



NEUQUEN, 07 de marzo de 2018

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"DALCEGGIO MARIA ALICIA Y OTRO C/ PERRETA MARIA S/ ACCION REIVINDICATORIA"**, (JNQC16 EXP N° 500173/2013), venidos en apelación a esta **Sala III** integrada por los Dres. Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHISINI**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Audelina **TORREZ** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **el Dr. Medori dijo:**

I.- Que los actores a fs. 228/232 fundan el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 21 de Diciembre de 2016 (fs. 209/212), que rechazó la demanda de reivindicación; piden se revoque y se haga lugar a la misma, con costas.

Invocan que interpusieron acción reivindicatoria en merito a las prescripciones de los artículos 2756, 2758 y 2790 del Código Civil respecto del inmueble cuya Nomenclatura Catastral es 09-23-083-7339-0000, Matricula 72826 Confluencia de la ciudad de Centenario por ser titulares de dominio dicho inmueble como consecuencia de la declaratoria de herederos dictada en los autos "Dalceggio Liberio Carlos s/ Sucesión Ab Intestato" (Expte nro. 259/81 Juzgado civil Nro. 4 de la Ciudad de Neuquén.

Narran que ante la evidencia de la ocupación -parcial- del inmueble por los demandados, requirieron con fecha 7/08/2013 la restitución del inmueble recibiendo en respuesta la carta documento de fecha 4/9/2013 en la cual niega argumentando falsamente la existencia de derechos.

Aseveran que ha quedado demostrado en autos que los demandados no son contribuyentes de tributo, provincial o municipal respecto del inmueble objeto de autos y que la ocupación ejercida se circunscribe a un pequeño sector del inmueble donde habitan; así conforme el certificado de dominio agregado surge acreditado la posesión sobre una casa y un



galpón (carpintería), emplazamientos que ocupan una mínima fracción de los 89.767,42 m² (casi 9 hectáreas) que constituyen la superficie del inmueble.

Dicen que los fines de la presente acción, se acredite el título de propiedad y el pago de los tributos (tasas e impuestos) que gravan el inmueble; agregando que la eventualidad de un reconocimiento de derechos a los demandados debe considerar el carácter parcial de la ocupación ejercida por éstos respecto del inmueble objeto de autos y, que dicha alternativa ha sido reiteradamente prevista en casos como el que nos ocupa, delimitando el predio efectivamente poseído por los ocupantes y disponiendo la apertura de una nueva matrícula para la fracción que se ha obtenido por prescripción, con subsistencia de la matrícula anterior dado que no se cancela, y la baja de la fracción que se ha obtenido por usucapión.

Afirman que no existe prueba alguna de los demandados que acredite la concreción de actos posesorios respecto de la totalidad del inmueble sino tan solo de la parte que ocupan la casa y el taller o galpón; controvierten que esta circunstancia no haya merecido ninguna referencia para el a quo quien al aplicar tan peligroso como injusto criterio, implica reconocer derechos al ocupante de una pequeña fracción de un gran inmueble, sobre la totalidad del mismo conforme su delimitación legal.

Indican que de la única prueba producida en autos, esto es, las declaraciones testimoniales de la demandada se puede afirmar que los demandados han ocupado una pequeña fracción del terreno objeto de autos en la cual existe una casa y un galpón donde el Sr. Melón ejercía su actividad de carpintero, pero ninguna actividad han acreditado que permita siquiera presumir actos posesorios respecto del resto del inmueble, habiéndose declarado que también realizaron alguna plantación mínima para el mero consumo familiar,



circunstancia que no se condice con un predio de casi 9 hectáreas.

Concluye que la sentencia resulta incongruente y arbitraria al omitir un aspecto esencial de la Litis, por no considerar en modo alguno las alegaciones y probanzas realizadas por su parte sobre el particular aspecto de la ocupación parcial efectuada por los demandados.

II.- Corrido el traslado de los agravios, la parte demandada no contesta.

III.- Ingresando al análisis de la cuestión planteada resulta que la sentencia de grado rechazó la acción reivindicatoria interpuesta por los actores respecto de la *superficie del inmueble Matrícula 72826* sito en calle 8, parte del remanente del Lote 198 A de la localidad de Centenario de esta Provincia, son condóminos y que los accionados ocupan.

Para así decidir, la Magistrada atendió la coincidencia de los testigos respecto a la adquisición del bien por parte del Sr. Melon, que era carpintero y lo ocupó con su familia, esposa e hijos, aquí demandados, desde el año 1980, que nunca se mudó del lugar, donde se hicieron construcciones, casa, galpón donde desarrolló su actividad (carpintería) y tenían plantas de frutas y viñas, registrándose aquel como cliente del servicio eléctrico desde 1989 hasta 1995 y en adelante la co-demandada Perreta, para tener por acreditado que la ocupación de los demandados fue a título de dueños o propietarios de la heredad y concluir en que la defensa prospera.

Por otra parte valoró que los actores no han producido prueba concreta que permita contradecir lo que revela la prueba que corrobora lo postulado por los demandados, ni menos acreditaron haber concretado los propios actores o su progenitor (del que heredaron la parte indivisa del inmueble) actos posesorios sobre el bien, ni describieron los que pudieron haber interrumpido la posesión.



A tenor del agravio introducido cabe señalar de manera liminar que en nuestro ordenamiento jurídico, la definición legal de esta acción está dada por el art. 2758 del Código Civil, que dice: "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."

La acción reivindicatoria es una acción real que constituye la más importante defensa de la propiedad, y mediante la cual se protege el dominio; su fin es lograr el reconocimiento del mismo y en consecuencia, la restitución de la cosa que -indebidamente- retiene un tercero.

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 (arg. arts. 2778, 2782, 2785, 2794 del C. Civil) (conf. CC0203 LP,. 93.577, sent., del 29-VI-2000;).

Establecido lo anterior, e ingresando al análisis de los agravios, advierto que el apelante asienta su planteo en que los demandados ocuparon una pequeña fracción del terreno objeto de autos, donde se ubica la casa y un galpón donde se ejerció la actividad de carpintero, y no el resto del inmueble.

Que a pesar del esfuerzo argumentativo de los recurrentes, y más allá de haber acreditado que en el año 2013 pagaron tributos del bien, lo cierto es que, como reseña la juez de grado, los actores no han acreditado que hubieran



realizado actos posesorios en aquel, sea en su totalidad o parte, e incluso que los hubiera concretado el anterior titular registral.

Y sobre este último, la última actuación que reseña uno de los testigos, el Sr. Della Gaspera (fs. 141/142), es cuando describe que estuvo presente en el año 1977 cuando se arregló la venta del Sr. Dalceglío al esposo y padre de los demandados de un inmueble que no estaba siendo utilizado; que por aquel firmó la compra venta en una escribanía, se hizo la mensura, se edificó una casa y el galpón, con toda la maquinaria, ocupándolo desde dicho año hasta que falleció, y donde también tenía quinta, verduras y plantas de viña para hacer vino.

Finalmente, ni aún de las citas parciales de lo declarado por los testigos es posible inferir que la posesión de los demandados se haya limitado a la superficie donde se encuentran las edificaciones, y que sobre el resto se haya conservado mediante un ejercicio efectivo la que pretenden titularizar los actores.

IV.- Por las razones expuestas, y en atención a los términos en que se planteó el recurso, propicio rechazar la apelación incoada, y confirmar el fallo recurrido en todo cuanto ha sido materia de agravios, con costas en la alzada a cargo los actores vencidos, a cuyo efecto deberán regularse los honorarios profesionales con ajuste al art. 15 de la ley arancelaria.

El Dr. Ghisini, dijo:

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

Por ello, esta **Sala III**

RESUELVE:

1.- Confirmar la sentencia dictada a fs. 209/212, en todo lo que fuera materia de recurso y agravios.



2.- Imponer las costas de Alzada a los actores vencidos (art. 68 C.P.C.C.).

3.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes en esta Alzada, en el 30% de lo establecido en el pronunciamiento de grado a los que actuaron en igual carácter (art. 15 L.A.).

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

Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori

Dra. Audelina Torrez - SECRETARIA