

**PRESENTA MEMORIAL DE AGRAVIOS**

SR JUEZ CIVIL Y COMERCIAL DE LA VI NOM.

**JUICIO: DIAZ ROSA RAMONA c/ SOSA OSCAR MAURICIO Y  
OTRO s/ ACCIONES POSESORIAS EXPTE. N° 3.286/16**

Guillermo Farfan, apoderado de la actora a VS  
respetuosamente digo:

Constituye domicilio digital en 20-21576430-4.

**OBJETO**

Que en debida forma procesal vengo a presentar memorial de agravios por el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del 21.10.19. Todo ello en base a las siguientes consideraciones de hecho y derecho que a continuación expongo:

**FUNDAMENTO**

El primer agravio está dado por la calidad de sujeto pasivo de la acción dada a Pedroza, dentro de los términos del art. 2241 CCCN.

Me agravia el análisis efectuado por el sentenciante cuando sostiene que con la sola sucesión de boletos de compra venta, el cual no es para Pedroza una sucesión de boletos, sino para ella solo existió uno el celebrado supuestamente entre Diaz y Sosa, sea suficiente para que genere persuasión de que su adquisición era legitima. Basta con averiguar con todos los vecinos, los mismos que han dado su testimonio, para precisar que el inmueble se encontraba en litigio, que se trataba de una usurpación/despojo, llevado adelante por quienes carecían de todo derecho en forma violenta y clandestina, puesto que era de publico y notorio la situación del inmueble.

Tal e así que al tiempo en que adquirido Pedroza va existía el

por decreto que esta parte atacó, proveyó intervención de ley, en los terminos de tercero interesado, y le dio sostén para que tomara actuación en un proceso casi finalizado, sin que la parte lo haya solicitado dentro de dichos terminos, todo lo cual agravia a mi mandante, por tratarse de un acto jurisdiccional que invirtió en su perjuicio el equilibrio entre partes.

Pedroza acudió a estos autos solicitando se abstenga de remitir notificaciones a su domicilio y justifico su habitación en el mismo con documentación, pero el juzgado le otorgo la intervención en autos como tercera interesada, recepciono la documentación como prueba documental de su intervención y termino por colocarla en la posición de sujeto pasivo de estos autos. Todo ello en violación al principio de congruencia por el cual el sentenciante debio ceñirse a los solicitado por las partes y abstenerse de fallar ultra petitia, como lo hizo en la sentencia recaída en crisis.

Lo antes descripto pone en evidencia, la arbitrariedad del fallo recaído, que no solo perjudica a mi mandante actora en autos, sino que beneficia, a una poseedora de mala fe, que fue recogida y amparada por la justicia sin que ella lo haya solicitado. Prueba de ello es la siguientes cita extraída de la sentencia, "La prueba aportada por Pedraza es eficaz para acreditar que ella tomó la posesión de quien se identificó como poseedor del inmueble (Oscar Sosa) quien esgrime un contrato de compraventa con Edmundo Díaz. En este contexto no puede considerarse que exista mala fe por parte de la tercero que interviene en el juicio. Es que -según lo normado por el artículo 1.919 del CCCN- la buena fe de quien ejerce la relación de poder (posesión o tenencia) se presume a menos de que exista prueba en contrario. En efecto, es razonable pensar que la sucesión de boletos de compraventa que tenían por objeto el inmueble tenían la aptitud de generar una persuasión de la legitimidad de la posesión que detenta la tercero. Correspondía a la parte actora atacar esa buena fe invocando algún tipo de error inexcusable por parte de la poseedora (artículo 1.918) o bien algunas de las excepciones previstas en el segundo párrafo del artículo 1.919 (casos específicos en donde se presume la mala fe). La actora no acreditó ninguno de estos supuestos, razón por la cual la presunción de buena fe opera con todos sus efectos".

La congruencia es la traducción en el proceso del principio de identidad, en función del cual el juez sólo puede pronunciarse sobre lo postulado por las partes Si bien esta regla no es absoluta, las excepciones

admitidas encuentran su basamento en la circunstancia de que el sistema procesal no sea puramente dispositivo, sino integrado con el activismo judicial. De esta manera, la discrecionalidad judicial esta justificada en cuanto exista una protección superior y necesaria, la que no se da en autos. Más si precisamos que en la primera presentación de Pedroza siempre estuvo acompañada de la asesoría jurídica de su letrada quien pudiera haber realizado actos jurídicos tendientes a solicitar la protección judicial como sujeto pasivo, pero no lo hizo, limitándose a lo antes expuesto, que surge del expediente. Por ello se sigue que la actividad jurisdiccional en la sentencia es contraria al principio de congruencia con la consecuencia de desequilibrar la igualdad de condiciones entre partes, llegando a una sentencia en contra.

El segundo agravio radica en la conclusión de que la posesión de Pedroza es legítima, motivo que justifica que no prospere la demanda.

En primer lugar la demanda esta entablada en los términos del art. 2241 CCCN contra el despojante Sosa y Diaz, y contra todo sucesor universal o singular de mala fe.

El acto de desposesión esta comprobado en autos, que los hechos fueron cometidos en forma violenta y clandestina, también; y la autoria de estos por Sosa y Diaz igual. Ahora bien la condición dada a Pedroza como sucesora singular de buena fe, con reconocimiento en la legitimidad de su posesión en un yerro que perjudica a mi mandante.

Asi lo es porque como antes expuso, Pedroza según sus dichos, es adquirente por boleto de "CESION" de posesión, el cual se efectuó durante el tiempo y vigencia de la posesión ilegítima de Sosa, quien le transmitiere aquella posición.

Vale preguntarse con mayor análisis al efectuado en la sentencia, si dicha cesión puede tener carácter de prueba de buena fe, de tal envergadura que lleve a Pedroza a poseer en forma legítima.

Para empezar el documento "cesión de posesión" no es lo único que debio meritarse, y aca se evidencia el porque de la arbitrariedad

impedire que quien adquiriera ese bien inmueble no supiera el carácter de ilegítimo que tenía esa adquisición.

La acción posesoria donde importa solamente la relación de poder con la cosa, sin analizar título y su procedencia para el actor sujeto activo, tiene su correlato el desinterés de analizar el título y la procedencia del derecho a poseer que se atribuye quien despoja, por lo tanto igual aplicación debe hacerse a sus sucesores.

Que para este caso el sucesor es particular de mala fe, siendo que Pedroza supo siempre el origen de la posesión de Sosa su trasmisor. Asimismo nos dice el código civil y comercial que la defensa de la posesión es contra todo aquel que turbe y despoje al poseedor actual, sin más requisitos que ostentar la posesión, lo cual se probó en autos y esta reconocido en la sentencia, “La actora logró demostrar en autos que - junto a sus hermanos- entró en posesión del inmueble el 18/07/2.016 y que el 29/07/2.016 fueron despojados del mismo por el accionar de los demandados Sosa y Díaz.”, por ende cuando los considerando toma como relevante el carácter de la posesión del sujeto pasivo, desvirtúa el destino de la norma.

Nuestra Corte ha sostenido que: “...en las acciones posesorias, el litigio versa exclusivamente sobre el hecho posesorio y se condiciona la legitimación de actor, a la prueba de la posesión esgrimida en la demanda (Belluscio-Zannoni, Código Civil y Leyes Complementarias Comentado, T. 10, pág. 482 y 511; Bueres-Highton, Código Civil y normas complementarias, T. 5, pág. 250 y sgtes.). Lo que está considerado y perfectamente concluido en la sentencia de fondo, cito: “Legitimación activa. La actora, para justificar su posesión, argumenta que originalmente la propiedad estaba bajo poder de su hermano Edmundo Leonor Díaz, quien había adquirido el inmueble el 12/03/1.996 mediante boleto de compraventa (fs. 146). Al fallecer éste (el 18/07/2.016 según acta de defunción agregada en copia certificada a fs. 56), y sin que existan otros herederos, sus hermanos continuaron la posesión, entre ellos la actora, relación de parentesco que se encuentra acreditada mediante copias certificadas de actas de nacimiento (fs. 54/55). Si bien la hermana no es heredera forzosa (cfr. artículo 2.337, CCCN), la posesión de ella y los demás hermanos al momento del despojo está acreditada. En este sentido, se evidencia que los cuatro hermanos del difunto Díaz iniciaron el juicio de

amparo a la simple tenencia (Expte. N° 8.034/16) ante el Juzgado de Paz de Las Talitas el 05/08/2.016 (causa agregada en copias certificadas a fs. 134/179). También se acreditó la existencia de episodios que exteriorizaron la intención de recuperar la posesión a través de las actuaciones policiales que se originaron con denuncia de José Ángel Díaz (fs. 20 y 192). Las declaraciones testimoniales brindadas por Benjamín Díaz (fs. 234), Carolina Giselle Díaz (fs. 235), Cristian Alejandro Mendoza (fs. 236), Sandra Inés Pérez (fs. 237), Juana Lucrecia Avellaneda (fs. 238) y Emilia Adriana Díaz (fs. 239), son coincidentes en el sentido de que los hermanos de Edmundo Díaz se ocuparon de la casa luego del fallecimiento de éste, haciendo la limpieza de ella. Por ello, la actora Rosa Ramona Díaz, en tanto coposeedora del inmueble, estaba legitimada a ejercer las acciones posesorias contra terceros sin el concurso de los otros (artículo 2.245, CCCN)..."

Asimismo ha fijado nuestra Suprema Corte de Justicia que, "Las acciones posesorias tienen su razón de ser en la protección posesoria que el ordenamiento jurídico reconoce a quien acredita ser titular de la posesión del bien (CSJTuc., sentencia N° 875, 03/9/2008, 'Cueto, Valentín Narciso vs. Hernández Ariel s/ Acciones posesorias')' (CSJT, sentencia N° 884 de fecha 24/11/2011). Por ello, las acciones posesorias 'se da a quien se encontraba en la posesión o tenencia, con o sin derecho, cualquiera sea el tiempo de duración u origen de aquéllas, contra el que por sí y ante sí, lo despoja con violencia o clandestinidad. **Es decir, para la procedencia del interdicto de recobrar se requiere haber acreditado la posesión actual o la tenencia y el despojo, total o parcial, con violencia o clandestinidad.** (Cám. Nac. Civ. y Com. Fed. Sala 1 del 22/9/1998 J.A. 1999-III-594), esto también se ha considerado y concluido demostrado por la sentencia de fondo, en la siguiente cita: "Despojo. En los términos del artículo 2.239 del CCCN, un título válido no da derecho a la posesión o tenencia misma, sino un derecho a requerir el poder sobre la cosa. Como en autos está acreditado que la actora y sus hermanos tenían la posesión a partir del 18/07/2.016, sólo podrían ser privados de ella en virtud de un accionar legítimo. Los elementos probatorios reunidos en autos dan cuenta que el 29/07/2.016 efectivamente existió

un vecino que en ese proceso sus pretensiones de como los desconocidos ingresaron al inmueble aben forma violentabb (fs. 157). A partir de las actuaciones del proceso de amparo a la simple tenencia se identificó a los ocupantes como Sosa Oscar Mauricio y Díaz Daniel Mario (los demandados principales en autos). En la inspección ocular realizada el 24/08/2.016 (fs. 153) los demandados habían manifestado que residían en la casa desde hace aproximadamente veinte días, haciéndolo Sosa aben el carácter de propietariobb, sin especificar cómo ingresaron en la vivienda. Esa posesión que invoca el demandado es confirmada por las manifestaciones que él mismo hiciere en el contrato de cesión que celebró con María José Pedraza (fs. 313/314) el 16/09/2.016, instrumento que se describe más abajo...”

A partir de allí, se observa que con relación al sujeto pasivo de las acciones posesorias, el art. 2491 del anterior Código Civil dispone que 'El desposeído tendrá acción para exigir el reintegro, contra el autor de la desposesión y sus sucesores universales y contra los sucesores particulares de mala fe', igual lógica debe imprimirse con relación a la acción de manutención, la que deberá ser dirigida contra el autor de la turbación. Así, en apoyo de esta posición, Vélez Sársfield señala, en la nota del artículo 2482 del anterior Código Civil, que 'Para que haya lugar a la acción posesoria, es preciso que haya por parte del demandado una turbación de la posesión, es decir, un acto exterior contrario a la posesión del demandante, sea como acto de posesión sobre el mismo objeto, sea en sus consecuencias; en otros términos, directa e individualmente...(conf. Belluscio-Zannoni, 'Código Civil y Leyes Complementarias Comentado', T. 10, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2005, pág. 571)...’ (CSJTuc., sentencia N° 555 del 19/5/2016, “Cabrera José Enrique vs. Insaurrealde Fernando y otros s/ Especiales”; en similar sentido: sentencia N° 477 “Auil Juan Carlos y otros vs. Lobo Manuel s/ Acciones posesorias”, del 25/7/2013).

El yerro que agravía a esta parte, en los considerando y la conclusión es el arribo a la legitimidad del sujeto pasivo. Lo que no resiste menor análisis, en primer lugar destacar que la Sra. Pedroza fue quien firmó la notificación del traslado de la demanda de acción posesoria, tomando conocimiento de la misma, y tornando su posesión ilegítima desde entonces. Pues a partir de la fecha en que se notificó de la pretensión de la actora, cualquier duda al respecto de su adquisición se clarificó, poniendo en tela de juicio la causa y el inicio de su posesión en ese inmueble, mas aun cabe destacar que conocido el hecho del juicio no se apersonó a estar



de derecho ni contesto la demandada en los términos de un “poseedor de buena fe”.

Por ello el comportamiento de Pedroza lejos de demostrar buena fe, lo que hace es marcar el inicio de su posesión de mala fe con fecha cierta dentro de este expediente, en virtud de la notificación de la demanda.

Asimismo siendo una cesionaria de posesión, adquiere y posee en igual condición que las que le transmitió Sosa, esto es, posesión de mala fe, concretada con violencia en las cosas y clandestinidad en el modo de apropiarse del inmueble. Esto surge de conformidad al derecho de fondo, el art. 3270 dispone que nadie puede transmitir a otro un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; así también el art. 1920 establece que la buena o mala fe se determina al comienzo de la relación de poder, y permanece invariable mientras no se produce una nueva adquisición. No siendo posible determinar el tiempo en que comienza la mala fe, se debe estar al día de la citación al juicio.

La documentación acompañada por Pedroza en apariencia reviste su condición de poseedora, pero en un análisis pormenorizado se destaca como solo prueba documental que por si misma no basta para acreditar su buena fe. Dado que la sentencia trajo a debate una cuestión no solicitada por las partes como el carácter de la posesión de Pedroza, debió entonces analizar en forma acabada los hechos que calificarían el carácter de la posesión, como el inicio de la misma, el conocimiento de estos autos, el hecho público y notorio de la usurpación del inmueble, la actividad del amparo a la simple tenencia, y en fin todo lo antes señalado como prueba de la mala fe de la posesión de la Sra. Pedroza.

Por lo que, la conclusión arribada en la sentencia del 21 de octubre del 2019 es errada, agravante y debe ser modificada por VE en pos de aplicar el derecho del caso, haciendo lugar a la acción posesoria porque se ha demostrado que mi mandante poseía al tiempo del despojo que este fue realizado con violencia y clandestinidad y que la actual poseedora lo es en carácter de sucesora particular de mala fe del despoiante.

derecho mejor o más extenso que el que gozaba. La concesión de la reivindicación al comprador por escritura pública sin tradición, no podría sustentarse en una subrogación o en una cesión implícita de la acción reivindicatoria del autor del título, si éste carece de esa acción por haberse desprendido voluntariamente de la posesión en favor del adquirente por boleto, convertido en adquirente legítimo de la posesión. Al respecto se ha señalado que cuando se ha hecho "tradición posesoria al adquirente por boleto, éste será preferido, siempre que sea de buena fe, al comprador por escritura pública sin posesión -de acuerdo con los arts. 594, 2789, 3269 y 2791 por interpretación analógica- ya que al no habersele hecho a este último tradición del inmueble, no ha adquirido el dominio del mismo y por tanto sólo es acreedor del cumplimiento de una obligación de dar una cosa cierta a fin de transferir el domi

nio, obligación cuyo cumplimiento específico es imposible por haberse hecho tradición a tercero de buena fe, aunque éste no cuenta con la escritura pública" (Roco, "Boleto de compraventa" p. 146). De manera coincidente se expresa Llambías (Obligaciones T. II núm. 819), señalando que lo único que podría hacer ese acreedor que no ha obtenido la tradición, es "llamar a juicio también al poseedor actual, probando su mala fe al tiempo de recibir la tradición de la cosa" (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín, Mirassou, Horacio César María c. D'alfonso Juan Carlos 07/05/2009, ED 234, 147 .Cita online: AR/JUR/13297/2009).- DRAS.: AMENABAR - LEONE CERVERA. Registro: 00046399-03

#### CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal. S/ ESPECIALES

**Nro. Expte: C3953/13.** Nro. Sent: 1458 Fecha Sentencia 27/08/2019 Esta Corte ha sostenido que: "...en las acciones posesorias, el litigio versa exclusivamente sobre el hecho posesorio y se condiciona la legitimación de actor, a la prueba de la posesión esgrimida en la demanda (Belluscio-Zannoni, Código Civil y Leyes Complementarias Comentado, T. 10, pág. 482 y 511; Bueres-Highton, Código Civil y normas complementarias, T. 5, pág. 250 y sgtes.). Las acciones posesorias tienen su razón de ser en la protección posesoria que el ordenamiento jurídico reconoce a quien acredita ser titular de la posesión del bien (CSJTuc., sentencia N° 875, 03/9/2008, 'Cueto, Valentín Narciso vs. Hernández Ariel s/ Acciones posesorias')' (CSJT, sentencia N° 884 de fecha 24/11/2011). Por ello, las acciones posesorias 'se da a quien se encontraba en la posesión o tenencia, con o sin derecho, cualquiera sea el tiempo de duración u origen de aquéllas, contra el que por sí y ante sí, lo despoja con violencia o clandestinidad. Es decir, para la procedencia del interdicto de recobrar se requiere haber acreditado la posesión actual o la tenencia y el despojo, total o parcial, con violencia o clandestinidad. (Cám. Nac. Civ. y Com. Fed. Sala



1 del 22/9/1998 J.A. 1999-III-594). A partir de allí, se observa que con relación al sujeto pasivo de las acciones posesorias, el art. 2491 del anterior Código Civil dispone que 'El desposeído tendrá acción para exigir el reintegro, contra el autor de la desposesión y sus sucesores universales y contra los sucesores particulares de mala fe', igual lógica debe imprimirse con relación a la acción de manutención, la que deberá ser dirigida contra el autor de la turbación. Así, en apoyo de esta posición, Vélez Sársfield señala, en la nota del artículo 2482 del anterior Código Civil, que 'Para que haya lugar a la acción posesoria, es preciso que haya por parte del demandado una turbación de la posesión, es decir, un acto exterior contrario a la posesión del demandante, sea como acto de posesión sobre el mismo objeto, sea en sus consecuencias; en otros términos, directa e individualmente...(conf. Belluscio-Zannoni, 'Código Civil y Leyes Complementarias Comentado', T. 10, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2005, pág. 571)...' (CSJTuc., sentencia N° 555 del 19/5/2016, "Cabrera José Enrique vs. Insaurrealde Fernando y otros s/ Especiales"; en similar sentido: sentencia N° 477 "Auil Juan Carlos y otros vs. Lobo Manuel s/ Acciones posesorias", del 25/7/2013). Ello sin perjuicio de demarcaciones que se han impuesto a la procedencia de este tipo de acciones, como ser cuando el acto de turbación o despojo proviene de una medida judicial firme (CSJTuc., sentencia N° 1156 del 23/12/2009, "Correa Juan Carlos vs. Provincia de Tucumán s/ Acciones posesorias") o inclusive del amparo a la simple tenencia (CSJTuc., sentencia N° 396 del 04/6/2012, "Ramos María Delia y Otras vs. Provincia de Tucumán s/ Acciones posesorias"). DRES.: POSSE - ESTOFAN - LEIVA. Registro: 00056657-01

### PETITORIO

Por lo expuesto a VS respetuosamente digo:

1. Tenga por interpuesto en tiempo y forma el recurso de apelación, por fundado memorial de agravio y haga lugar al mismo revirtiendo la sentencia de grado.

**Proveer de Conformidad**

**JUSTICIA.-**

GUILLEMO FARFÁN  
ABOGADO  
CSJN T° 98 F° 12  
M.P. N° 4915 L° K F° 406  
CUIT 20-21576430-4

