



NEUQUEN, 12 de noviembre de 2015.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**FALETTI JULIO C/ ZOIA CLAUDIO S/ ACCIÓN REIVINDICATORIA**", (**Expte. N° 418130/2010**), venidos en apelación del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL N° 4, a esta **Sala III** integrada por los Dres. Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHSINI**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Audelina **TORREZ** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el **Dr. Ghisini** dijo:

I.- En la instancia de origen se hizo lugar a la acción reivindicatoria interpuesta por el señor Julio Faletti contra el señor Claudio Oscar Zoia, condenándolo a éste último a restituirle al primero, la posesión del inmueble inscripto en la matrícula 62063 - Confluencia, NC 09-20-045-5078-000, designado como lote 16 de la manzana "B", ubicado en la ciudad de Plottier, de la Provincia de Neuquén. A su vez, se hizo extensiva la condena a todo ocupante por tratarse el caso de una acción real, todo ello bajo apercibimiento de deshaucio, con costas al demandado vencido.

Ese decisorio de fs. 217/223 vta., es apelado por la parte demandada a fs. 227, obrando expresión de agravios a fs. 233/237, cuyo traslado fue contestado por la contraria a fs. 239/242 vta., solicitando su rechazo con costas.-

II.- El recurrente critica la sentencia, en cuanto hace lugar a la acción reivindicatoria, manifestando que, si bien no se encuentra controvertido el condominio del actor, pero sí su posesión, al señalar que al momento de adquirir su parte la posesión ésta no era detentada por el accionante.

Aduce que, según surge de la declaración del Sr. Ariel Apablaza (fs. 107/108), a la fecha del boleto por el cual adquiriera derechos el actor, enero 2009, el Sr. Faletti no se encontraba en posesión del inmueble. Que la Dirección General de Rentas (fs. 118/119) certifica la veracidad de los



formularios R305 N° 766714 y 766660, por los cuales se informó al ente recaudador los nuevos contribuyentes. Que en el cuadro de fs. 119 consta que desde el 27/01/88 otras personas distintas al actor asumieron la responsabilidad fiscal por el pago de impuesto inmobiliario.

Menciona que, la Municipalidad de Plottier es coincidente con la D.P.R. en manifestar que la Sra. Marsico había asumido el carácter de contribuyente de tasas municipales desde el año 2000 y que el señor Faletti nunca formuló una queja o pedido de rectificación por tal circunstancia.

Refiere que, de la prueba producida han quedado acreditadas en autos las afirmaciones de su parte, tales como: 1. Que el actor no detentaba la posesión del inmueble que pretende reivindicar desde mucho antes de la toma de posesión del demandado Zoia. 2. Que la posesión la había entregado a su amiga Marisco en enero de 1988 y posteriormente la había detentado el Sr. Ariel Apablaza.

Interpreta que, ello implica que no se reúnen en autos los requisitos que habilitan a peticionar la reivindicación por encontrarse ausente el requisito de una posesión previa, pues Faletti la había transferido a Marsico en el año 1988 y, por esa razón, también queda configurada la procedencia de la defensa de prescripción opuesta por su parte.

Afirma que, la sentencia omite considerar la defensa de prescripción liberatoria interpuesta en la contestación de demanda, punto 4.

Señala que, tal como surge de la documentación obrante en la Municipalidad de Plottier y en la Dirección Provincial de Rentas -no redargüida de falsa-, el actor no se encontraría en posesión del bien desde 1988, con lo cual se habría cumplido el plazo de prescripción liberatoria, en el peor de los supuestos el día 31 de diciembre de 2008.



Destaca que, conforme a quedado acreditado en autos, de documentos públicos emanados de la Dirección General de Recaudación de la Provincia (fs. 119) y de la Municipalidad de Plottier (fs. 134), surge que el actor se había desinteresado en tal medida de la suerte del inmueble que desde enero de 1988 hasta la fecha de la demanda, diversas personas, nunca él o sus condóminos, revistieron el carácter de contribuyente por el lote en cuestión, de impuestos provinciales y tasas municipales. Así, resultan responsables del tributo la Sra. María Rosa Marsico (1988/2008), su vendedor Apablaza (2008/2009) y el accionado hasta la fecha.

Manifiesta que, la jueza omite prestar atención al boleto de compraventa de fs. 163/165, en donde un Notario certificó que los firmantes del mismo son, precisamente, María R. Marsico y Ariel Apablaza. Tampoco advirtió la a quo, que dicho instrumento público no fue redargüido de falso, por lo que reconocida la autenticidad de las firmas solo cabe tener por reconocido el contenido, íntegramente y en forma indivisible.

Dice que, resulta evidente que desde enero de 1988 hasta el 7 de mayo de 2010 (fecha de interposición de la demanda), el Sr. Faletti ha dejado pasar un lapso de tiempo suficientemente largo (más de 10 años, art. 4023 C. Civil) sin intentar acción alguna (art. 3949 C. Civ.), despreocupándose él y sus condóminos del inmueble, de su custodia y su posesión.

Sostiene que, el Tribunal mantiene una visión confabuladora del suscripto con Apablaza y centra su análisis en un dato irrelevante, cual es, la fecha del timbre de caja de los comprobantes de pago del impuesto de sellos de dos contratos. Sin advertir, que ambos instrumentos fueron sellados por quien recurre el mismo día, por así requerirlo la autoridad municipal cuando comenzó la inscripción del bien a su nombre.



Menciona que, se omite considerar que la fecha cierta del contrato de fs. 163/4 no la tiene por el mentado "sellado" de fs. 167, sino que la adquiere por la intervención de un escribano al certificar las firmas, acto solemne, no redargüido de falso, que aconteció el día 14 de junio de 2008 (ver acta de fs. 165).

Expone que, contrariamente a la visión conspirativa y de mala fe de su parte, a la que adscribe la a quo, en autos es dable observar una dudosa conducta de la Sra. Marsico. Sin perjuicio de los distintos domicilios procesales constituidos por ella en el expediente, lo cierto es que en el padrón del Colegio de Abogados de Neuquén, el domicilio del apoderado de Marsico, Dr. Oliva, es el mismo que el constituido por Faletti en el bufete del Dr. Claudio García Miralles (Av. Argentina 540, piso: 11 "A"), y, por otra parte, el Dr. Lucas Pica (quién no figura en el padrón neuquino de abogados), patrocinante del policía Elosegui, constituye domicilio en el estudio del Dr. Horacio García Miralles.

Describe que, Faletti prestó auxilio a Marsico, mediante la acción reivindicatoria de un bien del que se había desprendido en el año 1988, para que ella se haga nuevamente del inmueble que había vendido y transmitido, aprovechando la circunstancia de una ruptura en la cadena de boletos.

Cuenta que, Marsico pudiendo hacerlo, no negó en ningún momento haber comprado un lote a Faletti. Se limitó a impugnar la actividad de Apablaza, negando haberle vendido algo a éste.

Agrega que, su parte acreditó que Marsico, Apablaza y luego él, vienen ejerciendo como dueños del lote desde 1988 y que, por el contrario el actor careció de contacto alguno con el bien que pueda caracterizarse como "posesión" y, siendo ello así, no cabe mas que rechazar la demanda por ausencia de un requisito fundante de la pretensión, como así también por haber permanecido inerte por



un lapso suficiente como para hacer lugar a la prescripción liberatoria.

III.- Ingresando al tratamiento de la cuestión planteada, en forma previa debo efectuar algunas consideraciones legales sobre la acción reivindicatoria regulada en el Código Civil en los arts. 2758 a 2794; y ahora en el nuevo Código Civil y Comercial, en los arts. 2252 a 2261, para luego avocarme al desarrollo de los agravios y decidir acerca de la procedencia o no, de la apelación planteada por la parte demandada.

Así pues, de conformidad con 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.

Ahora bien, en cuanto a **la tradición a los fines del legítimo ejercicio de la acción reivindicatoria, diré que no constituye un presupuesto necesario**, bastando que el accionante acredite que la posesión de aquellos que lo precedieron es anterior a la del demandado. De allí que, **aunque el demandante no haya recibido nunca la posesión del bien, ello no obsta a que pueda invocar la posesión de sus**



antecesores en el dominio y ejercer este tipo de acción contra aquel que actualmente detenta su posesión.

Por otra parte, cabe tener presente que **la acción de reivindicación no depende de la buena fe del poseedor de la cosa reivindicada**, como ocurre en otro tipo de acciones como la de despojo.

Por su parte, el art. 2789 del Código Civil, si bien establece que: "Si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa, fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque éste no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda"; al referirse a que la posesión del demandado debe ser anterior al "título" del reivindicante, debe entenderse que no hace referencia a la "escritura", sino a la "causa en que se funda su derecho de dominio" y que muchas veces es anterior a la misma confección de la escritura.

En tal sentido, se ha dicho que: "La expresión título consagrada en los artículos 2789 a 2792 C. Civ., como requisito exigible para hacer viable la acción de reivindicación no se refiere al título en sentido material sino a la causa en que el reivindicante funda su derecho a poseer o su derecho de dominio" (Conf. C. Civ. y Com. Lomas de Zamora, Sala 1, 9/03/2000, LLBA 2000-1245).

Por lo tanto, soy de la opinión que el reivindicante cumple con la condición de anterioridad que exige el art. 2789 del CC si, siguiendo la cadena de títulos de sus antecesores, justifica el ejercicio de una posesión por parte de alguno éstos, anterior a la del reivindicado.

Ésta norma, a los fines de verificar la procedencia de una acción como la que aquí analizamos, debe conjugarse con lo dispuesto por el art. 2790 del mismo ordenamiento civil, que dispone: "Si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el



poseedor y propietario de la heredad que se reivindica". La norma, aquí también se refiere a título no en sentido formal, sino que hace referencia a aquellos actos encaminados a acreditar la posesión del inmueble reivindicado.

En ese orden la Jurisprudencia ha dicho: "El propietario que no obtuvo la tradición de un inmueble por actos materiales puede promover juicio de reivindicación valiéndose de la posesión de sus antecesores hasta llegar a alguno que sea de fecha anterior a la posesión del demandado, pues ella cae dentro de la previsión del art. 2490 CC, que refiere a títulos de propiedad anterior, utilizando la expresión "títulos" en plural" (C. Civ. y Com. Santa Fe, sala 1, 26/07/2000, LL Litoral 2001-1398).

Confrontando las consideraciones jurídicas expuestas con los hechos alegados en autos, las pruebas rendidas y los agravios, advierto que se han dado todos los requisitos pertinentes para el ejercicio de la acción reivindicatoria por parte del Sr. Faletti.

No obstante reconocer el esfuerzo argumental del apelante al atacar la procedencia de esta acción, entiendo que tales cuestionamientos desde mi opinión, resultan insuficientes para desvirtuar la procedencia de esta acción. Ello es así, toda vez que, los fundamentos volcados en el recurso, referidos a que el demandante no detentaba la posesión del inmueble con anterioridad a la toma de posesión de su parte, resultan insuficientes para revocar la procedencia de la acción reivindicatoria, conforme lo expusiera párrafos más arriba.

De allí que, el hecho que el demandante nunca haya perdido la posesión porque nunca la adquirió, conforme lo refiere el recurrente, de manera alguna sirve de fundamento para rechazar la acción reivindicatoria, pues al reclamante le bastaba con probar que la posesión de su antecesor - transmitente- era anterior a la del demandado, por más que él



nunca de hecho haya detentado la posesión material del inmueble.

Si bien al contestar la demanda se niega (fs. 45 in fine) que el Sr. Faletti hubiera recibido la posesión de su padre, en autos ello ha quedado debidamente probado - antecedente de dominio de fs. 78- que el actor adquirió la titularidad del inmueble en cuestión, con motivo de la sucesión de su padre.

Por otra parte, si bien el demandado, niega que el actor haya sido poseedor del inmueble en cuestión, lo ubica a éste dentro de la cadena de transmisión -tratando de acreditar la compraventa entre Faletti y la Sra. Marsico- a fin de justiciar su carácter de poseedor.

Reitero, a pesar de su esfuerzo argumentativo, no logra el quejoso desvirtuar el fundamento troncal de la sentencia, para obtener el rechazo de la acción reivindicatoria, el cual se circunscribe a la falta de prueba de la **venta realizada por el señor Julio Faletti a favor de la señora María Rosa Marsico.**

Por lo tanto, todos los actos posteriores, como bien se afirma en la sentencia de grado, no podrían modificar esta circunstancia, pues lo cierto es que cualquier eventual contrato que se realizara con posterioridad no puede significar que el actor se desprendió del inmueble y de su posesión, máxime cuando se trata de resistir un tipo de acción como la de autos.

Los boletos de compraventa a los que hace referencia el demandado en su expresión de agravios, como así el hecho de que el pago de impuestos haya estado a nombre de otra persona distinta del titular, no resultan suficientes para dejar sin efecto el acogimiento de la acción reivindicatoria del titular registral del lote, pues son hechos posteriores que no suplen la falta de comprobación



fehaciente de la compraventa, que dice el demandado, se ha concertado entre Faletti y Marsico.

En efecto: la orfandad probatoria del accionado en lo atiente a la acreditación de la referida compraventa - entre Faletti y Marsico (primera adquirente)- no puede ser suplida a través de los demás medios de prueba destinados a probar los otros eslabones de la cadena de transmisión, por lo menos en lo que respecta a este tipo de acción.

Por otra parte, considero que, la prueba aportada a esta causa ha sido suficiente para fundar la acción reivindicatoria interpuesta por el Sr. Julio Faletti contra el Sr. Claudio Zoia.

Así, con el informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 76/78) se ha logrado acreditar la titularidad del inmueble por parte del reivindicante, cuestión ésta que había sido negada por el demandado; A través de la informativa a la Dirección General de Rentas (ver fs. 89), se ha demostrado que hasta el 10/09/2009, figuran como titulares y contribuyentes del inmueble NC: 09-22-045-5078-0000, los Sres. Atilio Tito Augusto, Julio Cesar José, Horacio Roberto, todos de apellido Faletti y la Sra. Natalia Correnti; y que el Sr. Zoia Claudio Oscar figuró como responsable del pago de dicho bien, a partir del 27/01/2009.

El testigo Pedro Celleghini a fs. 85/86, expuso: "...Conoce al actor porque lo habían contratado para un trabajo a través del hermano ...Le habían pedido una factibilidad para realizar unos duplex, para hacer una especie de anteproyecto de construcción...se hizo un croquis preliminar al proyecto, fueron a ver el terreno, tomaron medidas, pero no se llegó a concretar el proyecto. Durante dos años fueron cuatro veces al terreno y finalmente quedó en la nada, sobre todo porque Atilio, hermano del actor falleció..." En cuanto a la identificación precisa del terreno en donde se ubicaba el proyecto, dijo: "...el terreno se ubicaba en calle



Perú al 400 de Plottier, y la fecha fue a fines de 2005, y luego volvieron a principios del 2006 porque estaba con un cerco provisorio, lleno de malezas...". Al preguntársele hasta que fecha visitó el lote, respondió: "...2007 aproximadamente..." En cuanto a la existencia de alguna construcción a fines del 2007, expuso: "...Cuando fue la primera vez les pidió que mejoraran el alambrado y lo limpiaran. Después quedó un alambrado y un portón de alambre, incluso una vez lo fueron a ver y el actor tuvo que regresar a buscar las llaves del candado porque se las había olvidado...No había ningún tipo de construcción...".

A fs. 87, obra declaración del Sr. Héctor Pedro Fusaro, a quien al preguntarle si conoce el terreno objeto del litigio, respondió: "Lo conoce, ha ido con Pedro Celleghini a raíz de un trabajo que en su momento le habían encomendado a Celleghini y lo acompañó para ver qué se podía hacer en el terreno. No recuerda la fecha exacta, fue aproximadamente en 2005, era un terreno baldío". En cuanto a si el terreno tenía alguna construcción, señaló que: "NO, no había nada".

Con los testimonios referenciados se ha logrado acreditar que los titulares registrales del lote en cuestión no habían hecho abandono del mismo; que hasta el **año 2007** no había ninguna construcción, salvo el alambrado y el portón de alambre, tal como hace referencia el testigo Sr. Pedro Celleghini; vale decir, que el actor, además de detentar la titularidad del inmueble, durante el período **2005 y 2007**, realizó actos mediante los cuales exteriorizaba su voluntad traducida en el ejercicio de su derecho de titular y poseedor del lote en cuestión.

Por último, en cuanto a las consideraciones vertidas a cerca de la falta de tratamiento de la excepción de prescripción liberatoria interpuesta (art. 4023 del Código Civil), en función de lo hasta aquí desarrollado, resulta manifiestamente improcedente, ello en función precisamente de



la falta de acreditación de la compraventa entre el Sr. Faletti y la Sra. Marsico.

IV.- Concluyo entonces en que el apelante no ha justificado su derecho a fin repeler la acción reivindicatoria interpuesta por el señor Julio Faletti, pues no ha logrado demostrar haber adquirido sobre el inmueble un derecho mejor y más extenso que el que le compete a éste último en función del derecho que le transfirió su anterior propietario, tampoco que se da en el caso el supuesto del art. 2789 del Código Civil, conforme se analizara párrafos más arriba, por lo que en función de todo lo hasta aquí analizado, propiciare al Acuerdo la confirmación de la sentencia de primera instancia, en todo lo que ha sido motivo de recurso y agravios, con costas a cargo del demandado vencido. Los honorarios de Alzada se regularán de conformidad al art. 15 L.A.

Tal mi voto.

El Dr. Marcelo J. MEDORI, 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. 217/223 vta., en todo lo que fuera materia de recurso y agravios.

2.- Imponer las costas de Alzada al demandado vencido (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 al Juzgado de origen.

Dr. Fernando M. Ghisini - Dr. Marcelo J. Medori

Dra. Audelina Torrez - SECRETARIA

