

CAMARA APEL CIV. Y COM 8a

Protocolo	de	Sentencias
Nº	Resolución:	151
Año: 2024 Tomo: 7 Folio: 1981-2009		

EXPEDIENTE SAC: **8290944 - SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA C/ DYCSA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A. - ACCIONES POSESORIAS/REALES - REIVINDICACION**
PROTOCOLO DE SENTENCIAS. NÚMERO: 151 DEL 05/09/2024

SENTENCIA NUMERO: 151.

En la Ciudad de Córdoba, a los Cinco días del mes de septiembre de dos mil veinticuatro, de conformidad a lo dispuesto por el Acuerdo Número un mil seiscientos veintinueve (1629) Serie "A" del seis (06) de junio del año dos mil veinte (punto 8 del Resuelvo) dictado por el Tribunal Superior de Justicia, los Sres. Vocales Dra. María Rosa Molina de Caminal, Dra. Gabriela Lorena Eslava y Dr. Héctor Hugo Liendo, proceden a dictar sentencia en los autos caratulados: **"SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA C/ DYCSA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A. - ACCIONES POSESORIAS/REALES - REIVINDICACION - EXPTE. 8290944"**, con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la Sentencia N° 20 de fecha 27/02/2024, dictada por el Sr. Juez a cargo del Juzgado de Primera instancia en lo Civil y Comercial y 40° nominación de esta ciudad que resuelve: *"(...) 1.º) Hacer lugar a la acción de reivindicación promovida por el Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba en contra de Dycsa Diseño y Construcciones SA. y, en su mérito, condenar a ésta a restituir a la actora el inmueble de que se trata, ubicado en calle Av. Vélez Sarsfield 1363/69 esq. Calle Santiago Temple, designado como parcelas 38, 39, y 40 e identificadas catastralmente como 04-12-031-038/39/40, en el plazo de diez días de haber quedado firme la presente, bajo apercibimiento de ley. 2.º) Imponer las costas a cargo de la demandada, no regulándose honorarios en esta oportunidad a los letrados intervinientes. Protocolícese e incorpórese copia."*

El tribunal se planteó las siguientes cuestiones a resolver:

A la Primera Cuestión: ¿Procede el recurso de apelación?

A la Segunda Cuestión: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

De conformidad con el orden establecido por el sorteo para la emisión de los votos,

A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SRA. VOCAL DRA. MARÍA ROSA MOLINA DE CAMINAL DIJO:

1) Contra la mencionada sentencia, la demandada, interpone apelación con fecha 8/3/2024, por la que una vez concedida, expresa agravios el 10/5/2024, los que son contestados por la contraria en fecha 24/5/2024.

Firme el decreto de autos de fecha 27/5/2024, queda la causa en estado de ser resuelta.

2) Agravios:

Señala que le agravia la resolución recurrida toda vez que el Juez resolvió hacer lugar a la demanda de reivindicación incoada y rechazar las excepciones interpuestas sin dar ningún tipo de fundamento ni razón lógica alguna, lo que torna a la resolución dictada nula por Incongruencia, falta de fundamentación lógica y legal, y arbitrariedad, por violar expresas disposiciones de orden Constitucional, (art 155 de la C. Provincial) y del ordenamiento Procesal Civil (arts. 326, 327, 329, 330 y c.c. del CPC).

Como cuestiones previas señala que el art. 330 CPCC reza: *“Principio de Congruencia. El Tribunal deberá tomar por base en la Sentencia la exposición de los hechos contenidos en los escritos de demanda y contestación o de ampliación, en su Caso”*.

Refiere que la resolución recurrida no satisface el deber de fundamentación lógica y legal, toda vez que no se ha respetado el imperativo legal impuesto al juez, quién debe dictar una resolución que esté impregnada de congruencia interna, en virtud de la cual, la parte dispositiva debe necesariamente ser el resultado lógico y razonado de lo manifestado y aseverado por las partes en la demanda y en la contestación, y a su vez analizado en los considerandos, lo que indudablemente no se observa en la resolución motivo de este recurso.

Sostiene que la actora fundamentó la demanda de reivindicación impetrada respecto de los lotes que allí se describen en la causa en: *“...que dichos lotes fueron adquiridos por el gobierno de Córdoba, mediante ley de expropiación n° 1059 del año 1887, y formaban parte del “Proyecto Crisol”, encontrándose empadronados en la Dirección General de Catastro a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba (...) sigue diciendo: “aclara, que dicho inmueble no fue inscripto a nombre de la Provincia, pues a la fecha del dictado de la Ley, no había sido creado el Registro General de la provincia, ya que su existencia data del año 1896...”*

Refiere que corrido traslado a “Dycsa – Diseño y Construcción”, dicen que: *“...Niega los hechos afirmados por la actora, especialmente que los lotes que se reivindican fueran adquiridos por la Provincia de Córdoba (...) Que opone excepción de falta de acción y falta de legitimación activa de la actora, basada en que la Expropiación jamás fue perfeccionada por lo que la actora jamás tuvo el dominio del inmueble. Opone también la excepción de prescripción adquisitiva. Que se haga lugar a las defensas y se disponga el rechazo de la demanda de reivindicación incoada por el Superior Gobierno de Córdoba, con especial imposición de costas”*. Así queda traba la Litis.

Primer agravio:

Señala que le agravia que el Juez afirme en el Considerando 1) que (...) *Conforme a ello, el éxito de la pretensión de la actora se halla condicionado a la comprobación ineludible de dos presupuestos, a saber: a) Su carácter de propietaria de la cosa; y b) La pérdida de la posesión.*

Refiere que, en relación al presupuesto 1) a) (carácter de propietaria de la cosa por parte de la actora), actor y Juez vienen fundamentando la propiedad de los inmuebles en la ley de expropiación N° 1059 del año 1887. Sin embargo, a continuación, el Juez le atribuye la condición de dueño al Estado provincial en virtud del art. 236 del CCC (bienes que carecen de dueño), por lo que la incongruencia de la sentencia surge manifiesta, entonces se pregunta, si los lotes objeto de esta demanda carecían de dueño y por ende le pertenecían a la provincia, por qué resultó necesario expropiar por parte de la Provincia de Córdoba.

Hace presente que, la interpretación del Juez viene a convalidar una conducta de la actora consistente en que lo considera como titular de dominio en base a un título y a una causa no invocado por ésta, ni de hecho ni de derecho y que la sola demanda viene a demostrar el vicio que encierra el fallo ya que si la Provincia de Córdoba, a criterio del Magistrado es propietaria en función del art. 236 CCC, cabe preguntarse cuál habría sido la razón de que el Estado Provincial dictara una ley de expropiación en relación a un inmueble de su propiedad. Entiende que, si la Provincia dictó la ley de expropiación, es porque va de suyo que no se consideraba propietaria, con lo cual, se convendrá que cuando el *a quo* invoca el art. 236 del CCC para reconocerle la calidad de propietario a la actora lo está haciendo en base a un título, y a una causa, no invocado en momento alguno por la demandante, viniendo ello a configurar un flagrante vicio de incongruencia.

Señala que reforzando la teoría que el Juez comparte con el esgrimido por la actora en su demanda, continúa diciendo en el Considerando 1): *"... Se observa que la actora aduce ser propietaria del bien mediante Ley de Expropiación nro 1059 del año 1887 (ff18). De la prueba informativa rendida en la causa surge que la expropiación se registró en las distintas reparticiones estatales. Así, Catastro de la Provincia de Córdoba informa (...) En igual sentido, el Área de Tierras Públicas de la Provincia informa que las tierras fueron adquiridas por Ley de Expropiación n° 1059 del año 1887...sin dominio inscripto en Registro General de la Propiedad. Por su parte el registro general de la Provincia de Córdoba informa que el Dominio de los lotes no consta inscripto, pero (...)* (relata la venta que habría realizado el Gobierno de la provincia de Córdoba, de otros lotes, que no se condicen con los que son objeto de este proceso judicial). Refiere que lo expresado entre paréntesis, le pertenece para resumir.

Manifiesta que la incongruencia se pone de manifiesto cuando continúa diciendo en su Sentencia: *"...Si bien la demandada invoca que dicha expropiación, en caso de haber existido no fue concluida y que, por ende, la Provincia de Córdoba nunca tuvo el dominio, ni la posesión de las tierras en debate, resulta insoslayable que no constando el dominio, los bienes en cuestión pertenecerían igualmente al Estado reivindicante por aplicación del art. 236 del Código Civil que dispone: ARTÍCULO 236: Bienes del dominio privado del estado. Pertenecen al Estado Nacional, Provincial o municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales: a) los inmuebles que carecen de dueño"*

Entiende que queda claro que el *a quo* indisimuladamente le ha otorgado a la Provincia de Córdoba el carácter de titular de dominio del inmueble, en base a un título y a una causa no

invocado por la actora, todo lo cual se agrava en razón de que el único fundamento dado por el estado Provincial (ley de expropiación) ha sido impugnado por su parte para generar el derecho real de dominio que se atribuye y sin siquiera analizar las razones de tal impugnación en ninguno de los párrafos de la sentencia dictada, que ha hecho caso omiso a la defensa opuesta y sin pronunciarse sobre ellas, generosamente avala el derecho invocado por la actora en base a un título y a una causa distinta, jamás esgrimida ni siquiera insinuada por la demandante en su libelo introductorio.

Sostiene que la conclusión a la que arribó el sentenciante adolece de vicios de falta de fundamentación, de arbitrariedad, falta de motivación y de incongruencia, ya que al haberse el Juez apartado sin dar razón alguna de los términos en los que quedó trabada la litis, la resolución dictada quedó teñida de incongruencia, y además privó a su representada de ejercer el legítimo derecho de defensa, ya que lo hizo en función de la demanda y los fundamentos dados en ella por la actora, y no por los fundamentos aparentes y arbitrarios traídos de un plumazo por el a-quo en la sentencia.

Refiere que el *a quo* en su afán de darle la razón a la actora, transcribe una cita Jurisprudencial que dice: *“Con motivo de que el título del Estado surge de la Ley y, por tanto, no existe documento portante del título (salvo la Ley), se considera que hay una inversión de la carga de la prueba en beneficio del Estado reivindicante y en perjuicio del demandado (...) en ese orden de ideas, es el demandado quien debe probar ser el propietario del inmueble y no el Estado (...) y luego cita el autor de donde extrajo dicha jurisprudencia (Badrán, Juan Pablo...)”*.

Afirma que el Juez introdujo a la causa un argumento que no tiene sustento en la demanda ni en la contestación, ni en las pruebas aportadas al proceso por las partes, ni en la doctrina y jurisprudencia uniformes. Cita doctrina.

Hace presente que estos principios procesales encuentran recepción expresa en el art. 377 CPCCN que reza: *“Carga de la prueba. Incumbirá la carga de la prueba a la parte que afirme la existencia de un hecho controvertido o de un precepto jurídico que el juez o el tribunal no tenga el deber de conocer. Cada una de las partes deberá probar el presupuesto de hecho de la norma o normas que invocare como fundamento de su pretensión, defensa o excepción. Si la ley extranjera invocada por alguna de las partes no hubiera sido probada, el juez podrá investigar su existencia, y aplicarla a la relación jurídica materia del litigio”*. Cita jurisprudencia.

Manifiesta que queda claro que quién debía probar su derecho alegado en la demanda de reivindicación, no es otro que el Superior Gobierno de la Provincia, y que éste fundamentó su demanda en que es titular del Derecho Real de Dominio de los lotes objeto del litigio en razón de haber adquirido su dominio mediante Ley de Expropiación nro 1059 del año 1887, no constando el dominio a su nombre inscripto en el Registro General de la propiedad.

Destaca que la parte actora no acreditó de ninguna manera el título ni el modo de la propiedad que se irroga respecto de los lotes que pretende ilegítimamente reivindicar (esto es la adquisición del dominio de los inmuebles objeto de este proceso mediante la Ley de Expropiación nro 1059 del año 1887), ya que no arrimó al juicio la prueba necesaria que acredite que la expropiación invocada se perfeccionó mediante el cumplimiento de los

requisitos que, para tal fin, exige nuestra Carta Magna en su art. 17 y concordantes, por lo que tampoco probó el modo que hubiese resultado de haber recibido la posesión de los lotes en cuestión, lo cual le resultaba de imposible cumplimiento, ya que jamás adquirió dichos lotes por la inexistente expropiación así como tampoco tomó posesión de los mismos.

Por último, hace mención a la afirmación traída por el Juez en cuanto a que el dominio de los lotes aquí en cuestión pertenecen al “Dominio Privado del Estado Provincial, porque los mismos carecían de dueño” enmarcando su errado pensamiento en el art. 236 inc. a) CCC, lo que, a su entender, resulta a todas luces fuera de contexto, arbitrario, alejado de las constancias de autos y carente de toda fundamentación lógica y jurídica.

Por ello, se efectúa los siguientes interrogantes: ¿Si los inmuebles en cuestión carecían de dueño, por qué el Estado Provincial necesitaría para “Adquirir el dominio” de los mismos de una ley de expropiación?; Si nos atenemos al texto del art. 236 CCC ¿también pudo reclamar ser titular dominial de los mismos, por carecer de dueño, el Estado Nacional, Provincial o Municipal?, entonces: ¿Por qué el Juez le regala el dominio de dichos bienes al estado Provincial y no a cualquiera de los otros Estados? Entiende que la Sentencia recurrida resulta incongruente.

Por todo ello peticona que se haga lugar a este Recurso de Apelación y se rechace la demanda de reivindicación impetrada por el Superior Gobierno de la Provincia, en todas sus partes y con especial imposición de costas a la actora.

Segundo agravio:

Le agravia que el Juez en su sentencia, al hablar en el apartado b) de los presupuestos de la reivindicación diga: *“Por otro lado, frente al cumplimiento del segundo requisito (pérdida de la posesión), se encuentra específicamente controvertido por los demandados, quienes alegan ser cesionarios de quienes desde tiempo inmemorial poseyeron el inmueble. En consecuencia de lo expuesto, la excepción de falta de legitimación activa debe ser rechazada”*.

Señala que de la simple lectura de lo expresado por el Sr. Juez precedentemente transcripta y que hace referencia a la pérdida de la posesión, no se observa con nitidez que el sentenciante haya expuesto las razones que sostienen su conclusión: *“que por tanto debe rechazarse la excepción de falta de legitimación activa”*. Sostiene que hay ausencia de razonamiento del itinerario racional necesario para arribar a una conclusión determinada.

Entiende que lo dicho por el sentenciante adolece del vicio de falta de fundamentación lógica y legal, tornando su decisión en arbitraria, por lo que así deberá ser declarada, dictándose una nueva resolución conforme a derecho, haciendo lugar a la excepción de falta de legitimación activa de parte de la actora y en su mérito rechazando la demanda de reivindicación incoada por el Superior Gobierno de la Provincia, con costas.

Tercer agravio:

Manifiesta que le agravia cuando el Juez, para fundamentar el rechazo a la excepción de prescripción adquisitiva opuesta, describe y sostiene equivocadamente que: A) *“...Debe mencionarse que el Sr. Julio Perez (padre de los cedentes) ha reconocido su calidad de tenedor de acuerdo a los instrumentos acompañados por la actora Expte PT01-854930001-217 (ff. 15 y 16) que obran reservados en Secretaría, lo cual constituye instrumento público y que si bien fueron impugnados por la demandada, no se comprobó su falsedad en los términos del art. 296 CC y 244 CPC...”*

Refiere que, en esta parte de la resolución recurrida, el Sentenciante viola el principio de razón suficiente y falta de fundamentación lógica y legal, al establecer así como así dos cuestiones, la primera de ellas es cuando afirma que el Sr Pérez Julio reconoció su calidad de “Tenedor” y la segunda lo es cuando hace mención a los instrumentos que dice agregados por la actora (ff15-16), del expte PT01-854930001-217 y les concede la calidad de Instrumento Público.

Destaca que dicha nota fue impugnada ya que se ignora, tanto por los herederos cedentes cuanto por su representada, la autenticidad de la firma que allí debajo de la misma aparece.

Por otro costado, señala que tanto la “supuesta Nota y supuesto Certificado” han sido acompañados sólo en fotocopias simples y en modo alguno existen sus originales reservados en Secretaría del Tribunal, sino que lo que se hizo fue “Certificar” las fotocopias agregadas al expediente con un expediente en copia que se reservó. Pero que el original nunca estuvo ni está reservado en el Tribunal, siendo que dichas fotocopias en modo alguno pueden constituir prueba relevante de ninguna especie, ya que las mismas no reúnen los requisitos para constituir un instrumento público como equivocadamente lo sostiene el *a quo*.

Hace presente que de su simple vista se observa que sería, lo que se niega nuevamente, una fotocopia de un papel tipo nota, en la que aparece en su parte inferior una firma, que la actora le atribuye su pertenencia al Sr. Julio Pérez, pero que no se puede omitir considerar que en dicha fotocopia, además de que fue expresa y categóricamente negada que la firma y contenido pertenezca al Sr. Julio Pérez, tampoco tuvo en cuenta el Juez, que en la mentada “nota” no existió la presencia ni la actuación de un oficial público y que éste la hubiese firmado. Expone que el art. 290 en sus incisos a) y b) CCC prevé expresamente, que la falta de dichos requisitos citados anteriormente, invalidan plena y totalmente dicha fotocopia como instrumento público, careciendo de toda eficacia jurídica.

Señala que el art. 294 CCC reza: *“Defectos de forma: Carece de validez el instrumento público que tenga enmiendas, agregados, borraduras, entrelíneas y alteraciones en partes esenciales, si no están salvadas antes de las firmas requeridas...”*. Indica que, claramente, surge que el documento que aparece citado por el Juez a fs. 16, se trata simplemente de un mero formulario, el que, como se observa a simple vista, contiene escritura predeterminada con líneas de puntos en blanco para con posterioridad ser rellenados por cualquier persona que pertenezca a la institución (lo que así ocurrió, ya que en esta última rellenaron dicho formulario atribuyéndole al Sr. Julio Perez algo que jamás dijo ni pronunció, fs. 15).

Refiere que esto surge de manera nítida, en la parte de los puntos rellenados y que se encontraban en blanco, que se hicieron agregados en sus partes esenciales como por ej. nombre y apellido supuestamente del Sr. Julio Pérez, domicilio, lugar y fecha de otorgamiento,

etc., y que todo ello inserto en un texto predeterminado e inventado por el funcionario firmante que pertenecería supuestamente al mismísimo Superior Gobierno de la Provincia y por si esto fuera poco, también se observa otra irregularidad insalvable que no es ni más ni menos que otro defecto que la ley sanciona y aniquila declarando la invalidez del instrumento, que se vuelve a observar la existencia de una firma en la parte inferior que también se le atribuye al Sr. Julio Pérez, pero resulta que en modo alguno está aclarado ni certificado su nombre y apellido y que la misma perteneciera al Sr. Julio Pérez, ya que no contiene certificación o constatación de que así sea, sencillamente porque no participó ningún funcionario público que diera fe del acto ni de la firma allí inserta.

Por ello, acreditado que se encuentra la falta de fundamentación del Magistrado, al atribuirle erróneamente la calidad de instrumento público a dichas fotocopias, y haber sido las mismas impugnadas formalmente por su representada, nada más debía hacerse por su parte ya que dichas copias carecen de toda validez y eficacia jurídica conforme la normativa de fondo, y así debió declararlo, pero sin embargo continuó ignorando las reglas y principios legales enunciados.

B) En este apartado el Magistrado dice: *"...Por lo tanto, al fallecer el Sr. Perez en el año 2005 (ff.594/595), es a partir de dicha fecha en que sus herederos podrían haber realizado actos posesorios sobre el inmueble en cuestión. En cualquier caso la demandada no llegaría a cumplir los veinte años como poseedora requeridos para la prescripción adquisitiva (art. 1899 C.C.). Es decir, no acreditó haber realizado actos posesorios por el plazo legal de veinte años, necesarios para que pudiera prosperar su defensa. Por lo que bajo tales condiciones, corresponde el rechazo de la excepción y el consiguiente acogimiento de la demanda"*.

Manifiesta que le agravia la violación por parte del *a quo* del Principio de razón suficiente, ya que no explicita las pruebas de las que se derivan sus afirmaciones en el fallo que motivan este agravio y además se ha omitido valorar prueba dirimente. Cita doctrina.

Remarca que resulta insoslayable y violatorio de los principios de razón suficiente y de valoración de prueba dirimente por parte del Juez, ya que no valoró las abundantes y concretas pruebas tanto ofrecidas y diligenciadas por su parte cuanto de las que surgen de las propias traídas por la parte actora.

Menciona, a modo de síntesis que, de las probanzas arrimadas al proceso, el *a quo* no quiso ver ni analizar las siguientes: a) Estos inmuebles objeto de la litis fueron ocupados *animus domini* desde tiempo inmemorial por parte del Sr. Telésforo Brizuela, quien en vida era el abuelo materno del Sr. Julio Pérez, luego al fallecimiento de éste último fueron continuadores en la posesión *animus domini* de los inmuebles sus hijos: Beatriz Edith Pérez; Jorge Eduardo Pérez; Luis Alberto Pérez y Mario Ángel Pérez, quienes a su vez cedieron los derechos hereditarios y posesorios sobre los inmuebles a la sociedad Dycsa – Diseño y Construcción-S.A., quien, en su carácter de continuadora de la posesión *animus domini* recibida, continuó realizando actos posesorios que han sido mencionados oportunamente en autos.

Refiere que la prueba dirimente que acredita todos los extremos precedentemente invocados surgen de: a) La libreta de familia obrante en Expte nro. 0535-0944736/2009 de la Unidad Ejecutora para el saneamiento de títulos;

b) La declaración testimonial brindada por Jorge Eduardo Pérez, Mario Angel Pérez y Ceferino Gaetán, todos son contestes en afirmar que allí vivió desde don Telésforo Brizuela, primer ocupante a título de dueño de los inmuebles y luego el Sr Julio Pérez con toda su familia (hijos y esposa). Que Don Telésforo Brizuela fue el primero en realizar construcciones (dormitorio, cocina y baño), que allí nació Julio Perez en el año 1934 y que fue él quien, a medida que nacían sus hijos, continuó realizando nuevas construcciones, tanto para habitar sus hijos y familia, como así también la construcción en el inmueble para que su hijo Luis lleve adelante la actividad comercial (Venta de pollos a la parrilla) para los cual fué habilitado el 11 de julio de 1994 por Recursos Tributarios del Municipio de esta Capital (Obrante en pestaña “oficios del SAC”). Que construyeron otro departamento en la esquina de Av. Vélez Sársfield y Santiago Temple entre los años 2002 y 2004.

c) Los Cedulones de impuestos inmobiliarios emitidos por la Dirección General de Rentas de la Provincia que vienen a corroborar la prueba merituada previamente en lo que hace a la Superficie Construida en los inmuebles y la fecha de las mismas: así consta que el inmueble (lote 38), nro de cuenta 110115943731, en el año 1940 tenía una sup. cubierta de 23 mts² y en el año 1995 se adicionó una sup. cubierta de 81,00 mts², lo que hacía un total de 104 mts²; (Lote 39) nro de cuenta 110115943715, contaba en el año 1940 con una superficie cubierta de 42 mts² y en el año 1995 se adicionó 17 mts², lo que hacía un total de 59 mts²; y (Lote 40) nro de cuenta 110115943723, contaba con una superficie cubierta de 20mts² y en el año 1995 se adicionó 12 mts cuadrados de superficie cubierta, lo que hacía una superficie cubierta total de 32 mts². Aclara además que dichos cedulones que emitía la DGR siempre fueron abonados por los verdaderos dueños de los lotes de terreno, quienes poseían *animus domini* los mismos. Entonces se pregunta, ¿cómo es posible si el Estado Provincial se consideraba titular del dominio real de dichos inmuebles adquiridos por Ley de Expropiación nro 1059 del año 1887, emitiera los cedulones del pago del impuesto de rentas y que los mismos fueran abonados por los Sres. Pérez?;

d) Se encuentran corroboradas las afirmaciones vertidas en el párrafo anterior y no valoradas por el Magistrado, en el informe obrante en el Expte. Nro. 0039-03403/92 agregado por la actora juntamente con la demanda, dirigida al Dpto Patrimonial División Inmuebles, donde en el quinto párrafo de su informe el oficial interviniente manifiesta: “... Lote 16 en Tres lotes los que estaban ocupados por el Sr. Julio Perez y familia y Rufina Centurión y Nieta, quienes dijeron habitar el inmueble desde hacía más de 20 años por ser herederos de Telésforo Brizuela, primitivo ocupante. ...”

e) Otra prueba dirimente y no valorada por el Juez ha sido el expediente nro. 0535-0944736/2009 iniciado por ante la Unidad Ejecutora para Saneamiento de títulos por Beatriz, Jorge, Luis y Mario Pérez, del que surge, en resumen: 1) Los Sres Pérez *supra* nombrados solicitaron la inscripción ante el registro de poseedores, precisamente en calidad de dueños y poseedores de las tres parcelas de que allí se mencionan por más de 50 años;

2) Surge del dictamen emitido por la Dirección General de Contaduría que tenía conocimiento de la existencia en el inmueble de Av. Vélez Sársfield 1363 de viviendas precarias y que eran ocupadas por “intrusos”, sin embargo, no efectuó ninguna oposición al pedido de inscripción en el registro de poseedores de los Sres. Pérez.

3) De la Intervención de la Procuración del Tesoro, surge en forma palmaria que no tenía ningún antecedente que le permitiera oponerse a la petición formulada por los Sres. Pérez relacionada con el inmueble en cuestión y a la calidad esgrimida por éstos, en cuanto a que su ocupación del inmueble lo era *animus domini*, como poseedores por más de 50 años en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida;

4) Que fue citada la Dirección General de Tesorería y Crédito Público mediante Cartas Documentos y por Edictos publicados en el B. O. Cba, dejando vencer el término de 60 días sin efectuar manifestación ni oposición alguna a la solicitud de registración como poseedores de los Sres. Pérez y así lo certificó la autoridad de la Unidad Ejecutora, habiendo quedado el expediente para su Dictamen. Que dicho Dictamen no hubiese sido otro que conforme lo ordena el art. 14, 1er. Párrafo, de la ley 9150 que dice: “En caso de no mediar oposición del titular registral en el plazo perentorio de sesenta (60) días computados desde el diligenciamiento de la notificación o desde la última publicación, la UNIDAD EJECUTORA procederá a dar curso al requerimiento formulado, a través de la correspondiente resolución que ordene la inscripción”.

f) Por su parte Dycsa – Diseño y Construcción – S.A., como legítima continuadora de la posesión de los lotes de terreno de que aquí se trata, adquiridos en forma onerosa mediante escritura pública nro. 27 -Sección “A” de fecha 29/2/2016, labrada por el Esc. Púb. Gustavo Colomer (fs. 164/166 vta-cuerpo 1 Expte principal) continuó realizando actos posesorios, tales como: 1) Pago de servicios de agua e impuestos Inmobiliario DGR; 2) Hizo demoler las viviendas existentes en el inmueble cuya posesión adquirió, levantar muros, cercarlos, colocar un portón de ingreso sobre Av. Vélez Sársfield; 3) Dispuso la confección del plano de mensura para usucapión y que fuera presentado ante la Dirección de Catastro de la Municipalidad (expte nro. 013930/2016), el que fuera ilegítimamente rechazada su aprobación por “Consejo de la Fiscalía de Estado de la Provincia”, lo que motivó que la empresa promoviera acción judicial en sede Contencioso Administrativa en contra del Municipio.

En definitiva, señala que ha quedado evidenciado que el Juez al resolver como lo hizo en el acápite motivo de este agravio, violó abiertamente el Principio de razón suficiente y omitió valorar prueba dirimente que le hubiese hecho resolver de modo contrario al que lo hizo, acogiendo la excepción de prescripción adquisitiva interpuesta por su representada.

Cuarto agravio:

Señala que le agravia que finalmente el apartado 2° del Resuelvo que dispuso: 2) *Imponer las costas a cargo de la demandada, no regulándose honorarios en esta oportunidad a los letrados intervinientes.*

Señala que a mérito de las razones expuestas al fundamentar este recurso de apelación, con motivo de los agravios *supra* motivados, le agravia que se le hayan impuesto las costas, toda vez que ello es precisamente el fruto del fallo Incongruente y arbitrario dictado por el Juez, ya que de haberse seguido los lineamientos que la Ley, la Doctrina y la Jurisprudencia imponen a los fines de la construcción de una Sentencia Congruente, el resultado de la imposición de

costas hubiese sido diverso y especialmente impuestas a la parte actora por resultar vencida ante el rechazo de la demanda de reivindicación y el acogimiento de las excepciones de falta de legitimación activa y de prescripción adquisitiva interpuestas por la accionada, como se pide.

Por ello, peticona que, al resolver admitir el presente recurso de apelación, revoque la Sentencia nro. 20 de fecha 27 de febrero de 2024 en todo cuanto decide, juntamente con la imposición de costas, las que deberán serles impuestas a la parte vencida que resultará la actora, que se disponga rechazar la demanda de reivindicación impetrada y acoger las excepciones de falta legitimación activa y de prescripción adquisitiva opuestas.

3) Con fecha 24/5/2024 contesta los agravios la parte actora.

En primer lugar, solicita la inadmisibilidad e improcedencia de los agravios por carencia técnica y pide su rechazo, confirmándose el resolutorio dictado por el Tribunal a quo, con costas.

Invoca como fundamento principal de la improcedencia de la apelación a todas las razones esgrimidas por quien representa en oportunidad de deducir la demanda y de producir alegatos, las que da por reproducidas y reiteradas, como formando parte de este responde.

Señala que también invoca la improcedencia de los agravios propuestos por la accionada DYCSA advirtiendo que la cita literal o casi literal de sus correspondientes títulos responde al solo fin de identificarlos, no porque se les preste aquiescencia.

Resalta que el fundamento de su negativa al planteo que en esta instancia formula la demandada apelante radica en que, la resolución recurrida, en cuanto hace lugar demanda incoada por el Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba, es la ajustada a derecho y a los hechos demostrados en autos.

Destaca que los agravios de la parte demandada bajo ningún punto de vista pueden ser atendidos, ya que –aparentando refutar los fundamentos expuestos por el Juzgador- se limitan a reiterar una vez más los argumentos defensivos propuestos en la instancia anterior y que sustentan el error de derecho expuesto con anterioridad al dictado de la Sentencia; además para que los agravios sean tales, se debe realizar una crítica razonada de la decisión jurisdiccional que se ataca, lo que no se condice con el escrito del quejoso.

Hace presente que resulta llamativo el análisis impugnativo que se realiza por ser parcializado e incompleto, formalizando una discrepancia con lo resuelto por el *a quo*, lo que obvia decir, no alcanza para descalificar al fallo en crisis, ya que, en el desarrollo de sus agravios la quejosa no atiende todos los fundamentos dados por la sentencia al hacer lugar a la acción entablada por la Provincia, para la reivindicación de un bien inmueble por demás valioso, en una zona en donde se está emplazando un futuro mega proyecto en altura, en el rectángulo comprendido entre Av. Vélez Sarsfield entre las calles Perú y Santiago Temple, siendo el inmueble reivindicado por la Provincia, el único que subsiste en pie.

Señala que la contraria se ha limitado a cuestionar solo algunos pasajes del fallo en crisis, dejando indemnes los sólidos y principales fundamentos en base a los que el *a quo* ha decidido acoger la demanda. Cita doctrina y jurisprudencia.

Entiende que se desestimarán los agravios de la contraria, ya que los mismos son meras y anodinas discrepancias, toda vez que la demandada recurrente no analiza el *iter* argumentativo del *a quo*, pues en ningún pasaje de sus agravios, logra una crítica hábil, con eficacia causal, en el sentido de estar dirigidas contra las premisas fundantes del fallo en crisis, limitándose a atacar partes y/o cuestiones que hacen, eventualmente sólo a la forma, lo que no alcanza para fundar la crítica.

Por último, advierte de la lectura de los agravios, que los mismos carecen de la técnica necesaria para ser considerados tales, por cuanto no se evidencia una crítica concreta y razonada del pronunciamiento en crisis, careciendo de idoneidad, per se, para modificar la sentencia recaída en autos. Por ello solicita que se rechace el remedio legal intentado, con costas.

No obstante ello, contesta los agravios presentados, los que se transcriben en honor a la brevedad:

“... al resolver el juez a-quo: “1°)...y detalla el punto del resuelvo en su integridad...” Y luego analiza y dice que la resolución dictada por el Juez, es nula, pues resulta incongruente por falta de fundamentación lógico y legal y arbitrariedad, violando normas constitucionales y procesales.

Comienza analizando el artículo 330 del CPCyC., al que me remito en atención a brevitatis causae, y argumenta que, la resolución recurrida no satisface el deber de fundamentación lógica y legal, y entre sus razones sostiene que, el juez fundamenta que los inmuebles fueron adquiridos por la Provincia, mediante el dictado de una ley de expropiaciones, N! 1059, del año 1887, fecha en la que aún no había sido creado el Registro General de la Provincia. Al contestar DYCSA, niega los hechos, opone excepción de falta de acción y falta de legitimación activa de la actora, basada en que la expropiación jamás tuvo el dominio del inmueble; opone además la excepción de prescripción adquisitiva, y afirma que de ese modo quedó trabada la Litis.

Manifiesta que la sentencia es incongruente, pues el juez le asigna la condición de dueño al estado provincial, en virtud del art. 236 del CCCN. Prosigue en su análisis manifestando que, la interpretación del juez, convalida la conducta de la actora, cuando el juez considera como titular de dominio en base a un título y causa no invocado por la actora, ni de hecho ni de derecho, denuncia el vicio de incongruencia.

Insiste la quejosa en manifestar que, el a-quo indisimuladamente le ha otorgado a la Provincia de Córdoba, el carácter de titular del bien, cuando ésta había invocado en su escrito como único fundamento la ley de expropiación, de modo que la incongruencia resulta incuestionable, y que de sostenerse se violaría el derecho de defensa.

Luego hace una cita de jurisprudencia y doctrina, que según el recurrente le son favorables a su posición defensiva. Dice además, que la provincia, no acreditó de ninguna manera el título, ni el

modo de la propiedad que se irroga, respecto de los lotes que pretende ilegítimamente reivindicar.

En segundo lugar, se agravia la contraria cuando el juez en su resolución violenta el principio de razón suficiente, ya que no precisa las pruebas de las que se derivan sus afirmaciones en el fallo en crisis.

Cita doctrina del juicio de usucapión del Maestro Pedro León Tinti, y del Dr. Gabriel Ventura que, a su modo de razonar, favorecen la postura defensiva por él asumida. Afirma que el a-quo no valoró las abundantes y concretas pruebas ofrecidas y diligenciadas por mi parte. Hace un detalle de las mismas, como ser libreta de familia; testimonios; cedulones de impuestos inmobiliarios; expediente iniciado por ante la unidad ejecutora para el saneamiento de títulos con inscripción en el registro de poseedores. Luego afirma que DYCSA en su calidad de continuadora de la posesión de sus antecesores, según escritura pública labrada por el escribano Gustavo Colomer, continuó realizando actos posesorios, colocando un portón, pidió los servicios de agua e impuestos de DGR.; demolió inmuebles ubicados en la zona, levantó muros, dispuso la elaboración de un plano de mensura para usucapión, y que fuera presentado en la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba, el que fuera ilegítimamente rechazado su aprobación, por consejo de la Fiscalía de Estado de la Provincia de Córdoba, lo que motivó que la empresa promoviera acción contencioso administrativa en contra del Municipio.

Es decir que, el juez al resolver como lo hizo, violó abiertamente el Principio de Razón Suficiente, y omitió valorar prueba que, de haberse tenido en cuenta, hubiera derivado en hacer lugar a la excepción de prescripción interpuesta.

Prosigue diciendo que, el a-quo para fundar el rechazo a la excepción de prescripción adquisitiva a la opuesta, describe y sostiene en forma equivocada que el señor Julio Pérez, padre de los cedentes, ha reconocido su calidad de tenedor y lo segundo es cuando se le acuerda al expte. Número: PT01-845930001-217 reservados en secretaría lo cual constituyen un instrumento público y que si bien fueron impugnados por la demandada no se comprobó su falsedad en los términos del art. 296 CC y 244 CPC.

Esta parte de la resolución, manifiesta el apelante, viola el principio de razón suficiente. Luego realiza una elucubración de lo que se entiende por instrumento público tratando de rebatir lo expresado por el a-quo en el fallo, lo que obvia decir, mas no ha podido por más argumentación que realiza, la que es improcedente, pues no rebate los términos de los artículos 296 CC y 244 CPC-.

En tercer lugar agravia a la contraria, que en la resolución el a-quo, dice que entre los presupuestos se encuentra la pérdida de la posesión de parte de la provincia, cuando ella, la posesión se encuentra de tiempo inmemorial en cabeza de los cesionarios quienes poseyeron el inmueble, y dice que, de la simple lectura el a-quo refiere a la pérdida de la posesión, y no se observa con nitidez que el sentenciante haya expuesto las razones que sostiene en su increíble conclusión.

Finalmente, agravia a la contraria, el apartado dos del resuelvo, en donde el a-quo, impone las costas a cargo de la demandada, no regulándose en esta oportunidad a los letrados intervinientes, ya que considera que las costas deben aplicarse a la actora, en consideración a que los argumentos sostenidos, son por demás suficientes para hacer lugar a los mismos y hacer lugar a la sentencia incongruente, y en consecuencia condenar a la provincia en costas.

V.- Su improcedencia

Sin dudas la queja no puede ser admitida. Al demandar, en virtud de la posición asumida por la por la firma DYCSA – Diseño y Construcción S.A. La reivindicación reclamada en autos, es procedente, ya que el inmueble que ilegítimamente la accionada se considera cesionaria de derechos posesorios, no es tal, conforme quedó demostrado en forma fehaciente y contundentemente en la causa, por más que se esfuerce la contraria en argumentar lo contrario.

El a-quo en su resolución, brinda los fundamentos suficientemente sólidos, basados en derecho y en los hechos, por lo que la sentencia se advierte inconvencible.

Ahora bien, en cuanto a la denuncia de la contraria de la falta de congruencia del fallo, se puede afirmar sin temor a equívoco que, el mismo se encuentra revestido de lógica, coherencia y razón, fundado conforme lo establece la norma tanto de forma, cuanto de fondo (art. 326 CPCC y art. 3 CCyC.). La sentencia se encuentra debidamente motivada, pues expresa los razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas, así como a la aplicación e interpretación del derecho. La motivación tiene una incidencia directa en los distintos elementos fácticos y jurídicos del pleito, considerados individualmente y en conjunto, ajustándose siempre a las reglas de la lógica y de la razón.

Además, al decir del maestro Olsen GHIRARDI:

“...se considera que la resolución del juez ha sido fundamentada cuando se muestra, por las expresiones vertidas, que se ha seguido todo un camino –en forma explícita- hasta llegar a una afirmación o negación, con respecto a la conclusión a la que se ha arribado...” S/D

En consecuencia, en el fallo en crisis se encuentra suficientemente cumplido lo detallado precedentemente, y es así que, al momento de resolver en la sentencia se precisa con claridad que:

“... 1) La acción reivindicatoria tiende a la reparación del ius possidendi, es decir, el derecho a poseer, mediante la reintegración del factum possessionis. En efecto, el CCC aplicable en función de la fecha de los hechos de desposesión alegados por la actora, la define en el art. 2248: “La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento [...]”. Siguiendo a Borda, cuadra decir que es la acción que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee. Conforme a ello, el éxito de la pretensión de la actora se halla condicionado a la comprobación ineludible de dos presupuestos, a saber: a) su carácter de propietaria de la cosa; y b) la pérdida de la posesión. Así, en primer lugar, para la procedencia de la acción reivindicatoria debe demostrarse el título que acredita la calidad de propietario, lo cual debe surgir del hecho o acto jurídico por medio del cual se adquirió el

carácter de sucesor en el dominio. Se observa que la actora aduce ser propietaria del bien mediante Ley de Expropiación N.º 1059 del año 1887 (ff. 18). De la prueba informativa rendida en la causa surge que la expropiación se registró en las distintas reparticiones estatales. Así, Catastro de la Provincia de Córdoba informa que los lotes se encuentran afectados a Expropiación Ley 1059 de 1887 (ff 425). En igual sentido, el Área de Tierras Públicas de la Provincia de Córdoba informa que las tierras fueron adquiridas por Ley de Expropiación N.º 1059 del año 1887 para el proyecto Crisol, empadronadas a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba, sin dominio inscrito en el Registro de la Propiedad. Por su parte, el Registro General de la Provincia informa que el dominio de los lotes no consta inscripto, pero que verificado el Protocolo de Dominio del Departamento Capital en el año 1913 se verificó la inscripción originaria de todos los restantes lotes de la Manzana 199, resultando en todos los casos ventas otorgadas por el Gobierno de la Provincia de Córdoba, constituyendo en consecuencia la primera inscripción de los inmuebles en dicho Registro. Informa que ello resultaría coincidente con los datos obtenidos de la Dirección de Catastro en cuanto indican la propiedad fiscal de los lotes en cuestión y su configuración actual en base a un plano de subdivisión realizado por la Provincia de Córdoba en el que se indica "Título: Ley 1059 – Año 1887 – Proyecto Crisol" (ff. 444). Si bien la demandada invoca que dicha expropiación, en caso de haber existido no fue concluida y que, por ende, la Provincia de Córdoba nunca tuvo el dominio, ni la posesión de las tierras en debate, resulta insoslayable que no constando el dominio, los bienes en cuestión pertenecerían igualmente Estado reivindicante por aplicación del art. 236 del Código Civil que dispone: "ARTÍCULO 236.- Bienes del dominio privado del Estado. Pertenecen al Estado nacional, provincial o municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales: a) los inmuebles que carecen de dueño". Sostiene la jurisprudencia que "con motivo de que el título del Estado surge de la Ley y, por tanto, no existe documento portante del título (salvo la ley), se considera que hay una inversión de la carga de la prueba en beneficio del Estado reivindicante y en perjuicio del demandado (...). En ese orden de ideas, es el demandado quien debe probar ser el propietario del inmueble y no el Estado (...)" (Brandán, Juan Pablo, Editorial Lerner SRL, 2015, Córdoba, Argentina "Acciones posesorias y reales-Teoría y Práctica, pag. 188", lo que no se ha verificado en autos. Ello así, debe considerarse que los lotes pertenecen al Estado provincial, por no haberse demostrado en autos otra titularidad. Por otro lado, frente al cumplimiento del segundo requisito (pérdida de la posesión), se encuentra específicamente controvertido por los demandados, quienes alegan ser cesionarios de quienes desde tiempo inmemorial poseyeron el inmueble. En consecuencia, de lo expuesto, la excepción de falta de legitimación activa debe ser rechazada. II) Dicho ello, corresponde abordar la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por la demandada. En este sentido, debe mencionarse que el Sr. Julio Pérez (padre de los cedentes) ha reconocido su calidad de tenedor de acuerdo a los instrumentos acompañados por la actora Expte. PT01-854930001-217 (ff. 15 y 16) que obran reservados en Secretaría, lo cual constituye instrumento público, y que si bien fueron impugnados por la demandada, no se comprobó su falsedad en los términos del art. 296 CC y 244 CPC. Por lo tanto, al fallecer el Sr. Pérez en el año 2005 (ff. 594/595), es a partir de dicha fecha en que sus herederos podrían haber realizado actos posesorios sobre el inmueble en cuestión. En cualquier caso, la demandada no llegaría a cumplir los veinte años como poseedora requeridos para la prescripción adquisitiva (art. 1899 CC.). Es decir, no acreditó haber realizado actos posesorios por el plazo legal de veinte años, necesarios para que

podiera prosperar su defensa. Por lo que bajo tales condiciones, corresponde el rechazo de la excepción y el consiguiente acogimiento de la demanda...”

Como se puede advertir de la lectura del fallo en crisis, se otorgan todas las respuestas a los agravios que detalla la contraria en su escrito, mas si alguna duda persiste, se responderá cada uno de los agravios vertidos precedentemente.

En el primer agravio la contraria refiere a la incongruencia que habría cometido el juez, al resolver del modo que lo ha hecho, es decir que, si los lotes objeto de la acción, carecían de dueño, y por ende pertenecen a la provincia, porqué resultó necesario expropiar por parte de la Provincia de Córdoba, y con esa actitud, convalida lo expresado por esta parte y configura el vicio de incongruencia.

El A-quo para resolver como lo hizo, dijo:

“...el éxito de la pretensión de la actora se halla condicionado a la comprobación ineludible de dos presupuestos, a saber: a) su carácter de propietaria de la cosa; y b) la pérdida de la posesión. Así, en primer lugar, para la procedencia de la acción reivindicatoria debe demostrarse el título que acredita la calidad de propietario, lo cual debe surgir del hecho o acto jurídico por medio del cual se adquirió el carácter de sucesor en el dominio. Se observa que la actora aduce ser propietaria del bien mediante Ley de Expropiación N.º 1059 del año 1887 (ff. 18). De la prueba informativa rendida en la causa surge que la expropiación se registró en las distintas reparticiones estatales. Así, Catastro de la Provincia de Córdoba informa que los lotes se encuentran afectados a Expropiación Ley 1059 de 1887 (ff 425). En igual sentido, el Área de Tierras Públicas de la Provincia de Córdoba informa que las tierras fueron adquiridas por Ley de Expropiación N.º 1059 del año 1887 para el proyecto Crisol, empadronadas a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba, sin dominio inscrito en el Registro de la Propiedad. Por su parte, el Registro General de la Provincia informa que el dominio de los lotes no consta inscripto, pero que verificado el Protocolo de Dominio del Departamento Capital en el año 1913 se verificó la inscripción originaria de todos los restantes lotes de la Manzana 199, resultando en todos los casos ventas otorgadas por el Gobierno de la Provincia de Córdoba, constituyendo en consecuencia la primera inscripción de los inmuebles en dicho Registro. Informa que ello resultaría coincidente con los datos obtenidos de la Dirección de Catastro en cuanto indican la propiedad fiscal de los lotes en cuestión y su configuración actual en base a un plano de subdivisión realizado por la Provincia de Córdoba en el que se indica “Título: Ley 1059 – Año 1887 – Proyecto Crisol” (ff. 444). Si bien la demandada invoca que dicha expropiación, en caso de haber existido no fue concluida y que, por ende, la Provincia de Córdoba nunca tuvo el dominio, ni la posesión de las tierras en debate, resulta insoslayable que no constando el dominio, los bienes en cuestión pertenecerían igualmente Estado reivindicante por aplicación del art. 236 del Código Civil que dispone: “ARTÍCULO 236.- Bienes del dominio privado del Estado. Pertenecen al Estado nacional, provincial o municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales: a) los inmuebles que carecen de dueño”. Sostiene la jurisprudencia que “con motivo de que el título del Estado surge de la Ley y, por tanto, no existe documento portante del título (salvo la ley), se considera que hay una inversión de la carga de la prueba en beneficio del Estado reivindicante y en perjuicio del demandado (...). En ese orden de ideas, es el demandado quien debe probar ser el propietario del inmueble y no el Estado

(...)” (Badrán, Juan Pablo, Editorial Lerner SRL, 2015, Córdoba, Argentina “Acciones posesorias y reales- Teoría y Práctica, pag. 188”, lo que no se ha verificado en autos. Ello así, debe considerarse que los lotes pertenecen al Estado provincial, por no haberse demostrado en autos otra titularidad. Por otro lado, frente al cumplimiento del segundo requisito (pérdida de la posesión), se encuentra específicamente controvertido por los demandados, quienes alegan ser cesionarios de quienes desde tiempo inmemorial poseyeron el inmueble. En consecuencia, de lo expuesto, la excepción de falta de legitimación activa debe ser rechazada....”

De la lectura de lo precedente, se desprende sin atisbo de duda alguna que, la resolución en crisis se encuentra fundada, en los hechos demostrados y en derecho, y como bien lo expresa el a-quo, si la contraria se irroga la calidad de titular dominial, se produce la inversión de la carga de la prueba, circunstancia ésta que no sucedió en autos, por la sencilla razón, que la apelante no es la titular dominial de los bienes, ni el poseedor legítimo, por más que se esfuerce en expresar lo contrario, careciendo de probanza alguna que pueda acreditar la calidad invocada. Por el contrario, mi mandante probó y demostró su calidad de titular dominial, no solo con el título que era la expropiación, sino con las diversas informativas que se libraron y de las cuales da cuenta la resolución. Como se puede advertir no existe la incongruencia que denuncia la contraria, pues la fundamentación del fallo se encuentra inexpugnable para la pretensión de la accionada, debiendo rechazarse el agravio, lo que así se pide con costas.

Como segundo agravio, la contraria manifiesta que, al expresar el A-quo que la pérdida de la posesión de parte de la Provincia, se encuentra específicamente controvertido por los demandados, y haciendo una transcripción parcial, de la resolución en crisis manifiesta que, los demandados dicen ser cesionarios de quienes desde tiempo inmemorial poseyeron el inmueble. En consecuencia de lo expuesto, la excepción de falta de legitimación activa, debe ser rechazada. Vemos que la contraria toma como párrafo aislado la parte final del análisis que el A-quo realiza en su totalidad. Y ello es así, por cuanto el sentenciante comenzó con el análisis de los dos presupuestos para la procedencia de la reivindicación, cuando en el fallo en crisis manifiesta:

“...Conforme a ello, el éxito de la pretensión de la actora se halla condicionado a la comprobación ineludible de los dos presupuestos a saber: a) su carácter de propietaria de la cosa; b) la pérdida de la posesión....”

Es decir que, el primero de ellos, el carácter de propietaria ya fue analizado ampliamente en la respuesta al agravio precedente, y en lo que a éste respecta, la pérdida de la posesión, era lo que estaba controvertido por la parte accionada, de modo que se cumplen con ambos supuestos, para la procedencia de la acción intentada, y eso es el objeto del agravio de la contraria, que obvia decirlo, resulta improcedente, y no admite detenerse más sobre el particular, por obvias razones.

En tercer lugar, se agravia la apelante, cuando manifiesta que, el a-quo le otorga calidad de instrumento público, al expte. N°: PT01-854930001-217, y sigue manifestando que, dichas fotocopias no reúnen los requisitos para constituir un instrumento público como equivocadamente sostiene el A-quo.

Posteriormente, afirma el quejoso que:

“...tal como lo sostuve en el escrito de “contestación de demanda”, tanto la “supuesta nota y supuesto certificado” han sido acompañados sólo en fotocopias simples y en modo alguno existen sus originales reservados en Secretaría del Tribunal, sino que, lo que se hizo fue “Certificar” las fotocopias agregadas al expediente con un expediente en copia que se reservó. Pero el original, nunca estuvo ni está reservado en el Tribunal...”.

Estas manifestaciones se contrastan con lo expresado por el A-quo en su resolución, ya que en la misma el sentenciante expresa al abordar el tema de la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por la demanda, dijo:

“... debe mencionarse que el Sr. Julio Pérez, (padre de los cedentes) ha reconocido su calidad de tenedor de acuerdo a los instrumentos acompañados por la actora, Expte. PT01-854930001-217 (fs. 15 y 16) que obran reservados en Secretaría, lo cual constituye un instrumento público y que si bien fueron impugnados por la demandada, no se comprobó su falsedad en los términos del art. 296 CC y 244 CPC. Por lo tanto al fallecer el señor Julio Pérez en el año 2005 (fs. 594/595) es a partir de dicha fecha en que sus herederos podrían haber realizado actos posesorios sobre el inmueble en cuestión. En cualquier caso, la demandada no llegaría a cumplir los veinte años como poseedora requeridos para la prescripción adquisitiva (art. 1899 CC). Es decir, no acreditó haber realizado actos posesorios por el plazo legal de veinte años, necesarios para que pudiera prosperar su defensa. Por lo que bajo tales condiciones, corresponde el rechazo de la excepción y el consiguiente acogimiento de la demanda...”.

De lo transcripto, se advierte de modo prístino que la queja de la apelante, debe ser rechazada, ya que la resolución en crisis resulta por demás fundada, habiendo ocurrido para la contraria la preclusión procesal, por cuanto la misma no realizó la redargución de falsedad del instrumento público en tiempo útil, el que se encuentra acompañado en autos, de modo que esta aseveración un tanto inconsciente, no puede por más insistencia que se haga, torcer los fundamentos lógicos y legales detallados en la sentencia, lo que acarrea como lógica resolución del agravio en el rechazo del mismo, lo que así se pide, pues de nada sirve analizar el resto del agravio, ya que el quejoso hace referencia a prueba acompañada por su parte y que a su criterio son dirimientes, pero las mismas no alcanzan a conmover los fundamentos y contundencia de los sólidos argumentos detallados en la sentencia.

Finalmente, y como cuarto agravio, se queja la contraria cuando el a-quo en la resolución dispuso imponer las costas a cargo de la demandada, no regulándose honorarios en esta oportunidad a los letrados intervinientes, ya que, conforme los agravios vertidos (sigue la quejosa expresándose), la sentencia tal y como ha sido construida, resulta incongruente y corresponde que se le impongan especialmente a la actora, por el rechazo de la demanda de reivindicación.

Lo expresado por la apelante, es una mera disconformidad con lo resuelto en la sentencia, pues este cuarto agravio, al igual que los precedentes, no alcanzan a conmover los sólidos fundamentos brindados en la resolución, por lo que analizar el mismo, y desentrañar lo que dice que debió ser, pero que en la realidad no fue, resulta por demás ilógico, y el rechazo de este agravio, también se impone, al igual que todos los anteriores, y que, conforme la ley foral, las costas se aplican a la accionada en condición de vencida, y en función del principio objetivo de la derrota, art. 130 CPC y C., para lo que no debe detenerse en mayores precisiones.

Como ha señalado Couture:

“... desde que el proceso tiene un costo, éste debe recaer sobre alguno de los litigantes; lo lógico es que recaiga sobre el litigante que no tiene razón”. S/D

El artículo 130 del C de P.C. y C provee de fundamento jurídico necesario y suficiente a la decisión judicial que se cuestiona, por cuanto la regla general es que las costas se impondrán al “vencido”, con la excepción de que el Tribunal disponga “un criterio diferente de distribución, de acuerdo a las particularidades del caso, debiendo fundar suficientemente su resolución en el último supuesto”.

Como ha quedado acreditado en autos y ha sido valorado en la sentencia, no estamos ante un caso donde el dispendio judicial resulte atribuible a la actora. La exención de costas debe interpretarse entonces con criterio estricto, habida cuenta de su excepcionalidad». (Conf. TSJ, Sala Contencioso Administrativa, Sentencia N° diecinueve, 10/03/2017, en autos “Fiat Auto Argentina S.A. c/ Municipalidad De Marcos Juárez - Demanda Contencioso Administrativa - Recurso De Casación - Rehace” (expte. n° 718586).

Es de este modo que, el agravio, tal y como ha sido planteado, no merece ser oído y su rechazo se impone, con costas.”

Hace reserva del caso federal.

4) Tratamiento del recurso.

Lo primero que debo señalar es que luego de una detenida lectura de la queja se estima que los argumentos introducidos reúnen los requisitos exigidos para ser tales, siendo que la parte apelante expone los motivos por los cuales pretende la reforma del decisorio y señala cuál sería el yerro en el que habría incurrido el Tribunal de Conocimiento al zanjar el asunto sometido a debate. Desde la doctrina se ha dicho que *“(...) la visión mayoritaria -a la que adhiero- entiende que la consideración de la suficiencia de la expresión de agravios debe realizarse en forma laxa, esto es que en caso de duda debe estarse por el mantenimiento de la apelación, y no declarar desierto el recurso por falta de expresión de agravios, en sentido técnico”* (Fernández, Raúl, *Impugnaciones ordinarias y extraordinarias en el CPC de Córdoba*, Alveroni, Cba., 2006, pág. 182).

Se interpreta, entonces, que los fundamentos esgrimidos por la parte recurrente resultan suficientes para mantener la apelación en esta Sede. La crítica al fallo se presenta concreta, razonada y busca demostrar cómo -a criterio del apelante- el Tribunal de Grado ha propiciado una solución contraria a derecho.

4.1) Primer agravio.

De manera resumida, la apelante se queja por cuanto el Juez le atribuye en su resolución la condición de dueño al Estado provincial en virtud del art. 236 CCC (bienes que carecen de

dueño), considerándolo como titular de dominio en base a un título y a una causa no invocados por la actora, lo que a su juicio configura un vicio de incongruencia. Asimismo, señala que la parte actora no acreditó de ninguna manera el título ni el modo de la propiedad que se irroga respecto de los lotes que pretende reivindicar, ya que no aportó prueba que acredite que la expropiación invocada fue perfeccionada, así como tampoco probó haber recibido la posesión de los lotes por lo que jamás adquirió dichos lotes.

Conforme las constancias de la causa, la actora, al reclamar la propiedad de los lotes en cuestión, aduce expresamente en su demanda que *“... los inmuebles descriptos fueron adquiridos por la provincia de Córdoba, mediante Leyes provinciales N° 1049 y 1059 del año 1886 y 1887 respectivamente, declarando de utilidad pública los inmuebles y autorizando al Poder ejecutivo al pago de las expropiaciones...”* (sic fs. 2).

La apelante manifiesta que dicha expropiación no fue concluida y que por ello la Provincia nunca tuvo el dominio de las tierras. Ahora bien, de la documental acompañada surge que:

a) En el informe enviado por el Área de Tierras Públicas se señaló que *“Atento lo solicitado, si las parcelas designadas catastralmente como 04-12-031-038/039/040 afectan derechos de la provincia de Córdoba. Consultado el Archivo de Tierras Públicas no hay afectación de Dominio Público, y si afecta Dominio Privado del Estado Provincial, las que fueron adquiridas por Ley de Expropiación N° 1059 del año 1887 para el Proyecto Crisol. Habiéndose empadronado los inmuebles como parcelas N° 38, 39 y 40 en la Base de Datos del Sistema Informático Territorial, con números de cuenta 1101-1594373/1, 1101-1594371/5, 1101-1594372/3 respectivamente, a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba, sin Dominio Inscripto en el Registro de la Propiedad...”*.

b) A fs. 425 Catastro de la provincia de Córdoba informa que los lotes se encuentran afectados a Expropiación Ley 1059 de 1887, y establece como poseedor al Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba.

c) El Registro General de la Provincia informa a fs. 444/445 que *“a)...Lote 16 de la manzana 199 de Nueva Córdoba del que surgen los lotes a, b, yc correspondientes a los inmuebles motivo de consulta. Dicho plano data del año 1995, consigna que se trata de un TERRENO FISCAL” e indica: “TÍTULO: Ley 1059- Año 1887- Proyecto Crisol” (...)* b) *Formulario de la Dirección General de Catastro de Córdoba confeccionada con motivo del catastro parcelario en el mes de septiembre de 1951 correspondiente al Lote 16 de la manzana 199 de Nueva Córdoba, en el que se indica que el propietario es el Superior Gobierno de la Provincia, el dominio corresponde a “Ley Exp. 1059 - año 1887” (...)* c) *Plano de catastro parcelario de la Municipalidad de Córdoba (...)* en el que se indica que los lotes objeto de la consulta se corresponden a propiedad fiscal (...) d) *Formulario de la Dirección general de Catastro de los lotes correspondientes a la manzana 199, en el cual se indica que el propietario de los lotes 16a, 16b y 16c es el Superior Gobierno de la Provincia, e) Plano de mensura y unión (...)* visado por la Dirección general de Catastro en Expte. 84463/1980, en el que se consigna que los lotes en cuestión corresponden al Superior Gobierno de la Provincia (...)” (...)

Asimismo, dicha repartición señala que “(...) a los fines de agotar la consulta realizada y atento no haber podido obtener datos de inscripción registral de los inmuebles, se realizó la consulta de los restantes lotes de la Manzana 199. Dicha consulta arrojó que las inscripciones originarias de dichos lotes se correspondieron a ventas otorgadas por el Gobierno de la Provincia de Córdoba representado por la Mesa de Hacienda e inscriptas en el Protocolo de Dominio del Departamento de Capital en el año 1913 (...) indicándose también en todos los casos que el “dominio no consta” constituyendo en consecuencia la primera inscripción de dichos inmuebles en este Registro General (...)”.

Por su parte en dicho informe el Registro también refiere que “...no fue posible encontrar un acto de venta por parte de la provincia del lote 16 de la manzana 199, como sí ocurrió con todos los restantes lotes de la manzana... a todas las ventas las otorgó la Provincia sin que su título se encontrara inscripto en el Registro General (por ello indica que “el dominio no consta en todos los casos). Ello resultaría coincidente con los datos obtenidos de la Dirección de Catastro, en cuanto indican la propiedad fiscal de los lotes en cuestión e -incluso- de donde surge que los inmuebles con su configuración actual se habrían generado debido a un plano de subdivisión realizado por la propia provincia de Córdoba, en el que se indica “TÍTULO: Ley 1059 - Año 1887 - Proyecto Crisol”.

De lo hasta aquí expuesto y analizado surge que la expropiación aducida por la actora (fs. 18) se registró en distintas reparticiones estatales, documental que fue analizada por el Magistrado en la causa reconociendo el dominio en el Estado provincial en base a dicho análisis. Ahora bien, no es un dato menor que las mencionadas registraciones no impiden contemplar que han transcurrido casi cincuenta años desde octubre de 1969, año en que la Provincia -por la prueba que la misma presenta, que aún no fuere suscripta por el Sr. Julio Pérez hace plena prueba en contra de la presentante- reconoce la ocupación de Julio Pérez del inmueble en cuestión, hasta la promoción de la demanda.

Se agravia también la apelante que el Magistrado, al evaluar la posibilidad señalada por ella en cuanto al no perfeccionamiento de la expropiación, señaló que “...si bien la demandada invoca que dicha expropiación, en caso de haber existido no fue concluida y que, por ende, la Provincia de Córdoba nunca tuvo el dominio, ni la posesión de las tierras en debate, resulta insoslayable que no constando el dominio, los bienes en cuestión pertenecerían igualmente el Estado reivindicante por aplicación del art. 236 del Código Civil ...”. Por tanto, de lo expuesto surge claro que el Magistrado reconoce en primera medida el dominio del Estado sobre el lote en virtud de la expropiación registrada en las distintas reparticiones, pero analiza lo alegado por el apelante señalando que (en el hipotético caso) de asistirle razón, dicho lote igualmente pertenecería al Estado provincial por no constar su dominio y ser, tal como lo informa el Área de tierras públicas, bien de dominio privado del Estado.

En este estado debo señalar que, no obstante resultar correcto el análisis del Juez explicitado precedentemente, no se verifica la causa de pedir que indica la actora en su demanda. Conforme consta a fs. 2, la razón que justifica el temperamento adoptado por la actora ha sido que el inmueble en cuestión es un inmueble de dominio público del Estado provincial. Y aquí no es lo mismo que se trate de un bien de dominio público que uno de dominio privado, porque precisamente es fundamento de la acción la imposibilidad de adquisición del dominio

por prescripción, fundamento éste que cae por la propia actuación de la parte actora en el marco del expediente administrativo adjuntado como prueba por la misma, en que a fs. 74 del expte. Administrativo iniciado por nota PTO1-854930001-217, hay una referencia de que no hay afectación del dominio público pero sí del dominio privado del Estado provincial, suscripta por funcionarios del Área de Tierras Públicas de la Provincia con fecha 4/9/2017.

Por tanto, existe vicio de incongruencia, pero en realidad ello es porque no es lo mismo afirmar que se trata de un bien de dominio público, imprescriptible por los particulares, que uno de dominio privado. Y si bien es cierto que en caso de no existir expropiación dichas tierras pertenecerían al Estado Provincial por no estar inscripto su dominio a nombre de otra persona, la realidad es que en la causa de pedir se contempló la calidad de dominio público del bien.

No puede afirmarse que al haberse resuelto la cuestión por el art. 236 CCC si el Magistrado lo hacía dando una fundamentación adecuada y basándose en las probanzas arrojadas a la causa, podría haber sido correcto, toda vez que en virtud del principio de *iuria novit curia*, “...los jueces tienen no sólo la facultad, sino también el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas jurídicas con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes –conf. doctrina de Fallos: 324:2946–”, ya que dicho principio no permite modificar los hechos ni la causa de pedir, solo el derecho no denunciado o mal denunciado, o un encuadre jurídico erróneo -como el *nomen iuris* de un contrato- pero siempre sí, y solo sí, se respetan los hechos de la causa, lo que no ha ocurrido en autos.

La doctrina ha sostenido, en posición que comparto, que: “*El iura novit curia, recordamos, consiste en la necesaria libertad con que debe contar el sentenciante para subsumir los hechos alegados y probados por las partes, dentro de las previsiones normativas que rijan el caso. Libertad que subsiste aún en la hipótesis de que los litigantes hubieran invocado la aplicabilidad de otras disposiciones” (PEYRANO, Jorge W.; “El ejercicio del iura novit curia como deber funcional de los magistrados”, Publicado en: DJ 06/07/2011, 5 • LA LEY 13/07/2011, 8 • LA LEY 2011-D, 198. El subrayado nos pertenece). Por tanto, el principio *iura novit curia* es un principio jurídico del derecho procesal que indica que el Juez tiene la facultad pero también la obligación de aplicar el derecho haciendo la calificación jurídica adecuada de los hechos porque es conocedor del derecho, encontrándose obligado a decidir de acuerdo a las normas legales, aun cuando las partes no hayan expresado las leyes en que fundan sus derechos subjetivos o hayan invocado normas jurídicas distintas a las que el juzgador considera aplicables al caso, siempre de acuerdo a los hechos relatados y a las pruebas ofrecidas. O sea, el límite de la aplicación del *iura novit curia* es el respeto de los hechos relatados en los escritos introductorios y demás agregados en la causa, lo que ha sido desbordado por el Sentenciante, al reconocer hechos distintos a los aducidos por la accionante como justificantes de su derecho.*

Además, debo destacar que conforme lo dicho por el Registro General de la Provincia, el lote en cuestión se encuentra en el plano de subdivisión realizado por la provincia de Córdoba bajo el Título: “Ley 1059 - Año 1887 - Proyecto Crisol” junto a 19 lotes más, los que figuraban al igual que el lote 16 sin dominio conocido, siendo el base de autos el único que no fuera

inscripto con posterioridad en virtud de ventas realizadas por la Mesa de Hacienda en representación del Gobierno de la Provincia.

Esto demuestra dos cuestiones: la primera, que la expropiación dejó de tener razón de ser, desde que la causa de utilidad pública ha sido dejada sin efecto por la propia accionante, quien procediera a la venta de los demás inmuebles involucrados en aquella expropiación. Y la segunda, que considerando que las ventas datan de 1913, conforme señala el Registro General, es claro que el diverso temperamento adoptado por la Provincia respecto del inmueble base de autos ha obedecido a la distinta situación jurídica de éste, pudiendo considerarse una presunción que coadyuva a la acreditación de la existencia de una posesión causal de adquisición dominial, que es lo que la demandada afirma detentar.

Asimismo y si bien no se puede definir el dominio ni la propiedad de un lote en virtud del destino de los lotes colindantes, esto no impide que lo relativo a los mismos configure una fuerte presunción de que el lote 16 no fue vendido, porque el mismo no corría la misma suerte que los 19 restantes, es decir, había una declaración de propiedad el Estado en virtud de la Ley 1049 de expropiación, pero que no se mantenía al tiempo de la concreción de las demás ventas, lo que impediera a la actora obrar como respecto de los otros inmuebles afectados por la misma ley 1049. Razonamiento que en definitiva luce dotado de lógica secuencial conforme fueron sucediendo los hechos.

Es por todo lo expuesto que el presente agravio merece recibo.

4.2) Segundo agravio.

La queja, textualmente, efectuada por la apelante es la siguiente:

“...AGRAVIA a mi representada Dydsa – S.A., que el Juez a-quo en su sentencia, continúe al hablar del apartado b) de los presupuestos, de la reivindicación cuando dice: “Por otro lado, frente al cumplimiento del segundo requisito (pérdida de la posesión),???? se encuentra específicamente controvertido por los demandados, quienes alegan ser cesionarios de quienes desde tiempo inmemorial poseyeron el inmueble. En consecuencia de lo expuesto, la excepción de falta de legitimación activa debe ser rechazada”.

De la simple lectura de lo expresado por el Sr. Juez precedentemente transcrita y que hace referencia a la “Pérdida de la posesión”, NO SE OBSERVA CON NITIDEZ QUE EL SENTENCIANTE HAYA EXPUESTO LAS RAZONES QUE SOSTIENEN SU INCREÍBLE “CONCLUSIÓN”: “que por tanto debe rechazarse la excepción de falta de legitimación activa”???- Por tanto, puedo sostener que nos encontramos frente a la ausencia en el razonamiento, del itinerario racional necesario para arribar a una conclusión determinada”.

Sencillamente V.E., lo dicho por el Sentenciante adolece del vicio de FALTA DE FUNDAMENTACIÓN LÓGICA Y LEGAL, tornando su decisión en ARBITRARIA, por lo que así deberá ser declarada por V.E. y dictarse una nueva RESOLUCIÓN CONFORME A DERECHO, HACER LUGAR A LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA DE PARTE DE LA ACTORA Y

EN SU MÉRITO RECHAZAR LA DEMANDA DE REIVINDICACIÓN INCOADA POR EL SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA, CON COSTAS.”

El Magistrado, sobre esta cuestión, señaló: *“De la prueba informativa rendida en la causa surge que la expropiación se registró en las distintas reparticiones estatales. Así, Catastro de la Provincia de Córdoba informa que los lotes se encuentran afectados a Expropiación Ley 1059 de 1887 (ff 425). En igual sentido, el Área de Tierras Públicas de la Provincia de Córdoba informa que la tierras fueron adquiridas por Ley de Expropiación N.º 1059 del año 1887 para el proyecto Crisol, empadronadas a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba, sin dominio inscrito en el Registro de la Propiedad. Por su parte, el Registro General de la Provincia informa que el dominio de los lotes no consta inscripto, pero que verificado el Protocolo de Dominio del Departamento Capital en el año 1913 se verificó la inscripción originaria de todos los restantes lotes de la Manzana 199, resultando en todos los casos ventas otorgadas por el Gobierno de la Provincia de Córdoba, constituyendo en consecuencia la primera inscripción de los inmuebles en dicho Registro. Informa que ello resultaría coincidente con los datos obtenidos de la Dirección de Catastro en cuanto indican la propiedad fiscal de los lotes en cuestión y su configuración actual en base a un plano de subdivisión realizado por la Provincia de Córdoba en el que se indica “Título: Ley 1059 – Año 1887 – Proyecto Crisol” (ff. 444). Si bien la demandada invoca que dicha expropiación, en caso de haber existido no fue concluida y que, por ende, la Provincia de Córdoba nunca tuvo el dominio, ni la posesión de las tierras en debate, resulta insoslayable que no constando el dominio, los bienes en cuestión pertenecerían igualmente Estado reivindicante por aplicación del art. 236 del Código Civil que dispone: **“ARTÍCULO 236.- Bienes del dominio privado del Estado.** Pertencen al Estado nacional, provincial o municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales: a) los inmuebles que carecen de dueño”. Sostiene la jurisprudencia que “con motivo de que el título del Estado surge de la Ley y, por tanto, no existe documento portante del título (salvo la ley), se considera que hay una inversión de la carga de la prueba en beneficio del Estado reivindicante y en perjuicio del demandado (...). En ese orden de ideas, es el demandado quien debe probar ser el propietario del inmueble y no el Estado (...)” (Brandán, Juan Pablo, Editorial Lerner SRL, 2015, Córdoba, Argentina “Acciones posesorias y reales- Teoría y Práctica, pag. 188”, lo que no se ha verificado en autos. Ello así, debe considerarse que los lotes pertenecen al Estado provincial, por no haberse demostrado en autos otra titularidad. Por otro lado, frente al cumplimiento del segundo requisito (pérdida de la posesión), se encuentra específicamente controvertido por los demandados, quienes alegan ser cesionarios de quienes desde tiempo inmemorial poseyeron el inmueble. En consecuencia de lo expuesto, la excepción de falta de legitimación activa debe ser rechazada.”*

La acción de reivindicación, conforme art. 2758 Cód. Civil (de aplicación al caso, atento el tiempo de la desposesión que justifica el presente proceso, que no obra determinado por la accionante, pero que claramente debe ubicarse en el año 1969, cuanto menos), nace del dominio de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica contra aquel que se encuentra en posesión de ella. Conforme la nota del codificador, *“La palabra poseer, poseedor, se aplica en el caso del artículo y respecto al demandado, tanto al que posee como dueño de la cosa, como al que meramente la tiene.. ”*, lo que clarifica que el tenedor de la cosa puede ser sujeto pasivo de la reivindicación. Consecuentemente con ello, se exige la desposesión, con independencia de en

qué haya consistido la misma, y de la calidad de poseedor o tenedor de quien detentare el bien en cuestión.

De tal modo, la reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares ([art. 2756](#) del Código Civil, actual [art. 2247](#) del Código Civil y Comercial de la Nación). Esta acción le asiste al titular del dominio, que ha perdido la posesión o que tiene el derecho de poseer, la posibilidad de reclamarla de quien efectivamente la posee y que no puede oponer un título mejor que el del actor (cfr. Salas, A. - Trigo Represas, Félix A. - López Mesa, Marcelo J., *Código Civil Anotado*, ed. Depalma, Bs. As., año 2000, t. IV -B, p. 97, n° 1 bis) (SAIJ. *Acción reivindicatoria, legitimación activa, plano de mensura*. Fecha: 11 de Febrero de 2016. Id SAIJ: SUS0009891).

Si se tiene a la Provincia por propietaria por tratarse de tierras sin dueño, ello implica reconocer un dominio residual en cabeza del Estado que correspondiere, pero, precisamente, al tratarse de un dominio privado, el mismo puede cesar por adquisición por parte de un tercero mediante prescripción, esto es, por la posesión que de dichos bienes se detente por el lapso de 20 años.

Es por todo lo expuesto que el presente agravio merece recibo. El Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba no detenta el dominio público del inmueble, cual denunciara en la demanda, lo cual evidencia que la legitimación expuesta por la accionante no existe en la realidad. Y si se la considera legitimada activa en los presentes por estar dotado de capacidad para actuar en el proceso judicial, en virtud de la titularidad del derecho de dominio, en este caso privado, sobre las tierras en cuestión, respecto de la otra parte, ello modifica los *hechos* expuestos en la demanda, por lo que no debería ser de recibo.

No obstante esta cuestión que puede resultar opinable, de todos modos, como se ha ido y se seguirá analizando en la presente, al haber transcurrido más de veinte años sin ejercerse la acción de reivindicación (art. 4015 Cód. Civil), corresponde admitir la excepción de prescripción opuesta, aspecto que retomaré al analizar el agravio siguiente. A ello agrego que no existen en autos interpelaciones útiles (esto es, dentro de los primeros 20 años de posesión) que pudieren afectar la posesión de la parte demandada y sus antecesores en la posesión, por lo que el tiempo de posesión que le permite repeler esta reivindicación en su contra se encuentra cumplido.

4.3) Tercer agravio:

4.3.1) En este agravio el apelante se queja en primer lugar porque entiende que el Magistrado viola los principios de razón suficiente y de fundamentación lógica y legal al establecer, por un lado, que el Sr. Julio Pérez reconoció su calidad de tenedor, y por otro, al concederle a los instrumentos agregados por la actora, de fs. 15/16 y PT01-854930001-217, la calidad de instrumentos públicos.

Señala que la nota y el certificado han sido acompañados solo en fotocopias simples y que no existen sus originales reservados en el Tribunal, por lo que dichas copias no pueden, a su criterio, constituir prueba relevante ya que no reúnen los requisitos para constituir un instrumento público, sumado a que fueron impugnadas formalmente por su parte.

Respecto de esta queja, en primer lugar, es de importancia efectuar un recuento de las constancias de autos, así:

- a. A fs. 8/95 obra agregada prueba documental consistente en Expediente Administrativo N° PT01-854930001-217 de Procuración del Tesoro de la Provincia. Dichas copias del Expediente se encuentran debidamente concordadas con los respectivos instrumentos y que obran reservados en Secretaría. Así el Tribunal a fs. 95 consignó *“CONCUERDAN: con los instrumentos que tuve a la vista y que se reservaron en secretaría en el bibliorato del turno de Mayo 2019 y que corren de la fs. 8 a la fs. 95. Oficina: 11/06/2019 consistente en Expediente Administrativo N° PT01-854930001-217 de Procuración del Tesoro de la Provincia”*.
- b. Posteriormente en fecha 4/3/2020 la apelante impugnó la autenticidad de la prueba documental incorporada, cuando al contestar la demanda, a fs. 168, manifestó *“... Por tanto en forma expresa y categórica niego e impugno la autenticidad, contenido y firmas de toda la documentación acompañada en fotocopias como prueba la actora. Reitero V.S. las hojas en fotocopia que la actora rotula “Nota” y “certificado” y que presenta en los autos afirmando que la firma que allí existe le pertenece al Sr. Julio Perez, se niega categóricamente que así sea, se niega que le pertenezca al Sr. Julio Perez y además se trata de papeles sin valor ni eficacia jurídica alguna, ya que repito que fueron agregadas a estos obrados en fotocopias y también en el sobre donde se encuentra la documental “reservada” existe solo en fotocopias sin valor ni eficacia jurídica alguna, por lo que no pueden ser tenidas en cuenta en absoluto ...”*.
- c. Ante tal requerimiento el Tribunal en fecha 12/3/2020 decretó *“...En punto a la observación formulada respecto del conculda obrante a fs. 95, señalo que lo cotejado con las copias agregadas en autos son los instrumentos que se reservaron, consistentes en un cuerpo con carátula de expediente administrativo, cuyas fojas tiene sello foliador del Centro Cívico, de la Fiscalía de Estado y de la Procuración del Tesoro de la Provincia”*.

En primer lugar, entiendo que dicha documental al ser un expediente administrativo expedido y tramitado por ante una repartición de agentes investidos para el ejercicio de la función, que actúan en los límites de la competencia, observando las solemnidades que establece la ley, está intervenida con un sello de actuación dotado de fe pública, lo que en modo alguno significa la eficacia convictiva de todo su contenido.

Así, *“los requisitos para que exista un instrumento público varían según la postura que se adopte respecto a su concepto. Pero en definitiva, se requiere la existencia de un oficial público, que cuente dentro de su competencia material con el ejercicio de la fideiatio; que actué dentro de los límites de su función y de acuerdo con las normas que la rigen. Y sobre todo este oficial público debe ser el autor del documento, quien lo autoriza otorgándole autenticidad”* (*“Instrumentos públicos”*. Fecha de publicación: 8/11/2010. Id SAIJ: SU70015449.)

En el caso, claramente la nota en cuestión no constituye un instrumento público, porque no existe fe en el expediente de que haya sido presentado efectivamente por el fallecido Sr.

Pérez, ni hubo intervención de oficial público alguno en su libramiento. Por tanto, frente al desconocimiento de dicho instrumento, aún la mera copia adjuntada cuente con el sello oficial e intervención del Estado, no resulta necesaria la redargución de falsedad, toda vez que este medio tiene como finalidad destruir la eficacia de un documento (instrumento público) agregado al proceso como elemento probatorio (cfr. *Derecho Procesal Civil*, tomo IV, pág. 457, Lino E. Palacio).

*“El incidente de redargución de falsedad de un instrumento público se encuentra regulado en nuestra ley foral en un único artículo, el 244 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, Ley N° 8.465 (B.O. 08/06/1.995) (7) Y que prácticamente es copia textual del precepto contenido en el artículo 395 (8) de la ley foral nacional. En particular, dicho incidente es un procedimiento tendiente a privar de valor de verdad a una "mentira"; es decir, a la mentira que se ha consagrado en el documento ahora impugnado. Por lo tanto, su utilización está prevista y se circunscribe sólo para ese supuesto patológico, que -si el sistema notarial responde al espíritu de nuestro Código Civil y en general al de todo sistema de notariado de tipo latino- debería ser excepcionalísimo. Así, su regulación procesal debería ser rigurosa, restrictiva y su admisibilidad de carácter excepcional a fin de ser un verdadero procedimiento incordioso (...) lo que la ley quiere -y debe querer siempre- es que el instrumento público funcione como tal, ya que para ello lo ha revestido de fe pública y ese es el espíritu subyacente en toda la regulación que ha realizado nuestro codificador en materia de instrumentos públicos (artículos 979 a 996 y 997 a 1.011 del Código Civil). Por lo tanto, este procedimiento incordioso del incidente de redargución de falsedad busca privar de fe pública al instrumento público evitando así la consagración de una mentira y a tal fin debe ser siempre empleado (Fuster, Gabriel A., *Algunos aspectos vinculados con el incidente de redargución de falsedad de instrumento público*. <https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-85-86-2005-11-Doctrina.pdf>, p 156).*

Por tanto, establecido que no resultaba necesaria la redargución de falsedad por no encontrarnos en presencia de un instrumento público, en la causa bastaba con la simple impugnación de la documental acompañada, la que no ha sido, en el caso, sostenida y validada por la demandante por prueba alguna que permitiera admitir su posición.

Así, a pesar de que, tal como lo señala el Magistrado, el cuerpo reservado presenta carátula de expediente administrativo y sus fojas tienen sello foliador del Centro Cívico, de la Fiscalía de Estado y de la Procuración del Tesoro de la Provincia, su eficacia no surge manifiesta como prueba válida a considerar y valorar a los fines de la resolución de la causa, menos aún en los términos expuestos en el fallo en crisis. Esto es así por no encontrarse investida la prueba presentada de fe pública con el alcance expresado, y por haber sido cuestionada por la vía idónea por la parte demandada interesada.

De tal modo, no es plena prueba de la calidad de tenedor la constancia de fs. 13/14 del Expte. Administrativo que tengo a la vista.

No obstante lo señalado, corresponde adentrarse en su contenido. Establecido que no existen constancias fieles de que, efectivamente, el Sr. Julio Pérez, LE 6.487.505 haya suscripto las constancias agregadas en copia a fs. 13 y 14 del expediente administrativo mencionado, procede analizar su eficacia si es que se considerare que el mismo sí las suscribió. La nota de fs.

13 es un pedido del “ocupante” de un inmueble de la constancia que acredite su calidad de tal, respecto de un inmueble que originalmente fuera ocupado por Telésforo Brizuela, abuelo del presentante. No se menciona en ninguna oportunidad la calidad de “tenedor” ni se explicita el tipo de ocupación de la que se trata, más allá de que se refiere a una continuación en la relación con la cosa de su abuelo y sí alude a la propiedad de la Provincia. La nota ha sido recibida el 31/10/1969.

En la constancia de fs. 14, el Estado provincial reconoce, en un instrumento constituido por un formulario completado con los datos de la persona y ubicación del inmueble, que el Sr. Julio Pérez es ocupante, a lo que le agrega (en la parte preimpresa del formulario) que lo hace con carácter precario y gratuito. La supuesta firma del Sr. Julio Pérez estaría en la constancia de recepción del original y copia del presente. Si se advierte, en el formulario preimpreso consta que el mismo se expide para obtener la conexión de energía eléctrica en la casa- habitación aludida.

Estas actuaciones, aún hubieren sido suscriptas por el Sr. Julio Pérez –respecto de lo cual no existen constancias fieles- ameritan tres reflexiones: la primera, se ha destacado que se trata el pedido de una nota en la que se alude al carácter de “ocupante”, sin calificación de tal ocupación, esto es, nada prueba que beneficie a la accionante, a pesar de que indica que se trata de un inmueble de propiedad del Estado provincial, lo que de suyo resulta extraño, porque como bien surge de todo el expediente judicial y también del administrativo, la propiedad del Estado provincial no obraba inscripta, no resultando así claro cómo la habría supuestamente conocido.

La segunda, que la firma de la recepción de una constancia en un formulario preimpreso – situación ésta última que muestra que es lo único que se entregaba- no significa aceptación alguna por parte del receptor de la constancia de su calidad de tenedor precario, solo muestra su necesidad de conectar la luz, y que firmó a fin de retirar el certificado.

Y la tercera, que en el presente siglo XXI, la Provincia ha dictado una serie de normas tendientes a la regularización de títulos, precisamente, por la cantidad de tierras que no estaban siendo ocupadas por los titulares registrales, o por la Provincia, sino por particulares distintos de aquellos. Así se dicta la ley 9100 en 2003, luego derogada por la ley 9150 de 2004, cuyos artículos 1 y 2 establecen:

“Artículo 1°.- DECLÁRANSE de orden público el saneamiento de los títulos de propiedad para obtener el registro real de dominio y el relevamiento de la situación posesoria de los inmuebles urbanos, rurales y semi rurales, ubicados en todo el territorio provincial.”

“Artículo 2°.- LA presente Ley persigue los siguientes objetivos:
a) la realización de todos los actos y trámites que resulten necesarios y conducentes para el saneamiento de los títulos de propiedad;

b) la ejecución de las tareas necesarias para determinar los inmuebles en situación de irregularidad o conflicto dominial y la búsqueda de los antecedentes que resulten necesarios para solucionarlos;

c) prestar asesoramiento técnico a los ciudadanos que tengan problemas para la obtención del título de propiedad, y

d) promover y auspiciar toda iniciativa sobre saneamiento de títulos de dominio sobre inmuebles.”.

El dictado de estas normas evidencia la problemática de titulaciones reales y posesiones existente, y como se trata de leyes que no existían a 1969 (reitero, aún aceptando que la firma de las constancias de fs. 13 y 14 corresponden al Sr. Julio Pérez), no parece haber habido muchas alternativas a ese año de lograr una conexión de luz distinta de concretar las actuaciones que la Provincia disponía, contexto que nos lleva ahora a dos nuevas reflexiones: 1. no hay constancias de que el Sr. Julio Pérez *conociera* los efectos del contenido de la nota que supuestamente suscribió ni de la constancia de ocupación que le libró el Estado provincial y 2. Tampoco ello puede considerarse como *confesión* de una tenencia precaria, solo tiene por efecto el cubrir una necesidad básica, como es contar con energía eléctrica.

Respecto de estas cuestiones, procede analizar exactamente los dichos atribuidos al Sr. Julio Pérez en el contexto al que se refieren. Así, conforme el art. 2352 del Cód. Civil “*el que tiene efectivamente una cosa, pero reconociendo en otro la propiedad, es simple tenedor de la cosa, y representante de la posesión del propietario, aunque la ocupación de la cosa repose sobre un derecho*”, mas no es lo mismo reconocer en otro la propiedad del bien, que solo la titularidad a los fines de muñirse del título de lo que se está poseyendo, o de quedar facultado para solicitar el servicio de luz sobre el inmueble que habitaba, siendo una obviedad que se posee el asiento físico de su vivienda –conforme lo señalado- de la cual, claro está, no es un tenedor.

De tal modo, reitero, no puede afirmarse que las firmas de fs. 13 y 14 pertenezcan al puño escriturario del Sr. Julio Pérez. Pero, aún si pertenecieran, no puede dotarse a las mismas el efecto que se pretende de *reconocimiento* esclarecido y voluntario de una tenencia precaria.

A fs. 15 obra informe de la ocupación (al 18/2/1992) del inmueble por parte del Sr. Julio Pérez y familia, y no consta en el expediente administrativo agregado la respuesta brindada (en el sector inferior derecho dice “CONTA-///”, y al reverso y en foja siguiente no se continúa dicha palabra.

Tenemos así actuaciones supuestamente del Sr. Julio Pérez de 1969, y luego trámites administrativos de 1992, incompletos.

A fs. 16 inicia un expediente municipal de visación de planos de mensura de la posesión por parte de la demandada. A fs. 74 hay una referencia de que no hay afectación del dominio público pero sí del dominio privado del Estado provincial, lo cual resulta muy importante y a ello me referiré *infra*.

4.3.2) El apelante se queja también por entender que el Magistrado ha omitido valorar prueba dirimente y relevante para la resolución de la causa, y a los fines de especificar esta queja expone una por una las pruebas que considera no valoradas, sobre las que me expediré a continuación.

Asimismo, previo a ello es de importancia señalar que *“Los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las probanzas, pues basta que lo hagan respecto de las que estimen conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas producidas a otras, y omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales. Es que la selección del material probatorio constituye una facultad privativa de los jueces de las instancias de mérito y tal prerrogativa conlleva la posibilidad de inclinarse hacia unos elementos probatorios, descartando otros, sin que sea necesario expresar en la sentencia la valoración de todos ellos, sino únicamente de los que resulten necesarios para el fallo de la litis”* (Facultades del juez, prueba. Publicado el 21 de Diciembre de 2009. Id SAIJ: SUQ0023538. <http://www.saij.gob.ar/facultades-juez-prueba-suq0023538/123456789-0abc-defg8353-200qsoiramus>)

Teniendo en claro esto analizaré la prueba mencionada por el apelante para acreditar la posesión, a saber:

- a. Libreta de familia obrante en el expediente de la Unidad Ejecutora para el saneamiento de título. Respecto de esta documental entiendo que no resulta conducente a los fines de determinar el *animus domini* del Sr. Pérez o de sus sucesores respecto del inmueble, siendo que el nacimiento de una persona no reviste en sí mismo acto posesorio, y que a su vez el lugar de nacimiento o crianza no determina que los progenitores tengan sobre aquel lugar la posesión o el ánimo de poseer. No obstante lo cual, la sumatoria de elementos agregados sí puede dar cuenta de la existencia de posesión, motivo por el cual corresponde analizar cada uno de ellos, y de lo que indiscutiblemente dan cuenta estos instrumentos es de la permanencia en la ocupación del inmueble.
- b. La declaración testimonial de los Sres. Jorge Pérez, Mario Pérez y Ceferino Gaetán, quienes fueron contestes en afirmar que allí vivió desde Don Telésforo Brizuela, primer ocupante a título de dueño de los inmuebles y luego el Sr. Julio Pérez con toda su familia; que Don Telésforo fue el primero en realizar construcciones, que allí nació Pérez, y que a medida que fueron naciendo sus hijos continuó realizando nuevas construcciones.

Respecto de esta prueba testimonial debo decir que, si bien la misma está dotada de valor probatorio, no puede perderse de vista que *“la declaración del testigo debe persuadir al juez y ello obviamente no ocurrirá si no aparece respaldado en razones o motivos que la tornen no sólo creíble, sino también racionalmente explicable que las cosas sucedieron tal como son referidas por el deponente”* (Prueba testimonial, valor probatorio. Publicado el 7 de abril de 1999. Id SAIJ: SUS0004750. <http://www.saij.gob.ar/prueba-testimonial-valor-probatorio-sus0004750/123456789-0abc-defg0574-000ssoiramus>). Por tanto, las declaraciones de los testigos que son herederos del Sr. Julio Pérez y, consecuentemente cedentes, no pueden ser consideradas (v. declaraciones fs. 502 y 508).

Distinto es el caso del testigo Gaetán (fs. 507), quien si bien reconoce amistad con los Pérez, no tiene relación con las partes de autos, por lo que procede valorar su declaración. Este testigo refiere suponer que los Sres. Pérez eran propietarios por cómo se comportaban respecto de los inmuebles y que ellos fueron quienes concretaron las construcciones allí

hechas, incluso un local que funcionó como pollería, esto es, venta de pollo a la parrilla, ensaladas, etc., negocio en el cual trabajó el testigo cuando tenía unos 37 años de edad (declaró en el año 2021 refiriendo tener 69 años de edad, por lo que su labor en la parrilla dataría, aproximadamente, del año 1989). Haber concretado construcciones, y principalmente contar con un negocio, en su correlación con el resto de la prueba, pueden considerarse, en este caso, actos posesorios.

c) Los cedulones de impuestos inmobiliarios emitidos por la Dirección General de Rentas de la Provincia lo que entiende que corrobora la prueba merituada previamente en lo que hace la superficie construida en los inmuebles y la fecha de las mismas. Esta prueba tiene una importante implicancia: si se advierte, la propia Provincia si bien pone el cedulón a nombre de “Dirección General de Tesorería y CR”, da cuenta de construcciones del año 1940 y 1995 que no refiere haber concretado (v. fs. 177192). La luz, efectivamente, fue puesta a nombre de Julio Pérez (v. fs. 193) y luego de sus herederos (fs. 194/196). A fs. 307 obra constancia de “Reconexión de luz” del 11/11/1969, que daría cuenta de la existencia de una conexión anterior, lo que es conteste con la existencia de construcciones declaradas de 1940 en la DGR, mencionadas, cuya concreción no ha referido la Provincia y relativiza la posibilidad de una tenencia precaria sobre un inmueble que a ese momento podría ya haber salido —en los hechos, aunque no en la documentación— del dominio del estado (entre 1940 y 1969 transcurrieron 29 años).

Asimismo, se acompañan constancias de pagos de OSN de 1955 (fs. 198) y 1957 (fs. 197).

Es de destacar que, respecto al pago de servicios e impuestos, se ha sostenido que si bien no acreditan posesión porque también pueden ser pagados por tenedores, no dejan de constituir un elemento que —de existir prueba de actos posesorios— contribuirán a formar la certeza en el juzgador acerca de la posesión (cfr. Díaz Reyna, José Manuel, *ob. cit.*, pág. 182). En otras palabras, pueden coadyuvar a generar la convicción en el juzgador, mas no constituyen un elemento decisivo si no son avalados por otras pruebas. En el caso, como se advierte del estudio de la causa, son avalados por las demás pruebas que he estado analizando, por lo que contribuyen a sostener la existencia de una posesión.

Este bagaje probatorio, sumado a las dudas que genera sobre autoría la nota y recibo de fs. 13 y 14 del expediente administrativo y a la notable inactividad de la Provincia (se dio cuenta del supuesto pedido de constancia de ocupación para pedir la luz de 1969, luego de trámites de 1992, y después de un expediente recién de 2017), llevan a la convicción de que, efectivamente, existió verdadera posesión del Sr. Julio Pérez, luego de sus herederos, hoy de la demandada.

Por ello es importante tener en cuenta que, en casos como este en los que se busca demostrar la realización de actos posesorios, es de suma relevancia la cuestión relativa a la prueba. Así la doctrina tiene dicho que *“Los actos posesorios son aquellos que exteriorizan el ejercicio de la posesión. Exigen, por tanto, ser realizados por el poseedor o, cuanto menos, por una persona que lo represente —como el tenedor (art. 1910 CCyC) —; y como la posesión es la conjunción de corpus y animus domini —extremo este último que, por su carácter subjetivo, suele ser de difícil comprobación—, surge como inevitable la cuestión relativa a la prueba.”* Nuestro ordenamiento, en el art. 1928 CCC, establece una serie de presunciones a fin de facilitar la

prueba de la presunción, sin perjuicio de que dicha presunción *“es iuris tantum y, por ello, puede ser rebatida por prueba que demuestre que la relación de poder implicada en el caso es la tenencia, y no la posesión”* (Gustavo Caramelo; Sebastián Picasso & Marisa Herrera. *Código civil y comercial de la Nación comentado - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Infojus, 2015, comentario al art. 1928*). Para enervar la presunción de posesión a que hace referencia el autor, debió acreditarse la tenencia por prueba categórica, indubitable, no con una supuesta nota y supuesto recibo atribuidos al poseedor, en los cuales supuestamente obra reconocida la tenencia.

- d. En el informe obrante en el Expte. 0039-03403/92 dirigido al Dpto. Patrimonial División Inmuebles se señala que *“...Lote 16 en tres lotes los que estaban ocupados por el Señor Julio Perez y familia y Rufina Centurión y nieta quienes dijeron habitar el inmueble desde hacía más de 20 años por ser herederos de Telesforo Brizuela, primitivo ocupante...”*. Esta prueba tampoco aporta claridad a la cuestión toda vez que los términos utilizados en la redacción, en el párrafo quinto mencionado, hablan de *“ocupantes”* y que *“habitaban el inmueble”*, sin darles a los mismos la calidad de *“tenedores precarios”*, lo que sí se concreta en el párrafo sexto del mismo documento, referido a que *“...obra una nota del mencionado Sr. Julio Perez donde reconoce la propiedad fiscal del predio y solicita autorización para presentar ante EPEC y obtener la conexión de electricidad...”*. Por tanto, meritando todo el documento de manera integral, entiendo que no es prueba suficiente para tener por acreditada la tenencia en cabeza del Sr. Pérez. Se trata de un informe de una repartición provincial que valida, en favor de la Provincia, lo que la Provincia debe y quiere acreditar
- e. El expediente 0535-0944736/2009 iniciado por ante la Unidad Ejecutora para el saneamiento de títulos por los Sres. Beatriz, Jorge, Luis y Mario Pérez. Refiere que los Sres. Pérez solicitaron la inscripción ante el Registro de poseedores en calidad de dueños y poseedores por más de 50 años.

Conforme constancias de la causa, y en orden a lo señalado por la apelante, es cierto que en fecha 1/9/2009 los herederos del Sr. Luis Pérez solicitan la inscripción en el registro de posesión, ante la Unidad Ejecutora para el Saneamiento de Títulos, de la parcela designada como Mzna: 199 Lt: 16 A-B-C (parcela urbana), Depto 11, Ped 01, Loc 01, Circ 04, Sec 12, Mz 031, Parc: 040-039-030. La denuncia en el Registro de Posesión se trata de un trámite unilateral de los cedentes de la demandada que, en consecuencia, nada prueba de manera eficaz en autos. Dicho trámite, además, no ha concluido, sino que se encontraría en *“Oficios UE”* desde el 22/7/2021, conforme constancias de la hoja de ruta del expediente según el SUAC (<https://consultasuac.cba.gov.ar/Tramites/doSearch>).

No obstante, existen elementos en dicho expediente administrativo que coadyuvan a la posición de la demandada. Luego de que se concretara el correspondiente estudio de títulos, se dispuso la citación por edictos de la Dirección General de Tesorería y Crédito Público, lo que se ordenara conforme proveído de fs. 334 y 335 de autos (fs. 49/50 del expediente 0535-094736/2009), lo que se concretara conforme edicto de fs. 336 (fs. 51), según publicación de fs. 386 (fs. 71 del expte. Administrativo). Además, la Dirección de Tesorería y Crédito Público fue citada por Cartas Documento de fs. 337/340, de fecha 27/6/2013, otorgando a la

mencionada Dirección 60 días para que se presente ante la Unidad Ejecutora y efectúen las manifestaciones u oposiciones que estimen pertinentes, no habiendo sido concretada oposición tempestiva alguna, lo que se certifica a fs. 387 (fs. 72).

De tal modo, la falta de oposición tempestiva al trámite mencionado constituye una omisión gravitante en la valoración de la situación de la accionante.

En este caso en particular entiendo que la prueba mencionada por el apelante constituye prueba suficiente para tener por acreditada la posesión, máxime frente a que no se admite con la eficacia probatoria pretendida por la accionante el supuesto reconocimiento de la propiedad del inmueble en cabeza del Estado Provincial y la simple tenencia que el Sr. Pérez detentaba sobre el lote, obrantes en el expediente administrativo.

Debo agregar, en esta valoración, dos presunciones graves en contra de la accionante: la primera, ya mencionada, la falta de respuesta y oposición al trámite por ante la Unidad Ejecutora.

La segunda, no menor, que la ley 1049 en su art. 2, declara expropiables los inmuebles a que refiere, lo que no significa que la expropiación se haya llevado a cabo. La expropiación en cuestión fue dispuesta legislativamente en el año 1886.

Conforme respuesta del Registro General de fs. 444, en el año 1955 se habría concretado un plano de subdivisión del Lote 16 Mza. 199 de Nueva Córdoba, del que surgen los lotes a, b y c que son los base de autos, hubo un Catastro Parcelario en septiembre de 1951 sobre dicho Lote 16 Mza. 199 y un plano de Catastro Parcelario de la Municipalidad de Córdoba de 1980. Todos indican que son terrenos fiscales, como no podía ser de otra manera, lo que no significa que el dominio en los hechos subsistiera en la Provincia. Y no es un dato menor que el mismo informe del Registro refiere a que los demás lotes de la Manzana 199 fueron vendidos por la Provincia. O sea, se vendieron todos, *salvo* el Lote 16 que nos ocupa, en el año 1913. Al margen de lo significativo que ello pudiere ser, lo que es indubitable es que la ley de expropiación 1049 no mantiene su vigencia, desde que no parece apto mantener el pequeño grupo de inmuebles base de autos para los objetivos de la misma.

En el año 1968, por un pedido de un tercero quien requería la donación del predio, se decretó por el Gobernador autorizar al Fiscal de Estado para lograr la desocupación del mismo, lo que no se concretó (v. fs. 12 Expte. Administrativo iniciado por nota N° PTO1-854930001-217). Esto es, no por interés concreto del Estado, sino por actuación de un tercero, lo que destaco.

Luego de ello, contrariando la orden de recupero, se agrega la nota que se atribuye al Sr. Julio Pérez, y se libra el certificado que lo reconoce como ocupante (precario). Con posterioridad tenemos actuaciones recién de 1992 (23 años más tarde), de las que no se cuenta con resultado alguno (fs. 15 de dicho expte. Administrativo). Y finalmente, ante un pedido de visación de planos de la ahora demandada, recién se concretan actuaciones relacionadas con dichos inmuebles (v. fs. 1 del expte. Administrativo, 25 años después de la actuación de 1992).

Esta segunda cuestión no puede sino considerarse una fuerte presunción en contra de la actitud de la parte actora, que en más de cien (100) años (en rigor, de 1886 a 2017 transcurrieron 131 años), no haya concretado acciones eficaces tendientes al recupero de las

tierras en cuestión, lo que perfectamente puede justificarse en el conocimiento de la existencia de poseedores que no sería sencillo sacar de los inmuebles. Esta presunción se potencia al ver que recién cuando una persona jurídica –ya sin moradores en el sector- intenta regularizar la situación dominial por el mecanismo legal pertinente, se intenta efectivamente, mediante la acción intentada en autos, el recupero de los inmuebles. No es la conducta de un propietario respecto de sus bienes, sino más bien la de quien carece de derecho efectivo sobre los mismos por su abandono por más de 100 años.

Por ello y puesto que la apelante ha demostrado la existencia de una verdadera posesión, siendo los actos referidos por los testigos y la prueba acompañada, inequívocos en cuanto a revelar posesión y, por tanto, suficientes a los fines pretensos, es que la presente apelación prospera. *"Según es sabido, la posesión se integra por el "corpus" (detentación material de la cosa) y el "animus" (ánimo de dueño). Aun cuando el art. 2384 del C.C. (actual 1928 CCC) reputa como acto posesorio de los inmuebles "su ocupación, de cualquier modo que se tenga", ello no implica que el ocupante de la finca pueda, con solo su condición de tal, pretender acreditada la calidad de poseedor."*, *"Los actos que se enumeran enunciativamente en el art. 2384, Cód. Civil, son equívocos, ya que pueden ser realizados tanto por el poseedor como por el detentador, y si algo definen es el "corpus", nunca la intención de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad a que se refiere el art. 2351 del mismo Código"* (Salas - Trigo Represas - López Mesa, "Código Civil Anotado", Ed. Depalma 1999, t. 4-B, pág. 12, citando jurisprudencia)." (TSJ Sala Civil y Com. in re: "PROCIKIEVIEZ LUIS ANDRES C/ MARIA CRISTINA SERRANO - DESALOJO -RECURSO DE CASACIÓN" ("P"-10/99). Sent. n° 38. 23/5/2000), resultando -en autos- el *animus* de la testimonial, de la documental y de la ausencia de la acreditación de una relación de poder distinta de la posesión que fuere derivada del reconocimiento de la propiedad en otro. Se reitera, una vez más, que ante el desconocimiento de la pertenencia de la nota y recibo atribuidos al Sr. Julio Pérez, los mismos carecen del valor probatorio que el Magistrado les concediera, a lo que se adicionan las valoraciones hechas precedentemente, aún la firma le perteneciere.

Así las cosas, no existen elementos eficaces que permitan afirmar que se trataba de un mero tenedor que reconocía la propiedad en la Provincia, punto esencial que dio causa a la acción intentada.

Análisis de las excepciones opuestas por la demandada

La actora interpuso su demanda refiriendo que *"...por el carácter óntico de los bienes públicos no son materia del derecho privado, pues se encuentran fuera del comercio, por lo tanto no son factibles de poder ser vendidos, y/o adquiridos por prescripción."* (v. "LEGITIMACIÓN ACTIVA, fs. 4 de autos). Así, en un intento por sortear la prescripción adquisitiva, la demandante expone que, por el carácter público del dominio sobre el bien, el mismo no era prescriptible.

Al contestar la demanda, DYCSA- Diseño y Construcción SA opuso al progreso de la acción de reivindicación las siguientes excepciones: 1. Falta de acción, falta de legitimación activa de la actora y 2. Prescripción adquisitiva.

Por su parte y específicamente respecto de las excepciones opuestas debo decir:

Del informe presentado por el Área de Tierras Públicas del Estado, surge que *“Atento lo solicitado, si las parcelas designadas catastralmente como 04-12-031-038/039/040 afectan derechos de la provincia de Córdoba. Consultado el archivo de Tierras Públicas **no hay afectación de dominio público y si afecta dominio privado del Estado Provincial**, las que fueron adquiridas por Ley de Expropiación N° 1059 del año 1887 para el Proyecto Crisol. Habiéndose empadronado los inmuebles como parcelas N° 38,39,40 en la base de datos del sistema informático territorial, con números de cuentas 1101-1594373/1, 1101-1594371/5, 1101-1594372/3 respectivamente, a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba, sin dominio inscripto en el Registro de la Propiedad...”* (énfasis agregado)

Por tanto, al ser los lotes del dominio privado del Estado estos pueden adquirirse por usucapión o prescripción adquisitiva aun no existiendo justo título o buena fe, siempre que transcurra el plazo de veinte años (art. 4015 Cód. Civil, art. 1899 CCC). La posición del Magistrado ha sido que, al reconocer al Sr. Pérez su calidad de tenedor del inmueble, sus herederos podrían haber realizado actos tendientes a tener la posesión del inmueble en cuestión a partir del año 2005, es decir, luego de su fallecimiento (fs. 594/595) a los fines de que tras la cesión a la apelante ésta pudiera continuar dicha posesión. Ahora bien, como ya se ha señalado, no puede una copia de un presunto pedido, que no se conoce en qué condiciones, con qué información y con qué posibilidades de obrar de un modo distinto, supuestamente ha sido suscripto por el Sr Julio Pérez, determinar el carácter de tenedor precario del inmueble, lo que impide tener a las constancias ya analizadas del expediente administrativo como prueba de la calidad de tenedor del Sr. Julio Pérez.

Como a los efectos de cumplir el plazo de prescripción adquisitiva es posible unir las posesiones de causante y herederos, y la de herederos cedentes y la del cesionario, se ha cumplido con creces el plazo de 20 años que exigía el art. 4015 Cód. Civil durante la vigencia del mismo, lo que determina justificado el alzamiento de la parte demandada en contra de lo señalado por el Magistrado en el Considerando II.

Por ello, no resulta acertado el rechazo de la excepción efectuado en primera instancia. Obra acreditado, además, que DYCSA es legítima continuadora de la posesión de los lotes, que continuó realizando actos posesorios como el pago de los servicios de agua e impuestos inmobiliarios, demolición de viviendas existentes, levantar muros, la confección de planos de mensura, entre otros, puede advertirse que resulta de autos que, efectivamente, así ha sido.

Se advierte del análisis del material probatorio colectado que el plazo de 20 años se cumplió inclusive durante la vigencia del Código Civil velezano, por lo que esta excepción resulta procedente.

4.4) Cuarto agravio

El apelante señala que le agravia que se le hayan impuesto las costas por entender que ello es fruto del incongruente fallo dictado por el Magistrado. Refiere que el resultado de la imposición de costas habría sido diverso siendo las mismas a cargo de la actora si se hubiera fallado siguiendo los lineamientos que la ley, doctrina y jurisprudencia imponen y se hubiera rechazado la demanda acogiendo las excepciones interpuestas.

Por ello peticona que al admitirse el recurso se revoque la sentencia juntamente con la imposición de costas, las que deberían ser impuestas a la parte vencida, es decir a la actora.

El art. 130 del CPCC recepta como regla la teoría del vencimiento puro y simple (Chiovenda) para la cual el fundamento de la condena es el hecho objetivo de la derrota, importando la imposición de costas *“una indemnización acordada al vencedor para la reintegración de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente”* (Ferreyra de De la Rúa, Angelina-González De la Vega, Cristina, *Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba Comentado*, Ed. La Ley, 1999, pág. 129). La directriz del vencimiento constituye la pauta reguladora de la imposición de costas; y si bien no es absoluta, admitiendo excepciones, lo cierto es que la facultad judicial de eximir al vencido, total o parcialmente, es de carácter excepcional y de interpretación restringida (Cfr. Palacio, Lino, *Derecho Procesal Civil*, vol III, pág. 366).

En líneas generales podemos decir que el concepto de costas alude a la distribución de los gastos generados durante un proceso judicial. Así, son de naturaleza procesal y, en toda resolución judicial que dirima una cuestión sometida a juzgamiento, constituyen un capítulo accesorio de lo que se resuelva en lo principal, debiéndose determinar a cargo de quién resultan.

Conforme su naturaleza adjetiva es que nuestro ordenamiento ritual dispone reglas a aplicar en la materia, las que son receptadas principalmente en los artículos 130 y ss. del CPCC. Esta norma, como ya señalara, dispone la regla general conforme la cual las costas de un proceso deben imponerse en principio a quien resultare vencido. Se adopta así como criterio general el de la *“derrota”* ligando las costas al resultado final del pleito, pero admitiendo la posibilidad de apartarse del mismo, cuando el juez estime mérito suficiente para ello, en cuyo caso se requiere fundamentación expresa.

En el presente es de destacar que, tal como fue explicitado, el recurso de la parte demandada es de recibo por lo que, al dejarse sin efecto la resolución de primera instancia, la actora apelada adopta la calidad de vencida, razón por la cual las costas deben serle impuestas, en ambas instancias, por imperio del art. 130 CPCC.

Por lo expuesto corresponde hacer lugar al presente agravio, como consecuencia de la procedencia del recurso.

5) Por todo lo expuesto, el recurso de apelación incoado por la demandada prospera en todas sus partes, debiendo revocarse la resolución de primera instancia en todo cuanto fue materia de agravios, y rechazar la demanda de reivindicación, con costas a cargo de la demandante.

6) Las costas del presente recurso se imponen a la apelada, en su calidad de vencida (art. 130 CPCC).

A los fines de la regulación de honorarios por este recurso, se tiene en cuenta lo dispuesto por los arts. 36, 39, 40 y 109 del Código Arancelario - Ley 9459. Los honorarios profesionales del Dr. **Alberto Del Rosario Fili** por su labor en este recurso, conforme las pautas cualitativas establecidas en el art. 39 incisos 1 y 5, se establecen el 38% del punto medio de la escala

aplicable del art. 36 del CA. Se regulan provisoriamente en el valor equivalente a 8 jus (arts. 28 y 40 CA).

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, LA SEÑORA VOCAL DRA. GABRIELA LORENA ESLAVA, DIJO: Adhiero a la argumentación expuesta por la Sra. Vocal preopinante, expidiéndome en igual sentido.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR VOCAL DR. HECTOR HUGO LIENDO, DIJO: Adhiero a los fundamentos de la Sra. Vocal Dra. María Rosa Molina de Caminal, expidiéndome en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA, LA SRA. VOCAL DRA. MARIA ROSA MOLINA DE CAMINAL, DIJO:

Corresponde:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la demandada y, en consecuencia, revocar en todas sus partes la sentencia de primera instancia. En su mérito, rechazar la demanda de reivindicación intentada por el Superior Gobierno de la Provincia en contra de DYCSA Diseño y Construcción SA, con costas a cargo de la accionante.

2) Imponer las costas del recurso a la parte actora apelada.

3) Establecer el porcentaje regulatorio de los honorarios profesionales del Dr. **Alberto Del Rosario Fili** por su actuación en esta instancia, en el 38% del punto medio de la escala aplicable del art. 36 del CA, regulándose provisoriamente en ocho (8) jus, esto es, la suma de pesos doscientos dieciocho mil ciento cincuenta y siete con cuatro centavos (\$ 218.157,04), debiendo adicionarse el IVA en caso de así corresponder conforme condición tributaria a la fecha del pago.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, LA SEÑORA VOCAL DRA. GABRIELA LORENA ESLAVA, DIJO: Adhiero a la solución propiciada por la Sra. Vocal preopinante, expidiéndome en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SR. VOCAL DR. HECTOR HUGO LIENDO, DIJO: Adhiero a la solución propiciada por la Sra. Vocal Dra. María Rosa Molina de Caminal, expidiéndome en igual sentido.

Por todo lo expuesto y normas legales citadas, **SE RESUELVE:**

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la demandada y, en consecuencia, revocar en todas sus partes la sentencia de primera instancia. En su mérito, rechazar la demanda de reivindicación intentada por el Superior Gobierno de la Provincia en contra de DYCSA Diseño y Construcción SA, con costas a cargo de la accionante.

2) Imponer las costas del recurso a la parte actora apelada.

3) Establecer el porcentaje regulatorio de los honorarios profesionales del Dr. **Alberto Del Rosario Fili** por su actuación en esta instancia, en el 38% del punto medio de la escala aplicable del art. 36 del CA, regulándose provisoriamente en ocho (8) jus, esto es, la suma de pesos

pesos doscientos dieciocho mil ciento cincuenta y siete con cuatro centavos (\$ 218.157,04), debiendo adicionarse el IVA en caso de así corresponder conforme condición tributaria a la fecha del pago.

Protocolícese, hágase saber y bajen.

LIENDO Hector Hugo

Texto Firmado digitalmente por: VOCAL DE CAMARA
Fecha: 2024.09.05

MOLINA Maria Rosa

VOCAL DE CAMARA
Fecha: 2024.09.05

ESLAVA Gabriela Lorena

VOCAL DE CAMARA
Fecha: 2024.09.05