



**PODER JUDICIAL  
DE NEUQUÉN**

**ACUERDO:** En la Ciudad de San Martín de los Andes, Departamento Lácar de la Provincia del Neuquén, a los siete (7) días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), la Sala 1 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, de Minería y Familia, con competencia en las II, III, IV y V Circunscripciones Judiciales, integrada con los señores vocales, Dres. Pablo G. Furlotti y Alejandra Barroso, con la intervención de la Secretaria de Cámara Dra. Rosa Mariel Lázaro, dicta sentencia en estos autos caratulados: **"TISEIRA MIGUEL LORENZO C/ GIMENEZ JORGE ANDRES S/ ACCION REIVINDICATORIA"** (Expte. JVACI1 N° 8.370, Año 2016), del Registro del Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral, de Minería y Familia sito en Villa La Angostura de la IV Circunscripción Judicial y en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de la misma circunscripción, con asiento de funciones en San Martín de los Andes, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado, el **Dr. Pablo G. Furlotti**, dijo:

**I.-** A fs. 403/410 se dicta sentencia definitiva mediante la cual se rechaza la acción entablada por el señor Miguel Lorenzo Tiseira contra el señor Jorge Andrés Giménez, se hace lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el señor Rodrigo Sebastián Giménez y en consecuencia se rechaza la demanda también respecto a este último. Impone costas al actor perdedor y difiere la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para el momento en que se encuentre determinada la base arancelaria.

El pronunciamiento aludido es impugnado por el accionante, quien interpone recurso de apelación a fs. 413.

Recibida la causa en este Tribunal e impreso el trámite de rigor, el letrado apoderado del actor expresa agravios a fs. 420/425, los que son respondidos por la apoderada del accionado Jorge Giménez a fs. 427/429 y vta. y quedan incontestados por el co-demandado Rodrigo Sebastián Giménez.

En fs. 431 se llama autos para sentencia, el que se encuentra firme y consentido.

**II.- A.- Agravios parte actora (fs. 420/425).**

En primer lugar le agravia que el juzgador considere que el actor no ha acreditado en forma el derecho a poseer o "ius possidendi" con título anterior a la posesión del demandado, de acuerdo al art. 2789 del Código Civil. Entiende que el magistrado realiza una errónea interpretación jurídica del vocablo "título" en sentido material, que desnaturaliza el instituto de la acción reivindicatoria.

Transcribe un párrafo de la sentencia y afirma que la Escritura N° 70 de fecha 6 de marzo de 2003 agregada a fs. 6/8 y las certificaciones del Registro de la Propiedad del Inmueble de fs. 3/5 y 281/282, verifican claramente la cadena de transmisiones y que el actor adquirió el inmueble en el año 2003 al señor Pablo Oscar Orozco y éste por Escritura N° 103 de fecha 18 de marzo de 2002 lo adquirió de "Villa Correntoso S.R.L.", creándose una presunción firme, precisa y concordante que esta última era la titular dominial y detentaba la posesión con anterioridad a marzo del año 2002. Estos extremos acreditan la existencia de un título, que prueban claramente una posesión anterior a la que detenta el demandado.

Con citas jurisprudenciales y doctrinarias, sostiene que es verdad que resulta llamativo que de los informes del Registro de la Propiedad del Inmueble no surge el titular dominial anterior ni el título de propiedad que tenía el antecesor de Orozco, pero sí enuncian que éste adquirió el

inmueble a "Villa Correntoso S.R.L." por compraventa, mediante la citada Escritura N° 103.

Agrega que esta circunstancia se encuentra en coincidencia con los términos de la Escritura N° 70 labrada ante la Escribana Pública S... y no significa que los inmuebles allí dados en pago hayan nacido a la vida jurídica en el año 2003. Este instrumento y la prueba documental agregada al contestar demanda evidencian sin lugar a dudas la titularidad dominial y posesión de "Villa Correntoso S.R.L." desde larga data, respecto del inmueble de autos.

En segundo término, el apelante alude a la cadena de transmisiones, reitera lo expuesto en el primer agravio y asevera la validez de la escritura N° 70, cuya impugnación fue rechazada por el sentenciante, atento que tal instrumento no fue atacado mediante la respectiva redargución de falsedad.

A continuación explica la procedencia, el objeto y los extremos que se deben probar en la acción reivindicatoria, los que entiende se encuentran acreditados en estos obrados. Indica que conforme la jurisprudencia, la tradición no constituye un presupuesto necesario, bastando que el accionante acredite que la posesión de aquellos que lo precedieron, es anterior a la del demandado. Por ello, aunque el demandante no haya recibido nunca la posesión del bien, ello no obsta a que pueda invocar la posesión de sus antecesores.

Aduce que yerra el juzgador cuando refiere que el actor no ha acreditado en forma el derecho a poseer. Reitera lo expuesto precedentemente, respecto a la Escritura N° 70.

Destaca que al contestar demanda, el accionado Jorge Andrés Giménez acompaña copia certificada de la Escritura N° 3.300 del 18 de noviembre de 1970 por la que "Villa Correntoso S.R.L." le confiere poder especial al señor Claudio Carballal para la venta de inmuebles que esa sociedad poseía en la

Provincia del Neuquén, lo que demuestra la titularidad dominial y posesión de larga data respecto del inmueble objeto de esta causa. Agrega que este documento de suma relevancia no ha merecido ninguna mención por parte del judicante de grado.

En el tercer agravio el demandante se desconforma con la valoración o ponderación de los elementos probatorios utilizados por el juzgador para fundar su razonamiento.

Refiere que el señor juez a quo se aparta de las reglas de la lógica y la experiencia y atribuye equivocada relevancia a la Declaración Jurada ante el Juez de Paz de fecha 19 de marzo de 2004, en la que el demandado Jorge Andrés Giménez relata que desde el mes de mayo de 2001 vive en el lote en litigio.

Expresa que el Juez de Paz solo se limita a dejar constancia de las declaraciones del manifestante, sin que los hechos y circunstancias hayan pasado en su presencia, por lo que no puede constatar ni su existencia ni su veracidad.

Dice que la declaración jurada obrante a fs. 97 sólo comprueba que el demandado se presentó ante el Juzgado de Paz a relatar un hecho y nada más. Por ello, deviene absolutamente ilógico el carácter de instrumento "indubitado" que le atribuye el a quo, por no haber merecido impugnación a través del incidente de redargución de falsedad.

En relación a la prueba testimonial, aduce que el juzgador otorga fundamental importancia a la declaración del señor Guillermo Kistermann, cuyos dichos fueron impugnados por el apelante y se puso de relieve las contradicciones del deponente y que también fue demandado por el aquí actor, en otro proceso similar. Analiza dicho testimonio y las contradicciones en que habría incurrido.

Reproduce una cita jurisprudencial; solicita se deje sin efecto la sentencia recurrida y se haga lugar a la acción reivindicatoria, con costas.

**B.- Respuesta parte demandada (fs. 427/429 y vta.).**

La letrada apoderada del accionado Jorge Andrés Giménez, en contestación al primer agravio, destaca que el sentenciante en forma correcta, coherente, precisa y conforme a derecho, concluye que el reivindicante no acompañó ningún otro título de fecha anterior que acredite debidamente la posesión del actor en el carácter de propietario del inmueble.

Manifiesta que la Escritura N° 70 de fecha 6 de marzo del año 2003 no acredita de manera alguna que el señor Tiseira adquirió legítimamente el lote y menos aún que detentaba la posesión con anterioridad a marzo del año 2002. Que por el contrario, nunca existió y tampoco se ha probado una posesión anterior a la que detenta la parte que representa.

Cita doctrina y jurisprudencia y afirma que le asiste razón en no considerar al accionante como un legítimo propietario, ya que si bien el Acuerdo N° 16/2016 termina con una declaración de extinción penal por insubsistencia, lo cierto es que el señor Tiseira junto con las otras personas que menciona, fueron investigados por estafas reiteradas con motivo de las escrituras traslativas de dominio de lotes de "Villa Correntoso S.R.L." -dentro de los que se encuentra el que se disputa en autos-.

En respuesta al segundo agravio, por los fundamentos que allí expone -a los que me remito en honor a la brevedad-, ratifica que no hubo posesión cierta y ostensible de ninguna de las personas o empresas mencionadas, excepto la que ejerció y ejerce el señor Giménez.

En cuanto al poder especial conferido al señor Claudio Carballal, destaca que en ningún momento se lo ha autorizado a suscribir escrituras, realizar acto de disposición alguno a favor de Orozco ni persona alguna vinculada con Tiseira.

Por último, en cuanto a la valoración de la prueba, estima que lo resuelto por el juzgador es correcto, de acuerdo

al derecho de fondo y a las reglas de la sana crítica racional.

Peticiona se confirme la sentencia recurrida, con expresa imposición de costas.

**III.- A)** Atento las facultades conferidas a esta Sala como Juez del recurso -que puede ser ejercida aún de oficio- corresponde examinar si la expresión de agravios reúne los requisitos formales de habilidad exigidos por el art. 265 del Código Procesal.

En ese cometido y atendiendo a la gravedad con que el art. 266 del ordenamiento de rito sanciona la falencia del escrito recursivo, considero que habiendo expresado el recurrente mínimamente la razón de su disconformidad con la decisión adoptada, las críticas efectuadas habilitan el análisis sustancial de la materia sometida a revisión con los límites impuestos por las mismas.

Ello es así, en razón que no debe desmerecerse el escrito recursivo, si llena su finalidad, aunque lo haga con estrechez o bordeando los límites técnicos tolerables. En ese entendimiento concluyo que el recurso en análisis debe ser examinado.

**B)** Reiteradamente esta Cámara se ha remitido a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en tanto sostuvo y sostiene que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, etc.), en mérito a lo cual no seguiré al recurrente en todos y cada uno de sus fundamentos sino solo en aquellos que sean conducentes para decidir el presente litigio. En otras palabras, se considerarán los hechos jurídicamente relevantes (cfr. Aragonese Alonso "Proceso y Derecho Procesal", Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971,

párrafo 1527), o singularmente trascendentes (cfr. Calamandrei "La génesis lógica de la sentencia civil", en "Estudios sobre el proceso civil", págs. 369 y ss.).

Estimo conveniente destacar también que el juzgador no posee obligación de ponderar en su sentencia todas las pruebas colectadas en la causa, sino sólo aquellas que entienda, según su criterio, pertinentes y útiles para formar en su ánimo la convicción necesaria para proporcionar fundamentos suficientes a su pronunciamiento. En tal sentido el Alto Tribunal de la Nación sostuvo que los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar su decisión (CS, Fallos, 274:113; 280:320; entre otros), ni deben imperativamente, tratar todas las cuestiones expuestas o elementos utilizados que a su juicio no sean decisivos (Fallos, 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 308:2172; 310:267; entre muchos otros), motivo por el cual la ausencia de consideración concreta de alguna de ellas no significa falta de valoración sino la insuficiencia de aptitud convictiva del elemento de prueba o del argumento como para hacer variar el alcance de la decisión.

**IV.-** Establecido lo anterior y delimitada la postura de las partes (apartado II) corresponde abordar las quejas deducidas, las cuales por cuestiones metodológicas trataré en forma conjunta y en un orden distinto al propuesto.

**A.-** Ingresando al estudio de los cuestionamientos intentados por el accionante, es dable recordar que la prueba producida en el proceso debe ser valorada a la luz de las reglas de la sana crítica (cfr. art. 386 del C.P.C. y C.), las cuales suponen la existencia de ciertos principios generales que deben guiar en cada caso la apreciación de aquella y que excluyen, por ende, la discrecionalidad absoluta del juzgador. Se trata, por un lado, de los principios de la lógica, y por

otro, de las "máximas de la experiencia", es decir, de los principios extraídos de la observación del corriente comportamiento humano y científicamente verificables, actuando ambos, respectivamente como fundamentos de posibilidad y realidad (cfr. Palacio-Alvarado Velloso, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, explicado, y anotado jurisprudencial y bibliográficamente", Editorial Rubinzal-Culzoni, Santa Fe 1992, pág. 140).

En tal orden de ideas el Tribunal Superior de Justicia de nuestra Provincia ha expresado "El Art. 386 del Ritual Civil coloca un cerco a la actividad jurisdiccional -en lo que a la apreciación del material probatorio se refiere- constituido por las reglas de la sana crítica (cfr. Ac. N°14/02 "Mosqueira" del Registro de la Secretaría Civil). Como bien lo señala Roland Arazi, ninguna ley indica cuáles son estas reglas. Ellas conforman un sistema que concede a la magistratura la facultad de apreciar libremente la prueba, pero respetando las leyes de la lógica y las máximas de la experiencia (cfr. aut. cit., "La Prueba en el proceso civil", Edit. La Rocca, Bs. As. 1991, pág. 102 y sgts.). La sana crítica es la consecuencia de un razonamiento integrado en el cual se conectan coherentemente los hechos y las pruebas aportadas para llegar al derecho aplicable (cfr. José V. Acosta, "Visión Jurisprudencial de la Prueba Civil", Ed. Rubinzal-Culzoni, T. I, pág. 317, Santa Fe, 1996)". (Ac. Nro. 06/15 "Fuentes Pacheco" del Registro de la Secretaría Civil).

En fs. 208/219 obra informe emitido por el Ente Provincial de Energía del Neuquén del cual se desprende que el Sr. Giménez en oportunidad de solicitar el servicio que presta dicha empresa para el domicilio situado en calle Las Diucas 225 de la localidad de Villa La Angostura, adjuntó declaración jurada (cuya copia certificada obra a fs. 97) efectuada en el mes de marzo de 2004 por ante el Juez de Paz de la ciudad

referida en la cual consta que el nombrado declaró que vive en el lote identificado con Nomenclatura Catastral 16-20-47-6738-0000 desde el mes de mayo del año 2001.

Lo declarado por el accionado ante la autoridad judicial encuentra correlato con lo expuesto por los Sres. Luis Javier Vásquez (fs. 258 y vta.) y Guillermo Kistermann (fs. 271 y vta.), ello así por cuanto el testigo mencionado en primer término indicó conocer a los demandados; que llegó a la zona en la cual se encuentra situado el inmueble base de la presente acción en el año 2002 y vivió en la misma -es decir fue vecino del lugar- hasta el año 2004, aproximadamente; que cuando arribó al lugar el Sr. Jorge Giménez se encontraba ocupando el sitio referido, ello debido a que estaba construyendo su casa; y que todas las mejoras que existen en el predio fueron realizadas por el incoado.

En tanto el Sr. Guillermo Kistermann -vecino lindero de los accionados- expresó que el Sr. Giménez vive en calle ... (lugar donde se encuentra situado el inmueble en cuestión) desde el año 2001 aproximadamente; que obtuvo el inmueble en el año aludido, toda vez que el deponente adquirió el terreno lindante en igual fecha; que el nombrado fue quien realizó las construcciones (casa habitación, galpón) y mejoras (alambrado, plantación de especies arbóreas); que nunca vio a otras personas viviendo en la lugar referido; que en un principio el incoado construyó su casa y luego, hace unos diez o doce años atrás (entre los años 2005 y 2007 teniendo presente la fecha de la deposición), sobre dicha construcción edificó una ampliación, extremo este último que conoce debido a que "...trabajó para Giménez haciéndole toda la parte de madera del sector de arriba de la casa,..." (sic.); y que el inmueble referido cuenta con los servicios de luz, agua y gas.

Los testimonios de los mencionados declarantes a mi entender resultan verosímiles debido a que apreciaron los

extremos invocados por sus propios sentidos al haber estado en el inmueble en forma coincidente con el aquí demandando, motivo por el cual cabe otorgarle a sus dichos valor probatorio en razón a que tuvieron conocimiento directo de los hechos sobre los que deponen y dan suficiente razón de sus dichos, más aún si se tiene presente -conforme lo ha expresado Devis Echandía en su obra "Teoría General de la Prueba Judicial", cuando, citando a Florian- que "...el juez debe examinar los testimonios libre de prejuicios, convencido de que la mayoría de los actos humanos no responden a la lógica; cabe separar aquellas partes que le parezcan sinceras y veraces, de las otras que crea mendaces o erradas, porque no hay indivisibilidad de testimonio, y el testigo puede recordar unas circunstancias y otras no, unos aspectos del hecho y otros no; para esto debe buscar, en primer término, los motivos o fuentes de donde el testigo dice haber recibido la información o el conocimiento, que son los que determinan la credibilidad" (Tomo II, Quinta Edición, 1981, pág. 274 y ss.).

Destaco que no paso por alto que el testigo Kistermann posee juicio pendiente con el reclamante de autos, pero cierto es que dicha circunstancia por sí sola no enerva -tal como lo pretende el quejoso- la eficacia probatoria de sus dichos, más aún si se tiene en cuenta que sus afirmaciones se encuentra corroboradas con otros elementos de convicción obrantes en la causa (testimonial del Sr. Vásquez), extremo este último del cual no se hace cargo el recurrente en oportunidad de expresar agravios, y su idoneidad no ha sido cuestionada en la etapa procesal oportuna (cfr. art. 458 del C.P.C. y C.).

En tal sentido jurisprudencialmente se ha expresado: "...cabe destacar que el sólo hecho de que un testigo tenga juicio pendiente con la parte demandada no invalida su testimonio (art. 427, Cód. Proc. Civ. y Com. de la Nación), resultando de ello la necesidad de analizar sus dichos con

mayor estrictez. [...], no les resta valor probatorio la circunstancia de que tuvieran juicio pendiente con la demandada pues, reiteradamente he sostenido que en el sistema de apreciación de la prueba testimonial que resulta de los arts. 90 de la ley 18345 *in fine* y 386 Cód. Proc. Civ. y Com. de la Nación, la circunstancia de que el testigo tenga juicio pendiente no lo excluye de valor probatorio (esta Sala SD Nro. 72.253 *in re*: "De Luca, Josefina c. Entel"), en tanto es sabido que en nuestro derecho adjetivo no existen tachas absolutas por lo que deben ponderarse con criterio sumamente estricto, y en principio cabe acordar eficacia a una declaración efectuada en tales condiciones, cuando aparezca corroborada por otros elementos probatorios (cfr. Hernando Devis Echandía, "Teoría General de la Prueba Judicial", T. II, págs. 247 y ss., Edición 1981), lo que acontece en el *sub lite*. [...]" (cfr. CNAT., Sala II, 23-03-2016, Información Legal - Thomson Reuters, Cita Online: AR/JUR/13028/2016).

Tampoco se me escapa que el impugnante pretende restarle valor convictivo a los dichos del Sr. Kistermann alegando que existe contradicción entre las respuestas que formuló a la segunda y tercera pregunta del interrogatorio, pero entiendo que dicha antinomia resulta inexistente toda vez que de la simple lectura de la declaración surge que el deponente manifestó que hace diez o doce años atrás (es decir entre los años 2005 y 2007 si se toma en cuenta la fecha de la declaración) laboró para el accionado en la construcción de la ampliación de la vivienda existente y no en la edificación del sector del inmueble sobre la cual efectuó los trabajos oportunamente convenidos.

La prueba precedentemente referida -analizada en forma conjunta e integral a la luz de la sana crítica (art. 386 del C.P.C. y C.) conforme los conceptos doctrinarios y jurisprudenciales antes citados- y los argumentos esgrimidos

en el primer párrafo de fs. 408 de la decisión atacada, fundamentos estos de los cuales el impugnante nada dice ni controvierte, me permiten concluir, en coincidencia con el Sr. Juez de la anterior instancia, que en el legajo se encuentra debidamente demostrado que el Sr. Jorge Andrés Giménez posee con ánimo de dueño el inmueble en cuestión desde fecha anterior al título del antecesor del título de dominio del actor (véase que del informe de dominio expedido por el Registro de Propiedad Inmueble consta que el Sr. Orozco - persona que vendió el bien al actor- resulta titular del inmueble desde el 18 de marzo de 2002).

**B.- 1)** Despejado lo anterior, teniendo en cuenta las expresas disposiciones del art. 2758 del Código Civil (cfr. ley 340 y sus modificatorias) y el tenor de la queja intentada por el reclamante, cabe recordar que el contrato de compraventa es consensual, de allí que la celebración del mismo no es suficiente para que el comprador adquiera el dominio de la cosa vendida, más si se tiene presente que el Código Velezano -normativa jurídica aplicable al caso- adoptó la teoría del título y modo, de la cual resulta que sólo la conjunción de ambos permite arribar al derecho real.

La doctrina, conforme la regulación legal antedicha y lo prescripto por el art. 2758 del ordenamiento jurídico citado, se ha preguntado si el comprador de un bien inmueble se encuentra habilitado para ejercer la acción reivindicatoria en el supuesto en que una vez celebrada la compraventa, o sea otorgado el título suficiente, no adquiere la propiedad porque la cosa vendida no le es entregada por estar la misma en poder de un tercero. Una posición doctrinaria sostiene que ante la ausencia del derecho real de comprador, acordarle la reivindicación iría en contra de la esencia misma de la acción; en tanto para la otra posición, la cual comparto, "El comprador está legitimado para reivindicar porque al celebrar

la compraventa se produce una cesión de todos los derechos y acciones del vendedor y entre ellas se encuentra la reivindicación", fundada esta interpretación en que "si bien el derecho real no se trasmite antes de la tradición, no sucede lo mismo con la acción que pasa con el contrato (...). Acción real y derecho real no son conceptos equivalentes, por los que la transmisión de las acciones reales es independiente de la de los derechos reales, más aún la cesión de la primeras no implica necesariamente la enajenación del derecho correspondiente (...)." (cfr. Areán, Beatriz, "Derechos Reales", T. 2, 6ta. Edición renovada y ampliada, Buenos Aires: 2003, Ed. Hammurabi).

La postura mencionada en último término ha sido sustentada por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en el fallo plenario dictado en los autos "Arcadini, Roque (suc.) c/ Maleca, Carlos" en fecha 11 de noviembre de 1958 (Thomson Reuters, Información Legal Online, Cita: AR/JUR/6/1958), al resolver "El comprador de un inmueble, a quien se la ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, puede, aún antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma". (tex.).

En igual sentido otros tribunales ha indicado: "El propietario que no recibió tradición puede reivindicar en base a una cesión implícita, pudiendo unir su título al de todos sus antecesores, hasta llegar al dominio público del Estado. [...] La cesibilidad de la acción reivindicatoria (art. 1444 y notas a los artículos 1445 y 2109 Cód. Civ.) se considera tácita en los actos de transmisión y no requiere de la tradición para oponerse". (CApel. CC San Martín, Sala II, 11-3-1982, - "Marcos Caballero de Albarrán, Agustina c/ Mattioli Ricardo" - (SJ) ED 115-681). "El comprador a quien aún no se ha hecho tradición de la cosa se halla, no obstante,

legitimado para intentar la acción reivindicatoria contra el tercero en cuyo poder se encuentre. Ello así partiendo de la cesibilidad de la acción reivindicatoria, sin necesidad de tradición (art. 1444 y nota al art. 1445, Cód. Civil), y con independencia del derecho de dominio, que sólo pasa al adquirente por la tradición. Con arreglo a ese criterio, que armoniza adecuadamente las disposiciones relativas a los derechos reales con las propias de los contratos, se razona que, admitida la posibilidad de reivindicar por parte del cesionario, no se advierten argumentos fundamentales que obstan el ejercicio de igual facultad por parte del comprador -o de cualquier adquirente- a quien no se haya hecho tradición de la cosa, pues son notorias las afinidades entre la compraventa y la cesión de créditos, cuando ésta se hace por un precio en dinero". (CNAFed.Civ. y Com., Sala II, - "Ventrucci Edgardo A. c/ Banco de la Nación Argentina" -, 2-08-1988, LL 1989-A, 107).

Por su parte la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de nuestra Provincia en autos "Di Paolo Claudia Silvina y otros c/ Agüero Ernesto Mario y otros s/ acción reivindicatoria" (Ac. 38/17 de fecha 14 de noviembre de 2017) ha expresado: "(...) se ha definido a la acción reivindicatoria como aquella que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee (cfr. Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil" - Derechos Reales, T. II, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1992, pág. 471 y ss.). Existe consenso en que puede ejercerla tanto el propietario que ha perdido la posesión como también quien nunca la adquirió, pues ella se vincula con el título, con el derecho a poseer, con independencia de la posesión misma - hecho-. De allí entonces que predomina en doctrina -que se comparte- la opinión que el comprador que no ha recibido la tradición tiene acción reivindicatoria contra los terceros

dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base (aut. y ob. cit. Pág. 4749". (www.jusneuquen.gov.ar).

El artículo 2789 del Código Civil (Velezano), aplicable al caso, establece el principio que si el título del actor fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aquel no es suficiente para fundar la demanda de reivindicación; sin embargo e inmediatamente por disposición del art. 2790 del ordenamiento jurídico citado se le permite al reivindicante probar la existencia de otros títulos más antiguos capaces de justificar que el transmitente era efectivamente dueño de la heredad y con anterioridad a la posesión del demandado, es decir no se alude al título inmediato y recién otorgado al reivindicante, sino al que tuvieron sus causantes.

La presunción que emana de la norma jurídica citada en último término ha sido motivo de discusión doctrinaria y jurisprudencial, inclinándose la decisión de los tribunales por la posición que sostiene que la misma es juris tantum, es decir que el demandado tiene la posibilidad de destruir la misma por prueba en contrario, a cuyo fin será necesario que el mismo acredite que ninguno de los antecesores en el dominio y no solo quien pretende el título, tuvieron la posesión.

Respecto a la acreditación por parte del reivindicante de haber tenido la posesión del bien cuya reivindicación pretende es dable destacar que si bien parte de la doctrina sostiene que el accionante "...debe demostrar haber tenido él mismo la posesión, porque sin ella, no habría adquirido la propiedad (...)" (cfr. Salvat, "Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales", 3ra. edición, T. II, pág. 510, Nro. 2100, nota 2), cierto es que otros autores postulan -posición que comparto- "...que el actor que presenta títulos de propiedad de quienes lo precedieron, remontándose hasta alguno que sea anterior a la posesión del demandado, ganará la acción de

reivindicación aunque él no haya sido nunca poseedor, ya que las escrituras que acreditan el dominio de los antecesores hacen presumir que éstos tuvieron la posesión y autorizan a accionar en su propio interés aun cuando no medie cesión expresa, porque ella va implícita en cada acto de enajenación". (cfr. Lafaille, "Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales", t. III, pág. 278, Nro. 2109, citado por Areán Beatriz en "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial" Alberto G. Bueres (Dir.) - Elena I. Highton (Coord.), T. 5, Ed. Hammurabi).

En dicho orden de ideas se ha expresado: "Los arts. 2758 y concordantes del Cód. Civil no se oponen a la aplicación del art. 2790 de ese mismo cuerpo legal en el caso de que el actor pudiera invocar en su beneficio títulos de dominio anteriores a la posesión del reivindicado, aun cuando no probase la preexistencia de la propia posesión. Ello así porque debe presumirse "juris tantum" que los antecesores del reivindicante --que transfirieron la cosa "cum omni sua causa", es decir, subrogándolo a aquél en todos los derechos de garantía-- tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título, lo que basta para que, como sucesor, pueda ampararse en los derechos que hubiesen tenido sus antecesores para reivindicar (conf. causas Ac. 36.459, sent. del 12/8/86; Ac. 30.238, sent. del 9/6/87; Ac. 39.239, sent. del 20/9/88; Ac. 39.291, sent. del 18/10/88)". (SCBA, 20-06-1989, - "Verano, Carlos A. c/ Arado, Alfredo R. y otros" -, Thomson Reuters Información Legal Online, Cita: AR/JUR/1266/1989). "(...) de conformidad con el precepto contenido en el art. 2790, si alguno de los títulos de dominio del reivindicante o de sus antecesores que se hubiere presentado al juicio fuese anterior a la posesión del reivindicado, se presume la preexistencia de la posesión desde la fecha del título y el demandante puede ampararse en ella para reivindicar el bien de quien lo detenta

sin título (conf. Ac. 68.604 Ver *Texto*, sent. del 16/2/2000)". (SCBA, 15-11-2000, - "Naveira, Alfonso R. c/ Michel, Pablo C. s/ Reivindicación" - Thomson Reuters Información Legal Online, Cita: 70004308; DJBA, 159-293). "El análisis de los arts. 2789 y 2790 del Código Civil permite concluir que debe entenderse por "título" en el sentido de las normas citadas, a que toda clase de actos que acrediten la existencia de la propiedad de la cosa reivindicada, ya que aquéllas refieren a la prueba de la titularidad misma del derecho de dominio frente a la hipótesis de que la posesión detentada por el poseedor con anterioridad o posterioridad a la fecha del título". (ST Entre Ríos, Sala II, Civil y Comercial, 7-04-1997, LL Litoral, 1998-1-995). "Para el progreso de la reivindicación es innecesario que el demandante pruebe su posesión y la pérdida de la misma, si presenta títulos anteriores a la posesión del demandado, puesto que se trata de la situación prevista por el art. 2790 del Código Civil". (CCiv, Com., Lab. y Minería, Santa Rosa, 30-09-1977, JA 1979-II-26).

**2)** Bajo la óptica referida y atento que en autos -reitero- se encuentra plenamente demostrado que el demandado ostentaba la posesión del inmueble con anterioridad el actor reivindicante y éste en el curso del proceso no acompañó ni ha acreditado títulos anteriores a dicha posesión, considero -al igual que el judicante- que la pretensión deducida por el Sr. Tiseira debe ser desestimada.

No resulta obstáculo para decidir en la forma indicada lo asentado por la notaria que intervino en la escritura Nro. 70 en el apartado II de la misma, toda vez que dicha aseveración no surge de la Certificación de dominio de fs. 3/5 como así tampoco del informe del Registro de la Propiedad Inmueble de fs. 281/282 -prueba esta no controvertida por las partes-, elementos de convicción estos en los que no obra constancia alguna que acredite que "Villa Correntoso SRL" transmitiera en

propiedad al Sr. Orozco el bien que luego éste trasmitió al actor toda vez que no se encuentra registrado el titular dominial anterior al nombrado ni el título de propiedad que sobre el lote en cuestión tenía el antecesor.

Señalo que no soslayo el poder especial cuya copia fuera adjuntada por el Colegio de Escribanos de la ciudad de Buenos Aires en respuesta el informe oportunamente requerido (fs. 315/317), pero considero que dicho instrumento resulta insuficiente para demostrar que a la fecha en que el Sr. Orozco adquirió la titularidad registral del bien que a la postre transfirió al actor, la supuesta vendedora se encontrase en la posesión del inmueble, es decir no alcanza para acreditar la cadena posesoria tal como lo pretende el demandante.

**C.-** En virtud a todos los argumentos expresados y debido a que el accionante no ha acompañado y/o acreditado título de fecha anterior a la posesión del demandado ya sea propio o de sus antecesores ni invocó otro título anterior al promover la acción y habiendo el incoado demostrado plenamente el inicio de la posesión con anterioridad al título antecesor a aquel que acompaña el actor reivindicante en su presentación inicial, considero que corresponde desestimar el reclamo y, consecuentemente, confirmar la decisión atacada.

**V.-** Conforme los fundamentos esgrimidos en el apartado que antecede, doctrina y jurisprudencia allí citadas, corresponde -lo que así propicio al Acuerdo- rechazar la impugnación deducida y, en consecuencia, confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida en todo aquello que ha sido materia de agravio para el actor recurrente.

**VI.-** Atento la forma en la que se decide y por aplicación de principio objetivo de la derrota, cabe imponer las causídicas de esta etapa procesal a la parte actora en su carácter de vencida (cfr. art. 68 del C.P.C. y C.).

**VII.-** En relación a los honorarios de Alzada, corresponde diferir su regulación hasta tanto en el origen se encuentre establecida la base regulatoria y determinados los estipendios por la actividad profesional desarrollada en la anterior instancia. **Así voto.**

A su turno, la **Dra. Alejandra Barroso**, dijo:

Por compartir íntegramente los fundamentos expuestos por el vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto. **Mi voto.-**

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 1 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

**RESUELVE:**

**I.-** Rechazar el recurso de apelación interpuesto y, en consecuencia, confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida en todo aquello que ha sido materia de agravio para el actor recurrente.

**II.-** Costas de Alzada a cargo de la parte actora en su carácter de vencida (cfr. art. 68 del C.P.C. y C.).

**III.-** Diferir la regulación de los honorarios de Alzada, hasta tanto en el origen se encuentre establecida la base regulatoria y determinados los estipendios por la actividad profesional desarrollada en la anterior instancia.

**IV.-** Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

**Dra. Alejandra Barroso - Dr. Pablo G. Furlotti**

**Dra. Rosa Mariel Lázaro - Secretaria de Cámara**