

160-12

* CONTESTO DEMANDA

* EXCEPCIÓN DE FONDO

SR. JUEZ Juzgado Civil y Comercial Común 5º Nom.

J V I C I O: SALGAMAR SRL C/WEHBE MARISOL Y OTROS S/
Rein vindicación de Inmueble

Expte.:979/11

*

Daniel F. Menez, codemandado, por mi propio derecho y en la representación consorcial que ejerzo, a V.E. respetuosamente digo:

En legal tiempo y forma, vengo contestar la demanda, conforme a las consideraciones de hecho y derecho que paso a exponer:

I

NIEGO

Que el actor sea legítimo propietario de los inmuebles reivindicados;

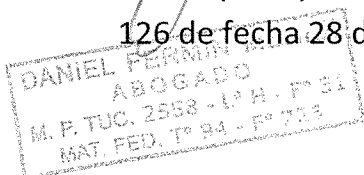
Que el actor tenga derecho a la posesión;

Que el actor haya recibido la posesión de los inmuebles reivindicados;

Que el actor haya entregado a la codemandada Marisol Wehbe las unidades 25 y 26 del edificio de calle Buenos Aires Nº 61/71 de la Ciudad de San Miguel de Tucumán;

Que la Srta. Wehbe, que es abogada, haya adquirido lícitamente los inmuebles reivindicados por adjudicación de condominio del Reglamento de copropiedad y administración celebrado en escritura pública Nº 341 de fecha 05 de diciembre de 2005;

Que la Srta. Wehbe relatara al actor que yo era tenedor precario desde, a la sazón (2008) "un par de años antes" a la suscripción de la escritura de permuta Nº 126 de fecha 28 de febrero de 2008;



II

LOS HECHOS

1. Antecedentes.

1.a. Cómo afirman tanto el actor como la citada en evicción Marisol Wehbe, por servicios profesionales comenzados en el año 1997, recibí a finales 1998 un inmueble en pago, sito en calle San Martín N° 163 de esta Ciudad de manos de las Sras. Olga del Valle Babich, DNIN° 5.527.362 y Natalia Belén Wehbe, DNIN° 27.652.184, ambas domiciliadas en calle Moreno N° 160 de esta Ciudad. Y la primera nombrada, no solo en derecho propio sino en representación de su hija menor Marisol Wehbe.

Esta última, en agosto del año 2006 me inicia juicio de desalojo del citado inmueble, alegando que la entrega del bien en pago de servicios profesionales, lo era en realidad solo en calidad de préstamo y no en propiedad. Pues, a través de la escritura pública N° 341, de fecha 05/12/2005 de División de Condominio y Reglamento de Copropiedad, ella había adquirido la propiedad del bien. Documentación que rola a fs. 21, del expediente 4089/06. Expediente que desde ya dejo ofrecido como prueba en su totalidad. En tales autos, el inmueble cuyo desalojo se pretendía está identificado como unidad N° 4 del Plano de planta alta y baja N° 7286, aprobado por expte. 21768-S-05, cuyo original obra en caja de seguridad del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones citado, a fs. 141 y 142.

Ahora bien, como se demostrará oportunamente, las personas indicadas precedentemente, me otorgaron la posesión animus domini pues en el año 1998, solo habían recibido dicha posesión hasta tanto se constituyera el citado consorcio, toda vez que mis clientes, tanto la demandante como su madre y hermana, coherederas y a su vez condóminas de terceras personas en una partición de mayor extensión con coherederos de otra sucesión y un socio y condómino vivo, conforme a convenios de división y adjudicación de bienes y acciones sociales en los autos Wehbe Emilio Alfredo y Wehbe Ernesto Fernando, ambos tramitados por ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la VII que se concluyeron en el mes de agosto de 1998 y cuyas copias se adjuntan, se encontraban, justamente, en proceso de escrituración

En el momento de recibir la posesión, el plano que existía del inmueble en cuestión y que me fuera entregado por mis clientas, identificaba la unidad entregada como N° 3, según Plano de Plantas, Cortes y Frente, aprobado por Expte. 141444-W94 de fecha 05 de enero de 1995, conforme a fs. 97 del citado expediente de desalojo.

A dicho inmueble trasladé mi estudio jurídico, previo a efectuar allí una costosa construcción, como dan cuenta los escritos y pruebas adquiridos en el

379

proceso de desalojo, a los que me remito en honor a la brevedad.

1.b. A su vez, mis ex clientas, en el año 2002, el 28 de diciembre, enajenaron otra de las unidades, ubicada el este y contigua de mi estudio, indicada en el plano más antiguo como Nº 4 y en el último como unidad Nº 5, a los Sres. Rodolfo Ruiz y su cónyuge Sofia Correa. Dicha enajenación se efectuó a través de boleto de venta. Documentación depositada en caja de seguridad del citado Juzgado en Documentos y Locaciones de la Novena Nominación que, lógica y obviamente, ofrezco como prueba.

1.c. En mayo de 2004, iniciamos de común acuerdo con las Sras. Babich y Marisol y Natalia Wehbe el proceso consorcial, por lo que encomendamos a un agrimensor las tareas de planificación, a lo que contribuí, conforme a lo pactado, con el pago de sus honorarios profesionales. Una vez concluido el plano se podría escriturar.

A fin de evitar mayores costos, coincidimos que dicho plano se efectuara a nombre de las mismas titulares dominiales y luego de constituido el consorcio se escriturara la unidad entregada a mi nombre. Unidad que contendría en el plano de mensura y afectación a propiedad horizontal las nuevas medidas correspondientes a mi estudio, dado que el matrimonio Ruiz-Correa me aceptó la oferta de compra de dicha planta alta, con lo que yo uní mediante la apertura de una puerta las dos unidades contiguas, incorporando ese espacio a mis oficinas, todo ello en un clima de mutua confianza y buena fe..

Efectivamente, a los conyuges vendedores compré, en el año 2004 esa unidad, previo a la confección del plano, mediante boleto de venta, en dos etapas: la primera su planta alta, como dá cuenta el boleto de venta fecha en octubre de 2005, una vez aprobado el plano de afectación el régimen de propiedad horizontal, también agregado en los referidos autos de desalojo y con el objetivo de que dichos vendedores me otorgaran un poder para escriturar, no solamente la planta alta sino también la baja, a la sazón en negociaciones de compra.

Como advertirá V.S. dicha Unidad también es objeto de reivindicación junto a la anteriormente referida en punto 1.a.

También advertirá V.S. que en octubre de 2004, mis clientas, una vez que pagué el plano de afectación a propiedad horizontal, me revocaron los poderes conferidos oportunamente. Pero nunca pusieron en duda ni la dación en pago ni mi actuación profesional. La sucesión se había concluído, sus actividades comerciales también, salvo la explotación de la playa de estacionamiento de San Martin 169, que llevaban a cabo personalmente o a través de una hermana -Nina- y un sobrino de la Sra. Babich, hijo de Nina, Sr. Miguel Antonio Pereyra -Tono-, como dá cuenta la cédula de notificación de la Dirección de Comercio Interior de la Provincia de Tucumán que adjunto y dejo ofrecida como prueba, de fecha 03 de junio del año 2015.

DANIEL PERMIN WENEZ
ABOGADO
M. P. TUC. 2008 - C. H. - P. 21
MAT. P. D. T. 01. P. 778

Volvamos 10 años. Una vez aprobado el plano de afectación, en septiembre del año 2005, y suscripto el boleto de compra de la planta alta a Ruiz-Correa, solo quedaba efectuar la escritura correspondiente de Copropiedad y Administración y la escrituración a mi favor de las unidades 04 y 05 del nuevo Plano. Nada de eso sucedió. Por el contrario, inscripto el dominio, las nombradas Babich y Wehbe me intimaron a la devolución del inmueble indicado como unidad 04 (o 03 en el plano anterior) e iniciaron, ante mi rechazo, la acción de desalojo referida.

1.d. Así las cosas, desnuda la mala fe de las nuevas titulares dominiales, las intimé a escriturar mediante respectivas CD, todas de fecha 04/12/2007, que adjunto al presente responde.

A esta altura del relato, no escapará a S.S. que Marisol Wehbe, si bien se pretendía el desalojo de la unidad 04, por el nuevo plano, y solo por el nuevo plano, sin otra causa, dicha pretensión abarcaba la planta alta de la unidad 05 (04 en el viejo plano que me entregaran las Sras. Babich y Wehbe), que ellas mismas vendieran al matrimonio Ruiz-Correa en el año 2002.

Esta última afirmación deberá tenerse especialmente presente al efecto del resultado de esta demanda, pues en el boleto de venta referido precedentemente, suscripto por la madre y sus dos hijas, reconocen expresamente mi derecho de propiedad sobre la unidad cuyo desalojo se perseguía y ahora se reivindica. Conducta absolutamente ilícita no solo de las vendedoras (una de las cuales es abogada de este foro), sino de la del ahora accionante, toda vez que conocía palmariamente la situación fáctica y jurídica al momento de obtener el supuesto título que esgrime.

Rechazada la demanda de desalojo con fecha 30 de octubre del año 2009, por las razones contenidas en el instrumento al que me remito del respectivo expediente, en el año 2011 inicia un tercero: Salgamar SRL, la presente acción reivindicatoria, pero no ya de una, sino de las dos unidades inmobiliarias.

III

LA REIVINDICACIÓN

1. La relación contractual del accionante con la Citada de Evicción Wehbe. Art. 1061 del CCCN (intención común de los contratantes).

Mi posesión es anterior al título del reivindicante. (art. 2789 CC y 2256 CCyC).

En efecto, si bien es cierto que el plexo normativo y la doctrina indican que la titularidad del derecho hace presumir y la posibilidad de invocar la posesión habida por sus antecesores, *"la presunción de que esos antecesores poseyeron realmente el inmueble, cabe entender que admite prueba en contrario"* (Claudio Kiper en

entregaron la posesión como luce expresamente.

Así las cosas, el título que esgrime el actor versa sobre un objeto distinto de aquel que adquirió, pues a través de un plano ha incorporado parte de otro inmueble, ajeno, en título y posesión, sabiendo plenamente tal situación. Existe una falsedad material en el título, fácilmente detectable a cualquier persona que actúe con la diligencia y buena fé mínima necesaria para concluir un acto jurídico de esta envergadura y que luce prístina con solo comparar dichos títulos y planos.

3. Pero además, tan ilegítimo como el anterior, resulta el aspecto subjetivo del acto jurídico que se esgrime como título, pues, como afirma el actor, su abogado a la sazón, Dr. Alfredo Alejandro Aydar, Matrícula Profesional 4679 era también el abogado de la permutante. Incluso "se los intimó a que en el plazo de 72 hs. se acerquen a arreglar su situación en el estudio del Dr. Aydar, **letrado que representaba a mi mandante en ese entonces.**", expresa con total soltura el escrito pretensor.

IV

EXCEPCIÓN DE NULIDAD

Conforme a lo expuesto, vengo a plantear excepción de nulidad a la escritura pública Nº 126, de permuta, autorizada por el Notario Marco A. Padilla (h), de fecha 28 de febrero del año 2008..

El mencionado contrato, por el que se intenta despojarme del derecho a escriturar, además de lo dicho, obligaba a las partes a transferirse mutuamente dos unidades a la otra de sus respectivos dominios.

Es así que dicho instrumento puso en cabeza del actor Salgamar SRL, la obligación de transferir las unidades 25 y 26 en un plazo de 30 días hábiles a contar de la aprobación de los planos de afectación al régimen de propiedad horizontal, **"siendo esta condición para la concreción del presente contrato"** (cláusula tercera) en cuyo momento Salgamar suscribiría la correspondiente escritura traslativa de dominio o **"cumplimiento de permuta"** como expresa el citado documento.

Es decir que, a pesar que el título esgrimido está contenido en una escritura, respecto de la que pido su nulidad, en realidad, reconoce que la escritura por la que se transmitiría el dominio quedaba diferida y sujeta a una condición suspensiva que exigía el cumplimiento de dos hechos: la aprobación de un plano y un plazo perentorio y de naturaleza resolutorio: 30 días hábiles. Y esto así, pues ciertamente, Salgamar SRL en ese momento no podía entregar la cosa objeto de su prestación. Pero ocurre que, a pesar de haberse aprobado el mencionado plano, han transcurrido los 30 días hábiles y el actor no ha cumplido su prestación, con lo que la permuta no se ha producido, pues aunque se trate de un contrato creditorio, la adquisición del derecho de dominio requiere, bajo pena de nulidad,

38

que su causa sea lícita (art. 1014), habiéndose demostrado por la falta de interés de los permutantes que lo concluyeron al solo efecto de impedir que mi parte exigiera la escrituración a la que tengo derecho y causarme un perjuicio patrimonial. Dicha motivación torna nulo el contrato y pido que así se declare por resultar su nulidad manifiesta..

¿Cuál es entonces el carácter en que el actor tiene las unidades permutadas?.

Aplicándose el carácter supletorio de las normas de la compraventa (art. 1175), resulta evidente que el actor no es titular dominial aunque su derecho estuviese inscripto en el Registro Público.

Asimismo, en la misma dirección de la escritura de permuta, el estudio de títulos es nulo manifiestamente. En efecto, se afirma a fs.12 que el actor TRANSFIRIÓ a Marisol Wehbe las Unidades 25 y 26 del edificio de calle Bs. As.61/71, identificados con la Matrícula Registral S-09716/025 y S-09716/026, lo cual es falso, como se demostrará en la etapa oportuna.

Esta situación encuentra su explicación en la intención de lo supuestos permutantes en la concreción del negocio jurídico real que pergeñaron.

En conclusión, como quedará demostrado en la etapa probatoria, el objeto y fin del acuerdo de los otorgantes del acto nulo no fue transmitirse el mutuo dominio de los bienes sino cometer un acto ilícito en mi perjuicio, con la finalidad de despojarme de bienes de mi propiedad.

V

DOCUMENTACIÓN

Se adjunta: 1) Cédula de notificación de la Dirección de Comercio Interior y Resolución Nº 878 -311-DCI-15, en 3 fs.;

2) Boletas de pago de Impuesto Inmobiliario, correspondientes a los padrones 405762 y 405763, en 16 fs.;

3) Dos Contratos, en copias simples, de fecha 04 de agosto de 1998, cuyos originales se encuentran agregados a los autos Wehbe Emilio Alfredo s/Sucesión, que se tramitan por ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la 7ª Nominación (hoy 3ª), en 7 fs.;

4) Tres Cartas Documento de fecha 04/12/2007, remitidas por mi a las Sras. Babich Olga del Valle; Wehbe Natalia Belen y Wehbe Marisol, con sus respectivas constancias de recepción, en 6 fs.;

VI

PETITORIO

Por lo expuesto, a V.S. pido:

- 1) Tenga por contestada en legal tiempo y forma la demanda, en las condiciones invocadas.
- 2) Se guarde en caja de seguridad del Juzgado la documentación adjunta en originales, agregando copias en autos.
- 3) Se extraigan a mis costa las piezas que indicaré en el momento de extraer copias y por Secretaría Actuarial se proceda a su autenticación, a fin de ser presentadas ante el Colegio de Abogados y Fiscalía de Instrucción Penal que por turno corresponda.
- 4) Oportunamente, se rechace la demanda, haciendo lugar a la excepción planteada, con expresa imposición de costas.

Dígnese V.S. proveer de conformidad por ser

JUSTICIA.-



Just. y Com. 11/MAR/2020 09:44

Handwritten signature