



heredad que se reivindica..." (Inc. "c" del mismo Art. 2256).- Tal como lo entiende la doctrina, si bien el Inciso "c" del artículo citado parece referirse al título del reivindicante, cabe interpretar que abarca también a los títulos de sus antecesores, que por hipótesis no fueron los mismos del demandado (Claudio Kiper, "Tratado de los Derechos Reales -Código Civil y Comercial de la Nación Ley 26.994-", Tomo II, Pág. 484).- En el mismo sentido, se ha dicho que "...Aunque al reivindicante no le hubiese sido transmitida en ningún momento la posesión de la cosa, a efectos de la reivindicación tal circunstancia es irrelevante y nada debe probar en ese sentido, por cuanto, en virtud de la cesibilidad de la acción, se la considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición. Le basta al accionante probar -por medio de presunciones- que uno de los adquirentes intervinientes en las sucesivas enajenaciones era poseedor y propietario y, por consiguiente, que podía reivindicar, para así, a nombre propio, en calidad de cesionario, hacer suyo el derecho de ejercer la acción que competía a ese antecesor..." (Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Tomo X, Pág. 324 y SStes, Rubinzal-Culzoni).- En este orden de ideas, del informe de dominio acompañado surge que la sociedad actora adquirió el inmueble de los anteriores titulares registrales, quienes -a su vez- lo habían adquirido en el año 1946, es decir, antes de la alegada posesión que la demandada invocó.- A mayor abundamiento, tampoco existen constancias que acrediten que la posesión invocada por los demandados cumpla con los requisitos necesarios (justo título y posesión de 10 años o posesión de 20 años) para analizar la eventual procedencia de una prescripción adquisitiva, que no fue siquiera planteada.- Por último debe recordarse que, en materia de bienes registrables, para que la posesión sea amparada por la "buena fe" requiere del examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinentes establecidos en el régimen especial (Art. 1902 último párrafo del Código Civil y Comercial).- Del certificado de dominio obrante en autos, surge que el Sr. Nahuelquín no figura en ningún momento como titular registral, ni existen a su favor medidas cautelares (anotación de litis, por ejemplo) que permitan siquiera inferir que el mismo pudiera haber transmitido algún derecho real sobre el inmueble, por lo que rige además la pauta prevista por el Art. 399 del Código Civil y Comercial de la Nación, en sentido que nadie puede transmitir a otro un mejor derecho o uno más extenso que el que tenía.- No hay ninguna constancia que acredite que el vendedor al que refirieron los demandados (Sr. Nahuelquín) haya sido titular alguna vez de algún derecho real sobre el inmueble objeto de autos, el que -a todo evento- debería haberse instrumentado e inscripto para ser oponible a terceros, en tanto que se trata de un bien registrable (art. 1893 del Código Civil y Comercial de la Nación).- En suma: si los demandados no acompañaron ningún título y no plantearon la prescripción adquisitiva, no encuentro fundamento alguno que les permita continuar ocupando el inmueble frente a quien -reitero- tiene emplazamiento registral e hizo valer la presunción del Inc. "c" del Art. 2256 Código Civil y Comercial de la Nación, incorporando a la causa su propio título inscripto en el registro público (ver informe de dominio) del que además surge el título de sus antecesores, que también fué perfeccionado en instrumento público, también fué inscripto registralmente y es de fecha anterior a la posesión que dice detentar aquella.- III.- Respecto de la demanda por daños y perjuicios, el Art. 2250 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que los mismos pueden ser reclamados en forma sustitutiva -perdiendo el derecho a la acción real- o en forma complementaria o accesorio, tal como lo ha hecho el accionante.- No obstante ello, no se han discriminado los rubros que compondrían el reclamo complementario de daños, ni se ha abonado tasa de justicia por esos montos, ni tampoco se han producido pruebas tendientes a acreditarlo ya que, la sola privación del uso del inmueble, no supone inexorablemente la existencia de un daño en tanto que, por no ser un hecho notorio, depende de la prueba que se produzca. Por ello, corresponde desestimar el reclamo complementario de daños.- IV.- Respecto de la reconversión por "mejoras", deben distinguirse según se trate de mejoras de mero mantenimiento, suntuarias, necesarias o útiles (ver Art. 751 del Código Civil y Comercial de la Nación).- En el caso del reclamo de reembolso por mejoras de mero mantenimiento, suntuarias y necesarias, se requiere buena fe del reclamante (Art. 1938 del Código Civil y Comercial de la Nación).- En cambio, cabe inferir que aún el poseedor de mala fe tiene derecho a la indemnización de las mejoras útiles (ver "Código Civil y Comercial de la Nación" de Ricardo Lorenzetti, Tomo IX, págs. 189/192, comentario al Art. 1938 del mismo código).- Ahora bien, tratándose de bienes inmuebles, el nuevo Código Civil y Comercial establece expresamente que, para que exista "buena fe", se requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinentes establecidos en el respectivo régimen especial.- Quien invoca un título -tal como lo hicieron los demandados- debe acreditar que ha obrado con diligencia ya que, de lo contrario, no puede ampararse en la "buena fe".- En este sentido se tiene dicho que "...el adquirente de un inmueble debe verificar, en primer lugar, quién figura como titular en el Registro, pues si quien pretende transmitir no está inscripto no puede haber buena fe.- Además, es necesario constatar la identidad del transmitente (ver arts. 305/307) y realizar el estudio de títulos a cargo del escribano interviniente.- Si no hace el estudio y resulta que de haberse hecho el poseedor habría descubierto la irregularidad, su negligencia lo tinte de mala fe..." ("Código Civil y Comercial de la Nación" de Ricardo Lorenzetti, Tomo IX, pág. 78).- Como ya se ha dicho, los demandados no han obrado de buena fe en tanto que no han efectuado el análisis previo de la documentación y menos aún de los títulos, por lo que fácilmente -mediante la compulsión de un simple informe de dominio- hubieran

advertido que quien les habría "vendido" el inmueble por "boleto", no figura en ningún momento como titular registral del bien, ni tampoco existían a su favor medidas o gravámenes con la entidad como para suponer que tenía algún derecho sobre el mismo.- Por ello, no existiendo buena fe por parte de los demandados, solo podrían reclamar el reembolso de las mejoras útiles, es decir, aquellas que podrían ser beneficiosas para cualquier sujeto de la relación posesoria (art. 1934 inc. "e" del Código Civil y Comercial), con los límites del art. 1938 del mismo cuerpo legal, es decir, hasta el mayor valor adquirido por la cosa.- No obstante ello, si bien la parte actora reconoció la existencia de las construcciones (que también fueron vistas por el suscripto al realizar la inspección ocular desde afuera del inmueble, ya que los demandados no se encontraban en ese momento -ver registro audiovisual-), no se ha producido ninguna prueba a fin de acreditar las características y costos de las "mejoras", a los fines de analizar si las mismas incrementaron el valor de la propiedad o si, por el contrario, han perjudicado al accionante.- La prueba de esas circunstancias, se encontraba a cargo del demandado (art. 377 del CPCC).- Así, la jurisprudencia ha señalado que "...El demandado por reivindicación reclamó al actor el valor de las mejoras que hizo sobre el inmueble. Si la parte actora no cuestiona la realización de las construcciones que dice haber realizado la demandada, sino que pone en tela de juicio que las mismas tenga algún valor (dado que están hechas sin planos, en forma ilegal y de material de ínfima calidad) corresponde a la parte demandada acreditar si esas construcciones han incrementado el valor de la cosa que se reivindica (y cuánto), o si por el contrario la perjudican debiendo procederse a la demolición de lo construído..." (CC0103 LP 221267 RSD-273-95 S; Fecha: 24/10/1995; Juez: PEREZ CROCCO (SD); Caratula: Ingel S.A. c/ Benitez, Paula Rosa y otros s/ Reivindicación; Mag. Votantes: Perez Crocco-Roncoroni, publicado en Lex Doctor).- Por ello, corresponde desestimar la reconvencción por cobro de mejoras.- V.- Por lo expuesto, normativa y doctrina citada y lo dispuesto por los Arts. 163, 362, 377, 386 y ccs. del Cod. Procesal, FALLO: 1) Haciendo lugar a la demanda de reivindicación entablada en autos en relación al inmueble NC: ... , condenando a Luis Gabriel Molina y Mariano Muñiz y demás ocupantes a restituirle al actor la posesión del mismo en el plazo de 10 días, contados a partir de la notificación de la presente. Ello, bajo apercibimiento de ordenar su inmediato lanzamiento, si correspondiere.- 2) Desestimando la demanda complementaria de daños.- 3) Desestimando la reconvencción por cobro de "mejoras".- 4) Imponiendo las costas del proceso en un 90% a la parte demandada y en un 10% a la parte actora (Arts. 68, 71 y ctes del CPCC).- 5) Salidos que sean a letra y a los fines regulatorios, se fijará audiencia en los términos del Art. 24 de la LA.- 6) Disponiendo la registración, protocolización y notificación de la presente a cargo de los interesados.-

Mariano A. Castro Juez

042829E