

DEDUZCO EXCEPCION DE FALTA DE ACCION. CONTESTO RECONVENCION

SRA. JUEZ EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMUN UNICA NOMINACION CJM

JUICIO: RUIZ MERCEDES BEATRIZ c/ VILLARREAL DE RACEDO MARIA SANTOS Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

EXPTE N°: 195/21

PAGNONI STEFANIA, abogada por la representación que consta en autos, a S.S. respetuosamente digo:

I. OBJETO

Que siguiendo expresas instrucciones de mi poderdante vengo por el presente en legal tiempo y forma a oponer excepción de falta de acción, y subsidiariamente para la hipótesis que no prospere la misma, contestar la reconvención deducida en su contra, solicitando desde ya su rechazo en todas sus partes con expresa imposición en costas. Todo por las razones de hecho y derecho que seguidamente expongo.

II. OPONE EXCEPCION DE FALTA DE ACCION

FUNDAMENTOS

En legal tiempo y forma opongo **EXCEPCION DE FALTA DE ACCION**, en razón de que los reivindicantes no son titulares del derecho real de dominio sobre el inmueble que pretenden reivindicar, toda vez que el derecho real de domino es exclusivo en los términos

del art. 1943 CCCN, es decir, el dominio es exclusivo y no puede tener mas de un titular, siendo la titular del dominio mi mandante la Sra. Ruiz, quien lo adquirió por prescripción adquisitiva en el año 2004, según se demostrará en autos.

Los reconvenientes fundan su acción en una supuesta adquisición de buena fe, del inmueble objeto de Litis (cabe hacer notar S.S. que se refieren a parte del objeto de Litis en realidad, se refieren al Inmueble identificado con la matrícula registral M-01329, nomenclatura catastral, circunscrip. I, sección C, manz./lám. 124 E, parcela 14, padrón inmobiliario N° 142745, matrícula catastral N° 19136/177 - a nombre de Armando Lucio Nieto y Cristina Viviana Aybar, quienes solo tienen título e inscripción registral, careciendo del modo suficiente para constituir el derecho real de dominio, puesto que nunca hubo una tradición posesoria - art 1892 CCCN), ya que según sus propios dichos en fecha 17/04/2013 celebraron una cesión de derechos y acciones hereditarias con los herederos de la entonces titular registral Sra. Villarreal María Santos. En la realidad de los hechos, en el caso de marras tiene lugar un caso de título sin tradición: se celebró un contrato de compraventa (si bien hubo un contrato de cesión de herencia, celebrado entre los reconvenientes Aybar y Nieto con los herederos de la abuela de mi mandante, es decir de la Sra. María Santos Villarreal de Racedo, note S.S. que es sobre un bien determinado, aunque en la sucesión, con patente mala fe, los Sres. Aybar y Nieto sostiene lo contrario, puesto que sostienen que se trata del único bien del acervo hereditario, con el fin de ser adjudicatarios y así poder inscribir como lo hicieron, por lo cual este acto queda encuadrado en la previsión del art 2309 CCCN, valiendo este contrato de cesión como un contrato de compraventa) en donde se paga el precio, pero no se realiza tradición. En este caso, no ha nacido un derecho real en cabeza de los demandados Aybar y Nieto, tanto por la exclusividad del dominio que ya fue adquirido por mi mandante en el año 2004, como supra mencionara; como así

también y consecuentemente por imperio del principio "nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet" según el cual - salvo excepciones dispuestas por la ley- nadie puede transmitir a otro sobre un bien un derecho mejor o más extenso que el que gozaba, así como tampoco nadie puede adquirir sobre un bien un derecho mejor o más extenso que el que tenía aquél de quien lo adquiere (art. 399 del C.C. y C.; art. 3270 del C.C.), o sea, los herederos de la Sra. Villarreal no podían transmitir el dominio sobre el inmueble mencionado y por ende los Sres. Aybar y Nieto no podían adquirirlo en esos términos.

Si bien como lo admite la jurisprudencia, el comprador que no ha recibido la tradición tiene acción reivindicatoria contra los terceros, toda vez que acción real y derecho real no son conceptos equivalentes. Así, resulta posible el ejercicio de una acción real sin la titularidad actual de un derecho real, dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base; y unánimemente se admite la posibilidad de ceder la acción reivindicatoria. Quien enajena una cosa que no entrega el adquirente, simultánea y necesariamente le transmite también el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera, de allí que devino en opinión doctrinaria y jurisprudencial ampliamente predominante que el adquirente tiene la acción reivindicatoria contra terceros. Empero, el contrato de compraventa permite al comprador ejercer la acción de reivindicación en tanto cesionario de los derechos y acciones del vendedor. PERO en este caso concreto, el vendedor (es decir los herederos de la Sra. Villarreal) no tenían, al momento de la venta – año 2013- acción de reivindicación – pues esta pertenece a mi mandante al haber adquirido el dominio en el año 2004-, por lo tanto tampoco la tiene el comprador (Sres Aybar y Nieto). Borda ejemplifica con la hipótesis en que el propietario de un inmueble firma boleto de compraventa en favor de A y le da la posesión; luego escritura en favor de B. Como el propietario carecía de acción

reivindicatoria contra A, B tampoco la tiene, ya que no puede tener derechos mejores ni más extensos que el cedente (Borda, Guillermo, Tratado de Derecho Civil -Derechos Reales, T. II, § 2).

La falta de acción, se refiere a la ausencia de legitimación procesal, es decir, la circunstancia de que el actor o el demandado no son las personas realmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades con referencia a la concreta materia sobre la que versa el proceso.

En el caso que nos ocupa debe prosperar la falta de acción debido a la falta de legitimación activa en los reivindicantes, por los fundamentos supra expuestos. La ausencia de legitimación torna admisible la denominada defensa de falta de acción (sine actione agit). La falta de acción hace a la titularidad de la pretensión en la relación sustancial (activa o pasiva) controvertida en el proceso. En efecto, la presente excepción se fundamenta en la competencia de los sujetos para alcanzar o soportar efectos jurídicos de la regulación de intereses que se aspira, competencia que deriva de la específica posición de tales sujetos respecto de los intereses que se trata de regular. Dentro de los requisitos intrínsecos de admisibilidad de la pretensión procesal se encuentran aquellos que se vinculan con los sujetos, activo y pasivo. Para que el juez se encuentre en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es preciso que, quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada), sean quienes deban figurar en este proceso concreto asumiendo tal calidad. Estas son las partes legítimas y la aptitud jurídica que permite caracterizarlas mediante esos términos se denomina legitimación para obrar o legitimación procesal (PALACIO, Lino Enrique, "Derecho Procesal Civil", Tomo I, p. 301). Cabe definir a la legitimación para obrar como aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual

el proceso versa. La legitimación es un requisito que afecta tanto al actor como al demandado. La pretensión debe ser deducida por y frente a una persona procesalmente legitimada.

La justificación procesal se haya absorbida por la prueba de la existencia de la relación jurídica sustancial.

III. CONTESTA RECONVENCION

1. EN GENERAL

En subsidio y por imperio de las exigencias procesales de la especie, vengo a contestar la reconvención, procedo a negar y/o desconocer todos y cada uno de los hechos y derechos invocados en el escrito de reconvención que no sean expresamente reconocidos, como así también negar y/o desconocer la autenticidad de la documentación glosada, la que se tilda de inauténtica y no vinculante.

En síntesis, dejo expresa y enfáticamente negados todos y cada uno de los términos de la reconvención, como así también el derecho invocado por la parte reconviniente, salvo los que pudieran ser especialmente reconocidos en este responde.

2. EN PARTICULAR

Antes de entrar en el meollo de la cuestión, corresponde dar cumplimiento con la obligación procesal de establecer definida y certeramente las negaciones y los reconocimientos.

- Niego que los Sres. Aybar y Nieto hayan adquirido de buena fe el dominio del inmueble objeto de Litis, en fecha 17/04/2013, mediante una cesión de derechos y acciones hereditarias que le efectuaron los herederos de la entonces titular registral Sra. Villarreal María Santos.
- Niego que los Sres. Aybar y Nieto adquirieran el inmueble hoy en litigio
- Niego que los reconvenientes al poco tiempo de celebrar el contrato de cesión de derechos y acciones hereditarias, comenzaron a limpiar el terreno y a realizar mediciones en el mismo tendientes a la colocación de un muro divisorio
- Niego que preexistiera sobre dicho terreno una delimitación precaria, mediante alambrados oxidados
- Niego que mi mandante se encargara de extraer alambrados oxidados del lado de su vivienda con intención de unificar ambos inmuebles
- Niego que mi mandante le solicitara a los Sres. Aybar y Nieto que le permitieran guardar los vehículos que su marido arreglaba en la vereda de su casa, hasta tanto consiguieran un lugar donde abrir su taller
- Niego que el Sr. Páez Manuel Vicente haya adquirido el oficio de mecánico o chapista, no hace mucho tiempo atrás,
- Niego que sean falsas las afirmaciones de que el Sr. Páez instaló su taller en el terreno al contraer matrimonio con mi mandante en el año 1990.
- Niego que los reconvenientes hayan solicitado la devolución del inmueble, en calidad de mutuantes

- Niego que mi mandante se hubiera comprometido a restituir propiedad alguna con los Sres. Aybar y Nieto
- Niego vías amistosas de reclamo
- Niego abuso de confianza por parte de mi poderdante
- Niego que mi mandante no tuviera posesión publica u ostensible, pacífica e ininterrumpida por el plazo que prescribe la ley
- Niego que los Sres Aybar y Nieto, sean los propietarios del inmueble
- Reconozco como verdadero el intercambio epistolar efectuado, y cuyos instrumentos (Cartas Documento CD077631502-CD104336541) obran agregadas en autos.

3. LA VERDAD DE LOS HECHOS

Desde que mi mandante tenía 12 años, en el año 1980, puesto que nació en fecha 02/01/1968, se mudó a vivir junto con su abuela la Sra. Villarreal y dos tías, Rosa Racedo y Antonia Ruiz, en la casa de su abuela, que está ubicada al frente de la casa de sus padres. A partir del año 1981, cuando mi mandante tenía 13 años de edad, su abuela y sus tías se mudan a vivir en Buenos Aires, pero su abuela volvía esporádicamente quedándose breves periodos de tiempo en su casa que ella habitaba y custodiaba. En el año 1984, cuando mi poderdante tenía 16 años, en fecha 01/09/1984 falleció su abuela en la provincia de Buenos Aires donde residía. A partir de ese preciso momento viene ejerciendo la posesión por sí misma del inmueble objeto del presente litigio, la posesión la adquirió por medio de la mera aprehensión, del apoderamiento, por la ocupación (acto material de ocupación real y efectiva de la cosa), y desde el punto de vista de la voluntad que debe concurrir para la adquisición de la posesión, en su calidad de adquirente de la posesión, fue de modo unilateral, puesto que se realizó por su sola voluntad. Desde ese momento ejerce la posesión sobre la totalidad del inmueble objeto de la Litis, en forma pública, continua, pacífica e ininterrumpida,

desde que tomó la posesión sin tener oposición y/o turbación alguna, durante el lapso que prescribe la ley para usucapir.

En efecto desde que entró en posesión del inmueble de litis, realizó diversos actos conforme la naturaleza del bien, dentro de los términos legales para usucapir, que la acreditan como única dueña del mismo. Continuando en la misma hasta la actualidad, superando ampliamente el término exigido por la ley para prescribir según lo justifica con innumerable documentación aportada en autos.

En fecha 06/07/1990 mi mandante contrajo matrimonio con Manuel Vicente Páez, constituyéndose en hogar conyugal el inmueble en cuestión, donde su marido de profesión chapista, coloca su taller desde esa época, y donde sigue operativo hasta la actualidad, puesto que es la fuente de ingresos del grupo familiar.

En fecha 17 de mayo de 1991 nace su primera hija, habida de la unión matrimonial, Jesica Carolina Páez, con domicilio en el inmueble en cuestión, es decir Marcos Paz N° 313 de esta ciudad, como así también posteriormente nace su primer nieto, Lautaro Nahuel Páez, cuyo nacimiento tuvo lugar en fecha 10 de junio de 2.016 y que desde entonces vive con mi mandante y junto a sus padres en el inmueble objeto del presente litigio. Los Hijos de La Sra. Ruiz fueron durante su educación primaria a las escuelas Juan Domingo Perón y N° 119 Provincia de Mendoza, ambas escuelas de la zona del inmueble de Litis.

Mi mandante ocupa el inmueble de la Litis en calidad de propietaria desde el año 1984, siempre se comportó a título de dueña, habitó de manera pública, pacífica e ininterrumpida. Pagó impuestos, que si bien algunos no están a su nombre sino a nombre de su abuela, los pagó con posterioridad a su fallecimiento.

Desde el año 1984, realice mejoras, actos continuos de mantenimiento, hasta plantación de árboles, cuyos frutos (paltas) comercialice de manera pública en el barrio.

La posesión de mi mandante sobre el inmueble objeto del Litis, ha sido continua, ha cuidado de la propiedad en forma constante y ha hecho de aquella un aprovechamiento acorde con su naturaleza y destino. Sin duda, ha realizado actos posesorios de manera constante y periódica durante más de veinte años que denotan de manera insospechable, clara y convincente el “animus domini” en el tiempo exigido por la ley. Durante ese tiempo se han abonado impuestos, tasas y contribuciones que gravan la propiedad, se han efectuado mejoras, alambrado, edificaciones, el marido de mi mandante tiene su taller donde trabaja a diario. Incluso se ha repelido la pretensión de los sres Aybar y Nieto, en cuanto sostenían la existencia de un supuesto comodato, que desde ya niego su existencia. En fin, mi poderdante se ha comportado como lo haría el verdadero dueño, durante todo este tiempo.

Todo lo supra manifestado exterioriza sin lugar a dudas, la posesión material que ejerce mi mandante (corpus) uno de los elementos sine qua non de la adquisición por prescripción, como así también, el ánimo de dueño (animus domini) con el que ella misma y su familia ejercen dicha posesión durante todos estos años en el inmueble, posición ésta doctrinaria y jurisprudencialmente aceptada...

En el año 2004 mi mandante adquirió por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble objeto de Litis, tal como se acreditará en la etapa procesal oportuna.

Lo expresado precedentemente deja sin sustento el reclamo incoado en la reconvención.

IV. PRUEBA DOCUMENTAL

En honor a la brevedad remito a toda la prueba documental aportada por esta parte actora en el escrito de demanda, la cual es común tanto para dicho escrito inicial como para este responde. Téngase presente.

Hago expresa reserva de ofrecer otros medios probatorios en la etapa procesal oportuna. Pido se tenga en cuenta.

V. DERECHO

Me asiste el derecho consagrado en los arts. 1897, 1899, 1939, y 1942 , 2252 siguientes y c.c. del CCCN, ley 14.159 y Código de Procedimientos, y demás normas, doctrina y jurisprudencia aplicable al caso y a mejor criterio de S.S. aplique el principio iura novit curia.

VI. PETITORIO

Por lo expuesto, a S.S. pido:

- a. Se tenga por contestada en tiempo y forma la reconvención deducida.-
- b. Se tenga por opuesta la excepción de falta de acción deducida en el acápite II.-
- c. Se tengan por ofrecidas las pruebas.-
- d. Oportunamente se rechace la reconvención deducida con expresa imposición de costas a la contraria. -

**PROVEER DE CONFORMIDAD.-
SERÁ JUSTICIA.-**

