento judicial.

En concordancia con ello, rechazar la reconvención por prescripción adquisitiva interpuesta por la parte demandada.

**VI.-** Las costas del proceso serán atribuidas a la accionada reconviniente en virtud del principio objetivo de la derrota, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 62 del CPCyC.

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

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

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

**RESUELVO: I.-** Hacer lugar a la demanda de reivindicación y condenar a la Municipalidad de la Localidad de Lamarque, a entregar a la actora el inmueble individualizado como Parcela 01 A Quinta 031, Nomenclatura Catastral 07-C2-S-K-031, en el plazo de treinta (30) días corridos desde que adquiriera firmeza la presente y bajo apercibimiento de ordenar Mandamiento judicial, todo de conformidad a los fundamentos expuestos en los considerandos .

**II.-** Rechazar la reconvención por prescripción adquisitiva interpuesta por la

Municipalidad de Lamarque por las razones expuestas en los considerandos.

**III.-** Imponer las costas del proceso a la a la accionada reconviniendo en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC).

**IV.-** Regular los honorarios de las abogadas Doris Patricia Vasquez Fuentes y Annella Mailen Diaz, en carácter de apoderadas de la parte actora, en el **15%** por el cumplimiento de las 3 etapas, en forma conjunta + el **40%** por apoderamiento. (arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20 y 39 de la ley de aranceles 2.212, redacción actual). Monto Base: \$ 85.147.543,30.

Previo a expedirme con respecto a la regulación de honorarios de los abogados Juan Manuel Aolita y Carlos Alberto Aroca Álvarez, quienes intervinieran en carácter de letrado patrocinante y apoderado respectivamente de la demandada he de requerirles, atento la condena en costas impuesta, se expidan en los términos del Art. 2 de la Ley 2212.

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

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

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

Dra. Natalia Costanzo

Jueza