

NEUQUEN, 17 de noviembre del 2022.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**HALCAK ENRIQUE C/ BASES HORACIO EMILIANO Y OTROS S/ ACCIÓN REIVINDICATORIA**", (JNQC13 EXP N° 522996/2018), venidos en apelación a esta **Sala III**, integrada por los Jueces Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHISINI** con la presencia de la Secretaria actuante Lucía **ITURRIETA** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el **juez Medori** dijo:

I.- Por presentación del 14.04.2022 (fs. 247/249) el actor funda el recurso de apelación deducido contra la sentencia definitiva del 07.03.2022 (fs. 230/238); pide se revoque con costas.

Esgrime que el sentenciante no valoró en su totalidad y adecuadamente la documental que acompañara y que únicamente haya sustentado su fallo en la excepción de prescripción opuesta por los demandados; que se realizó una valoración de la prueba sesgada y no integral, cuando de la profusa instrumental que agregara se desprende claramente que su parte adquirió el inmueble objeto de la causa mediante boleto de compraventa el 25.03.1985 de quien era su titular registral, Sra. Gomez Amaro, que se domiciliaba en el lugar, y que luego de ello se procedió a la escrituración, el 18.04.1985; critica que se le otorgue pleno valor al boleto de compraventa de fecha 05.01.1985 celebrado entre la mencionada como Vendedora y el Sr. Pedaci como Comprador, cuando se acompañó una copia simple -no su original- y que su parte cuestionó por inválido y falaz porque la firma no le pertenece a aquella, por diferir sustancialmente con la inserta en el documento de fecha 25.03.1985, refrendado y firmado en presencia de la Escribana Valdez; que el documento objetado carece de firmas certificadas y de sello impuesto por la Dirección General de Rentas Provincial, por lo que no tiene fecha cierta, resultando ser un instrumento ineficaz como para ser valorado como equivocadamente se entendió en la sentencia al tomárselo como válido y veraz, lo que no es cierto y no le confiere a Pedaci ningún derecho posesorio; que

el accionado no acreditó su calidad de continuador de la posesión que ejercía sobre el inmueble el último citado.

En segundo punto sostiene que se valoró erróneamente el informe brindado por la Dirección de Catastro de la Provincia cuando señala que el co demandado Bases posee "adjudicación/posesión" en virtud del boleto de compra venta del 07.09.1998 que celebro con el Sr. Pedaci, y que se presume su legitimidad solamente por encontrarse inserto en el expediente administrativo iniciado unilateralmente el 07.09.1998 ante dicho organismo, no observándose que primero vende un inmueble sin acreditar su titularidad, muy al contrario de su parte, que agrego documental de la que se desprende su titularidad registral; que el informe de Rentas tomado por el Juez de grado únicamente hace referencia al obligado al pago del impuesto y no a su posesión y/o titularidad.

En tercer lugar, expone que en la sentencia se efectúa un análisis erróneo de lo sucedido en autos "HALCAK ENRIQUE C/ PEDACI VICTOR FRANCISCO S/ DESALOJO "(Expte. 434/1998) al presuponer equivocadamente que no se hizo lugar a la demanda interpuesta por su parte, cuando ciertamente fue rechazada por no ser la acción de desalojo la vía idónea para el reclamo; que se afirma lo que es una mera suposición, toda vez que, como se desprende del informe, "no se encontró registro alguno en su sistema".

Que el juez de grado se equivoca al tomar como "acto posesorio relevante" y admitir la excepción de prescripción, el expediente administrativo "HORACIO EMILIANO BASES Y ALBA FRESIA AUAD S/ REGULARIZACIÓN DOMINIAL" N°4340-001009/11, iniciado a fin de obtener la escrituración del bien, cuando de éste o surge ni se desprende que los ahora demandados hayan incorporado y/o presentado algún otro instrumento distinto a los ya existentes, ni obra copia de la sentencia de la acción de desalojo aludida, haciendo una valoración parcializada de la prueba, toda vez que cuando su parte se presentó en el sede administrativa y acreditó la titularidad, se dispuso su archivo; que llama la atención que al inicio de un

expediente administrativo se le de mayor relevancia que a toda la prueba ofrecida y producida en el presente expediente judicial; que de la documental agregada se desprende sin dudarle que es el titular registral del inmueble objeto de la causa; que conforme lo dispuesto en el art. 260 inc. 5° del CPCyC ofrece el testimonio de la Sra. Gomez Amaro, la pericial caligráfica para determinar si es autentica su firma inserta en el boleto de compra venta del 05.01.1985, y para que se intime a los demandados el original de este último, lo que permitirá acreditar que nunca vendió el bien al Sr. Pedaci.

Sustanciado el recurso el 19.04.2022 (fs. 250) no es contestado por la contraria.

II.- La sentencia en crisis admitió la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por los demandados y rechazó la acción reivindicatoria promovida por el actor, con costas a su cargo.

Inicialmente, analizó la concurrencia de los requisitos configurativos de la prescripción veintañal, y a partir del boleto de compraventa de fecha 05.01.1985 celebrado entre la Sra. Gómez Amaro y el Sr. Víctor Francisco Pedaci, de aquel que posee fecha cierta, el 07.09.1998, que unió al último con el co-accionado Sr. Bases, que se encuentra sellado por la Dirección Provincial de Catastro, se tuvo por probada la accesión de posesiones, la que comenzó a ejercer el primero, y con el juicio de desalojo "HALCAK ENRIQUE C/ PEDACI VICTOR FRANCISCO S/ DESALOJO" (Expte N°434/1988) -sin perjuicio de que fue rechazada la pretensión- pudo corroborar que aquel poseía el inmueble en el año 1988, la que continuaron los accionados, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, extremo avalado por los datos aportados a través de informes y testigos, el actor no logró una sentencia favorable.

Analizó que si bien el actor ostentara el carácter de titular registral del bien desde el 18.04.1985, ello era insuficiente para determinar la procedencia de la acción, desde que no acreditó

haber ejercido su posesión y que su título es de fecha posterior a la que ya ejercía el Sr. Pedaci.

III.- Ingresando a la cuestión traída a entendimiento, desde que el actor cuestiona la valoración que el juez realiza de los datos que aportara a la causa, procede anticipar que los magistrados no están obligados a seguir a las partes en cada una de las argumentaciones, ni a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa, sino sólo aquellas estimadas conducentes para fundar sus conclusiones (CSJN, fallos 272:225; 274:113; 276:132; 200:320), recordando que el art. 386 del CPCyC establece: "*(...) formarán su convicción respecto de la prueba, de conformidad con las reglas de la sana crítica. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa*", y en este sentido, la doctrina consagra "*En el ámbito de la valoración de las pruebas aportadas al litigio, es facultad privativa del magistrado (...) inclinarse por la que le parezca más conducente a la solución del caso y le merezca mayor fe, en concordancia con otros elementos de mérito que pudieran obrar en el expediente.*" (Santiago F. Fassi. Alberto L. Maurino. Código Procesal Civil y Comercial. Comentado, Anotado y Concordado. Tomo 3. Comentario al artículo 386, página 467. Ed. Astrea).

Luego, arribando firme y consentido que corresponde aplicar las previsiones del Código Civil Velezano en razón de los hechos postulados, el marco regulatorio en el caso lo define su art. 2758, y por el que: "*La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tienen de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica contra aquel que se encuentra en posesión de ella*".

Así pues, esta acción que nace del derecho real de dominio que tiene el reivindicante sobre la cosa, procura que la recupere tras haber sido desposeído, y tal fin se le impone acreditar la existencia de un título (sea de él o de su co contratante directo)



y que su posesión es anterior a la que detenta el demandado; y sobre el particular esta Sala ya se expidió señalando: "(...)de conformidad con lo dispuesto en la norma contenida en el art. 2758 del Código de Vélez: "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella".

"De dicha norma se desprende que la acción reivindicatoria se otorga a aquel que tiene derecho a poseer una cosa contra aquel que de hecho actualmente la posee; es una acción que nace del dominio que se tiene sobre una cosa particular. Esta acción tiene por objeto la restitución de la cosa reivindicada, y para su ejercicio se debe necesariamente cumplir con una serie de requisitos: el reivindicante debe ser propietario de la cosa y debe haber perdido la posesión. De allí que el actor debe acreditar la existencia de un título (sea de él o del cocontratante directo de éste) que pruebe una posesión anterior a la que detenta el demandado". (Sala III "Faletti Julio c/ Zoia Claudio s/ Acción Reivindicatoria", Exp. N° 418130/2010- sentencia 12/11/2015).

"La reivindicación compete al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario...al propietario que ha perdido la posesión de la cosa contra el que se encuentra en posesión de ella" (Sala I: "Baca Cau Cesar Augusto c/ González Martin S. y otro s/ Acción Reivindicatoria", Exp. N° 274256/2001 y su acum. "González Miguel Ángel y otros c/ Baca Cau Cesar Augusto s/ Prescripción", Exp. N°289707/2002- Sentencia 03/03/2009).

"La palabra "poseer, poseedor" se aplica en el caso de la norma y respecto del demandado, tanto al que posee como dueño de la cosa, como al que meramente la tiene" (Sala III: "Gorena Mariana Eugenia c/ Muñoz Agin Mirna Ivana s/ Acción Reivindicatoria", Exp. N° 353.247/2004- Sentencia 15/04/2010 y "Robles Ariela Cristina c/ Alonso Santiago s/ Acción Reivindicatoria", Exp N° 378790/08- Sentencia 14/05/2013, entre otras).

"Que el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere como condiciones en cabeza del pretendiente, el dominio del bien que reclama y la pérdida de la posesión del mismo (arts. 2758, 2772 del C. Civil); siendo procedente contra toda persona que por cualquier medio se encuentre en posesión, sea de buena o mala fe, desde el momento que la posesión exista y obligando al demandado a responder por ella, y en caso de condena, restituirlo dejándose desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión" (Sala III: *"Dalceggio María Alicia y otro c/ Perreta María s/ Acción Reivindicatoria"*, Exp. N° 500173/2013- Sentencia 07/03/2018). (Esta Sala III, en autos *"OSEROFF CLAUDIO C/ WGS SRL S/ACCION REIVINDICATORIA"* (EXP N° 514554/2016-Sent. 18.02.2020).-

A.- Será en orden a lo hasta aquí conceptualizado que se atenderá a la crítica por haberse prescindido del contenido y los alcances de la documental aportada, más ello no enerva los argumentos en que se sustenta la sentencia en cuanto a que para nuestro derecho (arts. 577, 2355, 2377 y 2505 Código Civil) son necesarios el título y el modo para que se produzca el nacimiento del derecho real -el título causal es el contrato que hace nacer la obligación de transmitir y el modo es la entrega de la cosa, o tradición- de forma tal, que nunca puede nacer para el reivindicante con título si a la fecha del mismo la posesión se encontraba en manos del demandado.

Y es que la presentación del título que acredite el derecho a poseer, no debe entenderse en su sentido instrumental, sino a la causa en que se apoya el derecho real, al acto jurídico hábil para transmitir la propiedad.

B.- Entonces, si los citados fueron reconocidos en cuanto a su autenticidad aquellos elementos considerados relevantes por el actor, y que aportó para acreditar su derecho, consistentes en el boleto de compraventa y escritura traslativa del dominio que celebrara los días 25.03.1985 y 18.04.1985 -respectivamente- con la Sra. Mercedes Gómez Amara, queda sin asidero -e incluso emerge

contradictorio- requerir la producción de prueba con el objeto avalar el instrumentado el fecha 07.01.1985, cuando antes el 14.11.2018, al responder el traslado que se le confirió de ella -08.11.2018- expresamente lo desconoció en cuanto a su autenticidad; tanto como lo relacionado con el testimonio y reconocimiento de la Sra. Gomez Amara, si antes solicitó se declarara negligente a la accionada por no haber instado su comparecencia (conforme presentación de fecha 04.10.2021 - fs.152), y así se resolvió por auto del 12.11.2021 (fs.155 y vta.) que se encuentra firme.

En consecuencia, no concurriendo ninguno de los supuestos que habilita el art. 260 del CPCyC, se rechaza el pedido de producción de prueba ante este Tribunal.

C.- Sentado lo anterior, y en punto la calidad de propietario y posesión que pretendida, resulta que al demandar el actor describe que adquirió el inmueble objeto de la causa por boleto de compraventa celebrado el día 25 de marzo de 1985, refrendado a través de la Escritura pública N° 102 fechada el 18 de abril de 1985 (fs. 9) y que: *"Así las cosas me constituí en el inmueble de mi propiedad antes referenciado, encontrándome con la no grata sorpresa que el mismo se encontraba indebidamente ocupado por el Señor Pedaci Víctor Francisco, D.N.I. n° ..., al que puso en conocimiento de que soy el titular del inmueble por él ocupado, dándole un plazo para que desocupara y me hiciera entrega del mismo"* (fs. 9vta).

Lo concreto radica en que es el mismo recurrente quien reconoce que ya desde el año 1985, un tercero -el Sr. Pedaci- era quien ejercía la posesión del inmueble, desvirtuando así lo consignado en la escritura pública de venta de haberse efectuado por tal acto la tradición (fs. 6) la que, por otra parte, tampoco se desprende de otro dato objetivo, que habilite la admisión de la acción reivindicatoria.

En tal contexto, no será ajeno al análisis que la proveedora del suministro publico de gas haya informado que en el

inmueble de calle ... de Neuquén, desde el 21 de septiembre de 1979 figurara el Sr. Pedaci como titular del servicio (fs. 72).

Así, se torna irrelevante el debate que se pretende introducir respecto a que careciera de fecha cierta el boleto de compra venta de fecha 01.05.1985 por haberse aportado en copia y sin firmas certificadas, cuando en definitiva no se produjo prueba de que el Sr. Pedaci hubiera cesado o perdido la posesión, que se mantuvo continuada hasta que le fue cedida a los co demandados (Horacio Bases y Marina R.Bases) aproximadamente en el año 1998, la que resulta avalada con las declaraciones de los testigos en forma uniforme (Gaspar Barros y Luis E. Gularte), con el informe de la prestación del servicio público de gas (fs.72) y la Dirección Provincial de Catastro respecto a la responsabilidad ante el pago del impuesto inmobiliario (fs.93).

Frente a tal contexto, el contenido del trámite administrativo ante el Ministerio de Desarrollo Social y la calificación dada por la autoridad estatal o la referencia a la titularidad anterior del Sr. Pedaci, carece de relevancia para enervar los antecedentes que son objeto de revisión, cuando en definitiva, ninguno permite tener por comprobado que el actor haya detentado la posesión de la cosa.

Y de igual forma en lo que concierne que se haya instado el trámite "HALCAK ENRIQUE C/ PEDACI VICTOR FRANCISCO S/ DESALOJO" (Expte. 434/1998), porque careciendo de otros datos que no fueran los admitidos de haberse iniciado en el año 1988 y que, sólo por la conservación de la posesión del Sr. Pedaci, se puede inferir que no prosperó, ello no permite conocer la causa de su conclusión ni en qué momento, a los fines de otorgarle algún efecto, cuando de todas formas fácilmente se advierte que desde aquella fecha hasta la promoción de esta acción transcurrieron al menos 30 años.

IV.- En definitiva, considerando que los planteos formulados no enervan la conclusión a la que se arribó en la

sentencia de grado respecto a que el actor nunca tuvo la posesión del bien y que al momento de adquirirlo la detentaba un tercero -el Sr. Pedaci- y que por más de 20 años continuó siendo ejercida por los accionados en forma pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de dueño, propiciaré al Acuerdo que se rechace la apelación.

V.- Atento a la calidad de vencido, las costas devengadas ante este Tribunal a cargo del actor (art. 68 CPCyC).

VI.- Regular los honorarios profesionales de letrados por su intervención en esta instancia en el 30% de lo regulado por la instancia de grado (cfr. art. 15 y 20 L.A).

El juez **Ghisini** dijo:

Por compartir la línea argumental y la solución propiciada, adhiero al voto que antecede.

Por ello, esta **Sala III**,

RESUELVE:

1.- Rechazar el recurso, confirmándose la sentencia de grado en todo lo que fue materia de agravios.

2.- Imponer las costas devengadas ante este Tribunal a cargo del actor en su condición de vencido (art. 68 del CPCyC).

3.- Regular los honorarios profesionales de los letrados por su intervención en esta instancia en el 30% de lo regulado por la instancia de grado (cfr. art. 15 y 20 L.A).

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y oportunamente vuelvan los autos a Origen.

Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori
Dra. Lucía Iturrieta - Secretaria