

## Reivindicacion Arrendamiento Rural Herederos Del Titular Registral Legitimacion Activa

### JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Arrendamiento rural. Herederos del titular registral.

Legitimación activa Se confirma el fallo que hizo lugar a la acción de reivindicación entablada, condenando al demandado a restituir el 50 % del inmueble rural consignado en la demanda, al haberse probado su carácter de arrendatario y la calidad de los actores de herederos del titular registral.

En la ciudad de General Roca, a los 14 días de mayo de 2019. Habiéndose reunido en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "LOPEZ ANGELICA EMILIE Y RODRIGUEZ CELIA LUCRECIA C/ FERNANDEZ LUIS ALEJANDRO S/ REIVINDICACION (Ordinario) " (Expte. N 20876/13), venidos del Juzgado Civil N° Treinta y Uno, previa discusión de la temática del fallo a dictar, procedieron a votar en el orden de sorteo practicado, transcribiéndose a continuación lo que expresaron: EL SR. JUEZ DR. DINO DANIEL MAUGERI, DIJO: 1.-A fs. 312/317 se dicta sentencia definitiva que en lo esencial resuelve: rechazar la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por el demandado; hacer lugar a la acción de reivindicación entablada por las actoras Sras. Angélica Emilse López y Celia Lucrecia Rodriguez en contra de Luis Alejandro Fernandez condenando a restituir el 50 % del inmueble rural consignado en la demanda; imponer las costas a la demandada vencida. Dicha sentencia mereció la aclaratoria de fs. 318. Contra dicha sentencia se alza el demandado a fs. 319, siendo concedido dicho recurso a fs. 320. 2.-La demandada trae sus agravios a fs. 355/359 sustentando el recurso en trámite en: su primer agravio en el no acogimiento de la excepción de falta de legitimación activa oportunamente opuesta entendiendo que las accionantes no han acreditado el vínculo con el titular dominial habiendo ofrecido solo prueba documental en copia simple cuya autenticidad ha sido negada por su parte oportunamente; su segundo agravio en no haberse acreditado además del vínculo de las actoras con el titular registral del inmueble la posesión ejercida como presupuesto necesario de la pérdida de la posesión; en su tercer agravio que la carencia de legitimación aludida no puede ser sustituida mediante la prueba confesional de su parte pretendiendo sustituir la acreditación de la misma por los medios idóneos (acta de defunción, partidas de nacimiento, DNI, declaratoria de herederos, prueba de la existencia del proceso sucesorio), cuestionando en consecuencia los alcances probatorios atribuidos a dicha confesional, impugnando tangencialmente la circunstancia de no haberse resuelto en la sentencia su pedido de que se tuviera por confesa a la actora Angélica López y al tercero citado Blanco; en su cuarto agravio impugna la violación de los arts. 360, 361, 459 y 460 del código de rito al haberse receptado los puntos de pericia caligráfica ofrecidos por la actora sin que los hubiera ofrecido en tiempo oportuno propiciando en consecuencia que la pericia practicada carece de valor probatorio; en su quinto agravio sostiene que la afirmación de que su parte no ha acreditado encontrarse en posesión del inmueble desde el 24/06/1998 se encuentra controvertida por las declaraciones testimoniales ofrecidas por su parte de los Sres. Bonifacio, Silveira y Bascuñán, surgiendo de esas declaraciones su presencia en el inmueble por 15 años al menos; en su sexto y último agravio sostiene que las actoras no han indicado que mitad indivisa del inmueble pretenden reivindicar, de modo que la sentencia dictada sería eventualmente de cumplimiento imposible puesto que no se puede determinar a que parte del inmueble se refiere. La actora procede al responde dichos agravios a fs. 361/363 y allí sostiene: con respecto el primer agravio que surge de la confesional el reconocimiento de que las actoras resultan ser la cónyuge e hija de Francisco Lázaro Rodriguez; con referencia al segundo y quinto agravio que lo real y concreto es que el demandado tenía la obligación de restituir el inmueble al tomar conocimiento del requerimiento de las actoras no habiendo contestado la carta documento que ellas le remitieran cuya recepción fue reconocida en la confesional; con referencia al tercer agravio, que la magistrada ha realizado una adecuada valoración de la prueba ofrecida y producida; con referencia al cuarto agravio que debió solicitar la resolución de su planteo repositivo y eventualmente realizar las observaciones pertinentes al contestar el traslado del dictamen pericial no habiendo manifestado nada, por otra parte de haber dado respuesta el perito calígrafo solo a los puntos de la accionada la conclusión sería la misma esto es que la firma inserta en el recibo por la suma de \$ 100.000 correspondiente a las fechas 05/05/13, 05/06/13, 05/07/13, 05/08/13 no surge del puño y letra del Sr. Ariel Alberto Blanco; por último y en relación al sexto agravio que la parte del inmueble que se pretende reivindicar es el 50 % del mismo. 3.-A fs. 365 pasan los presentes para resolver practicándose el sorteo de rigor a fs. 366. A fs. 367 en uso de las atribuciones previstas en el art. 36 inc. 2°, a) del CPCyC, este tribunal resuelve fijar una audiencia para el día 21/11/2018, insistiéndose luego ante la presentación de la accionada de fs. 369 con la fijación de una nueva audiencia con fecha 21/02/2019, la que según surge del acta de fs. 372 no arrojó resultado conciliatorio alguno. Por último a fs. 374 se certifican los plazos para fallar. 4.-Ingresando al tratamiento del recurso de la demandada seguiré el orden de sus agravios y en ese derrotero comenzaré por el

primer agravio referido a la falta de acogimiento de su excepción de falta de legitimación activa de las actoras oportunamente opuesta, toda vez que del resultado de su análisis y resolución se develará luego la necesidad o no del tratamiento de los restantes agravios. El tratamiento de este agravio comprenderá necesariamente el conjunto de los agravios indicados como segundo y tercero.

4.1.-A fs. 25/26 obra escrito de la accionada recurrente oponiendo excepción previa de falta de legitimación para obrar por parte de la actora. Funda la misma en: -que conforme lo dispone el art. 2758 del Código Civil son condiciones para el progreso de la reivindicación: a) la propiedad de la cosa reivindicada y su posesión por el reivindicante; y b) la pérdida de la posesión ejercida sobre la cosa; -que conforme escritura ... pasada ante la notaria María Pedranti de Tello en fecha 21/06/1988 don Abel José Leto vendió a don Francisco Lázaro Rodríguez la mitad indivisa del inmueble que se determina como parte de los lotes 50/51/52 ubicado en Colonia Pastoral Trapalcó, Departamento de Avellaneda; -que las actoras no han indicado al demandar que mitad indivisa pretenden reivindicar; -que las actoras nunca han poseído el inmueble; -que el inmueble detallado, según refiere se le ha informado en el Registro de la Propiedad Inmueble y en la Dirección General de Tierras, se encuentra inscripto a nombre de la Sra. Carolina Dominguez; -que en consecuencia surge en forma acabada que las actoras jamás han poseído el inmueble que pretenden reivindicar, recaudo necesario para la procedencia de la acción intentada. Concluyendo ese análisis de la excepción opuesta por el recurrente, la misma se apuntala en la carencia de posesión de las actoras según su parecer consignando además que la titularidad registral pertenece a un tercero que ningún vínculo posee con ellas. A fs. 79/80 la actora da respuesta a la excepción planteada y allí sostiene: -que su legitimación se encuentra acreditada con la declaratoria de herederos dictada en la causa que tramitó ante el mismo juzgado bajo la carátula ?RODRIGUEZ Francisco Lázaro s/ Sucesión?, Expte. 2294-SC-97, suscribiéndose allí el convenio de partición y adjudicación que se ha adjuntado con la demanda; -que asimismo doña Angélica Emilce López mediante escritura de fecha 16/08/2002 N° 41 cede sus derechos hereditarios en favor de su hija Celia Lucrecia Rodríguez y de su hijo Francisco Rodríguez y que producido el fallecimiento de este último los derechos cedidos vuelven en cabeza de la cedente; -que su parte siempre mantuvo la plena y absoluta disponibilidad del inmueble; -que la parte indivisa cuya reivindicación se pretende es la parte indivisa de titularidad de Francisco Lázaro Rodríguez sobre la totalidad del inmueble individualizado; -reconoce que por razones económicas la totalidad del inmueble se encuentra inscripto en el RPI a nombre de Carolina Rodríguez y ratifica que tal persona vendió el inmueble a Abel José Leto y este último en fecha 21/06/1988 vendió a Francisco Lázaro Rodríguez. Expuestas las posturas de las partes procederé a analizar las constancias de autos. A tenor de las mismas y en particular la del recurrente, de la excepción opuesta (fs. 25/26) y contestación de demanda obrante a fs. 67/72 lejos está el demandado recurrente de desconocer que: Francisco Lázaro Rodríguez falleció, citando a tal fin la cuarta negativa obrante en su contestación a fs. 67 vta. en la cual se lee: ?Que en fecha 21 de Junio de 1988 el fallecido cónyuge de la actora Don Francisco Lázaro Rodríguez adquirió el bien de autos? (la cursiva y el subrayado me pertenecen), siendo clara que esa negativa se refiere a desconocer la adquisición por parte del nombrado pero importa reconocer a mi juicio el fallecimiento del mismo; que Francisco Lázaro Rodríguez adquirió el inmueble de Abel José Leto, remitiéndome como fundamento de esta conclusión a la propia afirmación del recurrente a fs. 25 vta. cuarto párrafo y a la escritura obrante a fs. 9/11 adjuntada por la actora en original (ver reserva de fs. 16) la que no ha sido redagüida de falsedad en tiempo oportuno; que se ha dado inicio a su sucesión tramitando la misma ante el juzgado aquí interviniente, habiéndose dictado declaratoria de herederos; que las actoras son la cónyuge e hija de Francisco Lázaro Rodríguez, respectivamente; que Darío Francisco Rodríguez, hijo y hermano de las accionantes le arrendaba el campo objeto de esta acción; que fallecido éste último las actoras continuaron con el vínculo aludido; que luego ese vínculo devino según su postura en una supuesta compraventa. Ahora bien la recurrente como hemos visto apuntala la pretendida excepción en la circunstancia de que las actoras no se encontraban en posesión del inmueble y que por lo demás no indican que mitad indivisa del inmueble pretenden reivindicar. Esa postura queda sin sustento a poco que se advierta: a) que por un lado el propio actor al menos en una parte de su relato las reconoce como sus arrendadoras, categoría que por lo demás quedaría expresamente reconocida -a su respecto al menos- por obra del resultado de la pericia caligráfica obrante a fs. 256/277 en la que se atribuye la firma de varios recibos en concepto de alquiler por parte de las actoras y asimismo por parte de Darío Francisco Rodríguez, hijo de Francisco Lázaro Rodríguez y de Angélica Emilce López y hermano de Celia Lucrecia Rodríguez, aunque se consigna que la redacción de esos recibos no se corresponde a ninguno de los nombrados siendo de suponer que han sido completados por el demandado; b) que tampoco ha sido desconocido su carácter de herederas de quien en vida fuera Francisco Lázaro Rodríguez, titular registral en un 50 % indiviso del inmueble cuya reivindicación se pretende, como consecuencia de lo cual es claro que las mismas al resultar herederas forzosas del causante y titular registral entraron en posesión del inmueble (y de todos los bienes integrantes de la sucesión) el día de la muerte del causante (art. 3410 del Código Civil). Al respecto se lee en la obra ?Código Civil? (y normas complementarias Análisis doctrinal y jurisprudencial), dirigido por Alberto J. Bueres y coordinado por Elena I. Highton, Editorial Hammurabi, José Luis Depalma Editor, T° 5B, págs. 519 a 522: ?2.Reivindicación por el heredero. De acuerdo con el art. 3417 el heredero investido de la posesión hereditaria, ya sea de

pleno derecho (art. 3410), o por decisión judicial (arts. 3412 y 3413), continúa la persona del difunto y es propietario, acreedor o deudor de todo lo que el difunto lo era, salvo los derechos intransmisibles por sucesión. Conforme al art. 3418, el heredero no sólo sucede en la propiedad sino también en la posesión del causante, facultándolo el art. 3421 para ejercer las acciones petitorias que corresponderían a su autor si estuviera vivo. De ahí que asista al heredero la facultad de reivindicar en su calidad de sucesor del propietario de la cosa reivindicada, debiendo darse respecto de este último todos los presupuestos necesarios para la procedencia de la acción. Se ha dicho que no es correcto sostener que la acción de reivindicación está en nuestro Derecho inexcusablemente unida al dominio actual de una cosa, puesto que también se concede al heredero, aunque personalmente carezca de la posesión de la cosa (Cám. Apel. Concepción del Uruguay, Sala Civil y Comercial, 6/9/91, JA, 1995-III, síntesis; Cám. Civ. y Com. San Martín, Sala II, 27/8/96, LLBA, 1997-499). Sucede a su antecesor en todos los derechos que tenía respecto de la cosa, entre los que se encuentra, la reivindicación contra terceros (Cám., 1° Civ. Y Com. Córdoba, 6/9/91, LLC, 1992-349)...Ante todo deberá demostrar la muerte del titular de la cosa a reivindicar, o en su caso, la declaración de fallecimiento presunto. El heredero también debe probar que el causante era propietario o titular del derecho real de que se trate y que ha sido privado de la posesión?. No necesita, en cambio, acreditar que ha tenido personalmente la posesión, ya que reivindica como sucesor del causante, es decir con la posesión de su antecesor, por más que el no la haya tenido nunca... La necesidad de acreditar que está investido de la posesión hereditario se funda en que la ficción de la continuación de la persona del causante está supeditada a esa circunstancia... En algún caso se ha exigido que el heredero haya previamente tomado posesión jurídica de la herencia a través del juicio universal para demandar por reivindicación. Entendemos que ello solo será así cuando se trate de herederos que no tienen reconocida la posesión hereditaria de pleno derecho, concretamente un hijo, un padre o un cónyuge, no necesitan promover la sucesión del causante para estar legitimados para ejercer la reivindicación...Por otra parte, cabe destacar que si bien entre el condominio y la comunidad hereditaria existen importantes diferencias, ello no obsta para que en este tema se apliquen por analogía los principios que hemos expuesto en el relación a la reivindicación por el condómino. Ya nos hemos ocupado de los problemas que plantea el art. 3450 en materia de reivindicación de inmuebles hereditarios, cuando la acción no es intentada por todos los herederos. Reiteramos la conclusión a la que arribamos respecto de la legitimación en el condominio cuando la acción es ejercida por un condómino contra un tercero, por lo que consideramos que el coheredero puede demandar la restitución de toda la cosa y no sólo la parte indivisa, no obstante la tesis contraria sustentada por los autores citados en la nota respectiva. La jurisprudencia se ha ocupado con cierta frecuencia de este problema y su evolución aparece como paralela a la experimentada en materia de condominio, inclinándose la tendencia actual al reconocimiento de la reivindicación por el todo (CJSan Juan, 5/12/66, 125-619; Cám. 1° Civ. Y Com. Córdoba, 6/8/91, SPLL, abril 1992). En consecuencia resultan plenamente aplicables para el análisis y solución del presente lo dispuesto en el Código Civil en sus artículos: Art. 3.410. Cuando la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero entra en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignorase la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia. Art. 3.417. El heredero que ha entrado en la posesión de la herencia, o que ha sido puesto en ella por juez competente, continúa la persona del difunto, y es propietario, acreedor o deudor de todo lo que el difunto era propietario, acreedor o deudor, con excepción de aquellos derechos que no son transmisibles por sucesión. Los frutos y productos de la herencia le corresponden. Se transmiten también al heredero los derechos eventuales que puedan corresponder al difunto. Art. 3.418. El heredero sucede no sólo en la propiedad sino también en la posesión del difunto. La posesión que éste tenía se le transfiere con todas sus ventajas y sus vicios. El heredero puede ejercer las acciones posesorias del difunto, aun antes de haber tomado de hecho posesión de los objetos hereditarios, sin estar obligado a dar otras pruebas que las que se podrían exigir al difunto. Art. 3.420. 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. Art. 3.450. 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. Refiriéndose a esta última norma y para aventar cualquier posibilidad de equívoco, en la obra antes citada, pags. 514/515 se lee: ?El art. 3450 sostiene expresamente que ?Cada heredero, en el estado de indivisión, puede reivindicar contra terceros detentadores los inmuebles de la herencia...?. En la segunda parte de esta norma aparece una limitación respecto del ejercicio de las acciones conservatorias de sus derechos en los bienes hereditarios, al consignar la expresión ?hasta la concurrencia de su parte?. Si bien es cierto que se trata indudablemente de una limitación, no lo es menos que la misma alude sólo a las acciones conservatorias, y no a la acción reivindicatoria, prevista en la primera parte y que guarda perfecta autonomía. Se ha dicho que esta interpretación contempla la esencia del derecho del condómino, verdadero propietario con la única limitación del derecho igual de los restantes comuneros y la finalidad de la acción reivindicatoria, que es la recuperación de la cosa desposeída y no la formación de una comunidad de heterogéneos derechos reales. Durante el estado de indivisión ninguno de los coherederos es cotitular en el dominio de los inmuebles de la herencia considerados individualmente?.

Es claro que más allá de la afirmación del recurrente al excepcionarse de que el inmueble cuya reivindicación se intenta es de titularidad de Carolina Dominguez -pese a haber afirmado antes que Leto le vendió la mitad indivisa del inmueble cuya reivindicación se intenta a don Francisco Lázaro Rodriguez-, afirmación que increíblemente es sustentada por la actora en su responde de la excepción con manifiesto desconocimiento de la situación dominial del inmueble, a fs. 162/163 esa información es desvirtuada por la propia prueba informativa requerida por la recurrente (ver fs. 122) al Registro de la Propiedad Inmueble el que informa (al igual que la Dirección de Tierras y Colonias a fs. 164/165) que el dominio se registra en condominio por partes iguales en cabeza de Francisco Lázaro Rodriguez y Carolina Dominguez. En consecuencia la postura asumida no se sostiene. Mucho menos aún se sostiene la postura asumida por el recurrente excepcionante de que las actoras reivindicantes no indican respecto de que mitad indivisa pretenden o ejercen la acción, más allá -nuevamente- de la poco clara postura por ellas asumida al contestar el traslado de la excepción, luego salvado al alegar, consignándose en dicha pieza (ver fs. 302 punto c) que los condóminos han acordado una partición de hecho que data desde antes que el vendedor Leto lo adquiriera de Rosa Dominguez encontrándose las dos fracciones delimitadas por alambres perimetrales surgiendo esa circunstancia corroborada con la testimonial brindada en autos por Hugo Pilar Bonifacio, hijo de Carolina Dominguez quien ocupa la restante mitad del campo. Es claro que tratándose de un condominio no puede ejercerse ningún derecho sobre ninguna parte materialmente determinada sino sobre toda la cosa. Al respecto resulta aplicable lo dispuesto por los arts. 2679 y 2680 del Código Civil Velezano derogado: Art. 2.679. Cada uno de los condóminos puede reivindicar, contra un tercer detentador, la cosa en que tenga su parte indivisa; pero no puede reivindicar una parte material y determinada de ella. Art. 2.680. Ninguno de los condóminos puede sin el consentimiento de todos, ejercer sobre la cosa común ni sobre la menor parte de ella, físicamente determinada, actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad. La oposición de uno bastará para impedir lo que la mayoría quiera hacer a este respecto. La primera de las normas citadas, pese a ser a mi juicio clara, mereció en doctrina un amplio debate generándose una tesis restrictiva (el condómino solo puede reivindicar la cosa en la medida de su parte indivisa) y una amplia (el condómino puede reivindicar toda la cosa). En la obra ya citada, pags. 518/519, el autor de la misma precisamente adopta la postura amplia. Allí se lee: "Nuestra opinión. Participamos decididamente de la concepción amplia, que a nuestro juicio surge con toda claridad del texto de los arts. 2679 y 3450. Si el codificador afirma que el condómino puede reivindicar "la cosa", o el heredero "los inmuebles hereditarios", hay que atenerse al sentido claro de las palabras utilizadas. Por otro lado en materia de defensas posesorias el art. 2489 faculta al copropietario para ejercer las acciones posesorias "sin necesidad del concurso de los otros copropietarios...". Entre tales figuras sin duda las que tienden a la recuperación de la posesión, cuya similitud con la reivindicación es innegable en lo que hace al presupuesto de la pérdida de la posesión en el demandante y en el propósito de recobrarla de manos del demandado. No se alcanza a advertir cuál podría ser el fundamento de reconocer una acción posesoria por el todo, y una acción real solo por la parte indivisa, pues de ese modo podrían darse consecuencias absurdas, por ejemplo, cuando se produce el despojo de la cosa común por obra de un tercero. Si uno de los condóminos opta por el posesorio (art. 2482) y demanda la restitución de la posesión de toda la cosa, si luego debe acudir al petitorio, de acuerdo con la tesis restringida, deberá reivindicar solo la parte indivisa. Por otro lado, el jurista moderno no debe atarse a interpretaciones meramente teóricas, sin atender al aspecto práctico. Es necesario evitar caer en ficciones inútiles o en propiciar la proliferación de actividades jurisdiccionales innecesarias. Por todo ello, debe admitirse que el condómino puede reivindicar toda la cosa, pues el tiene interés en recuperarla por el todo, a más que con la reivindicación sólo de su parte indivisa, no se lograría más que establecer una comunidad no querida entre él y el tercero usurpador sin derecho alguno." En consecuencia a tenor de las pruebas reunidas en autos y de las propias admisiones del demandado recurrente se evidencia la legitimación de las aquí actoras para promover la presente acción, siendo la misma promovida con referencia al inmueble oportunamente individualizado que como hemos visto estaba en condominio entre Francisco Lázaro Rodriguez y Carolina Dominguez, surgiendo además de la prueba de autos que la fracción ocupada por quien fuera su titular registral Francisco Lázaro Rodriguez se encuentra delimitada físicamente de la restante mitad indivisa ocupada por Bonifacio. Además de la escritura de venta de Leto a Rodriguez (fs. 9/11) surge que la mitad indivisa transferida por el allí vendedor le correspondió a Rosa Dominguez -hermana de la actual condómina- y que la cónyuge del adquirente es Emilse Angélica López, actora en autos. Es claro entonces que la calidad de las actoras de cónyuge e hija respectivamente del titular registral del inmuebles no ha sido desconocida por el demandado recurrente, más bien diría que, por el contrario, ha sido incluso expresamente reconocida en sus presentaciones iniciales y reafirmada luego por las respuestas brindadas por su parte en la confesional (respuestas afirmativas a posiciones 1 a 6, 12, 13, fs. 168), las que son coincidentes con su postura inicial asumida en el pleito. Por lo demás ese reconocimiento surge de la circunstancia afirmada por el recurrente (más allá de su veracidad o no) de haber celebrado contratos con las actoras referidos al inmueble (arrendamiento, compraventa), siendo por demás claro que si así lo afirma reconoce en ellas la legitimación necesaria como propietarias del mismo para poder disponer de él no pudiendo ahora tardíamente exigirles lo que expresamente les reconoció con antelación. En particular, me remito al pliego de

posiciones presentado por el recurrente y obrante a fs. 169 importando cada una de las posiciones allí propuestas el reconocimiento de los hechos afirmados para el ponente (art. 411 CPCyC). La conducta asumida por el recurrente importa violentar sus propios actos anteriores y vinculantes, conducta vedada en derecho (art. 1067 CCyC). Igual conducta se evidencia incluso al proponer sus posiciones según surge del pliego obrante a fs. 169 en el cual se lee (fs. 169 vta. primera posición): ?Que Uds. continuaron con el demandado el contrato de arrendamiento en el año 2008 en forma sucesiva e ininterrumpida hasta el año 2018?. Sin embargo algunas posiciones más abajo se lee: ?Que el demandado comenzó a abonar en el año 2008 pagos mensuales en concepto de pago de la tierra?; ?Que las partes de este litigio acordaron en el año 2008 la compraventa del campo ?Pocas Plumas? por un valor total de \$ 160.000.-?. Es claro que si primero se afirmó haber celebrado un contrato de arrendamiento que se encontraba vigente incluso desde el 2008 al 2018 (estimando que esta última fecha se trata de un equívoco dado que el pliego fue presentado en autos en el año 2015) no puede a renglón seguido sostener que en el año 2008 realizó pagos por la compra de la tierra al acordarse su compraventa. Su primera manifestación en la que se reconoce arrendatario, y por ende con obligación de restituir, le quita validez a las posteriores que entran en contradicción con las anteriores. Por último de la testimonial de Hugo Pilar Bonifacio, testigo ofrecido por su parte, queda acreditado que los propietarios del inmueble identificado como ?Pocas Plumas? son las actoras y el Sr. Darío Rodríguez, siendo ese campo además la mitad del inmueble, ocupando él por su parte la otra mitad. Ese campo además queda acreditado con dicha testimonial que pertenecía a su madre Carolina Dominguez y a su tía Rosa Dominguez, habiendo luego está última vendido su parte a Leto quien le vendió a Rodríguez. Esto es, se ratifica lo que surge del corresponde de la escritura N° ... obrante a fs. 9/11 y cuya autenticidad no ha sido desvirtuada. Por su parte los testigos Mauro Eduardo Beron y Aldo Daniel Peña ofrecidos por la actora manifiestan que las actoras son esposa e hija de Francisco Lázaro Rodríguez, siendo Darío Francisco Rodríguez asimismo hijo del último nombrado. En consecuencia el supuesto agravio respecto de que esa calidad ha sido solamente acreditada por la prueba confesional, no se sostiene, la legitimación de las actoras y su reconocimiento como propietarias ha sido expresamente reconocido por el demandado recurrente desde el inicio, siendo reafirmada luego esa postura con la respuesta a las posiciones propuestas por el esa parte a fs. 168 agregándose asimismo como soporte probatorio la testimonial antes referida. Es dable aclarar que aún cuando fuere eventualmente como sostiene el recurrente, no advierto que esa circunstancia le restara validez probatoria a las conclusiones emergentes de esa confesional, en los términos de lo expresamente dispuesto por el art. 423 del CPCyC, constituyéndose en plena prueba. En consecuencia y a tenor de lo antes expuesto, los agravios primero a tercero no pueden ser acogidos. 4.2.-Con relación al cuarto agravio sostiene el recurrente que se ha producido la violación de los arts. 360, 361, 459 y 460 del código de rito al haberse receptado los puntos de pericia caligráfica ofrecidos por la actora sin que los hubiera ofrecido en tiempo oportuno propiciando en consecuencia que la pericia practicada carece de valor probatorio. La prueba mencionada ha sido ofrecida por su parte al contestar la demanda (ver fs. 69, punto 2°) proponiéndose allí como punto de pericia la determinación de si las firmas insertas en los recibos que adjunta pertenecen a Angélica Emilse López, Darío Francisco Rodríguez y Ariel Alberto Blanco. Asimismo la actora al dar responde de la documental aportada (fs. 81/83) ofrece dicha medida de prueba (ver fs. 83, punto III, 2°) tendiente a acreditar la falta de autenticidad tanto del contenido como de las firma obrante en el recibo de \$ 100.000.- obrante a fs. 66 de autos. De dichos puntos de pericia se omitió conferir el traslado dispuesto en el art. 459 del CPCyC en el acto de la audiencia preliminar, a tenor de lo que surge del acta labrada al respecto y obrante a fs. 121. A fs. 122 y con fecha 18/05/2015 al proveerse la prueba y en particular la pericial caligráfica se dispuso: ?PERICIAL CALIGRÁFICA: No habiendo peritos en la materia inscriptos en Listado Judicial, proponga la parte dentro del tercer día de notificada la presente por Ministerio de ley, bajo apercibimiento de tener por desistida la prueba?. Se advierte en principio que no fue proveída igual prueba para la actora y por lo demás no surge de las constancias posteriores que la accionada hubiere dado cumplimiento oportuno a lo dispuesto por la magistrada. Recién con fecha 22/07/2015 (fs. 133) esa parte hizo saber que: ?También se solicita proveer favorablemente, el escrito que presentara nuestra parte, con la conformidad del letrado de las accionantes, en fecha 22 de Mayo, con la propuesta de que el perito calígrafo a nombrar, fuera el Lic. Carlos Luis Pieroni, con domicilio en calle, con domicilio en Perito Moreno N° ... de General Roca, para que acepte el cargo y cumplir su cometido en las condiciones ordenadas...?. De las constancias de estas actuaciones no se advierte la existencia de la presentación que allí refiere. Sin perjuicio de ello a fs. 142 se provee tal presentación del recurrente omitiéndose sin embargo por el juzgado interviniente proveer lo que corresponda respecto de lo antes transcripto. Con posterioridad y del acta obrante a fs. 172 de fecha 26/08/2015 surge que: ?Seguidamente las partes acuerdan designar a la Perito Calígrafo Daniela Hernandez con domicilio en España ... de la Ciudad de General Roca, asumiendo la responsabilidad el Dr. Arias del diligenciamiento de la cédula en razón del lugar?. Esto es, quedan saneadas de este modo a mi juicio, la mora del recurrente en proponer en forma tempestiva el perito y la omisión de haberse proveído esa prueba por parte de la parte actora. A fs. 177 la parte actora propone nuevos puntos de pericia confiriéndose a fs. 179 el traslado de los mismos a la contraria. A fs. 180 el aquí recurrente se alza con recurso de reposición contra la providencia mencionada en último término sosteniendo concretamente que los puntos de pericia deben ser ofrecidos al ofrecer la prueba y que el traslado de

esos puntos debe conferirse en la audiencia preliminar. Por ende no habiendo la contraria ofrecido los puntos periciales en dicha instancia ni objeta los por él ofrecidos solo corresponde que el perito se expida acerca de sus puntos. Conferido traslado a la contraria de dicha vía recursiva a fs. 190, la actora dá responde a la misma a fs. 196 y allí sostiene que la accionada adopta una postura meramente formalista no habiendo impugnado concretamente los puntos propuestos siendo que la prueba ofrecida será esencial para alcanzar la verdad real, solicitando que a todo evento sean receptados por la juzgadora esos puntos en aplicación de las facultades del art. 36 inc. 2° del CPCyC. A esta última presentación se proveyó a fs. 200 y fecha 10/12/2015: ?Proveyendo a fs.196: Por contestado el traslado en tiempo y forma. Atento el estado de autos, pasen los autos a resolver...?. Luego de ello resulta ser la parta actora la que impulsa la realización de la prueba pericial según surge de las constancias de fs. 202, 203, 209, 219, 220, 229/249. Por último a fs. 256/277 la perito calígrafo presenta su dictamen y en punto ?1-OBJETO DEL INFORME PERICIAL? (ver fs. 262) refiere a los puntos de pericia ofrecidos por la parte demandada (fs. 69 vta.) y por la actora (fs. 83) no haciendo mención en modo alguno a los ofrecidos por la actora a fs. 177. Ordenada a la sustanciación de dicha pericia a fs. 278 la accionada a fs. 279 impugna la misma fundando esa conducta en las causales expuestas en el punto i.a) de esa presentación. En conclusión en modo alguno el perito se ha expedido con referencia a los puntos de pericia ofrecidos por la parte actora a fs. 177 no habiendo por lo demás la recurrente atacado la pericia por esa supuesta razón, lo cual por lo demás hubiera resultado una faena imposible dada la delimitación del objeto de la tarea pericial efectuada por la perito actuante al inicio de su dictamen. El agravio no se sostiene y debe ser desestimado. 4.3.-Con referencia al quinto agravio finca el mismo en la afirmación de que su parte no ha acreditado encontrarse en posesión del inmueble desde el 24/06/1998 dado que la misma se encuentra controvertida por las declaraciones testimoniales ofrecidas por su parte de los Sres. Bonifacio, Silveira y Bascuñán, surgiendo de esas declaraciones su presencia en el inmueble por 15 años al menos. Solo una interpretación parcializada de lo resuelto le permite esgrimir lo expuesto como un agravio, el que se demuestra inexistente a poco que se realice una lectura de la sentencia, en la que se lee: ?Por otro lado, en segundo lugar, y por los argumentos esgrimidos precedentemente no comparto lo manifestado por el demandado en cuanto afirma que las actoras nunca han poseído el inmueble que pretenden hacer valer, con fundamento en que se encontraría el inmueble en su posesión al 24/06/1998, circunstancia ésta que amén de lo expresado en los párrafos precedentemente, no ha sido acreditada, y máxime teniendo en cuenta que de los propios dichos de Fernandez en su escrito postulatorio afirma que por ese entonces había celebrado contrato de locación respecto de la porción ideal del inmueble con Darío Rodríguez por lo que mal puede pretender detentar una posesión que no tenía, circunstancia ésta que no resiste mayor análisis?. De esa transcripción surge evidente la inexistencia del agravio esgrimido, toda vez que la magistrada interviniente claramente indica que quien invoca la calidad de arrendatario de un inmueble no puede a la par o acto seguido invocar el carácter de poseer dado que aquél primer carácter importa reconocer la propiedad (y posesión) en cabeza de otra persona y asumir el carácter de mero tenedor. Nuevamente nos encontramos con conductas contradictorias del recurrente quien pretende alzarse contra sus propias postulaciones y afirmaciones en una conducta vedada en derecho (art. 1067 CCyC). Por lo demás y eventualmente, ninguna virtualidad tendría discutir ese carácter en autos dado que el demandado recurrente no ha invocado el carácter de poseedor con ánimo de adquirir el dominio por usucapión. El agravio es insostenible y debe ser desestimado. 4.4.-Por último y con relación a su sexto agravio sostiene que las actoras no han indicado que mitad indivisa del inmueble pretenden reivindicar, de modo que la sentencia dictada sería eventualmente de cumplimiento imposible puesto que no se puede determinar a que parte del inmueble se refiere. En particular me remito a los fundamentos expuestos en el punto 4.1 de mi voto acerca de la posibilidad de reivindicar el todo por parte de los condóminos propietarios de una parte indivisa, al igual que los herederos referidos a los inmuebles de la sucesión en estado de indivisión. Sin perjuicio de ello y como ha sido dicho, surge de lo expuesto en dicho punto que la fracción del inmueble ocupada por el accionado es claramente identificada estando incluso dividida físicamente de la restante mitad indivisa de propiedad de Carolina Dominguez. En suma, este agravio también será desestimado. 5.-Resumiendo y a tenor de lo expuesto en el punto anterior corresponderá el rechazo de la apelación en trámite confirmando la sentencia dictada en todas sus partes, con costas al demandado recurrente (art. 68 CPCyC). Regular los honorarios profesionales del Dr. Roberto Arias, patrocinante del demandado recurrente, en el ... % y los de la Dra. Carla Ferrarino, patrocinante de las actoras en el ... %, en ambos casos de los que oportunamente se determinen en la instancia anterior. 6.-En consecuencia si mi propuesta fuere receptada FALLO: 6.1.-Rechazar la apelación de la parte demandada confirmando la sentencia dictada en todas sus partes, con costas a su cargo (art. 68 CPCyC). 6.2.-Regular los honorarios profesionales del Dr. Roberto Arias, patrocinante del demandado recurrente, en el ... % y los de la Dra. Carla Ferrarino, patrocinante de las actoras, en el ... %, en ambos casos de los que oportunamente se determinen en la instancia anterior. 6.3.-Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan. EL SR. JUEZ DR. VICTOR DARIO SOTO, DIJO: Que compartiendo los fundamentos expuestos por el Dr. DINO DANIEL MAUGERI, VOTO EN IGUAL SENTIDO.- EL DR. GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ, DIJO: Que atendiendo a la coincidencia de opinión de los dos primeros votantes, se abstiene de emitir su opinión (art.271 C.P.C.).- Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial

y de Minería, RESUELVE: 1.-Rechazar la apelación de la parte demandada confirmando la sentencia dictada en todas sus partes, con costas a su cargo (art. 68 CPCyC). 2.-Regular los honorarios profesionales del Dr. Roberto Arias, patrocinante del demandado recurrente, en el ... % y los de la Dra. Carla Ferrarino, patrocinante de las actoras, en el ... %, en ambos casos de los que oportunamente se determinen en la instancia anterior. Regístrese, notifíquese y vuelvan.- DINO DANIEL MAUGERI  
PRESIDENTE VICTOR DARIO SOTO JUEZ DE CÁMARA GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ JUEZ DE CÁMARA (En abstención) SIGUEN LAS FIRMAS EXPTE. 29876/13 Ante mí: PAULA CHIESA SECRETARIA gem

040646E