



demandado no puede acreditar el plazo de 20 años de posesión requeridos para prescribir, motivo por el cual corresponde el rechazo de la excepción. Consiguientemente, se deberá hacer lugar a la demanda. VII.- A fs. 91 se abre la causa a prueba. La audiencia inicial se fija mediante el decreto de fs. 96, y se lleva a cabo el día 23/10/2018. En dicho acto, se intenta una conciliación, se determinan cuáles son los hechos a acreditar, y se resuelve sobre la procedencia de la prueba. Finalmente, se fija fecha de caducidad de las probanzas y fecha de audiencia final. VIII.- La audiencia final se realiza el día 18/12/2018. En la misma, (que fue notificada a las partes, los testigos y al Asesor de Niñas, Niños, Adolescentes y Personas con Capacidad Restringida), se intenta una conciliación, se produce la prueba oral, y las partes ejercen su derecho de alegar por intermedio de sus letrados patrocinantes. Finalmente, se llama autos para sentencia. CONSIDERANDO: I.- ENCUADRE JURÍDICO DEL CASO PLANTEADO EN AUTOS. Previo a todo corresponde realizar una aclaración respecto a la ley aplicable temporalmente, en virtud de los hechos. Tras la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, la aplicación temporal encuentra su regulación en el art. 7 del novedoso cuerpo legal. Dicho artículo refiere que: ¿A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?. Si bien el CCyC se aplica, a partir de la entrada en vigencia, a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, y se establece como regla general la aplicación inmediata, es decir, la irretroactividad de la ley, su aplicación no procede respecto a aquellas relaciones que ya se han consolidado a la luz de la ley anterior. En comentario al artículo 7 se ha dicho: ¿Roubier sostuvo que toda situación jurídica pasa por dos fases: una fase dinámica, que corresponde al momento de su constitución y de su extinción, y una fase estática que se abre cuando una situación produce sus efectos? (Kemelmajer de Carlucci, A., La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2015, p. 27.). La nueva ley toma a la relación ya constituida en el estado en que se encontraba al tiempo en que la ley nueva es sancionada, pasando a regir los tramos de su desarrollo aún no cumplidos. Los cumplidos, en cambio, están regidos por la ley vigente al tiempo en que se desarrollaron. En resumen, las relaciones y situaciones de origen legal, la constitución, extensión y efectos ya producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley son regidos por la ley vieja, y para la constitución en curso, la extinción aún no operada, y los efectos aún no producidos, resulta aplicable la nueva ley (Kemelmajer de Carlucci, A., ídem, p. 63). De acuerdo a lo expuesto, por tratarse de una demanda por reivindicación por hechos cometidos con anterioridad a la entrada del nuevo código a la entrada en vigencia del CCyC, corresponde la aplicación del Código Civil, salvo en normas de aplicación inmediata como las ut-supra detalladas. Deberé tener presente también, que la nueva normativa vino a cristalizar la jurisprudencia que habían desarrollado los tribunales del país, por lo que el nuevo Código servirá de pauta interpretativa de la legislación anterior. En cuanto al cómputo del plazo de prescripción, es de aplicación el artículo 2.537 del CCyC, que expresamente establece: ¿Modificación de los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior?. Dicho en otros términos, según la norma del artículo 2.537 rigen los plazos ya iniciados, salvo que la nueva ley fije uno menor, en cuyo caso el sistema se compensa o resuelve tomando lo que ocurra primero de estos dos momentos: el término final del viejo plazo o el agotamiento del nuevo plazo computado desde la entrada en vigencia de la nueva ley (Bono, G.A., en Mosset Iturraspe, J. Revista de Derecho Privado y Comunitario, Rubinzal-Culzoni, 2015-1, p. 355). Por otro lado, el Código Civil y Comercial regula algunos aspectos procesales y de forma de la sentencia. Estas modificaciones, a diferencia de lo referido a las cuestiones de fondo, son de aplicación inmediata. Por lo tanto, en caso de hacerse lugar a la demanda se deberá fijar una fecha precisa en el que se habría adquirido el dominio. Específicamente, en cuanto a las disposiciones procesales en cuanto a la prescripción adquisitiva, la Dra. Kemelmajer continúa diciendo que... ¿En los juicios de prescripción larga, el juez debe disponer la anotación de la Litis y en la sentencia debe fijar la fecha en que la adquisición se produjo, aunque hayan comenzado antes de la entrada en vigencia del CCyC (art. 1905)...? (Kemelmajer de Carlucci, A., ídem, p. 161). Observo que estas disposiciones sólo son útiles para el caso de que se interponga la prescripción como acción, tanto en la demanda como en la reconvencción, motivo por el cual no tendrán influencia en el presente proceso, en el que la usucapión fue articulada como defensa. Se analizará la acción de reivindicación y la defensa de prescripción en función del marco legal detallado. II.- HECHOS CONTROVERTIDOS Y NO CONTROVERTIDOS. De acuerdo al contenido del Acta de la Audiencia Inicial las partes no tienen discrepancia respecto a los demandados ocupan el bien objeto de la litis. Por lo tanto, el objeto de la prueba para probar la reivindicación deberá recaer en la determinación de la titularidad del inmueble por parte del actor. A su vez, para la

procedencia de la excepción de prescripción, el actor debe acreditar: a) la posesión animus domini del demandado. b) el cumplimiento del plazo veinteañal de posesión.

III.- ACLARACIÓN PREVIA A fin de que obtener una mayor claridad de exposición, las cuestiones planteadas en el caso serán analizadas mediante la siguiente estructura metodológica: En primer lugar, ingresaré el análisis de la excepción de prescripción adquisitiva articulada por el demandado. Sólo para el caso de que la excepción planteada tenga solución desfavorable, determinaré la procedencia de la acción de reivindicación incoada. Finalmente, resolveré la imposición de costas, y me expediré sobre la regulación de honorarios.

IV.- DEFENSA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Se deja asentado que la razón metodológica por la que se analiza la defensa de prescripción adquisitiva con anterioridad a la pretensión reivindicatoria, se sustenta en la circunstancia de que esta defensa tiene la facultad de impedir el progreso de la acción real intentada en la demanda. Por tanto, previo a determinar si el título al dominio y el modo que el actor debe acreditar, corresponde analizar si los demandados han podido demostrar su propia posesión veinteañal y de este modo enervar la acción incoada.

IV. a) Régimen legal de la prescripción adquisitiva. La prescripción adquisitiva es un instituto jurídico que permite que el poseedor veinteañal adquiera el dominio de un bien por el paso del tiempo. Según el art. 3.947 Código Civil.: ?Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una obligación por el transcurso del tiempo.?. El art. 3.948 CC define a la prescripción adquisitiva como ?un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley?. La doctrina más calificada ha dicho que: ?El fundamento de la prescripción adquisitiva -al igual que el de la liberatoria- es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y el orden social. Se le agrega también un profundo contenido social, puesto que, frente al no uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo al que realmente las hace producir (art. 2510 Cód. Civ.). En la nota al art. 3965 el Codificador afirma que la prescripción es una institución de orden público que brinda ?firme apoyo a la sociedad?. (Marina Mariani de Vidal, Derechos Reales, ob. cit. Tomo III pág. 324). En el supuesto de bienes inmuebles, la existencia de justo título, posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida de buena fe, por diez años, permitiría la adquisición por prescripción breve; mientras que, de no mediar la existencia de justo título o buena fe, el plazo de posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida exigido por la ley es de veinte años. Para el caso de estudio deberá ser analizado lo dispuesto por los arts. 4.015, 2.476 y 4.005 CC, ya que el demandado alega una posesión veinteañal. Según la definición dada, la prescripción tiene dos requisitos fundamentales: la posesión y el tiempo. La posesión tiene que ser pública, pacífica e ininterrumpida y debe mantenerse durante 20 años. En los párrafos que siguen se analizarán las vías mediante las cuales se puede alegar la prescripción adquisitiva, y luego se tratará de determinar si el demandado pudo acreditar la posesión actual, que la misma tuvo los caracteres requeridos por la ley, y que se mantuvo durante el lapso de veinte años.

IV. b) Vías para interponer la prescripción adquisitiva. Diferencias. La prescripción adquisitiva puede articularse de dos modos diferenciados: como acción (tanto en la demanda como en la reconvencción), o como defensa. Los requisitos en ambos casos difieren, puesto que si se presenta por el carril de la acción, el pretensor debe acreditar la posesión, el tiempo, y a su vez debe cumplir con los recaudos que consagra el artículo 24 de la Ley 14.159, entre los que resalta la confección de un plano de mensura. También difieren los efectos, ya si se plantea la prescripción adquisitiva en la demanda o reconvencción, y se triunfa, entonces corresponde ordenar la inscripción del dominio. Por el contrario, la defensa u excepción de prescripción no permite llegar a este resultado. Con claridad, la doctrina más especializada ha dicho: ?En el supuesto de que la usucapión se haga valer procesalmente por vía de excepción estamos frente al caso judicial que se presenta cuando el propietario de un inmueble que ha perdido la posesión, promueve, como parte actora, un juicio de reivindicación contra el poseedor actual y éste opone al progreso de la demanda la excepción de prescripción adquisitiva como defensa, fundada en la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el transcurso del término de por lo menos 20 años, pero sin reconvenir por la adquisición del dominio. En esta hipótesis no se debe cumplimentar ningún requisito instrumental como recaudo de admisibilidad de la excepción (art. 24, ley 14.159, modificado por decreto-ley 5756/58), contrariamente a lo que ocurre cuando la usucapión se hace valer por vía de acción, dado que tanto el propietario como el inmueble ya han quedado individualizados al demandarse; pero es necesario tener en claro que la eximición relativa a la agregación del certificado de dominio y del plano de mensura debidamente aprobado, como requisitos documentales de admisibilidad de la vía procesal, no libera al accionado de producir toda la prueba documental que sea necesaria para el triunfo de su defensa y que, obviamente estar relacionada con la acreditación de los actos posesorios y de los caracteres no viciosos que su posesión debe revestir durante el tiempo necesario para prescribir(...).?(Mariani de Vidal - Goldenberg-Kiper? Registro, excepción, prescripción adquisitiva y juicio de usucapión? La Ley 1989-E, 1084) Ahora bien, más allá de que existe una diferencia entre los requisitos administrativos y en los efectos existentes entre la prescripción articulada como acción o como defensa, no obstante existen recaudos legales que deben ser acreditados en ambos supuestos: quien pretende accionar o

defenderse por la prescripción adquisitiva debe correr con la carga de probar la posesión y el tiempo de la misma. Como aplicación del principio expuesto en el párrafo que antecede, se debe tener en cuenta que más allá de la vía procesal elegida, la prescripción adquisitiva debe analizarse con carácter restrictivo, puesto que es un modo excepcional de adquirir el dominio, y la defensa del derecho de propiedad del titular registral sólo puede ceder frente a prueba clara y contundente que demuestre el derecho del poseedor veinteañal.

IV. c) La posesión actual. Los actores comienzan su reclamo reconociendo que han perdido la posesión en cabeza de los demandados, motivo por el cual no corresponde extenderse en este punto. Actualmente, los accionados poseen el bien objeto de la litis. Ahora bien, conforme el régimen legal, no resulta suficiente esta circunstancia para triunfar en la defensa de prescripción. Se recuerda que no en todos los casos la posesión tiene la virtualidad de enervar al acción reivindicatoria; se requiere que la misma se extienda por un lapso temporal superior a los veinte años.

IV. d) El tiempo de la posesión Según el relato de los demandados, la posesión habría comenzado a principios del año 1.998, luego de que la Sra. Alicia Arcangeletti le manifestara que su padre y hermanos no tenían intenciones de conservar la casa que allí se había construido. Básicamente, plantean que la actora le habría realizado una entrega del inmueble a título gratuito. También plantean los demandados que estaban en una compleja situación económica, y que no tenían lugar para vivir, motivo por el cual comenzaron a realizar las gestiones para obtener el inmueble, y se comunicaron con la actora, quien les dijo que si pagaban las deudas y realizaban la reconexión de los servicios, podían pasar a ser titulares del inmueble. Este contrato se habría realizado verbalmente. El demandado niega que se haya entregado el bien en el año 1998, y que se haya hecho en estas condiciones. Entiendo que la hipótesis que plantea la demandada es endeble, por muchos motivos. En primer término, noto que la entrega a título de dueño de un inmueble, realizada mediante un contrato verbal, aparece como totalmente contraria al normal giro de los contratos. La experiencia demuestra que los contratos que se efectúan sobre bienes de valor son instrumentados de otra forma, máxime cuando implican una renuncia de derechos. Por otro lado, la demandada plantea que a la actora le parecía conveniente donar el inmueble a cambio del pago de las deudas que tenía, deudas cuyo pago no se demostró. Igualmente, a simple vista pareciera que los términos del intercambio no mantenían un cierto equilibrio, dado que es sabido que en la actualidad, cualquier inmueble, o lote, tiene un valor considerable. La deuda del mismo debió ser sumamente abultada para que a la actora le conviniera hacer esta liberalidad, a alguien que, según el relato de los demandados, no conocía. Por otro lado, según la versión propuesta por los demandados, uno de los cargos de la donación consistía en la reconexión de los servicios. Entiendo que nadie que dona un inmueble se interesa por la reconexión de los servicios de un bien que ya ha dejado de ser propio. A lo sumo puede estar interesado en el pago de la deuda de los servicios, pero nunca en su reconexión. Lo expresado en los párrafos que preceden me permite dudar de la veracidad del acto gratuito de entrega de la posesión por parte de los actores: sucede que el relato carece, prima facie de credibilidad. Ahora, más allá de esta circunstancia, pasaré a analizar la prueba ofrecida para demostrar la posesión veinteañal. Respecto a las boletas, observo que las más antiguas datan del año 2.006. Desde esa fecha hasta el presente no han transcurrido los veinte años que dispone la ley para prescribir. Más allá de estos documentos, no hay ningún otra probanza, fuera de las testimoniales, que permitan acreditar que la posesión haya comenzado en el año 1.998 como relatan en la demanda. Por tanto, los únicos elementos que podrían avalar la posición de la accionante los constituyen los testimonios, que por ley no pueden ser la única prueba sobre la que se base la procedencia de la prescripción. Se recuerda que el artículo 24 inc. c) de la Ley 14.159 dispone: "En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (art. 4015 y concordantes del Cód. Civil), se observarán las siguientes reglas: (...) c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial (...).?" Lo expuesto es suficiente para tener por cierto que los demandados no han acreditado cabalmente los extremos que estaba a su cargo probar. Esta circunstancia resulta suficiente para rechazar la defensa de prescripción. Más allá de la conclusión expresada en el párrafo que precede respecto, analizaré la prueba que acompaña el actor, que termina de socavar la excepción planteada en la contestación. Explica la Sra. Arcangeletti que es falso que los hijos de los demandados nacieron cuando sus padres ya habitaban el inmueble. Lo prueba mediante el acompañamiento de diversas partidas de nacimientos certificadas, que dan cuenta de lo siguiente: a) que la hija de los demandados Agustina Nicol Quiroga navarro nació el día 10/12/2003 y que su domicilio (el de sus padres) era Saturnino Torres n° ?, Malargüe, Mendoza. b) que el hijo de los demandados Sr. Esteban Nicolás Quiroga Navarro nació el día 18/03/2006 y que su domicilio (el de sus padres) estaba asentado en al calle Comandante Salas n° ?, B° Belgrano, Malargüe, Mendoza. c) que la hija de los demandados, Sra. Florencia Catalina Quiroga Navarro, nacida el día 28/07/2011 y que su domicilio (el de sus padres) estaba ubicado en la Calle Gabino García n°? B° Municipal. Las constancias del Registro Civil ponen en jaque el argumento expuesto por los demandados según el cual desde el año 1998 habitan en el inmueble objeto de la litis y han formado en el mismo su hogar, en el que nacieron sus hijos. En suma, no se ha probado de ningún modo el requisito temporal para la procedencia de la prescripción adquisitiva, y en consecuencia, corresponde el rechazo de la excepción articulada. A mayor abundamiento, aclaro que, si fuera legalmente posible fundar y acreditar la prescripción adquisitiva únicamente en prueba

testimonial, aún en ese caso correspondería el rechazo de la demanda. No advierto de las declaraciones la claridad necesaria para determinar la posesión veinteañal con ánimo de dueño. La testigo María de Lourdes Pardo dijo que los demandados debieron haber ocupado el inmueble con posterioridad al año 2.003, porque en ese año falleció su abuela, y la casa estaba ocupada por otras personas. El testigo Emanuel Eduardo Alaniz, por su parte no agrega datos relevantes respecto al inicio de la ocupación por parte de Quiroga y Navarro. El Sr. Pedro Gustavo Bustamante refirió a que los demandados ingresaron al inmueble en virtud de un convenio, y que luego el hermano de la dueña de la casa le dijo que el convenio estaba mal. Dice que durante un tiempo estuvo alquilando. En este punto, creo conveniente detenerme y hacer una reflexión. En el supuesto caso de que el comienzo de la ocupación haya sido en carácter de tenedor precario, ya sea como locatario o comodatario, los demandados deberían probar también la interversión del título; es decir, que modificaron su relación con la cosa de tenencia a posesión. Entiendo que existen muchos elementos que pueden llevar a demostrar que la ocupación de los demandados comenzó en virtud de un comodato. Los mismos demandados afirman haber ingresado al inmueble en virtud de un ?permiso? que les hicieran los titulares dominiales. Un ?permiso? para ocupar un inmueble no puede encuadrarse en una donación o cesión sobre los derechos del bien. Por el contrario, dar un permiso supone que quien lo otorga sigue manteniendo su titularidad y animo posesorio. Analizado lo anterior, continuaré con el análisis de las declaraciones testificales. La Sra. Daniela Elizabeth Cortez dijo con poca precisión que los demandados estarían en el sitio hace aproximadamente 20 años. La Sra. Liliana Mercado Gúa dijo en primer lugar que los demandados habrían vivido en el inmueble objeto de la litis aproximadamente durante 20 años, pero luego afirmó que la hija mayor de ellos, Agustina, que tiene 15 años, no habría nacido en dicha casa. Por su parte, Mirta Enriqueta Moreno, dice conocer a los demandados hace menos de 20 años, motivo por el cual no podría en ningún caso probar la posesión veinteañal. Finalmente, el Sr. Enzo Enrique Sepúlveda Zagal, comienza su exposición afirmando que tiene interés en favorecer a la familia Quiroga, con lo que la imparcialidad de su relato puede estar en duda. Sostuvo que los demandados comenzaron la ocupación en virtud de un convenio celebrado con un Sr. Hugo Arcangeletti, familiar de la actora. IV.d) Conclusión. De acuerdo al régimen de la carga de la prueba, pesaba sobre los demandados la carga de acreditar los extremos que hacían a su defensa. Conforme a la prueba rendida en autos, se puede colegir sin hesitación que los accionados no pudieron demostrar que la posesión que ostentan se remonta a un plazo igual o superior a los veinte años. Por tal razón, corresponde el rechazo de la excepción de prescripción adquisitiva formulada en la contestación.

V.- REIVINDICACIÓN En adelante de opinión diré que la acción debe prosperar. A modo de caracterización, el art. 2.758 del CC establece 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 aquel que se encuentra en posesión de ella?. En cuanto a la finalidad de la acción reivindicatoria, el art. 2.248 del CCyC indica que es defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento. Se trata de la acción real que tiene por objeto defender en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble, y así obtener su restitución. Es una acción de condena y de carácter restitutorio, pues con ella se impone al demandado la condena de dar o restituir la cosa que posee indebidamente. Debe quedar absolutamente claro que los derechos reales no se pierden por el tiempo, lo que implica que no hace falta ejercer y mantener la posesión para conservar el dominio, ya que el mismo es perpetuo. El paso del tiempo influye respecto al dominio si, y sólo si, otra persona adquiere derechos reales por prescripción. La consecuencia directa del concepto descripto es que, si se prueba que una persona es titular de dominio, lo seguirá siendo hasta tanto otra persona pruebe los requisitos de la usucapión. La carga de la prueba entonces se distribuye de la siguiente forma: a) al actor le corresponde probar el título y el modo (no tiene que probar que usa permanentemente el inmueble); b) por su parte, el demandado puede articular la prescripción, como excepción o como acción reconvenzional, y en los dos casos tendrá la carga de probarla. Dado que los caracteres de la ocupación de los demandados resultan insuficientes para excepcionar por prescripción adquisitiva, la solución del caso de reivindicación se simplifica. Basta con que el actor demuestre su derecho de propiedad para que surja su poder de repeler y expulsar a los accionados de su predio. Por tanto, dos son los requisitos que debe acreditar la actora para prosperar en su pretensión: el título y el modo. V. a)- Título de dominio El actor con la demanda acompaña copia certificada de Escritura de Venta n° ?, de la cual surge que la Provincia de Mendoza le vendió a Santos Arcangeletti la propiedad objeto de la litis.

A fs. 99 obra agregado la matrícula del inmueble, que da cuenta de que el bien aún está a nombre del Sr. Santos Arcangeletti. Ahora bien, quien demanda no es Sr. Santos Arcangeletti, sino su hija, motivo por el cual corresponde analizar su legitimación para peticionar la reivindicación. Tengo probado que Alicia es hija de Santos, en virtud de la declaratoria de herederos que está en la página del Poder Judicial (<http://www2.jus.mendoza.gov.ar/listas/proveidos/vertexto.php?ide=5413795322>) A su vez, la Sra. Alicia Arcangeletti ha sido nombrada a fs. 99 del expediente sucesorio de su padre (fs. 10 de los presentes), como administradora de la sucesión. Como heredera de su padre, la Sra. Alicia está facultada a realizar a nombre propio todos los actos conservatorios de los bienes que conforman el acervo hereditario. Se recuerda que la muerte de las personas produce el desplazamiento automático de

la propiedad del causante a sus herederos. El artículo 3.420 del Código velezano dispone en tal sentido que: "El heredero, aunque fuera incapaz, o ignorase que la herencia se le ha deferido, es sin embargo propietario de ella, desde la muerte del autor de la sucesión?". Pondero especialmente que todos los sujetos que son co-titulares de una comunidad de bienes, tanto en la comunidad hereditaria como en el condominio, están facultados a realizar los actos conservatorios para poder proteger su patrimonio. Piénsese que sería un absoluto despropósito privar de acción a quien es dueño de un bien, y que de tal modo no pueda realizar ninguna acción para mantenerlo indemne. El Código velezano, disponía que en el art. 3.450 que: "cada heredero, en el estado de indivisión, puede reivindicar contra terceros detentadores los inmuebles de la herencia, y ejercer hasta la concurrencia de su parte, todas las acciones que tengan por fin conservar sus derechos en los bienes hereditarios, sujeto todo al resultado de la partición?". La norma resulta clara respecto a la legitimación de los herederos para reivindicar, lo que en definitiva no es más que una aplicación concreta del principio según el cual los herederos están facultados a realizar actos conservatorios. Por los motivos expuestos, entiendo que la actora, Alicia Arcangeletti, ha demostrado: a) que posee el título de dominio del bien que pretende reivindicar, que se encuentra a nombre de su padre; y b) que ella, en su carácter de heredera universal del Sr. Santos Arcangeletti, está legitimada para articular la presente acción.

V. b) Modo El dominio requiere para su configuración dos elementos: título y modo. En el subexamine se acreditó y se probó que los actores tienen el título de dominio. Resta considerar si cumplen el siguiente requisito. El art. 3.265 del Código Civil dispone: "Todos los derechos que una persona transmite por contrato a otra persona, sólo pasan al adquirente de esos derechos por la tradición, con excepción de lo que se dispone respecto a las sucesiones?". En el caso, no se ha puesto siquiera en duda que en algún momento el inmueble fue ocupado por el Sr. Santos Arcangeletti, motivo por el cual no hay necesidad de extenderse sobre el punto. Sólo diré que, según el título de dominio, en el año 1985 el Gobierno de Mendoza le transfirió el título al actor, y en ese momento, según la escritura el Sr. Santos ya estaba ocupando del inmueble. Por tanto, colijo que la tradición del bien se produjo automáticamente, cuando el progenitor de la actora mantuvo la ocupación, que con la escritura se transformó en posesión animus domini.

V.c) Conclusión. Atento a que se ha demostrado que la actora es propietaria del bien objeto de la litis, puesto que reúne el título y el modo suficientes, y a su vez la defensa de prescripción adquisitiva opuesta por los demandados fue rechazada, en consecuencia corresponde hacer lugar a la demanda de reivindicación y ordenar el desahucio de los accionados.

VI.- LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA. PROTECCIÓN DE DERECHOS. a) Aplicación inmediata de normas procesales El artículo 374 del CPCCT, regula lo atinente a la vigencia temporal del código. Consagra, como se dijo ut supra, el principio de aplicación inmediata para las situaciones pendientes. Sin lugar a dudas, las reglas procesales referidas a la ejecución de la sentencia son de aplicación inmediata, y deben regirse por la ley vigente al momento del dictado de la sentencia. b) Normas procesales para efectuar el desalojo La acción real de reivindicación tiene, en relación con la acción personal de desalojo, una similitud de importancia: en caso de prosperar cualquiera de estas acciones, procede el desalojo del demandado. Por tanto, las normas procesales que regulan la ejecución del desalojo, deben ser analizadas en el caso de la reivindicación, puesto que en algunos casos, los fines de la ley son aplicables para ambos tipos de procesos. Un claro ejemplo de lo expuesto lo constituye la protección de los derechos de las niñas, niños y adolescentes, cuando se realice un desalojo en una vivienda co-habitada por ellos. En el caso traído a examen, se advierte que, dentro de los ocupantes del bien objeto de la litis, se encuentran dos niñas: Agustina Nicol y Florencia Catalina Quiroga Navarro, y dos niños Fernando Ignacio y Esteban Nicolás Quiroga Navarro. El art. 237 inc. II acápite 5) del CPCCT, dispone: "si en el inmueble residen niños, niñas o adolescentes, el Juez comunicará al Organismo local de protección de derechos a fin de que disponga las medidas administrativas que estime corresponder. Asimismo dará intervención al Ministerio Público de la Defensa y Pupilar en los términos del art. 103 del Código Civil y Comercial y de la Nación." Incluso si se entendiera que las normas del CPCCT no son aplicables temporalmente; no obstante la solución que aplica el novísimo Código Procesal para la protección de los menores e incapaces, debería ser igualmente aplicada en virtud de las normas constitucionales y convencionales que rigen en la Nación, y que tienen jerarquía superior a las leyes. Máxime cuando, ante la ausencia de estas normas procesales explícitas, la totalidad de los Juzgados adoptaban las mismas medidas, fundándose en normas de fondo. El interés superior de los niños, niñas y adolescentes debe primar en todos los casos, debe ser una pauta de interpretación y de aplicación de las leyes. Lo expuesto no implica, de ningún modo, que el locador de un bien deba cargar por sí mismo con la manutención y habitación de los menores que no están bajo su responsabilidad, sino que el proceso debe adecuarse a un sistema que permita que los organismos de control y asistencia del Estado puedan actuar para garantizar los derechos básicos de los niños, niñas y adolescentes. Por lo tanto, se hará lugar a la demanda, pero en forma previa a realizar el desahucio, se deberá dar vista de las actuaciones a los Equipos Técnicos Interdisciplinarios (ex OAL), y se deberá notificar a la Municipalidad de Malargüe. También corresponde notificar y dar vista al Sr. Asesor de Menores e Incapaces. Tanto a los Equipos Técnicos Interdisciplinarios (ex OAL), como la Comuna, gozarán de un tiempo prudencial para expedirse e informar al Juzgado las medidas a adoptar para garantizar los derechos de los niños que habitan en el inmueble.

VI.- COSTAS Y HONORARIOS Corresponde la imposición de costas a los

demandados por resultar vencidos (art. 35 y 36 CPCCT). Respecto a los honorarios, no se podría aun regularlos, dado que no está determinada la base del cálculo, que se compone del valor del inmueble según lo dispone el artículo Por lo expuesto, arts. 2756 y ccs. del CC y 2241, 2248 y ssg. y ccs. del CCyC, doctrina y jurisprudencia citada, se; RESUELVE: I.- HACER LUGAR a la acción de Reivindicación instaurada por la actora Sra. Alicia Arcangeletti, y, en consecuencia, condenar a los demandados Carolina Navarro del Valle, Mariano Quiroga, a sus hijos, y/o a cualquier otro ocupante del inmueble a restituir a la actora, en el término de diez (10) días corridos de quedar firme y ejecutoriada la presente resolución, libre de cosas y/o ocupantes, la posesión del inmueble sito en calle Eugenio Izaski, Vereda Sur, Casa ?, Manzana ?, Lote ? del Barrio Martín Güeñes de la ciudad de Malargüe, Departamento de Malargüe, que figura inscripta en el Registro Público y Archivo Judicial bajo la Matrícula n° ? a nombre del Sr. Santos Arcangeletti. II.- IMPONER las costas de la demanda articulada a los demandados vencidos (arts. 35 y 36 del C.P.C.). III.- DIFERIR la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes, hasta tanto se alleguen al proceso las bases económicas necesarias para practicarlas. IV.- Previo a todo, deberá DERIVARSE la situación de las niñas y los niños a los Equipos Técnicos Interdisciplinarios (ex OAL) a fin de que tome las medidas de protección que estime pertinentes para garantizar los derechos de Agustina Nicol, Florencia Catalina, Fernando Ignacio y Esteban Nicolás Quiroga Navarro, quienes deberán informar al Juzgado, en un plazo de diez días, las medidas de protección adoptadas. OFÍCIESE. CÓPIESE. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE DE OFICIO A LAS PARTES MEDIANTE CÉDULA ELECTRÓNICA. NOTIFÍQUESE AL SR. ASESOR DE NIÑAS, NIÑOS, ADOLESCENTES Y PERSONAS CON CAPACIDAD RESTRINGIDA EN SU DES PACHO. REMÍTASE. OFÍCIESE. Fdo: Dr. Juan Manuel RAMÓN - Juez 042276E