



NEUQUEN, 29 de diciembre de 2015

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**SANCHEZ SCHWANTZ SIXTO C/ BENEGAS LIDIA Y OTRO S/ ACCION REIVINDICATORIA**" (EXP N° 417872/2010) venidos en apelación del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°6 a esta **Sala I** integrada por los Dres. **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. **Mónica MORALEJO**, y de acuerdo al orden de votación sorteado, la Dra. Cecilia PAMPHILE dijo:

1. Contra la sentencia que rechaza la acción reivindicatoria promovida, apela el accionante.

Se queja de que la magistrada haya considerado que el boleto de compraventa acompañado es título insuficiente para ejercer la acción.

Dice que esto es errado, puesto que mediante boleto de compraventa, el vendedor le cedió todas las acciones derivadas del dominio, entre ellas, la que aquí pretende ejercer. Cita jurisprudencia en apoyo de esta posición.

Por otra parte, se queja de que se considere que no tuvo la posesión. Dice que, a pesar de no haber estado en el país, siempre tuvo el animus domini, o sea la intención de ejercer el derecho de propiedad. Se queja también de que la magistrada no se haya expedido sobre la ilegitimidad de la posesión alegada.

Finalmente, remarca que se agravia que se haya rechazado la acción fundado en la supuesta falta de legitimación, en tanto el art. 1444 del Código Civil es claro. Dice que la doctrina y jurisprudencia mayoritaria admiten que el boleto es título suficiente para acreditar la cesión de la acción reivindicatoria que tenía el titular de dominio, la que



fuera transmitida por éste a un tercero y a su vez, este tercero, se la transmitió a su parte.

Sustanciados los agravios, no son contestados.

2. Ahora bien, al acceder a la instancia judicial, el actor interpone una acción de reivindicación y fundamenta su legitimación para promoverla en la cesión del boleto de compraventa que le efectuara el Sr. Matousek (instrumento que obra en hoja 254).

De la lectura de dicho instrumento surge (cláusula primera) que lo cedido es una fracción de terreno, propiedad de Magnus Knudsen.

Sin embargo, tanto de las constancias registrales como catastrales surge que el titular registral es el Sr. Isabelino González (ver hoja 256 y 18).

Con más precisión, de la inscripción registral surge que el Sr. Isabelino Ricardo González lo adquirió por medio de la escritura de compraventa 85, con fecha 23 de marzo de 1961.

En este contexto, lo decisivo no es que haya promovido la acción con base en una cesión de un boleto de compraventa, sino que no haya acreditado que la alegada cesión encuentre entre sus antecedentes, al propietario dominial, Sr. Isabelino Ricardo González.

3. Es que aun cuando es cierto que: *"...El título exigido para ejercer la acción reivindicatoria no es el instrumento sino la causa de la que proviene el derecho de dominio. El vocablo "título" no debe entenderse en sentido documental o formal, como instrumento probatorio del dominio - como lo entiende el apelante-, sino como causa legítima de transmisión o adquisición de la propiedad; es el acto jurídico*



que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, comprendiéndose tanto los traslativos de dominio cuanto a los declarativos (conf. LÓPEZ MESA, Marcelo J. "Cód. Civil y Leyes Complementarias Anotados con jurisprudencia", Ed. Lexis Nexis, Buenos Aires, 2008, T. IV, p. 98); siendo -en consecuencia- hábil el boleto de compraventa, como instrumento probatorio de la causa legítima de la transmisión del dominio.

En el sub lite quedó acreditado que la Provincia de Formosa, transfirió el inmueble a Augusto Roberto Jojot mediante Escritura Ciento Treinta y Siete de la Escribanía Mayor de Gobierno de la Provincia de fecha 28/04/1981; y que los herederos de Augusto Roberto Jojot y Silvio Tommasi celebraron la compraventa del inmueble instrumentando el acto mediante Boleto de Compraventa en fecha 13/08/2002.

Con tales antecedentes, queda entonces por analizar si los documentos mencionados constituyen título válido para sustentar la reivindicación, como así también establecer como opera la cuestión de la posesión y la falta de tradición del inmueble a la actora, a los efectos de la procedencia de la acción de reivindicación, dado los agravios sustentados por el accionado.

Con respecto a los títulos presentados por la parte actora, como sustento de la demanda, resulta de aplicación lo normado en el art. 2790 del Cód. Civil que expresamente prescribe que "si se presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica". Existe acuerdo en la doctrina y jurisprudencia mayoritaria en sostener que la norma no se refiere al título del propio reivindicante sino al de sus antecesores, siendo suficiente que el primero en la cadena regresiva sea el que tiene fecha anterior a la posesión del



reivindicado. De allí que la norma presume que el transmitente y no el reivindicante, era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica.

Por lo que las presunciones de propiedad y posesión no se refieren al reivindicante y **la cadena regular de transmisiones -Provincia de Formosa a Augusto Roberto Jojot y Herederos de Jojot a Silvio Tommasi- acreditada en autos,** constituye título suficiente para reivindicar. Sentada la procedencia de la consideración del Boleto de Compraventa a lo fines de acreditar la "causa" de la transmisión, cabe pronunciarse sobre la cuestión de la "tradición" del bien inmueble y sus efectos. En ese orden se ha dicho que "siendo la acción de reivindicación de naturaleza cesible acorde al art. 1444 del Cód. Civil, ninguna trascendencia tiene que el reivindicante haya o no poseído el bien cuya restitución se persigue. De allí que el actor hace suyo el derecho a reivindicar que competía al antecesor con título anterior a la posesión del demandando, y puede accionar en nombre propio" (Conf. BUERES, Alberto - HIGHTON, Elena I. - Cód. Civil y normas complementarias. Análisis Doctrinal y Jurisprudencial. Ed. Hammurabi, T. 5, B, p. 614)... De lo expuesto se colige que lo resuelto por la Juez de Grado se ajusta a derecho contrariamente a lo sostenido por el apelante. **Asimismo queda claro que el recurrente que reconoció incluso en la expresión de agravios que el titular del dominio era el Estado, quien transmitiera el inmueble a Augusto Jojot en el año 1981;** también afirmó al promover la excepción de prescripción que ocupa el inmueble aproximadamente desde el año 1982 -es decir con posterioridad a la posesión de Augusto Jojot-, y reconoció que fue este último quien le permitió el ingreso para explotar el inmueble, quedando -en consecuencia- acreditada la posesión anterior a la del demandado, de los antecesores del Sr. Tommasi, siendo inconsistentes los agravios del apelante en



este punto, por lo tanto deben ser desestimados..."(Cfr. Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de Formosa, Tommasi, Silvio c. Jojot, Hugo Guillermo y/o Cualquier otro Poseedor y/u ocupante s/ ordinario 26/02/2015 Publicado en: LLLitoral 2015 (julio), 678 Cita online: AR/JUR /5351/2015. El resaltado es propio).

3. Véase, entonces, la abismal diferencia que existe entre el supuesto analizado en el pronunciamiento que recién se transcribió y el presente caso, aún cuando en dicho precedente se acepta la legitimación mediante boleto.

Es que no habiendo acreditado aquí la cadena sucesiva y regular de transmisiones desde el titular registral, mal puede sostenerse que se le haya cedido la titularidad de una acción, si no se acredita que ésta estuviera en cabeza del transmitente.

No existe ningún elemento en esta causa que permita vincular al Sr. Matousek (quien le cediera los pretendidos derechos) con el titular registral. Y esto es lo decisivo.

Así, la magistrada concretamente consigna:

"Por su parte, a fs. 19 obra copia certificada de la declaratoria de herederos de fecha 16/12/81, dictada en el proceso sucesorio del mencionado Gonzalez (Expte. Nº 8148-576-80), en la cual se declara como legítimos sucesores universales de éste y su esposa, Sra. Manuela Lema, a sus hijos, Eloy Anibal e Irma Azucena, ambos de apellido Gonzalez-Lema.

Ello así, el documento privado suscripto entre el accionante y un tercero, resulta insuficiente para acreditar el recaudo requerido.



Por otro lado, tampoco menciona el pretenso reivindicante que haya tomado posesión del inmueble, limitándose a manifestar que en el año 2001, esto es seis años después de haber suscripto el boleto, tuvo que ausentarse de país, constatando al regresar, no se sabe bien en qué año, la presencia de ocupantes. Ello me lleva a tener por no acreditados los recaudos necesarios para admitir la alegada "pérdida de posesión".

Destaco que el propio Sr. Sanchez incurre en contradicciones a la hora de intentar, tardíamente, alegar la presunta posesión del terreno, al sostener que tanto el alambrado como la choza de madera siempre fueron de su propiedad (fs. 156 vta.), contrariamente con las alegaciones inicialmente sostenidas al momento de interponer la demanda, en el sentido de haber advertido la presencia de ocupantes que habrían alambrado el terreno cuando se encontraba ausente del país.

Lo apuntado importa sin más el rechazo de la acción real intentada desde que no se ha acreditado que el Sr. Sanchez Schwantz hubiera tenido derecho a instar la presente acción por carecer de justo título, encontrándose negada la tradición del bien, recaudo necesario para la eficacia traslativa del dominio, así como también desconocida y no acreditada, la titularidad del vendedor mediante boleto. Es que la acción reivindicatoria nace del dominio que se tiene de las cosas, por la que el propietario que perdió la posesión, la reivindica o reclama contra el que se encuentra en posesión de ellas y, reitero, nada de esto ha sido acreditado en estos autos..."

Como se advierte, los argumentos dados por la magistrada constituyen una clara aplicación del derecho que



regía la situación, de acuerdo a las constancias probatorias de la causa.

Y ninguno de estos argumentos ha sido seriamente rebatido por el recurrente.

En mérito a ello, propongo al Acuerdo el rechazo del recurso de apelación, confirmándose el pronunciamiento en todo cuanto ha sido motivo de agravios. Las costas generadas por la apelación serán a cargo del recurrente vencido. **MI VOTO.**

El Dr. Jorge PASCUARELLI dijo:

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

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1.- Confirmar el pronunciamiento de fs. 259/261 en todo cuanto ha sido motivo de agravios.

2.- Imponer las costas de esta instancia, al recurrente vencido (art. 68, Código Procesal).

3.- Regular los honorarios por la actuación en esta instancia en el 30% de lo que corresponde por la labor en la instancia de grado (art. 15, LA).

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y oportunamente vuelvan los autos al Juzgado de origen.

Dr. Jorge D. PASCUARELLI - Dra. Cecilia PAMPHILE
Dra. Mónica MORALEJO - SECRETARIA