

## Reivindicacion Titulo Posesion Legitimacion Activa

### JURISPRUDENCIA

### Reivindicación. Título. Posesión. Legitimación activa Se

confirma el acogimiento de la acción reivindicatoria, pues si bien el título del accionante aparece como de fecha posterior a la de la posesión invocada por las demandadas, la acción real encuentra sustento en sus antecedentes, que se remontan con anterioridad a dicha data. Se destaca que el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere justificar, por un lado, el título que da derecho sobre la cosa y, por el otro, la pérdida de la posesión del reivindicante, así como la posesión actual del reivindicado.

En Lomas de Zamora, a los 23 días del mes de agosto de 2019, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y de Familia, Sala Segunda, de este Departamento Judicial, doctores: Pablo Saúl Moreda y Luis Adalberto Conti, con la presencia de la Secretaria del Tribunal, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa n° LZ-49607-2012 caratulada: "LEVERATTO, SHEILA YAZMIN C/ MANSILLA, WALTER Y OTRO S/REIVINDICACION". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1°) ¿Es justa la sentencia apelada? 2°) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, in fine del C.P.C.C); dio el siguiente orden de votación: Dr. Pablo Saúl Moreda y Luis A. Conti. VOTACION: A la primera cuestión el Dr. Pablo Saúl Moreda dijo: I- El magistrado subrogante del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 2 Departamental dictó sentencia haciendo lugar a la reivindicación deducida por don Hugo Bernardo Leveratto -continuada por sus sucesores- contra don Walter Arturo Mansilla y doña Vanessa Alejandra Leyva y demás ocupantes, con relación al bien sito en la calle Benavides ... entre Jewety y Pavón de Monte Grande, Partido de Esteban Echeverría; disponiéndose que en el plazo de diez días de quedar firme el pronunciamiento se proceda al desalojo, bajo apercibimiento de lanzamiento, con el auxilio de la fuerza pública, de resultar ello necesario ( fs. 387/391 y vta.). Asimismo, desestimó la defensa de prescripción adquisitiva propuesta por las demandadas y el pedido de cobro de mejoras, con costas a los perdidosos, difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad. II- Únicamente los demandados apelaron el decisorio, siéndole concedido el recurso libremente a fs. 408. Los apelantes fundaron sus discrepancias en los términos que ilustra la pieza glosada a fs. 419/426, que merecieron la réplica de la actora a fs.429/433. III- En primer término, señalan los recurrentes que yerra el sentenciante al entender que el actor logró acreditar la posesión del inmueble de marras al adquirir su dominio y previo a su desposesión. Al respecto dicen que el vendedor no puede transmitir algo que ya no tenía. Que el titular registral/vendedor don Alberto Daniel Campos, no tenía la posesión del bien, ya que la había perdido por su abandono voluntario con la intención de no poseerla en adelante. Cita lo prescripto por los artículos 2454 y 2789 del CC. Se agravan de que el a quo no haya hecho lugar al reclamo de las mejoras y/o construcciones alegadas y probadas en autos, para el supuesto de prosperar la acción. Sobre ello señalan que el propio actor manifestó que ?adquirió un terreno sin edificación en oportunidad de efectuar su denuncia penal por usurpación el día 27 de febrero de 2011-, que dio lugar a la formación de la IPP 07-00-044580-11, Luego transcribe los párrafos que considera relevantes de las declaraciones testimoniales rendidas en autos y de las que se desprenderían la razón de su defensa. Se disconforman por la calificación de su posesión como de "mala fe" que hace el sentenciante. Sostienen que ha quedado probado en autos que recibieron la posesión en el año 2008, de manos de la señora Raquel Hornos, conforme documentación adjunta y declaraciones testimoniales rendidas en autos. Enfatizan que muy por el contrario, la ?buena fe? se encuentra acreditada desde noviembre de 2008 con el contrato de cesión de derechos celebrado y la ocupación, pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de dueño desde esa fecha. En último término vuelven a plantear sus críticas (similares a las esbozadas en el agravio sindicado como ?segundo?) por el rechazo en la sentencia del cobro de las mejoras (léase construcción de vivienda), y la incorrecta valoración de la prueba y aplicación de las normas del Código Civil. Agregan que quedó probado con la pericia efectuada en autos, el mayor valor que adquirió el inmueble por las mejoras realizadas, siendo de aplicación al caso de autos el artículo 2441 del Código Civil. Reservan el Caso Federal. IV- Previo a ingresar en la materia recursiva, he de advertir que anteriormente al dictado de la sentencia en crisis, el 1 de agosto de 2015, ha entrado en vigencia el digesto de derecho privado nacional sancionado por Ley 26.994. En ese contexto, resulta necesario puntualizar que en autos atañe resolver un conflicto sobre la protección de los derechos reales nacidos y consumados durante la vigencia del derogado Código Civil (Ley 340 Ley 26.994). Ello así, desde lo dispuesto por el art. 7 C. C. y C. - ley 26.994-, ahora en vigor, que mantiene el criterio establecido por el art. 3 de su antecesor, el cual señala que ?A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las 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?. Ante dicha pauta, y tal como lo sostienen doctrina y jurisprudencia la ley toma a la relación ya constituida o a la situación en el estado en que se encontraba al tiempo en que la nueva ley 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. Es decir, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Código Civil no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones (Kemelmajer De Carlucci Aída, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Rubinzal Culzoni Editores, ps. 29 y 159). Es incluso ésta, la posición que ha adoptado el Címero Tribunal Provincial (v. S.C.B.A., publ. "Cuadernos de Doctrina Legal n° 3", Sec. Civil y Comercial, Junio de 2015), señalando que el art. 3 del Código Civil -hoy art. 7 del C.C.yC.- establece que las leyes valen a partir de su entrada en vigencia aún para las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, es decir que consagra el principio de la aplicación inmediata de la legislación nueva que rige para los hechos que están en curso de desarrollo al tiempo de su sanción. Empero la misma no resulta aplicable respecto de hechos consumados con anterioridad a su vigencia. V- Ello sentado, es el turno de adentrarnos en la materia recursiva y, en tal faena, cabe comenzar señalando que, las acciones reales son los medios de hacer declarar en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales, entre las que se encuentra la acción reivindicatoria (arts. 2.758 y sgtes. del Código Civil s. Ley 340 y modif.). Puntualmente la acción real reivindicatoria está concebida en el Artículo 2758 del Código Civil con un criterio más restrictivo al que se la concibe pues establece que será aquella 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 aquél que se encuentra en posesión de ella. Empero, decía, que este concepto en realidad es mucho más amplio que la protección que se le da a los ?dueños? ante la pérdida de la posesión, pues es pacífica la doctrina y precedentes jurisprudenciales en extender la legitimación activa en estos casos para todos los titulares de los derechos reales que se ejercen por la posesión, cuando su titular ha sido privado absolutamente (total o parcial) de ella, por lo que se exige de aquél que se encuentra en la posesión ilegítima de la cosa, se la restituya al poseedor legítimo con todos sus accesorios. Como se sabe, el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere justificar, por un lado, el título que da derecho sobre la cosa y, por el otro, la pérdida de la posesión del reivindicante, así como la posesión actual del reivindicado (S.C.B.A., Ac. 33885 del 9-11-84, D.J.B.A., t. 1985- 128, pág. 242; Ac. 45456 del 27-12-91). Es decir, que el ejercicio de la acción reivindicatoria, conforme al art. 2758 del Código Civil, nace del dominio que cada uno tiene de las cosas, y requiere justificar, por un lado, el título que da derecho sobre la cosa y por otro, la pérdida de la posesión y su ejercicio actual por parte del reivindicado. Así y conectado con el primer agravio de los recurrentes, destaco que aunque el reivindicante no hubiere recibido nunca la tradición del bien, eso no obsta a que pueda ejercer la acción, pues puede invocar la de sus antecesores en el dominio. En tal sentido, juega la presunción de que aquéllos tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título (S.C.B.A., Ac. 56077 del 7/11/95 y Ac. 54399 del 20/11/96, entre muchos otros; art. 2758 del Código Civil). Nuestro más alto Tribunal Provincial ha tenido oportunidad de resolver, de conformidad con el precepto contenido en el art. 2790 del Código Civil, que si alguno de los títulos de dominio del reivindicante o de sus antecesores que se hubiese presentado al juicio fuese de fecha anterior a la posesión del reivindicado, se presume la preexistencia de la posesión desde la fecha del título y el demandante puede ampararse en ella para reivindicar el bien de quien lo detenta sin título, toda vez que el hecho de la posesión, mientras la adquisición del dominio por prescripción no se produce, da meras acciones posesorias contra quien perturbe o despoje al poseedor, pero no puede invocarse válidamente contra quien reclame esa misma posesión fundándose en el derecho de poseer. Bástale su título que, es en este caso, el derecho de poseer (S.C.B.A., Ac. 89847 del 5 de Octubre de 2005, del voto del Dr. Pettigiani, esta Sala, causa N°38503 reg. def. N°11/2009). También ha dicho la Excma. Suprema Corte de Justicia de esta provincia que el vocablo título que refiere el artículo 2789 del Código Civil no debe entenderse en sentido documental sino a la causa en que se funda el derecho de dominio (Ac. y Sent. 1970/II/23 y Ac. 36.459 del 12/VIII/86); exigencia que se halla referida al medio por el cual se adquiere el derecho real de dominio, debiendo acreditarse en tal sentido la prueba efectiva de la adquisición con arreglo a las prescripciones establecidas por la ley. En el caso de marras, a mi modo de ver y como lo ha entendido correctamente el judicante de origen, dichos extremos han sido suficientemente acreditados por quien insta la acción real, a la luz de lo que emana de la escritura pública adjuntada en la diligencia preliminar que corre por cuerda (fs.3/9), complementados con los informes y minutas del dominio glosados a fs.125/128. Con lo señalado encuentro que ha quedado suficientemente demostrada la calidad de "dominus" o poseedor legítimo invocada por el accionante. En tales condiciones, insisto y so riesgo de resultar reiteratorio, la actora se encuentra legitimada a demandar, ya que la acción de reivindicación se reconoce no sólo al propietario, sino al adquirente a quien no se transmitió la posesión, si su antecesor tenía la facultad de reclamarla contra otros, puesto que ese derecho también se transmite al adquirente. Es decir, el sucesor singular o particular puede ejercer la acción de reivindicación aunque personalmente no hubiese ejercido la posesión. Ello se explica ya que el adquirente sucede a su antecesor en todos los derechos que

él tenía respecto a la cosa, entre los que se encuentra el de reivindicarla de terceros. De este modo, el adquirente de los derechos y acciones ejerce en interés propio los derechos del vendedor, como "procurator in rem suam", fundándose en que la venta implica, sea la transmisión al comprador de todos los derechos y acciones que a aquel correspondían, como el de reivindicar, sea por entender que la venta encierra una cesión implícita de dicha acción (Peña Guzmán, Luís A. Derecho Civil -Derechos Reales- ED. TEA, Bs. As., 1973, t. III, p 639; SC Bs. As., junio 20-989, "Verano Carlos A. c/ Arado, Alfredo R. y otros", LL, 1990-C,53). Y ello es lo que sucede en autos, ya que según lo expuesto supra, si bien el título del accionante (Escritura Pública N° ..., fs. 3/9 de las diligencias preliminares), aparece como de fecha posterior a la de la posesión invocada por las demandadas, la acción real encuentra sustento en sus antecedentes, que se remontan con anterioridad a dicha data, ya que el señor Campos había adquirido el dominio del inmueble que luego transmitió al aquí actor, en el mes de julio del año 1989 ( ver informe de dominio y minuta de fojas 127). En esta línea argumental cabe recordar las pautas de la jurisprudencia que aplicando lo dispuesto por el art. 2790 del CC informa que: "el valor de aquella presunción reside en que a partir de ella, y asumiendo el carácter transmisible de la acción reivindicatoria, se puede reconocer a la actora legitimación para ejercerla como último eslabón de la cadena de cesiones operadas con las sucesivas transmisiones de la propiedad, desde aquel primer antecesor que por tener título y posesión habría podido reivindicar. Por lo demás, rige respecto de la actora la presunción que consagra el citado art. 2790 Código Civil, en cuanto si el reivindicante presentare un título 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. Se presume, en una palabra, que aquel antecesor -"Campos Daniel"- tuvo la posesión y, además, conectando esta regla con la del art. 4003 del mismo Código, que esta posesión se remonta a la fecha de ese título, es decir año 1989. Cabe adunar a lo expuesto, que la demandada no ha logrado acreditar ninguna circunstancia que impidan la operatividad de la referida presunción (art. 375 del CPCC) En tanto, la posesión ilegítima actual de los accionados se desprende, entre otras particularidades, del propio reconocimiento de los accionados del modo en que ingresaron y ocuparon el lote baldío y que se condice con el resto de las pruebas colectadas en este largo peregrinar procesal al que se vio sometido el actor para recuperar su posesión. Precizando un poco más esa conclusión me refiero a todo aquello que se desprende de la evaluación conforme la sana crítica ( art. 384 del CPCC) de los testimonios rendidos en autos; de la prueba de informes y muy especialmente del informe del Oficial de Justicia volcado en el mandamiento en la oportunidad de llevarse a cabo la diligencia de constatación del estado de ocupación del inmueble de marras, ordenado en el marco del incidente de diligencias preliminares ( Exp. 82.896; fs. 29/30).- Definida así la legitimación activa de la actora para demandar en este proceso y, en este contexto fáctico y probatorio, corresponde ahora avanzar en el estudio de las disconformidades ensayadas en torno a la deficiente valoración de la prueba colectada en autos con el fin de demostrar la concurrencia del abandono voluntario de la posesión por parte de la actora y sus posibles consecuencias, así como la calificación legal de la posesión actual de los demandados y sus efectos jurídicos en uno u otro supuesto (buena o mala fe de la posesión). Cabe aquí acotar que en la sentencia recurrida se arriba al rechazo de la prescripción adquisitiva planteada por los demandados a modo de excepción, al progreso de esta acción real reivindicatoria. Al respecto, es principio recibido que: "La prescripción adquisitiva puede hacerse valer frente a la demanda de reivindicación por vía de defensa o mediante reconvencción. En esta inteligencia es dable aclarar que la demandada ha invocado la posesión a los fines de repeler el progreso de la acción, más no ha interpuesto una reconvencción en "strictu sensu", y que la desestimación de esta excepción o defensa, no fue motivo expreso de agravios por los recurrentes. Sentado ello, pronto se advierte la sinrazón de la vía impugnatoria deducida en lo que respecta al denunciado abandono de la posesión por parte del titular dominial, desde que la ostensible ausencia de elementos acreditativos idóneos que han caracterizado la actividad procesal de la agraviada mal puede revertirse en su beneficio (arts. 375 y 384 del ritual). Es que los medios probatorios que la recurrente afirma que han sido erróneamente valorados por el magistrado, no alcanzan para modificar la solución adoptada por el juez anterior y con ello repelar la restitución de la posesión reclamada. En este sendero puede apreciarse la endebles probatoria del boleto de compraventa adjuntado en autos y que se menciona en los agravio, puesto que dicho instrumento luce solo en copia simple y con una serie de sello -de supuestas reparticiones fedatarias- insertos en su anverso y reverso, pero carentes todos de la respectiva rubrica del funcionario autorizante lo que desvanece por si sola cualquier pretendida autenticidad y fuerza probatoria del instrumento (v. fs. 39). En otro andarivel, los apelantes pretenden revertir la solución recurrida, acudiendo a una elaboración de posibles acontecimientos que, a su criterio, estarían dando sobradas muestras de la improcedencia de la acción reivindicatoria; los cuales, en mi opinión, carecen de entidad a tales efectos. Ello así, en tanto demandan una forzada interpretación jurisdiccional de las circunstancias y en particular del supuesto abandono de la posesión por parte del antecesor de la posesión transmitida en la venta a los actuales titulares dominiales, que adolecen de un soporte objetivo, concreto y certero. Ciertamente es que la posesión se retiene y conserva por la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí o por otro, juzgándose que continúa dicha voluntad mientras no se haya manifestado una voluntad contraria (art. 2445 C. Civil). Y es perdida, entre otras cosas, por el abandono voluntario con intención de no poseer en adelante, desposesión, e

intervención del título (arts. 2451 a 2459 C.C.). El fundamento de la prescripción adquisitiva está en la posesión de quien reclama el dominio y no en el desinterés del titular de la propiedad, razón por la que la prueba debe analizarse en esta perspectiva, pues el objeto formal del esfuerzo probatorio no podrá ser el abandono del predio o de su posesión por el dueño sino la realización de actos posesorios por parte del pretendiente; extremo cuya orfandad probatoria sella la suerte del recurso intentado. Por otra parte, para que se produzca el abandono es necesario que el dueño se desprenda materialmente de la posesión con la intención de no continuar en el dominio de la cosa (art. 2526, C.C.; "Acuerdos y Sentencias" 1959-II- 712; Spota, en "Jurisprudencia Argentina", 1953-I-229; Ac. 86.996, "de Lóizaga, José Raimundo contra Sucesión de María Elena de Lóizaga y otros. Usucapión".7 de junio de 2006). Los accionantes están obligados a probar el inicio de la pretendida posesión, porque el abandono del derecho de propiedad y posesión no se presume. El propietario no la pierde, aún en las circunstancias más desfavorables de que el bien permanezca baldío y un tercero entre en posesión de él y ejerza actos de propiedad, a no ser que medie adquisición del dominio por usucapión. Empero, en este caso, el propio demandado intenta fundar el presunto abandono de la posesión del señor Campos antes de proceder a la venta del bien al señor Leverato (actor), con la mera cita de la respuesta que brindara el primero en su declaración testimonial de fojas 195 y vta., quien dijo en dicha oportunidad, en lo esencial que "...hice la escritura...yo no le vendí el terreno a él, se lo di a un amigo al que le debía plata...y el lo tuvo, un día me dijo: mirá, lo voy a vender, y yo le dije que lo hiciera, que le firmaba...y fui a firmar e la escribanía...?". Ello, por sí solo, fácil es que no puede alcanzar para presumir el abandono y entrega de la posesión a un tercero, sino más bien un claro propósito de que éste tercero ejerza la posesión en su nombre (poseedor a nombre de otro, es decir, un tenedor), pues no hay prueba de lo contrario y mucho menos de una supuesta intervención del título por parte del apuntado tenedor. En efecto, la intervención del título exige condiciones rigurosas. Supone una pugna efectiva que implique impedir realmente el ejercicio de las facultades que asisten al titular del derecho; deberán ejecutarse actos de contradicción o de naturaleza material: expulsión u oposición al ingreso del inmueble (conf. Bueres-Highton, ob. cit., T. 5, pág. 239). El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no pruebe lo contrario (art. 2353 C. Civil). El poseedor o tenedor no puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión o tenencia: su voluntad se halla subordinada a la voluntad abstracta que le impone su título, salvo el caso de intervención (art. 2353 del C. Civil). Nada de esto fue probado en autos. Como dijera, el abandono de la posesión, en cambio, debe ir acompañado de actos efectivos en dicho sentido, es decir, debe ser expreso, puesto que en caso de duda, el abandono no se presume, como tampoco se presume la voluntad de renunciar, según lo dispone el art. 874 del C. Civil (conf. Bueres-Highton, "Código Civil...", Tº 5, pág. 233, Ed. Hammurabi). Por todo lo expuesto es que propongo, si mi postura concita adhesión del colega, al no haberse demostrado en la especie el elemento intencional de abandonar el dominio, pues en tal caso este se mantiene conforme lo dispuesto por el art. 2510 del Código Civil corresponde desestimar también este agravio y confirmar esta parcela del decisorio en cuanto desestima la excepción de prescripción adquisitiva por abandono de la posesión deducida y admite la demanda reivindicatoria interpuesta por el demandante. Despejado el camino de esta forma, previo al turno de la evaluación aquella crítica que dejan planteada los recurrentes relacionado con el rechazo del cobro de las mejoras -léase construcción de vivienda- en el contexto y a fin de completar la sentencia reivindicatoria que se propone confirmar, es necesario dejar asentado y poner de relieve la calificación de la posesión de los accionados en esta litis la cual será analizada a la luz de lo dispuesto por los arts. 2427, 2440 y cons. del Código Civil. En el esquema consagrado por el ordenamiento civil la posesión, teniendo en cuenta su causa u origen, puede ser legítima e ilegítima. La posesión legítima es el contenido de un derecho real que se ejerce por la posesión -art. 2355 1º parte-. Y según el art. 2355 2ª parte, cuando se tenga sin título, por título nulo o fuere adquirida por modo insuficiente para adquirir derechos reales o cuando se adquiera de quien no tenía derecho a poseer la cosa o no lo tenía para transmitirla, se trata de posesión ilegítima. La posesión ilegítima admite, a su vez, una doble calificación: de buena fe o de mala fe. -art. 2356 C.C.-, lo cual se determina en su origen y en cada hecho de la percepción de los frutos -art. 2358- presumiéndose la buena fe de la posesión si existió en el momento de la adquisición -art. 4008-. Teniendo en cuenta el modo de adquisición la posesión ilegítima de mala fe puede ser viciosa o no viciosa. En materia de inmuebles la posesión es viciosa cuando se adquiere mediante violencia, clandestinidad o abuso de confianza. Desde esa perspectiva y lineamientos legales, el examen del expediente y sus probanzas revela que el dueño del inmueble de marras dedujo esta acción contra aquellos que, como quedara ya dicho, previamente habían sido identificados en la constatación llevada a cabo el día 13 de mayo de 2013 en el marco de la medida preliminar (Exp. 82896), oportunidad en la cual manifestaron al Oficial de Justicia, que ocupaban el inmueble en carácter de propietarios, empero sin exhibir ninguna documentación que acreditara el carácter invocado ( fs. 29/30). Esta omisión probatoria tampoco fue subsanada en este expediente principal a la luz de lo ya dicho acerca de la copia simple del boleto de compraventa adjuntado y en orden a lo que surge de la evaluación de los testimonios brindados por vecinos del lugar: señora Peralta María de las Mercedes (fs. 194) y señor Cabana Raúl Fabián, los que dan cuenta del ingreso de los accionados al predio baldío, cubierto de pastizales y la inmediata instalación de una casilla de madera, para luego comenzar con la construcción de la

actual vivienda de material ( ver pericia de fs.258/260). Los antecedentes reseñados conllevan a compartir la conclusión a la que arribara la Juez de grado en cuanto califica de mala fe la posesión- ya determinada también de ilegítima- de los accionados. VI-Superada esta faceta del disenso cabe ahora abocarse al tratamiento de los agravios introducidos concretamente contra el rechazo del pedido de cobro de mejoras. Conforme hemos apuntado precedentemente los apelantes se agravian del resultado desfavorable obtenido en este segmento decisorio. La demandada considera que se encuentran demostradas las mejoras útiles por quien poseyó por lo que deben ser compensadas, ya que, de lo contrario, se estaría ante un enriquecimiento indebido del actor, quien se vería beneficiado con todas las construcciones realizadas desde la toma de posesión y que actualmente subsisten. Por lo que solicita se admita el pago de las mejoras útiles y necesarias comprendiendo las mismas la totalidad de la construcción realizada sobre el lote. Al respecto, encuentro oportuno señalar que el crédito que corresponde a quien realice mejoras en un predio ajeno, está dado por la concurrencia entre el empobrecimiento del edificador o quien haya realizado las mejoras y el mayor valor que el inmueble haya adquirido como consecuencia de las mismas y no por el simple valor o costo de las obras realizadas; pues no necesariamente se produce un aumento del valor del inmueble en idéntica proporción del gasto realizado por quien edificó o plantó en un inmueble ajeno (Ac. y Sent. N° 409 del 30 de Mayo de 2007, CSJN, Sala Civil), de conformidad con lo establecido por los arts. 1826, 1984 del Código Civil y concordantes. En este contexto, en un inicio se advierte que esta pretensión no ha sido planteada en autos en debida forma, esto es con la correspondiente reconvencción; sino que fue pedido en uno de los acápite del responde del traslado de la demanda, lo que a su vez impidió la debida sustanciación con la contraria. No obstante, el reclamo fue igualmente considerado y resuelto por el sentenciante de grado sin alusión alguna a una hipotética reconvencción implícita que lo habilitara al efecto. En efecto, se ha dicho que configura el supuesto de reconvencción implícita, cuando la misma externamente no va acompañada de ningún formalismo que la denote, sino que únicamente se deduce del hecho de que el demandado solicite, en la súplica única de su contestación de demanda, algún pronunciamiento que exceda la mera desestimación de la misma. Este instituto genera algunos inconvenientes, al punto que, tanto a nivel doctrinario como jurisprudencial, está discutida su admisión, la que se sujeta a la condición de que el juez le imprima el trámite propio de la acción reconvenccional; exigiéndose que, de no proceder el magistrado de tal modo, el pretense reconveniente recurra el auto por el cual se provee su contestación de demanda, solicitando la sustanciación de la reconvencción que entendió promover ( Oresti, Norma S. y otro vs. Zárate de Aquino, Delia y otro s. Acción reivindicatoria /// CCC Sala I, Azul, Buenos Aires; 05/09/2007; Rubinzal Online; RC J 2150/09). Ahora bien, aunque forzadamente, en el caso de autos encuentro que podría considerarse la doctrina antes citada al entender que medió reconvencción implícita de los accionados debido a que ante una demanda por reivindicación de un inmueble estos opusieron el reclamo por el pago de las mejoras introducidas al bien en cuestión, a modo de planteo subsidiario. Empero, ante ese panorama procesal, lo cierto es que el respetado magistrado titular por aquel entonces del juzgado proveyó la contestación de demanda corriendo traslado a la contraria únicamente de la documental acompañada sin hacer alusión a la contrademanda implícita (ver fs. 91), por lo cual, quedaba abierta para el demandado la vía recursiva a fin de subsanar el déficit procesal y solicitar la debida sustanciación de la reconvencción, lo cual no aconteció. Asimismo, agrava la situación el hecho que la actora, al contestar el traslado que se le confiriera, se limita a impugnar y desconocer la documental en sustanciación, sin hacerse cargo del reclamo subsidiario. Este proceder, entonces, no puede interpretarse como saneador de aquélla anormalidad del trámite, vedando de esta manera que la pretensión del reconocimiento de mejoras integre la materia litigiosa en virtud de la garantía constitucional de la defensa en juicio, sin perjuicio de dejar a salvo el derecho del poseedor de la posibilidad de incoar su reclamo por la vía procesal y con las formalidades idóneas (art. 18 CN y 170, CPCC de la Provincia de Buenos Aires; arts. 2440 y 2441 y sts CC). Consecuentemente, aunque por las razones y fundamentos expuestos, propongo confirmar esta parcela del recurso y consecuente rechazo del agravio. En virtud de estas consideraciones: **VOTO POR LA AFIRMATIVA** A la primera cuestión, el Dr. Conti dijo que por compartir los mismos fundamentos que el Dr. Moreda: **VOTA EN IGUAL SENTIDO.** A la segunda cuestión el Dr. Moreda expresó: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar en cuanto ha sido materia de recurso y agravios la apelada sentencia de fs. 387/392. Imponiendo las costas dealzada a las demandadas que resultan vencidas (Art. 68 del C.P.C.C). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales hasta tanto se practiquen las correspondientes determinación en la instancia de origen. **ASÍ LO VOTO.** A la segunda cuestión, el Dr. Conti expresó que por compartir los mismos fundamentos que el Dr. Moreda: **VOTA EN IGUAL SENTIDO.** Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: **SENTENCIA. Y VISTOS: CONSIDERANDO:** Que en el Acuerdo celebrado se dejó establecido: 1°) Que la sentencia de fs. 387/392 debe confirmarse. 2°) Que las costas de alzada deben imponerse a las demandadas. **POR ELLO:** y fundamentos consignados en el Acuerdo, confírmase la apelada sentencia de fs. 387/392, con la particularidad expuesta en el último considerando. Impónense las costas de Alzada a las demandadas recurrentes que resultan vencidas. (Arts. 68 del Código Procesal). Difiérase la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad señalada al tratar la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese y consentida o

ejecutoriada la presente devuélvase las actuaciones al Juzgado de origen. Encontrándose incluida la presente dentro de la excepción contenida en la primera parte del segundo párrafo del artículo 1 del "Protocolo para la notificación por medios electrónicos", aprobado por la Suprema Corte de Justicia mediante Acordada N° 3845, confecciónese la cédula de conformidad con lo dispuesto por el quinto párrafo del artículo 143 del rito y el artículo 8 del referido Protocolo, con transcripción de lo aquí dispuesto.

Consentida o ejecutoriada la presente devuélvase las actuaciones al Juzgado de origen. Co rrelaciones Arias, José  
María c/Reggiardo, María Luisa y/u ocupantes s/reivindicación - Cám. Civ. y Com. Morón - Sala III - 18/12/2014

042846E