

Expediente: 1908/21

Carátula: **ISASMENDI RAMON ALFREDO C/ CASTRO HEBE LUZ ZAIRA S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **04/02/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20176964740 - *ISASMENDI, RAMON ALFREDO-ACTOR/A*

90000000000 - *ARTAZA, GERARDO EXEQUIEL-DEMANDADO/A*

27343275000 - *CASTRO, HEBE LUZ SAIRA-DEMANDADO/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

(Juzgado Civil y Comercial Común - 8a. Nominación)

ACTUACIONES N°: 1908/21



H102335343026

JUICIO: "ISASMENDI RAMON ALFREDO c/ CASTRO HEBE LUZ ZAIRA s/ REIVINDICACION - Expte. n° 1908/21"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 03 de febrero de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, mediante presentación digital de fecha 19/05/2021, se apersona el señor Ramón Alfredo Isasmendi, DNI N° 17.041.284, con el patrocinio del letrado Jorge Fernando Pabón, y entabla acción reivindicatoria en contra de la señora Hebe Luz Zaira Castro - DNI N° 22.180.503 y el señor Gerardo Exequiel Artaza - DNI N° 23.519.042, respecto del inmueble ubicado en Avenida Colón N° 246 de esta ciudad, identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción: I; Sección: 13; Manzana o Lámina: 19A; Parcela: 7; Padrón inmobiliario N° 36.099; y cuyo condominio consta inscripto en la matrícula registral S-10722 del Registro Inmobiliario.

Manifiesta, que resulta condómino de dicho inmueble, en una proporción del 75% indiviso, tal y como surge de la Escritura Pública N° 45, de fecha 25/02/2000, pasada ante el escribano Carlos José Díaz Márquez. Señala, que los demandados usurparon la propiedad en fecha 22/06/2016, y que, por ello, fueron denunciados. En prueba de sus dichos, acompaña documental digitalizada.

Corrido el traslado de la demanda a la señora Hebe Luz Zaira Castro, mediante presentación digital de fecha 09/12/2021, se apersona con el patrocinio de la letrada Sheila Lencina Agüero, y efectúa una negativa particular de los hechos invocados por el actor, a la vez que contesta la demanda y solicita su rechazo.

En su versión de los hechos, refiere que vive y reside en la propiedad a título de dueña desde el año 2016, en tanto la adquirió mediante boleto de compraventa y, una vez instalada, realizó distintos arreglos y mejoras. Puntualiza, que el actor es propietario del 75% indiviso de la propiedad, cuando en realidad quiere reivindicar el 100%.

Seguidamente, mediante presentación digital de fecha 23/06/2022, el actor desiste de la acción en contra del señor Gerardo Exequiel Artaza, lo que se decreta favorablemente en fecha 01/07/2022.

Así las cosas, mediante providencia de fecha 09/05/2023, se dispone la apertura de la causa a pruebas bajo las reglas del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán - Ley N° 9531.

En fecha 26/09/2023, se celebra la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en la que se admiten la pruebas ofrecidas por las partes, a saber: por el actor, la instrumental, informativa e inspección ocular; por la demandada, la instrumental, informativa y testimonial.

En fecha 11/03/2024, se celebra la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para Definitiva, en la que se produce la prueba pendiente (testimonial), se da por concluido el período probatorio, se tienen por recibidos los alegatos orales de las partes y se dispone la confección de la planilla fiscal.

Finalmente, mediante providencia de fecha 25/03/2024, se dispone el pase del expediente a despacho para el dictado de la sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

1.- LA LITIS.

Que, mediante presentación digital de fecha 19/05/2021, se apersona el señor Ramón Alfredo Isasmendi, DNI N° 17.041.284, con el patrocinio del letrado Jorge Fernando Pabón, y entabla acción reivindicatoria en contra de la señora Hebe Luz Zaira Castro - DNI N° 22.180.503 y el señor Gerardo Exequiel Artaza - DNI N° 23.519.042, respecto del inmueble ubicado en Avenida Colón N° 246 de esta ciudad, cuya identificación catastral y registral fue descripta en las resultas.

Corrido el traslado de la demanda a la señora Hebe Luz Zaira Castro, mediante presentación digital de fecha 09/12/2021, se apersona con el patrocinio de la letrada Sheila Lencina Agüero, y efectúa una negativa particular de los hechos invocados por el actor, a la vez que contesta la demanda y solicita su rechazo.

Seguidamente, mediante presentación digital de fecha 23/06/2022, el actor desiste de la acción en contra del señor Gerardo Exequiel Artaza, lo que se decreta favorablemente en fecha 01/07/2022.

De esta manera queda trabada la litis.

2.- ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL CASO.

Como es sabido, la acción reivindicatoria tiene por fundamento el derecho de poseer, y por finalidad el recupero del poder de hecho sobre la cosa. De estos dos puntos de partida surgen con claridad los elementos probatorios centrales que la procedencia de la demanda requiere, a saber, la existencia, subsistencia y eficacia del derecho de poseer o ius possidendi, y que el demandado tiene el poder de hecho sobre la cosa que forma el objeto de aquél derecho (CCiv. y Com., Sala I, Tucumán, 30/06/2014, "CITRUSVIL S.A. Vs. FERRER RAUL Y OTROS S/REIVINDICACION").

A su vez, nuestra jurisprudencia ha dispuesto que: "La pretensión reivindicatoria se encuentra regulada en el art. 2758 del Código Civil que establece: "La acción de reivindicación es una acción

que nace del dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica contra aquél que se encuentra en posesión de ella". La norma legal es clara en requerir la concurrencia de tres requisitos para la procedencia de la acción: 1- el carácter de propietario del actor; 2- la pérdida de su posesión; 3- la posesión de quien se demanda. La doctrina unánimemente exige para el ejercicio de la acción reivindicatoria la titularidad del derecho real respectivo en cabeza del accionante. Pero no sólo el propietario desposeído es el legitimado para ejercer la acción sino también los herederos, acreedores y cesionarios, aún cuando personalmente no hubieran tenido la posesión, porque sucede al causante en sus derechos, y son propietarios y poseedor en los términos que lo fuera el causante (art. 3417 y 3418 del CC.). En efecto, conforme lo dispone en concepto amplio el art. 1444 del CC y lo aclara la nota del art. 1445 la acción reivindicatoria es cesible." (Cámara Civil y Comercial Común - Concepción - Sala Única, Sent. N° 105 de fecha 09/05/2015). Vale aclarar que las normas citadas por la jurisprudencia fueron reproducidas en la actual normativa del Código Civil y Comercial.

Con respecto a la acción reivindicatoria sobre bienes inmuebles registrables, nuestra doctrina ha establecido que: "A diferencia de las acciones posesorias, en las que se controvierte a quién corresponde la relación de poder que, junto con el ataque, será objeto de prueba, en las acciones reales (Comentario al art. 2256 Código Civil y Comercial de la Nación Comentado 377) se discutirá sobre la existencia o la extensión del derecho real y, por lo tanto, la prueba deberá versar sobre quién es titular del derecho, y en qué medida. El actor en el juicio de reivindicación necesita acreditar su derecho de propiedad mediante la presentación de su "título suficiente", entendido no en sentido instrumental, sino como acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real (art. 1892 CCyC)" (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo V, Libro Cuarto; Gustavo Caramelo ; Sebastián Picasso ; Marisa Herrera. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Infojus, 2015, página 376/377).

A su vez, nuestra Corte Suprema de Justicia ha dispuesto que: "El antiguo Código Civil conceptualizaba a la reivindicación en el art. 2758, texto que expresaba que "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella". El Código Civil y Comercial, siguiendo los lineamientos de la norma precedente, dispone "La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento" (art. 2248,1° párrafo). La doctrina nacional la ha conceptualizado como aquella acción que tiene por objeto recuperar una posesión de la que hemos sido privados, restableciendo así el ejercicio del derecho real correspondiente (Salvat-Argañaraz, Derechos Reales, T° III, n° 2034). 1.1. El ejercicio de la acción requiere: a) que el reivindicante sea titular del derecho; b) que el derecho exista al tiempo de la demanda y subsista durante el proceso; y c) que la acción se dirija contra el poseedor o tenedor de la cosa. (POSSE - ESTOFAN - SBDAR (CON SU VOTO) - RODRIGUEZ CAMPOS. (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Corte Nro. Expte: 5/16, Nro. Sent: 1829, Fecha Sentencia 08/10/2019).

En otras palabras, en la acción de reivindicación, corresponde verificar la existencia del derecho de poseer de quien intenta la acción, es decir, la existencia de su derecho real de dominio (u otro que se ejerza por la posesión), y, en consecuencia, su titularidad dominial sobre el inmueble objeto de la misma, y que el demandado se encuentre ejerciendo dicha posesión u ocupación, en desmedro de los derechos del primero.

Así, el actor acompaña copia de la matrícula registral S-10722, de la que surge que el señor Ramón Alfredo Isasmendi resulta condómino en un 75% indiviso del inmueble objeto de la litis, en virtud de la compra de parte indivisa efectuada mediante Escritura Pública N° 45 del 25/02/2000, tal y como

consta inscripto en el rubro 6, asiento 3 de la citada matrícula registral. Por su parte, la demandada, al momento de su contestación, no ha negado tal carácter, como así tampoco ha desconocido la autenticidad de la documentación acompañada por el actor, por lo que su carácter de condómino se reputa reconocido e incontrovertido.

En este sentido, el nuevo Código Civil y Comercial ha venido a simplificar el panorama interpretativo delimitando claramente cuáles son los alcances y límites de las acciones reales de los condóminos. En su parte pertinente, el art. 2251 establece que: "Las acciones reales competen a cada uno de los cotitulares contra terceros o contra los restantes cotitulares. Cuando la acción se dirige contra los cotitulares siempre lo es en la medida de la parte indivisa. Cuando se dirige contra terceros puede tener por objeto la totalidad o una parte material de la cosa, o puede reducirse a la medida de su parte indivisa. Restablecido el derecho sobre la totalidad o parte material del objeto, el ejercicio de cada condómino se circunscribe a su parte indivisa".

Por su parte, la ocupación del inmueble por parte de la demandada también se encuentra acreditada, por un lado, con la inspección ocular realizada en fecha 13/12/2023, de la que surge que la señora Castro se encontraba en el inmueble permitiendo el ingreso al Oficial de Justicia; y la prueba testimonial producida en la audiencia de fecha 11/03/2024; y por el otro, con sus propios dichos, en tanto que, en su escrito de contestación de demanda, refirió que: "Tal cual me presente soy compradora de buena fe para lo cual acredito Boleto de Compraventa del Sr Ale hacia mi persona. Que vivo y resido en esta propiedad desde el año 2016, siempre a título de dueña tal cual lo soy y doy razón con el boleto antes nombrado que avalan mis dichos".

No obstante lo manifestado, cabe remarcar que la accionada no adjuntó copia del boleto de compraventa al que refiere y, aún existente el mismo, resulta inoponible al reivindicante en tanto que su título es de fecha anterior. En tal sentido, se ha dicho que: "El boleto de compraventa presentado a juicio por la demandada es inoponible a los actores – reivindicantes - como título que pruebe el inicio de la posesión del inmueble por ésta y carece de la habilidad jurídica suficiente para transmitir el dominio, por lo que en autos sólo existe el título del actor, quedando comprendido el caso en el supuesto del art. 2790 del Código Civil.- DRES.: POSSE - BRAVO - IBÁÑEZ DE CÓRDOBA" (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMÚN - CONCEPCIÓN, SENT. N° 191 DE FECHA 19/11/2014).

Cabe puntualizar que, en rigor, la accionada presentó como prueba documental una cesión de acciones posesorias, mediante presentación de fecha 01/06/2023, la que, ante la oposición de la parte actora, y al igual que el resto de la documental que se quiso ofrecer como prueba, fue excluida en oportunidad de celebrarse la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en fecha 26/09/2023. Sin perjuicio de ello, a todo evento, entiendo necesario señalar que el referido instrumento privado de cesión de derechos posesorios fue otorgado por una persona (Sr. José Alejandro Ale) que ningún derecho tiene sobre el inmueble objeto de reivindicación, ni se ha acreditado que haya ejercido posesión alguna sobre el mismo.

Así planteados los hechos alegados por las partes y lo que resulta de las pruebas producidas, considero que el presente caso debe resolverse por aplicación del art. 2256 inciso "c)" del CCyCN, que dispone: ARTÍCULO 2256.- Prueba en la reivindicación de inmuebles. Respecto de la prueba en la reivindicación de cosas inmuebles, se observan las reglas siguientes: a. (...); b. (...); c. si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica; (...)"

Comentando la norma y la solución legal que la misma impone, la doctrina señala: "**1. Aspectos esenciales sobre los cuales debe versar la prueba.** Los puntos básicas que deben ser probados en el

juicio reivindicatorio por el autor son su "derecho de poseer" y la posesión o tenencia del demandado. Es que si la acción reivindicatoria se otorga a los titulares de derechos que se ejercitan por la posesión (art. 2248, Código Civil y Comercial), es una exigencia elemental justificar el "derecho de poseer", del cual deben estar dotados. Y si la acción tutela la "existencia" del derecho real, la que es afectada cuando media desposesión, o un tenedor le disputa al reivindicante la relación directa con la cosa (arts. 2248 y 2255, Código Civil y Comercial), es obvio que debe acreditarse que el demandado se encuentra en la posesión o tenencia de ella. Claro está que el demandado puede resistir la acción alegando que el actor carece de "derecho de poseer", o que no es poseedor o tenedor de la cosa, pero basta su negativa, pues en virtud del "onus probandi", la acreditación de esos extremos pesa sobre el actor que los adujo. Naturalmente, la distribución probatoria impondrá la prueba por el demandado si éste alegase que, pese a su condición de poseedor, la cosa le fue entregada voluntariamente por el actor o que si bien es un tenedor que recibió la cosa del reivindicante subsiste la causa de la tenencia, o que adquirió la cosa por prescripción adquisitiva, o que es un subadquirente de buena fe y a título oneroso (Alterini, Jorge H., Acciones reales, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2000, p. 97).

() **3. Facilitación de la prueba.** De no existir normas especiales como las anotadas, la acreditación del "derecho de poseer" del reivindicante impondría la necesidad de probar que tanto en él como en sus antecesores confluyeron los requisitos del título suficiente y del modo suficiente, remontándose hasta el adquirente originario o hasta alguno intermedio legitimado por prescripción, o acreditando que esa prescripción adquisitiva se operó en su favor, aunque la alternativa de la usucapión tampoco sería incuestionable, porque podrían haber mediado causales de interrupción o de suspensión del curso de la prescripción (Alterini, Jorge H., Acciones reales, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2000, pp. 98-99). El Código Civil de Vélez Sarsfield, influido por Pothier, incluyó pautas de interpretación para situaciones conflictivas, en las que jugaran distintas presunciones que favorecieran al actor o al demandado y que conformaran un sistema en el que se tendiera a eximir a las partes de aportaciones probatorias muchas veces de difícil producción (arts. 2789 a 2792, Código Civil derogado). La norma anotada exhibe idéntico rumbo, compendiando en un solo texto las soluciones contenidas en el Código abrogado.

4. Concepto de título. El precepto glosado involucra en sus incs. a), b) y c) la expresión "título", pudiéndose advertir que todas esas referencias tienen un sentido equivalente. Pothier, que como destacáramos fuera la fuente de los arts. 2789 a 2792 del Código Civil de Vélez Sarsfield, con los que la norma anotada mantiene una identidad sustancial, incluye la siguiente caracterización: "Se llama título de propiedad a todos los títulos que tienen la naturaleza de hacer pasar de una persona a otra la propiedad de una cosa, *causae idoneae ad transferendum dominium*" (Pothier, Robert J., *Traité du droit de domaine de propriété en Traités sur différentes matières de droit civil*, 2nd edition, Tome Quatrième, Orléans, 1781, núm. 323, p. 463), como un contrato de compraventa, de permuta, de donación, etc.; en verdad, en un sistema como el nuestro que impone la tradición para configurar el derecho real, el título tiene por finalidad transmitir el derecho real, pero para alcanzar ese resultado debe concurrir también la tradición traslativa del derecho real (art. 1892). Aunque ninguno de los incisos de la norma comentada es explícito en la utilización del vocablo "título" como equivalente a "título suficiente", esos textos buscan inferir de diversas maneras la existencia o no de ese título suficiente en cabeza del actor o de sus antecesores. Ello se visualiza con claridad en el inc. c), que para el supuesto que legisla presume que el autor del título anterior a la posesión del demandado "era el poseedor y propietario", o sea que el título que otorgara a su sucesor particular era indudablemente un título suficiente, por provenir de un disponente capaz legitimado al efecto, es decir, titular del derecho que dispuso y no un simple justo título para usucapir. Igualmente, el inc. d) de la norma anotada, ante la concurrencia de títulos en el actor y en el demandado, procura dilucidar cuál de los autores "era el verdadero propietario", que es la vía para determinar cuál de las partes del juicio cuenta con título suficiente.

5. Supuestos contemplados en la norma. La norma contempla cuatro supuestos diferentes, distinguiendo

según que los derechos del actor y del demandado emanen de un antecesor común (inc. a)] o de distintos antecesores (incs. b], c] y a d]). (.) *c) Los derechos del actor y del demandado emanan de diferentes antecesores. Supuesto de que el actor presente un título anterior a la posesión del demandado (inc. c)].* Cuando uno o alguno de los títulos que acompaña el reivindicante son anteriores a la posesión del demandado, la norma incluye directivas que al favorecer la situación jurídica del actor conducen al éxito de la acción que entablara. c.1) Se presume que el autor del título anterior a la posesión del demandado era el poseedor y propietario. Toda vez que el inciso anotado presenta una redacción sustancialmente análoga a la del art. 2790 del Código Civil de Vélez Sarsfield, la doctrina elaborada en derredor del mismo constituye un valioso antecedente. Las presunciones sentadas por el precepto glosado, si bien benefician indirectamente y de manera decisiva la situación jurídica del actor, conducen a presumir que el antecesor mediato o inmediato ha sido poseedor y propietario del inmueble. Como veremos más adelante, el accionante, apoyado en la presunción de propiedad en cabeza de ese antecesor, puede ejercer la acción reivindicatoria, ya como cesionario implícito de ella, o excepcionalmente como subrogante en los derechos de su autor si fuere deudor suyo. La reproducción de los párrafos de Pothier, que en esencia siguió Vélez al redactar el art. 2790, muestran no solo la convicción de dicho doctrinario en cuanto a que el título anterior a la posesión puede ser el del autor inmediato o el de antecesores más lejanos, sino también que contrariamente a lo que se suele pensar (Areán, en un primer tratamiento, dice que "enfoca al transmitente del demandante" (Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, La tutela de los derechos reales y del interés de los terceros, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1979, en nota 111, p. 87). Sin embargo, ante la observación que hiciéramos frente a esa limitación, aclara en una obra posterior: "Cuando aludimos al 'transmitente', es más que obvio que no lo estamos circunscribiendo solo al autor inmediato del reivindicante, como se nos ha criticado, sino también a todos los antecesores" (Areán, Beatriz, en Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, dirigido por Bueres, Alberto J. y coordinado por Highton, Elena, 1ª edición, Hammurabi, Buenos Aires, 1997, T° V-B, p. 610), las presunciones que consagra en consonancia con la pluralidad de títulos ponderados, no se configuran en cabeza del autor inmediato del reivindicante, sino en este último o en cualquiera de sus antecesores cuyo título fuera anterior a la posesión del reivindicado. Expresa: "Pero cuando el título que el demandante en reivindicación produce, es anterior a la posesión de aquél contra quien se ha dirigido la demanda, el cual, de su parte, no ha producido ninguno, ese título es por sí solo suficiente para fundar su demanda. El que, por ese título, ha vendido o donado al demandante, o al autor del demandante, la heredad reivindicada, es suficientemente presumido de haber sido el poseedor y el propietario, y de haberle hecho traspasar la posesión y la propiedad"(Pothier, Robert J., Traité du droit de domaine de propriété en Traité sur différentes matières de droit civil, 2nd edition, Tome Quatrième, Orléans, 1781, núm. 324, pp. 463-464). Según Fornieles, si se presume la propiedad en el autor, es redundante presumir también que el autor del título respectivo era poseedor del inmueble. Dice: "...si entre nosotros, para adquirir el dominio es indispensable la tradición (...) nadie puede llamarse propietario si no ha entrado en posesión de la cosa. Bastaba entonces con establecer una presunción de propiedad, presunción que lleva implícita la de haber poseído, sin lo cual no existe aquel derecho real; hay, pues, una redundancia" (Fornieles, Salvador, "La prueba del dominio en el juicio de reivindicación", JA, 1946-III-8, sec. Doctrina). Es cierto que para la adquisición del dominio es menester la adquisición posesoria y si se trata de una adquisición derivada por actos entre vivos no basta con el mero emplazamiento posesorio, sino que él debe responder a una investidura traditiva. De allí que cuando se cataloga a alguien como propietario de una cosa, éste necesariamente tiene que haberla poseído. Sin embargo, de la circunstancia de que haya poseído la cosa en el pasado no puede inferirse que la posea al tiempo de otorgar el título. El inciso anotado, además de presumir implícitamente la adquisición posesoria en el pasado por el autor, al presumir su propiedad presume también que al tiempo de otorgar el título era el poseedor de la cosa. La presunción de que el autor del título era poseedor al tiempo de otorgarlo, aplicada dentro del derecho argentino, no mejora la situación del reivindicante. Es que si el reivindicante

acciona como cesionario implícito del antecesor presumido como dueño de la cosa o lo hace como subrogante en los derechos de su autor si fuese deudor suyo, en una y otra alternativa le basta con esgrimir la condición de dueño de aquél, sin que nada le agregue la presunción de que también era poseedor al otorgar el título. Para explicar la inclusión de dicha presunción de posesión hay que remitirse una vez más a Pothier, quien aparte de presumir la posesión y la propiedad, presume también "haberle hecho traspasar la posesión y la propiedad" al sucesor inmediato. Mediante la transcripción de párrafos extraídos de diversas partes de la obra de Pothier, podremos precisar cómo el criterio por entonces vigente en el derecho francés acerca de la transmisión de la propiedad condicionó las posturas de Pothier en materia de prueba en la acción reivindicatoria. Dice: "Es un principio del Derecho Romano que fue seguido en nuestro Derecho Francés, que no ordinariamente más que por una tradición real o fingida que el dominio de propiedad de una cosa puede pasar de una persona a otra, y que una simple convención (...) no sería suficiente ..." (Pothier, Robert J., *Traité du droit de domaine de propriété en Traités sur différentes matières de droit civil*, 2nd edition, Tome Quatrième, Orléans, 1781, núm. 245, p. 435). Acerca de la tradición fingida había dicho con anterioridad: "La costumbre de Orleans, art. 278, establece aunque la simple cláusula de desapropiación, por la cual el vendedor o donante declara que se desprende de la heredad, y que de ella se hace el comprador o donatario, cuando figura en un acto pasado delante del notario, se suponga encerrar una tradición fingida que equivale a tradición real..." (Pothier, Robert J., *Traité du droit de domaine de propriété en Traités sur différentes matières de droit civil*, 2nd edition, Tome Quatrième, Orléans, 1781, núm. 213, p. 422). Y entre los requisitos para la eficacia de la tradición fingida, destaca que es necesario "que el vendedor o donante que declara por el acto desprenderse de la cosa y transmitirla al comprador o donatario, sea puesto, en aquel acto, en posesión real de esa cosa; pues la ficción imita a la verdad. Del mismo modo que no es posible que alguno se desapropie realmente de una posesión que no tiene, y transmita a otra persona, no se puede por la misma razón fingir que él se haya despropiado y hacer que se la apropie alguno" (Pothier, Robert J., *Traité du droit de domaine de propriété en Traités sur différentes matières de droit civil*, 2nd edition, Tome Quatrième, Orléans, 1781, núm. 213, p. 422-423). Con el contexto expuesto se comprende por qué Pothier debe presumir que el antecesor con título anterior a la posesión del demandado no solo es propietario sino también poseedor, pues como él también presume que le ha traspasado la posesión y la propiedad a su sucesor inmediato, que puede ser el reivindicante u otro antecesor de éste, ese traspaso al estar conectado con la tradición fingida debe arrancar de un hecho cierto o al menos tenido como cierto: el de la posesión del antecesor que traspasó la posesión y la propiedad (Alterini, Jorge H., *Acciones reales*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2000, pp. 104 a 106). c.2) Las presunciones, aunque beneficien al reivindicante, no se dan en cabeza de él. Interpretando el art. 2790 del Código Civil de Vélez Sarsfield, cuya identidad con el inciso comentado ya fuera destacada, Machado señala que nuestro Código, siguiendo a Pothier, "ha creado una presunción de propiedad y posesión a favor del que presenta el título válido, cuando en verdad es que ha demostrado su derecho de poseer la cosa y esto le basta para sus fines" (Machado, José O., *Exposición y comentario del Código Civil argentino*, Editora Félix Lajouane, Buenos Aires, 1900, T° VII, p. 229). En rigor, las presunciones establecidas por la norma anotada benefician la situación del reivindicante, pero no importan presunciones de que él era poseedor y propietario, sino que lo era el antecesor con título anterior a la posesión del demandado. () c.4) Es innecesario probar que se le hizo la tradición de la cosa al reivindicante. Salvat, refiriéndose al art. 2790 que, como lo destacáramos, constituye la fuente inmediata de la norma comentada, exige que se justifique que al reivindicante le fue hecha la tradición de la cosa. Ese autor significa: "Lo único que dice el art. 2790, es que se presume que el autor del título era poseedor y propietario, pero no crea presunción alguna, como decía Pothier, que la posesión haya pasado al sucesor que entabla la reivindicación (...) el reivindicante debe, en nuestro concepto, acreditar que ha tenido por sí mismo la posesión de ella porque, sin esta condición, ni habrá adquisición de la propiedad, ni estarían acreditadas las

condiciones de la reivindicación" (Salvat, Raymundo M., Tratado de derecho civil argentino. Derechos reales, 4ª edición, actualizada por Manuel J. Argañarás, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1959, T° III, núm. 2101, p. 714). En tanto la doctrina autoral y la jurisprudencia mayoritaria se inclinan por la posibilidad de las cesiones implícitas de la acción reivindicatoria, dado que el actor demandaría en calidad de cesionario de la acción reivindicatoria del antecesor presumido como propietario, no es necesario que el reivindicante pruebe que adquirió el dominio por la confluencia del título suficiente y del modo suficiente (tradicción, traditio brevi manu, constituto posesorio).c.5) Las presunciones de la norma son iuris tantum. Una ardua polémica dividió a la doctrina en lo que atañe a los alcances de las presunciones del art. 2790 del abrogado Código Civil, cuya producción en este apartado resultará de suma utilidad en atención a la identidad de fondo que presenta dicho precepto con la norma anotada. La doctrina clásica interpretó que las presunciones de posesión y de propiedad podían ser destruidas por el demandado mediante prueba en contrario, ya demostrando que el antecesor no era propietario de la cosa, ya con la comprobación de que al tiempo de la transmisión no tenía su posesión (Salvat, Raymundo M., Tratado de derecho civil argentino. Derechos reales, 4ª edición, actualizada por Manuel J. Argañarás, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1959, T° III, núm. 2100, p. 712; Peña Guzmán, Luis A., Derecho civil. Derechos reales, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1973, T° III, núm. 2155, p. 669). Otra tesitura, a la que se remonta Fornieles (Fornieles, Salvador, "La prueba del dominio en el juicio de reivindicación", JA, 1946-III-9, sec. doctrina) , sostiene que la presunción de posesión es pasible de prueba en contrario, pero que el demandado no puede destruir la presunción de propiedad (Mariani de Vidal, Marina, Derechos reales, 7ª edición, Zavallá, Buenos Aires, 2004, T° III, p. 458; Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, La tutela de los derechos reales y del interés de los terceros, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1979, p. 88; Kiper, Claudio M., "Acción reivindicatoria; legitimación activa y prueba", JA, 1983-IV-328). Sostiene Fornieles: "...nada conseguiría el demandado con su intento, porque si quiere demostrar que el autor inmediato del reivindicante no era el verdadero propietario, está obligado a probar que el antecesor de éste tampoco lo era, y sucesivamente los que le precedieron, porque todos gozan de la presunción de haber sido propietarios y poseedores, desde que el título más reciente es anterior a su posesión, lo serán también los más antiguos de donde procede. Más aún, si el acto jurídico en virtud del cual se hizo la transmisión del inmueble está afectado de algún vicio que lo anule, es claro que el demandado en el juicio de reivindicación no podrá invocar esa nulidad para detener la acción reivindicatoria (...). No hay, pues, inconveniente en que el promotor de una acción reivindicatoria que se halle in via usucapiendi obre como propietario frente al poseedor sin título, aunque luego sea vencido por el verdadero dueño cuando no ha alcanzado todavía el término de la prescripción (...). Durante el curso de la prescripción no sería aventurado decir que la cosa no está aún adquirida con relación al verdadero propietario, pero que sí lo está con relación a terceros, no por la ficción del cumplimiento del plazo, sino por la naturaleza propia del justo título (...). Sabemos que el título putativo no es suficiente para prescribir —art. 4011—, pero en materia de posesión equivale a un título realmente existente —art. 2357— y hace que dicha posesión tenga en el carácter de legítima (...) ¿Por qué no dar la preferencia en la acción reivindicatoria al poseedor legítimo que ha sido despojado, contra el poseedor ilegítimo autor del despojo?..." (Fornieles, Salvador, "La prueba del dominio en el juicio de reivindicación", JA, 1946-III-9, sec. doctrina). No parecen convincentes los razonamientos de Fornieles, que en aspectos centrales son adoptados por sus seguidores. No es exacto decir que sería en vano el intento de demostrar que determinado antecesor no era el verdadero propietario, porque sus causantes son beneficiarios de la misma presunción. Olvida Fornieles que si se prueba que el antecesor del actor presumido como propietario no lo es, de nada vale que pudieran serlo los portadores de títulos anteriores al suyo, pues el encadenamiento causal se habrá cortado y se desvanecería el derecho a reivindicar del demandante. En cuanto al argumento de la no invocabilidad de la nulidad por el demandado por no estar legitimado al efecto, que Fornieles sostiene tanto para las nulidades

relativas como para las absolutas —y que aceptara Kiper para las relativas (Kiper, Claudio M., "Acción reivindicatoria; legitimación activa y prueba", JA, 1983-IV-328)—, tampoco es compartible. Lo más importante, y esto atañe tanto al caso de que el título adolezca de una nulidad relativa como absoluta, es que para el reivindicado la cuestión se plantea en otro ámbito conceptual, el de la oponibilidad o no del título de quien no es el verdadero propietario. El centro del problema estriba en si puede persistir en perjuicio del demandado la presunción de propiedad del antecesor anterior a su posesión, cuando se acredita que, contrariamente a lo que supone la ley, dicho antecesor no era el verdadero propietario. La ley sienta la presunción de que el antecesor es poseedor y propietario y mientras parte de la doctrina admite la producción de prueba en contrario de ambas suposiciones, otros se limitan a aceptar que puede destruirse la presunción de posesión. Debe optarse por alguna de estas dos alternativas: o sostener que ambas presunciones son absolutas, o reconocer que las dos son presunciones *iuris tantum*. Importa una derivación que no puede cobijarse en una recta interpretación —pues la norma no formula ninguna distinción— afirmar que una de esas presunciones es absoluta, mientras que la otra es relativa. Si, en cambio, cuando la doctrina muestra su complacencia con la posibilidad de que se destruya la presunción de posesión en el antecesor, lo hace con el alcance de que se pueda probar que no le fue hecha la tradición de la cosa, tal acreditación también destruiría la presunción de propiedad, pues indudablemente el antecesor no podría haber sido propietario sin haberse efectuado la tradición de la cosa, salvo los supuestos de *traditio brevi manu* y *constituto posesorio*, modos sucedáneos cuya verificación no puede ser presumida. Y entonces, por la vía de justificar la no realización de la tradición, se destruiría la presunción de propiedad, pese a que esa misma doctrina restrictiva niega que ello pueda ocurrir. () c.7) Incidencia de la publicidad registral. Individualizado un antecesor del reivindicante (inmediato o mediato), cuyo título sea anterior a la posesión del demandado, éste es presumido como propietario, y por el mecanismo de las cesiones implícitas de la acción reivindicatoria, el demandante se presenta como cesionario de dicha acción. Como el reivindicante acciona apoyado en la titularidad del mentado antecesor, no le es exigible para el progreso de la acción que su propio título esté inscripto en el Registro. En cambio, el que sí debe estar inscripto para alcanzar la oponibilidad a terceros que predica el art. 1893 y los arts. 2º, 20 y 22 de la ley 17.801 es el título del antecesor anterior a la posesión del demandado, ya que se trata del título que pretende oponérsele al reivindicado. Sin tal publicitación, el título del antecesor sería inoponible a los terceros interesados de buena fe. Quiere decir, que pese a la falta de inscripción del título del antecesor, éste sería igualmente oponible a los terceros desinteresados o a los interesados que al tiempo de la adquisición de la prerrogativa conocían o hubieran de haber conocido la existencia del título de ese antecesor. Un usurpador no podría esgrimir la inoponibilidad del título del antecesor por carecer de interés legítimo." (Código Civil y Comercial Comentado: Tratado Exegético, 3ª edición actualizada y aumentada, Tomo X - ARTS. 2073 A 2276 - Derechos Reales - Director General: Jorge Horacio Alterini; Director del Tomo: Nelson G. A. Cossari; Coordinador: Ignacio E. Alterini - Ed. La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires 2018; págs. 886/888 y 893/900).

Conforme se señalara con anterioridad, de la prueba aportada en autos ha quedado probado: a) el derecho de poseedor del actor, en tanto titular del derecho real de condominio sobre el inmueble que pretende reivindicar, así como la publicidad de su título y el de su antecesor transmitente, ambos inscriptos en el Registro Inmobiliario en Matrícula S-10722 (Capital Sur); b) la posesión de la demandada; c) que el título del actor es anterior a la posesión de la demandada; d) la inexistencia de prueba sobre el título invocado por la demandada, ni de su supuesto cedente, ni del ejercicio de posesión alguna sobre el inmueble; y, e) la falta de toda prueba que desvirtúe la presunción que resulta del art. 2256 inc. "c)" del CCyCN.

En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos exigidos por la normativa vigente, corresponde hacer lugar a la acción de reivindicación interpuesta por Ramón Alfredo Isasmendi en

contra de la señora Hebe Luz Zaira Castro y/o quien ocupe el inmueble objeto del presente juicio.

3.- COSTAS Y HONORARIOS.

Resta abordar las costas, las que atento el resultado arribado corresponde sean impuestas a la demandada vencida (art. 61 del CPCyCT). En relación a los honorarios, difiero el pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR A LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN interpuesta por **RAMÓN ALFREDO ISASMENDI** - DNI N° 17.041.284, con el patrocinio del letrado Jorge Fernando Pabón, en contra de la señora **HEBE LUZ ZAIRA CASTRO** - DNI N° 22.180.503 **Y/O CUALQUIER OTRO OCUPANTE**, respecto del inmueble ubicado en Avenida Colón N° 246 de esta ciudad, identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción: I; Sección: 13; Manzana o Lámina: 19A; Parcela: 7; Padrón inmobiliario N° 36.099; y cuyo condominio del 75% consta inscripto a nombre del actor en la matrícula S-10722 del Registro Inmobiliario; conforme lo considerado. En consecuencia, **SE CONDENA** a la demandada Hebe Luz Zaira Castro - DNI N° 22.180.503 y/o quien detente la posesión a su nombre y/o cualquier otro ocupante, intruso, poseedor o tenedor del inmueble descripto precedentemente, a restituir la posesión del mismo al actor Ramón Alfredo Isasmendi - DNI N° 17.041.284, libre de toda otra ocupación, en el plazo de diez días de quedar firme la presente.

II.- IMPONER COSTAS a la demandada vencida, Hebe Luz Zaira Castro, conforme lo considerado.

III.- DIFERIR LA REGULACIÓN DE HONORARIOS para su oportunidad.

HÁGASE SABER. - 1908/21 MMB

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 03/02/2025

Certificado digital:

CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.