



NEUQUEN, 18 de diciembre del año 2018.

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: **"MONTESERIN NORMA CRISTINA C/ VIVANCO RUBEN Y OTRO S/ ACCION REIVINDICATORIA"**, (JNQCII EXP N° 469825/2012), venidos a esta Sala II integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y José I. **NOACCO**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **el Dr. José I. NOACCO dijo:**

I.- Se dicta sentencia a fs. 2.164/2.173, decisión que es apelada por la actora.

A fs. 2.188/2.192 expresa agravios y señala que la sentencia tiene como base esencial una circunstancia que se tuvo erróneamente por cierta, y es que el inmueble hubiera sido transmitido por su parte al Sr. Saez y la Sra. Echeveste mediante una permuta, y que éstos a su vez le hubieran cedido sus derechos al Sr. Diaz, éste a Scaramella y por último éste a la Sra. Pereyra.

Afirma que no existe vínculo jurídico que obligue a la actora frente a los demandados, ni éstos acreditaron en debida forma ser los cesionarios de los derechos que en su momento la accionante se comprometiera a transferir a Saenz y Echeveste.

Califica de falsa a esa aseveración efectuada en la sentencia, y señala que la relación contractual de su parte respecto del inmueble, se limitó al boleto de compraventa suscripto por Echeveste, casada con el Sr. Saenz y a continuación expresa que tanto la operación mencionada como el poder otorgado para escriturar el inmueble fueron revocados por su parte al reputar resuelto el contrato por



incumplimiento, en razón de la falta de pago del precio convenido.

Agrega que a más de lo dicho tampoco se encuentra acreditado el vínculo jurídico que pueda acreditar la transferencia de los mencionados al Sr. Daniel Roberto Diaz, pues solo obra en autos, un instrumento -fs. 2137- por el cual el Sr. Diaz vende a Saenz y Echeveste.

Luego y si bien Diaz afirma haber vendido el inmueble a Scaramella, esa circunstancia fue expresamente negada por su parte al impugnar y desconocer la autenticidad del boleto de compraventa al tratarse de un instrumento privado, carente de fecha cierta.

Scaramella luego aparece vendiendo el inmueble a Fabiana Pereyra concluyendo que las ventas efectuadas entre Diaz y Scaramella y entre este y Pereyra son casos de venta de cosa ajena.

Califica de llamativo que los sucesivos pretendidos cesionarios de los derechos sobre el inmueble se presenten en autos, con el mismo patrocinio y repitiendo la misma versión de los hechos, cuando resulta de toda obviedad que los hechos que manifiestan no pudieron haber llegado a su conocimiento, pues no tuvieron intervención alguna en el negocio entablado entre la actora y Echeveste -Saez.

Coincide con lo afirmado en la sentencia en cuanto a que en el caso de la acción reivindicatoria, la carga probatoria de los hechos positivos en los que se funda la pretensión le cabe al reivindicante respecto a su derecho de poseer y a que el demandado posee indebidamente el objeto de su derecho.

Sostiene que fue así que acreditó la condición de titular registral del inmueble, y luego de preguntarse si los demandados acreditaron alguna causa de posesión que resulte



válida, afirma que ello no fue así pues no está acreditada ni la sucesión de posesiones expresadas en la sentencia, ni la transferencia de derechos entre Echeveste-Saenz y Diaz.

Agrega que no puede predicarse la autenticidad del boleto de compraventa entre Diaz y Scaramella pues es un instrumento privado, sin fecha cierta cuya autenticidad fue expresamente negada.

Concluye que la tenencia del inmueble por los demandados no registra ninguna base legal, limitándose a una circunstancia de hecho.

Respecto a la afirmación de la sentencia acerca de que su parte se habría desprendido de la posesión en forma voluntaria, señala que no es cierto, ya que en función del boleto de compra venta se desprendió solo de la tenencia y dicha situación se revirtió por la resolución contractual por falta de pago del precio.

Señala que ni los demandados ni los que invocaran la posesión precedente acreditan dicha circunstancia y que tanto la Dirección Provincial de Rentas como el acreedor hipotecario tienen a su parte como poseedora legítima del inmueble.

Argumenta respecto a la virtualidad probatoria que poseen los documentos privados cuando son desconocidos, señalando que en ese aspecto se asimila a un hecho controvertido, por lo que requieren ser probados por parte de quien los alega.

Bajo ese concepto, sostiene que la sucesión de boletos de compraventa que la sentencia reputa válidos, impone que la tenencia invocada por los demandados carezca de sustento jurídico, debiéndose así hacer lugar a la reivindicación planteada.



Extiende la conclusión a la sucesión de posesiones esgrimidas por los demandados y que -a su juicio- fuera tenida insólitamente por cierta en la decisión apelada.

Expresa que la sucesión de boletos de compraventa, invocada por los demandados y tenida por cierta en la sentencia, es violatoria del artículo 814 del Código Civil norma que se aplica para el caso de la sucesión de boletos de compraventa pues el comprador no puede ceder su posición en el contrato si no cuenta con la aceptación expresa del vendedor, lo cual no ha ocurrido en los presentes.

Finaliza afirmando que tampoco pesa sobre su parte la obligación de escriturar, pues la que tenía respecto de Echeveste-Saenz cesó ante el incumplimiento del pago convenido, sin que ninguna obligación se haya generado respecto a los demandados por no reunir el carácter de legítimos cesionarios de los derechos de los adquirentes originarios.

Por último, expresa su rechazo a la imposición de una multa procesal por malicia ya que si se omitió la mención de hechos fue consecuencia de considerar a los mismos como improcedentes o irrelevantes respecto al caso, pues la compraventa celebrada con Saenz-Echeveste no tiene ninguna vinculación con el caso, dado que los demandados no pueden acreditar los derechos originados en aquella circunstancia.

A fs. 2194/2199, contestan los agravios los demandados reconvinientes, y luego de afirmar que el memorial no alcanza la suficiencia técnica exigida para ser considerado tal, subsidiariamente solicita el rechazo del recurso.

En esa senda afirma que, contrariamente a lo que sostiene la apelante, todos los que participaron en la cadena de transmisión de derechos fueron citados y reconocieron no



sólo sus firmas, sino también el contenido y los hechos establecidos en los documentos.

Sostiene que frente a este reconocimiento resulta indiferente que la actora haya impugnado o desconocido los documentos, concluyendo que su parte probó que la actora transmitió la posesión del bien a la Sra. Echeveste otorgándole un poder especial para escritura al esposo de la mencionada, todo con motivo del contrato de compraventa.

Señala que el argumento de la actora acerca de que el boleto de compraventa celebrado con la Sra. Echeveste se habría resuelto por falta de pago es un argumento introducido recién en esta instancia, lo que a su juicio demuestra la corrección de la multa por temeridad y malicia que le impusieran a la actora.

Expresa que a más de la improcedencia de introducir esa cuestión recién en esta instancia, no hay ninguna prueba que permita tener por ocurrida la resolución contractual que denuncia la actora.

Respecto a los instrumentos señala que la actora no los puede desconocer cuando los contratos reconocidos por los participantes, y que para el caso que los considerara falsos, debió denunciar dicha falsedad y probarla.

Insiste en que quedó acreditado que ellos son los poseedores a título de dueños, lo que conlleva su derecho a obtener la escrituración del inmueble a su nombre.

También señala que la apelante omite toda referencia a que desde que su parte adquirió el inmueble a título de dueña se hizo cargo de manera exclusiva del pago de la deuda mantenida con el Banco Hipotecario, realizó el cambio de medidores y también canceló deudas de impuesto inmobiliario y tasas municipales.



Desconoce que se hubieran realizado distintas operaciones sobre cosa ajena, pues lo acreditado son las cesiones de derechos sobre el inmueble, lo cual se encuentra acreditado, al igual que la transmisión libre y voluntaria de la posesión que la actora hizo a la señora Echeveste y luego ésta a los adquirentes presentados en autos, hasta llegar a su parte.

Señala que la actora se encontraba al tanto de las cesiones, solicitando en consecuencia se confirme la sentencia en todo cuanto fuera apelada, manteniéndose la condena a escriturar, la imposición de la multa procesal y por último hace reserva del caso federal.

II.- Ingresando al estudio del recurso de la actora, he de señalar que luego del análisis de la causa y los fundamentos del fallo apelado, encuentro que no le asiste razón en su queja.

En ese sentido, me interesa destacar que comparto la caracterización de la acción reivindicatoria efectuada en la sentencia, como el medio que otorga el ordenamiento para que el propietario **que ha perdido la posesión** la reclame y reivindique de aquel quien se encuentre en posesión de la misma.

Destacaba la sentencia: *"... esta acción procede contra el poseedor, cuando **el titular del derecho real respectivo ha sido desposeído contra su voluntad**, esto es despojo mediante. Si, por el contrario, el desprendimiento de la posesión de la cosa fue voluntario en virtud de la celebración de algún acto jurídico cuya finalidad fue la de sustentar la entrega de la cosa, no puede luego pretender el transmitente el recupero de aquella a través de la reivindicación en tanto no impugne la validez del acto en cuestión..."*



Frente a tan contundente principio, la actora pretende eludir el concepto a partir de una construcción apoyada en el desconocimiento general de toda la documentación aportada por los co-demandados, sobre todo en relación a los boletos de compra venta los cuales, afirma, no tienen fecha cierta de modo que no le resultarían oponibles.

Más aún, respecto al celebrado entre la Sra. Echeveste y el Sr. Saenz con el Sr. Díaz, expresa que en realidad el Sr. Diaz le vende a los primeros.

Sin embargo, y a poco de examinar las actuaciones, lo cierto es que esta afirmación es parcial, y pone de manifiesto que la actora no se hace cargo ni de la totalidad de la prueba ni de los argumentos de la sentencia, pues de la lectura del instrumento surge que si bien el Sr. Diaz vende a los primeros, éstos le entregan como parte de pago el inmueble en cuestión.

Otro dato relevante y que es destacado por la sentencia se refiere a que en ningún momento la actora invoca el acto de despojo que la habría privado de la posesión, lo cual es un indicio, que junto con el resto de la prueba atenta contra la procedencia de la acción.

Bajo esa pauta también es posible ubicar la propia manifestación efectuada por la actora en relación a que ella habría dado por resuelto el contrato que la vinculara con la Sra. Echeveste y el Sr. Saenz, pues ello no hace más que confirmar que aquella no fue privada de la posesión en contra de su voluntad, sino que medió una entrega voluntaria de la misma, subsistiendo en todo caso, una acción relacionada con el incumplimiento contractual

No empecé a lo afirmado que al apelar la actora señalara que "en todo caso" lo cedido a Echeveste era la tenencia del inmueble, pues más allá de la retórica de los



argumentos y el convencimiento que trasunta la actora al fundar el recurso, las pruebas obrantes contradicen todos sus dichos.

En ese sentido y aún con el desconocimiento que pretende esgrimir respecto a la prueba documental, la que no le sería oponible, no puedo pasar por alto que no sólo medió reconocimiento por parte de toda la cadena de adquirentes sino que los dichos de cada uno de ellos encuentran sustento en la prueba colectada que construye, sin lugar a dudas, un cuadro probatorio contrario a lo que pretende exponer la actora.

Así y frente al mayor valor probatorio que puede tener un instrumento privado con fecha cierta o con firmas certificadas, se encuentra la posibilidad de tener presente el contenido de un documento como indicio que, junto a otros y de conformidad a las reglas de la sana crítica, permiten fundar una conclusión de base cierta.

Cabe recordar que las presunciones resultan plena prueba cuando: a.- se funden en hechos reales y probados; b.- por su número, precisión, gravedad y concordancia, produce convicción de conformidad a las reglas de la sana crítica; c.- consistan en inferencias lógicas, directas con relación al hecho, y la conjetura de una relevancia que no permita razonablemente otra posibilidad que la que se pretende hacer valer.

Luego y para construir la presunción, los indicios -entendiendo por tal al hecho conocido que conectado lógicamente otorga entidad al hecho desconocido- deben aportar la prueba plena del hecho indicador: *"Puesto que el argumento probatorio que de esta prueba obtiene el juez, parte de la base de inducir un hecho desconocido de otro o de otros conocidos, es obvio que la prueba de estos debe aparecer completa y convincente en el proceso. Si no existe una plena*





*seguridad sobre la existencia de los hechos indicadores o indiciarios, resulta ilógico inducir de estos la existencia o inexistencia del hecho desconocido que se investiga. De una base insegura no puede resultar una conclusión segura.*" ("Teoría General de la Prueba Judicial" Hernando Devis Echandía -Tomo II- pág. 628/9 - Zavalía Editor-1974).

De este modo la prueba invocada por la Jueza es subsumible en los conceptos aludidos, así la carta documento de noviembre del 2003, -fs. 1620- señala: "*Atento Ud. ha adquirido la propiedad que me perteneciera y que oportunamente he transmitido mediante boleto de compra venta a favor del Sr. Raúl Ricardo Sainz, este la transmitiera a su vez hasta que en la actualidad Ud. detenta ser el último poseedor y ante sus incumplimientos reiterados en las obligaciones de pago de las cuotas correspondientes al crédito que originariamente me otorgara... le intimo a que en el plazo de 15 días hábiles proceda a determinar e informarme por medio fehaciente lugar y hora para proceder a la firma de la escritura de dominio a su favor...*", dichos que resultan concordantes tanto con la existencia del primer contrato que tuviera por objeto el inmueble como con el carácter en que ocuparan el inmueble los demandados, derivado según afirmaran del boleto celebrado con Scaramella, -fs. 1615/1616- el cual, contrariamente a lo que dice la actora, sí cuenta con fecha cierta.

La adjunción de las boletas de pago del préstamo efectuado por el Banco Hipotecario Nacional acompañadas por los demandados, también resultan un indicio categórico que permite justificar tanto la existencia del boleto como de la certeza de los dichos expresados en la carta documento remitida en el año 2003 por la Sra. Monteserin al Sr. Vivanco.

Las conclusiones expuestas son extensivas al agravio expresado respecto a la obligación de escriturar a la



que resulta condenada la actora, pues se encuentra acreditada en forma acabada la sucesión de posesiones.

Asimismo, la improcedencia de la defensa de falta de pago por parte de la primer adquirente de la cadena fue correctamente fundada en el otorgamiento del poder especial irrevocable para escriturar que le confiriera la actora al Sr. Saenz, sin que la recurrente se hiciera cargo de dicho argumento al apelar, limitándose a insistir que no está acreditada la sucesión de posesiones.

Por último y respecto a la imposición de la multa procesal, cabe tener a la vista el fundamento de la misma, cual es la demostración de la autenticidad del boleto celebrado entre la actora y los Sres. Saenz y Echeveste, como así también la entrega voluntaria de la posesión que efectuara aquella.

Dichas circunstancias, que resultan absolutamente relevantes para la decisión de la causa, fueron omitidas por la accionante sin que resulte verosímil la justificación ensayada en esta instancia para eludirla, de modo tal que he de propiciar su confirmación.

Por todo lo expuesto, he de proponer al Acuerdo, rechazar el recurso y confirmar la sentencia apelada, imponiendo las costas de esta instancia a la recurrente vencida.

**La Dra. Patricia CLERCI dijo:**

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta Sala II

**RESUELVE:**

1.- Confirmar la sentencia de fs. 2.164/2.173, en todo cuanto fuera materia de agravios.



2.- Imponer las costas de Alzada a la recurrente vencida (art. 68, C.P.C.C.).

3.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes en esta Alzada, en el 30% de lo que oportunamente se fije en la instancia de grado a los que actuaron en igual carácter (art. 15, L.A.).

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

**Dra. PATRICIA CLERICI - Dr. JOSÉ I. NOACCO**  
**Dra. MICAELA ROSALES - Secretaria**