

Expediente: 663/06
Carátula: CITRUSVIL S.A. C/ ALE MAMET S/ REIVINDICACION

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II
Tipo Actuación: FONDO
Fecha Depósito: 01/05/2024 - 04:51

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20185128068 - MEDINA ALE, GONZALO ALFREDO-HEREDERO DEMANDADO
20185128068 - MEDINA ALE, JORGE LUCIANO-HEREDERO DEMANDADO
90000000000 - ALE, MAMET-HEREDERO DEMANDADO
90000000000 - ALE, JOSE DIEGO-HEREDERO DEMANDADO
90000000000 - ALE, JUAN CLODOMIRA-HEREDERO DEMANDADO
90000000000 - ALE, RAFAEL EUGENIO-HEREDERO DEMANDADO
90000000000 - ALE, RODOLFO NERI-HEREDERO DEMANDADO
90000000000 - ALE, MARIA ELENA-HEREDERO DEMANDADO
90000000000 - ALE, ANTONIO RICARDO-HEREDERO DEMANDADO
90000000000 - ALE, JULIA GLADYS-HEREDERO DEMANDADO
90000000000 - ALE, NIEVES NORA-HEREDERO DEMANDADO
90000000000 - VILLAGRA, FERNANDO RAUL-INTERVENTOR
90000000000 - PUENTE S.R.L., -TERCERO
90000000000 - EL CAÑERO S.R.L., -TERCERO
90000000000 - LA AÑORADA S.R.L., -TERCERO
20185128068 - ALE, MAMET-DEMANDADO
20172700986 - CITRUSVIL S.A., -ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 663/06



H20702668503

JUICIO: CITRUSVIL S.A. c/ ALE MAMET s/ REIVINDICACION.- EXPTE. N°: 663/06.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 139 AÑO
2024

CONCEPCIÓN, 30 de Abril de 2024.-

Y vistos: Para resolver el expediente caratulado “Citrusvil SA C/Ale Mamet S/Reivindicación”, de cuyo estudio,

RESULTA QUE:

1.- A págs. 69/74 se presenta el letrado Javier Paz, en representación de Citrusvil SA, e inicia acción de reivindicación en contra de Ale Mamet LE N° 7.000.722.

Aclara que la reivindicación es de una finca rural de más o menos 60 hs, al haber sido desposeído, además indica que se acumula a la inoponibilidad de la sentencia y su correspondiente cumplimiento que dieron origen a la pérdida de la posesión legítima adquirida por compraventa con tradición efectiva y real y con título de ley.

En relación a los hechos indica que su mandante es titular de dominio del inmueble rural ubicado en la localidad de San José de Caspichango, Departamento de Monteros de esta provincia padrón inmobiliario N° 242.317, inscripto en el Registro inmobiliario de la Provincia en la matrícula M 8342.

Que mediante escritura pública N° 718 de fecha 19/10/1998, pasada por ante el escribano Pablo Colombres su mandante adquirió de la firma la Añorada SRL, un inmueble de legítima propiedad de la misma, con todo lo en él edificado, cercado, plantado y demás adherido al suelo, ubicado en la localidad de San José de Caspichango, Dpto Monteros.

Dice que el precio de venta, que según surge de la escritura, fue de u\$s 350.000, y la vendedora transmitió a la compradora, en oportunidad de la firma de la correspondiente escritura, todo el dominio y posesión sobre lo vendido, dejándose constancia expresa en cuanto a la posesión que previo a ese acto se ha revisado recorrido la finca y se ha tomado la posesión de la misma, libre de ocupantes y de todo tipo de ocupación, renglones 46/48 del acta notarial.

Asimismo indica que la propiedad objeto de venta a su mandante, había sido adquirida mediante escritura pública N° 646 pasada por ante el escribano Pablo Colombres, del 14/10/96 a El Cañero SRL, quien era propietaria de una mayor extensión, por el Sr. Gustavo Cohen Imach, quien compro en comisión para la firma La Añorada SRL.

Dice que el día 6 de noviembre de 2006 su mandante fue desposeído de 60 hs de la finca en cuestión, mediante una orden judicial dictada en los autos “ Ale Mamet C/El Cañero SRL s/Acción Posesoria de Restitución” que tramita en el Juzgado Civil y Comercial Común de I Nominación , en el que dice que no tuvo participación y del que ni siquiera tuvo conocimiento y que por lo tanto la sentencia dictada en el mismo le es inoponible.

Alega que lo cierto es que desde entonces hasta la fecha, su parte se ha visto privada de la posesión de parte de la finca de la que es titular y por ello viene por este acto, en los términos del art. 2758, siguientes y concordantes del Código Civil a iniciar la presente acción reivindicatoria.

Que la pérdida de la posesión de su mandante se produjo como consecuencia del cumplimiento de un mandato judicial que solamente ordeno el reintegro al Sr. Ale Mamet.

Que la decisión jurisdiccional debe considerarse pese a su propia naturaleza jurídica como típico acto configurativo de apropiación posesoria inmobiliaria material, lograda en contra de la voluntad del propietario por varios motivos, por que la misma se dictó dentro de una acción posesoria de restitución por el ahora demandado, contra un antecesor mediato, El Cañero SRL, en el dominio - en mayor extensión del inmueble actualmente de su mandante.

Que nunca se dio intervención a su mandante ni a su antecesor inmediato en el dominio y posesión del inmueble.

Por último cita a los terceros La Añorada SRL, El Cañero SRL, y Puente SRL.

2.- A pág. 91 obra la Resolución N°03, la cual hace lugar a la intervención judicial solicitada.

3.- A pág. 132/134 se presenta el letrado Raul Eugenio Tejerizo, en representación de Ale Mamet y plantea defensa de prescripción adquisitiva de acuerdo a lo que establece el art. 4015, del Código

Civil.

dice que su mandante posee el predio en disputa, en forma pacífica y pública en “forma continua desde hace veinte años, acon ánimo de tenerla cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe”

Menciona que dicha situación posesoria se encuentra debidamente comprobado por la sentencia dictada por la Sra. Juez Civil de la I Nominación en los autos caratulados “Ale Mamet c/Cañeros SRL S/Acción posesoria de restitución”.

Otro elemento jurisdiccional de importancia que determina la calidad de poseedor de buena esta dada por la sentencia dictada por el Sr. Juez Correccional de este Centro Judicial de fecha 7/08/02, en la causa caratulada “Ale mamet y Otro S/Abuso de arma de fuego y usurpación de propiedad”.

Dice que se trata de dos sentencias que avalan claramente la calidad de poseer de larga data de su mandante y ambas sentencias, tanto la civil como la penal revisten la calidad de cosa juzgada.

4.- A pág. 173/174 la parte actora amplía su demanda, alegando que de los antecedentes acumulados dentro de las causas ofrecidas como prueba y de la documentación pública y fehaciente acompañada y mencionada, en el incidente de licitación correspondiente a la quiebra de la firma “Cía San Pablo de Fabricación de Azúcar SA”, se adjudicó en mayor extensión mediante título y posesión a la firma Puente SRL, el inmueble que ahora es objeto de este proceso.

Que la firma Puente SRL, inició en el mes junio del año 1993 amparo de su ocupación material sobre una fracción desmontada dentro del inmueble adquirido judicialmente, contra un señor Antonio Jiménez, acreditando mediante inspección ocular realizada el 11 de junio de 1993 por autoridad pública, que también se adjunta como parte integrante del Anexo 6.

En el año 1994 la misma firma inicia sobre la fracción desmontada, otro amparo en contra de MameT Ale Recayendo sentencia favorable a la firma actora - Puente - con fecha 21 de octubre de 1994.

Dice que con fecha 2 de diciembre del mismo año 1994,, la justicia de Documentos y Locaciones, revocó el fallo del Juez de Paz de Acheral que le había concedido el amparo a Puentes, pero en el ínterin ya la firma Puentes SA, le había vendido la propiedad a la firma Cañeros SRL.

Que el día 7 de octubre de 1996 se constata fehacientemente a pedido de la abogada apoderada de Ale, que este la tenía, recuperada.

Que el 14 de octubre de 1996, la firma Cañeros vende a Cohen Imach, quien compra para la firma La Añorada, una fracción de 302 hs y fracción dentro del inmueble originariamente de Cía. San Pablo y en esa superficie de 302 hs estaban incluidas las 60 hs, que fueron disputadas primeramente a Antonio Jiménez y luego a Mamet Ale.

Dice que en esa transferencia se entrega a la compradora la posesión material, jurídica y efectiva, mediante acta notarial en la cual se hizo constar que la propiedad fue recorrida en su totalidad sin encontrar contradictor alguno, o signo de posesión ajenos al vendedor.

Que finalmente el 19 de octubre de 1998 la firma la Añorada vende a su mandante Citrusvil, el inmueble de 302 hs

Por último manifiesta que la posesión de Mamet sobre una fracción de 60 hs desmontadas dentro de la antigua propiedad de la Cía. San Pablo aparece recién con posterioridad a los intentos ocupacionales en 1993 ir parte de un tal Antonio Jiménez, quedando en consecuencia la declaración de aquel de una supuesta posesión desde 1975, como unilateral y huérfana de sustento serio.

5.- A pág. 184/188 la parte demandada deduce incidente de nulidad.

6.- De pág. 210 a 362 se adjunta el incidente de Recurso de apelación de la medida cautelar

7.- A pag.363 la parte actora amplía su demanda

8.- A pág. 374 la parte actora amplía su demanda, alegando que también formara objeto de la pretensión la restitución de los frutos y productos del inmueble que se pretende reivindicar, percibidos por el demandado de mala fe antes de la notificación de la demanda y los percibidos desde la notificación de la demanda.

9.- A pág. 377/378 la parte demandada solicita que se cite a La Añorada SRL, Gustavo Cohen Imach, El Cañero SRL, y Puente SRL.

10.- A pág. 527, existiendo hechos de justificación necesaria se abrió la causa a pruebas.

Ofrece y produce la parte actora las siguientes pruebas: cuaderno Nro. 1 informativa; cuaderno Nro. 2 documental; cuaderno Nro.3 confesional, cuaderno N° 4 pericial, cuaderno N° 5. La parte demandada: cuaderno N°1 instrumental; cuaderno N°2 informativa y cuaderno N°3 confesional

11.- En fecha 02/07/2020 se realiza el informe de pruebas y es puesto el expediente a disposición de las partes para la presentación de los respectivos alegatos. De este modo, en fecha 24/07/2020 la parte actora presenta sus alegatos, mientras que la parte demandada lo hace el 04/08/2020.

12.- En fecha 04/09/2020 se elabora planilla fiscal y en fecha 25/10/2023 pasa el expediente a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva, luego de haber sido remitidos los expedientes ofrecidos como pruebas.

y

CONSIDERANDO:

1.- Que la parte actora promueve acción reivindicatoria tendiente a que se le restituya el inmueble rural ubicado en la localidad de San José de Caspichango, Departamento de Monteros de esta provincia padrón inmobiliario N° 242.317, inscripto en el Registro inmobiliario de la Provincia en la matrícula M 8342.

2.- Antes de seguir con el análisis del caso, debo hacer una referencia acerca de la aplicación del nuevo Código Civil y del inmueble en cuestión.

Como es de público conocimiento, a partir del 1/08/2015, en nuestro país entró en vigencia un nuevo Código Civil y Comercial unificado; ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse.

El nuevo Código Civil y Comercial, establece en su art.7 lo siguiente: Eficacia Temporal.- “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

De esta norma se puede extraer que, las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas

relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se produce; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce. En el presente caso, la parte actora alega que obtuvo el dominio sobre el inmueble (objeto de este juicio) en el año 1998 y que ha perdido la posesión en el año 2006. De este modo, resulta claro que se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

3.- PRUEBA

Aclaro que en el caso de autos solo tendré en cuenta la prueba que considero fundamental para resolver la cuestión ya que la selección del material probatorio constituye una facultad privativa del juez de primera instancia el que tiene la posibilidad de inclinarse hacia unos elementos probatorios dejando de lado otros, siendo necesario solamente valorar los que resulten necesarios para emitir el fallo.

Asimismo dejo aclarado que la prueba vertida en otros expedientes será considerada como prueba trasladada de la que puedo valerme ya que surge de otro expediente judicial.

5.- Cabe señalar que la parte demandada, no contesto demanda, pero a pag. 132/134, al momento de apersonarse planteo defensa de prescripción adquisitiva, de acuerdo a los términos del art. 3962 del Código civil, por lo que considero que debe ser analizada, previamente.

La parte demandada alega que posee el predio en disputa, en forma publica y pacifica en "forma continua desde hace 20 años, con animo de tener la cosa para si, sin necesidad de titulo y buena fe "

Que dicha situación posesoria se encuentra debidamente comprobado por la sentencia dictada por la Sra. Juez Civil de la I Nominacion, en el expediente "ALE Mamet Vs Cañeros SRL S/Accion posesoria de restitución"

Alega que el otro elemento jurisdiccional de importancia que determina la calidad de poseedor de buena fe esta dada por la sentencia dictada por el Sr. Juez Correccional de este Centro judicial de fecha 7/08/02 en la causa caratulada "Ale Mamet y Otro S/Abuso de arma de fuego y usurpación de propiedad".

Dice que se trata de dos sentencias que avalan claramente la calidad de poseer de larga data, y que además dichas sentencias revisten la calidad de cosa juzgada.

Ahora bien, la prescripción adquisitiva de un inmueble puede ser planteada como acción o excepción (así lo indica el artículo 2551 C° Civil). Mediante la acción se permite al poseedor hacer cesar la incertidumbre y las dudas sobre el derecho de propiedad que se pretende adquirir a través de actos posesorios, cuando es ejercida como excepción no interesa constituir un título que elimine la incertidumbre sino enervar el progreso de la acción que se ejerce. Difieren también los efectos de una sentencia al respecto ya que si el planteo se acoge como excepción no se declara la adquisición del derecho real, extremo que si tiene lugar cuando se hace lugar a una demanda por usucapión.

Jorge Alterini, puntualizó que "la invocación de la usucapión como defensa o excepción, plantea la disyuntiva de si en esa hipótesis la sentencia que rechaza la demanda por entender que debe progresar la excepción, tiene igual fuerza de cosa juzgada que la obtenida por vía de acción, pues negarlo podría conducir al escándalo jurídico, pero aceptarlo habilitaría la comprobación de la adquisición del dominio con amplia libertad probatoria, lo que podría conspirar contra la racionalidad de la autoridad de la sentencia" (Alterini, Jorge H., La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapión de inmuebles, LL 2008-D, 867).

Por su parte Goldemberg, Kiper y Mariani de Vidal, afirman que la sentencia que resuelve acoger la excepción de usucapión o prescripción adquisitiva, no mediando reconvencción y dictada en proceso reivindicatorio promovido por el anterior propietario, no forma estado sobre la adquisición y la correlativa extinción del derecho real de dominio y tampoco es idónea como título de dominio en sentido instrumental, por lo que no debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble al no ser declarativa de ningún derecho real, pero luego y sin con posterioridad adjunta ante el mismo juez el plano de mensura del inmueble objeto de la decisión, el juzgador, en proceso de ejecución de sentencia y previa sustanciación con la contraria, deberá declarar adquirido el dominio por el excepcionante (Goldemberg, Alicia Ester; Kiper, Claudio M. y Mariani de Vidal, Marina, "Registro, excepción, prescripción adquisitiva y juicio de usucapión", Publicado en: LA LEY, 1989-E, 1084).

Habiendo dicho esto, si bien no rigen las limitaciones probatorias de la ley citada, la parte demandada quien postula su defensa tiene la necesidad de acreditar los presupuestos básicos de la adquisición y extremar los recaudos probatorios (Musto Néstor J. "Derechos reales" To. II ed. Rubinzal-Culzoni p. 263).

Es decir que el demandado tiene la necesidad de acreditar los hechos extintivos o que vician o afectan la eficacia de la relación jurídica invocada por el actor y de la causa generadora del derecho, debiendo ser la valoración de los medios estricta, severa ya que la adquisición debe comprobarse de manera insospechable, por hechos inequívocos y reiterados, operando la duda en favor del reivindicante por la subsistencia del dominio.

En este caso a los fines de acreditar esta defensa, la parte accionada alega que poseyó el inmueble y lo cual puede ser corroborado en dos juicios de los cuales adjunto copia simple de sus sentencias.

Cabe señalar que su fundamento esta dado en la prueba rendida en la acción posesoria llevada a cabo, y el excepcionante cree entender que el éxito que tuvo allí, es suficiente para repeler esta acción, lo que razonablemente entiendo que no es así, ya que resulta insuficiente para poder llegar a inferir que estuvo el tiempo exigido por la ley.

La parte demandada adjunto copia de la Sentencia del juicio caratulado “Ale Mamet C/Cañeros SRL”, de allí puedo constatar que son pocos y esporádicos los actos posesorios que puedan llegarme a hacer razonar de una relación de disponibilidad o corpus con animus domini del inmueble objeto de la Litis, que fueron invocados y que fueron por 20 años ininterrumpidos, sin contar que la excepción no solo puede basarse en testimoniales.

Asimismo, es importante señalar que en la Sentencia de Amparo a la Simple Tenencia, “Puente SRL c/Ale Mamet”, el Juzgado se dejo constancia a través de las declaraciones testimoniales, que el Sr. Ale Mamet, lo usaba al lugar como potrero para los animales, desde el año 1975.

Por otro lado cabe señalar que fue remitido el expte “Ale Mamet C/Cañeros SRL s/Accion Posesoria de Restitucion”, allí al iniciar demanda el actor - hoy demandado- indica que tuvo la posesión del año 1975 utilizandolo como potrero de animales y que en el año 1993 ingreso a la propiedad un tractor que aro parte del potrero lo que motivo a la expulsión del mismo.

Las pruebas testimoniales, en dicho expediente, no son precisas, en relación al tiempo en que comenzó a poseer o realizar actos posesorios, y como ya mencione, se debe tratar de hechos que generen una convicción inequívoca, lo que no es corroborado con otros medios de pruebas.

Por otro lado, es indudable que la posesión no pudo haber sido pacifica lo cual no es requisito para el tipo de proceso de que el demandado salio victorioso, pero si para esta excepción.

Si bien no es necesario y es hasta casi imposible demostrar año por año que se ha poseído el inmueble, abarcando en forma exhaustiva todo el plazo de prescripción, resulta lógico requerir que comprendan, que se extiendan por buena parte de ese lapso (SCBA DJBA 111-77 y ED 116-638), ya que inexorablemente el ejercicio de un señorío fáctico efectivo ha de dejar vestigios y la ausencia de ellos durante períodos significativos impide deducir la continuidad e ininterrupción de aquel.

Lo que si se encuentra acreditado, es que el demandado Ale Mamet, perdió la posesión la que alega, por lo que tuvo que iniciar el juicio de acciones posesorias, en el que funda esta excepción.

Es decir que la parte demandada no tuvo un apoyo probatorio de lo alegado en su defensa, por lo que considero que es improcedente la excepción planteada.

6.- Corresponde ahora, me avoque a analizar la procedencia o no de la acción reivindicatoria planteada por Citrusvil. Para eso, es necesario en primera medida que realice una introducción acerca de lo que se pretende con dicha acción.

En términos generales puede afirmarse que la acción reivindicatoria compete a un titular de un derecho real no poseedor, contra quien posee la cosa indebidamente. Es una acción de condena y de carácter restitutorio, pues con ella se impone al demandado la condena de dar o restituir la cosa. Es una acción real, derivada de un derecho real, y ejercitable frente a todos (erga omnes). El reivindicante debe acreditar que tiene título sobre la cosa, que ha perdido la posesión, y que en la actualidad la posesión la tiene el demandado.

De acuerdo a la legislación aplicable 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.

Este art. 2758 del CC, determina que la acción reivindicatoria nace del dominio o más propiamente de la titularidad de derechos reales, por lo que el reivindicante debe acreditar, como punto de partida, que tiene título sobre la cosa, interpretándose por tal, el antecedente jurídico del que resulta el derecho ejercitado, o sea todo acto que acredite la existencia del mismo, sea compraventa, donación, permuta, partición etc. (CF Marina Mariano de Vidal, Curso de Derechos Reales, T. 3). Es decir que ab initio el actor tiene que justificar su derecho sobre el inmueble a reivindicar, resultando ineludible la invocación de su título para resultar preferido frente al poseedor actual. Pues bien, el título suficiente para reivindicar es aquel acto jurídico que le ha transmitido válidamente un derecho real sobre la cosa.

Respecto a la titularidad sobre el inmueble, el actor adjuntó en su documentación original, escritura pública N° 718 de fecha 19/10/1998, pasada por ante el escribano Pablo Colombres, donde consta la compra efectuada por la actora a La Añorada SRL., sumado a ello acompaño copia de la Matricula M -8342 en la cual en su asiento 5 del rubro 6 (Titularidad del Dominio) se encuentra registrada la mencionada escritura.

Asi también existen copias certificadas que consta como antecedente que La Añorada SRL adquirió a través del Sr. Gustavo Cohen Imach, a El Cañero SRL, en fecha 14/10/96.

Es importante señalar, que la controversia planteada por la parte demandada, es en relación a la escritura.

Ante ello se produjo una pericial, en donde el escribano Miguel Yapur Fernandez, dejo constancia de lo siguiente “el actual titular de dominio es la entidad denominada Citrusvil SA, le corresponde así: a) La Compañía SAN PABLO DE FABRICACION DE AZUCAR SA por COMPRA efectuada mediante escritura no 95 del 14/5/1943 pasada ante registro n 13 en MAYOR EXTENSION superficie 10.954 has 415 cm². DOMINIO ANOTADO en Matricula M-00228, lugar San Jose de Caspinchango b) A la entidad PUENTE S.R.L. por ADJUDICACION que se le hiciera en el Juicio: CIA SAN PABLO DE FABRICACION DE AZUCAR S.A. Quiebra s/ Incidente de Licitación (Puente SRL) expte.: 18970 que tramitó ante el Juzgado Nacional de primera Instancia en los Comercial, Capital Federal, correspondiente a una fracción identificada como "B" según plano 28260/92. Dominio anotado por subdivisión en Matrícula M- 7575 del Registro Inmobiliario. c) A El CAÑERO SRL por COMPRA efectuada a la entidad PUENTE SRL mediante Escritura N° 857 de fecha 18 de julio de 1994 pasada ante el Registro N 30 adscrito, en una superficie de 936 has. según plano 23756/94 identificada como fracción B anotada el dominio en Matrícula M-7774 d) A Gustavo Cohen Imach por COMPRA efectuada a EL CAÑERO SRL mediante Escritura No 646 de fecha 14 de octubre de 1996 pasada ante el Registro N' 30 adscrito, sobre una superficie de 302 has. según plano 26310/95 identificada como fracción 1 registrada el dominio en Matrícula M-8342. Se hace constar que efectúa la compra en comisión reservándose el derecho de designar el definitivo adquirente. Con posterioridad se registra Escritura No327 del 08/5/1997 ACEPTACION DE COMPRA A FAVOR DE LA ANORADA SRL fracciones A,B y C por subasta y adjudicación a matriculas M 7574, M 7575 y M 7576. Correspondiendo la fracción Ba a la entidad Puente SRL matricula M 7575 plano 28260/92. a continuación sobre esta matricula también de mayor extensión se produce subdivisión en fracciones, pasando por venta y según plano 23756/94 una superficie de 936 ha--- a matricula M 7774 a nombre de El Cañero SRL. Posteriormente la entidad El Cañero SRL vende dentro de esa mayor extensión la fracción 1 según plano 26310/95 a Gustavo Cohen Imach, M 8342 del Registro Inmobiliario. Y finalmente dentro de esta misma matricula acepta la compra la entidad La Añorada SRL, quien vende al ultimo y actual titular de dominio Citrusvil SA.”

Y en respuesta al cuestionario del demandado, respondió lo siguiente “1) La Matrícula M-7774 si es antecedente dominial de la Matrícula M- 8342.- 2 En relación a la matrícula M-7774 la misma registra: rubro 7 asiento 1 Anotación preventiva de Litis de fecha 27/05/97; y en asiento 2 Embargo en juicio Fisco Nacional VS. El Cañero de fecha 18/10/2000.- Esta matrícula a nombre del Cañero SRL se compone de una superficie de 930 ha.3206,1129 m² identificada con padrón 241666.- En relación a la matrícula M- 8342 la misma registra en rubro 7 asiento 1 compra en comisión de titular asiento 1 rubro 9 de fecha 23/10/1996 no existiendo, desde el origen de su creación, medidas cautelares o anotaciones preventivas de Litis en esta matrícula.- Esta matrícula a nombre Citrusvil S.A. se compone de una superficie de 302 ha.4686. 5602 m² identificada con padrón 242317. 3 Con respecto a las inscripciones antes detalladas las mismas son siempre anteriores a la escritura N 718 de fecha 19/10/1998 realizada por Citrusvil SA. debiendo en este caso observarse que conforme estudio de títulos los antecedentes de dicha adquisición indican que la entidad El Cañero vende al Sr., Cohen Imach en el año 1996, dando origen Inmobiliario a 2 Matrícula M-8342 cuyo antecedente es la Matrícula M- 7774. 4) respecto de las constancias de entrega de posesión en las respectivas escrituras consta lo siguiente Escritura N° 646 de fecha 14 de octubre de 1996 de El Cañero a favor de Cohen Imach quien compra en Escritura N° 718 de fecha 19 de octubre de 1998 de La Añorada a favor de Citrusvil dice textualmente “Disposiciones especiales: Primero Posesión Se deja constancia que previo a este acto e ha revisado y recorrido la finca y se ha tomado posesión de la misma libre de ocupantes y de todo tipo de ocupación”.

Cabe señalar que dicha pericia fue impugnada por la parte demandada indicando que con el informe de la Matrícula M 7575 debió constatar y comunicar en su trabajo que el asiento 1 del rubro Titularidad del dominio, quedo sin efecto, ya que el asiento 13 del rubro Titularidad de dominio

expresa textualmente: Asiento 13 “Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar SA reinscripción de dominio por inoponibilidad de As. 1) Rub 6 Juicio Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar SA s/quiebra c/Puente S/Ordinario Juzg. Nac. de la 1° Inst. en lo Comercial N° 17, Sec N° 33- Expte N°26452, Oficio ley 22172 del 14/07/2011, y Ampliatorios del 03/10/2011, 14/03/2012, y 07/09/2012, S/Remanente se ordena la inscripción a pesar de la existencia de cautelares, servidumbres administrativas o hipotecas, bajo la exclusiva responsabilidad del rogante.

Además manifestaron que el perito omitió contestar con respecto a las mutaciones dominiales y cambio de titularidad que desde el 03/05/2013 el titular de dominio del inmueble es Cia San Pablo, alega también que el perito limitó su información, al detallar la superficie de la matrícula M 7774 de 930 has y de la Matrícula M 8342 de 302 has sin indicar que esta última superficie es una desmembración de la superficie del inmueble identificado con la Matrícula M° 7774.

Corrido el traslado de la impugnación el perito, indicó que el asiento sigue estando vigente con los efectos relativos que pudo haber producido la anotación del asiento 13 de la misma matrícula por la que se ordena la reinscripción de dominio a nombre de Cia San Pablo de Fabricación de Azúcar, sobre remanente, y que la actora propuso un cuestionario referido a la matrícula M 8342, el cual tiene de titular dominial a la firma Cistruvil SA.

Así también alego que la anotación del asiento N° 13 no se encuentra trasladada a las diferentes matrículas en que se subdividió la propiedad, dice que la anotación del asiento 13 de la matrícula 7575 tiene efectos relativos respecto de las partes y sucesores particulares, por ser de fecha posterior a la venta efectuada a Citrusvil y sus antecesores, y por ser de fecha posterior a la venta efectuada Citrusvil y sus antecesores, y porque la misma indica que se aplica sobre un remanente bajo la responsabilidad del rogante situación que demuestra los alcances relativos de la misma, es decir que la anotación tuvo efectos sobre el remanente de propiedad de Puente SRL, es decir que o afecto para nada a la propiedad subdividida identificada con la matrícula M° 7474 adquirida por El Cañero SRL, asimismo indica que la anotación del asiento 13 proviene de los asientos N 9 y 10 de la misma matrícula y asientos 11 y 12 los cuales indican que es una inscripción provisional, bajo la exclusiva responsabilidad del rogante y sobre el remanente, es decir sobre lo que le quedó a Puente SRL después de haber vendido una parte de la propiedad a El Cañero SRL, todas estas anotaciones son de fecha posterior a las diferentes transferencias de dominio conforme lo indica el informe pericial.

Por último indica que cuando Citrusvil compró el inmueble objeto de este juicio no había registrada anotación de Litis alguna en matrícula M 8342 cuyo primer asiento es de fecha 23/10/96.

Finalmente el perito toma conocimiento de la documentación agregada, como es la sentencia de fecha 31 de mayo del año 2005 dictada en los autos “Cia San Pablo de Fabricación de azúcar s/quiebra c/Puente SRL /ordinario”, y ratifica su informe pericial además alegando que la anotación del asiento N° 13 en la matrícula 7575, se hizo sobre el remanente de la propiedad adquirida por Puente SRL, de manera que las transferencias anteriores a esa sentencia no fueron declaradas y inoponibles y por ende son válidas.

Ahora bien habiendo dicho esto, corresponde que analice las pruebas.

1.- Con la pericial adjuntada, y con la documentación que obra en autos y los expedientes traídos a vista, se puede concluir que Puente SRL, adquirió de Cia San Pablo el inmueble objeto de la Litis.

2.- También se encuentra acreditado, a través de lo informado por el Registro que el inmueble objeto de la Litis tiene como antecedente dominial la matrícula M 7474, que fue adquirido por El Cañero SRL, cuya matrícula actual es la M 8342.

De los antecedentes citados, a prima facie, el título que presentado por la parte actora es adecuado para poder ejercer la presente acción reivindicatoria.

Pero sin embargo es necesario que haga una reseña de lo sucedido con respecto al título, ya que el fondo del asunto, en pocas palabras, se resuelve, luego de lo próximamente expuesto.

Ante ello, es menester indicar que en la Sentencia de 31 de mayo de 2005, en los autos caratulados “Cía. San Pablo de Fab. de Azucar S/Quiebra C/Puente SRL S/Ordinario”, se dejó constancia, en primer lugar de que “el pliego de condiciones del llamado a Licitatorio público para mejora la oferta de compra presentada por Puente SRL, se especifican claramente los inmuebles que comprenderá la venta Ad Corpues, indicándose sus superficies y linderos, ellas son a) Freaccion Los Chamicos de Tafi, 925,91 hs, fracción “Los Chamicos” de Famailla 1320,9537 h, dos fracciones en Famailla Villa Nougues 1206,4391 hs y terreno en Famailla Yerba Buena 3.63 ha.

Que de la prueba producida en el citado expediente, el Ingeniero Levy, concluyo que el ofrecimiento de Puente SRL, comprendía la mitad de las hectáreas y que finalmente, termino inscribiendo el doble de la extensión de tierras de su oferta original.

También se menciona la citada Sentencia, que “ha quedado acreditado entonces que, con posterioridad y valiéndose de esa cláusula así como de la complejidad en los procesos de inscripción de lo que efectivamente había licitado, debido a que algunos de los fundos no contaban con planos actualizados y hubo que hacer el relevamiento de los mismos, Puente SRL avanzó sobre tierras que claramente no estaban en el Pliego de Licitación, consiguiendo del Tribunal ordenes de inscripción que resultaron viciadas de nulidad. () Con los elementos aportados en el presente, cabe concluir que las inscripciones de las tierras que no estaban incluidas en el pliego se hicieron en franca violación a las pautas del Pliego y que la postura de Puente SRL, constituyó un enriquecimiento sin causa a su favor, en claro perjuicio de la quiebra, lo que no puede ser convalidado. () La adjudicación de tales tierras resultan carentes de causa contrarias a derecho tales inscripciones y por ende inoponibles a la quiebra por lo que, firme la presente se ordenara su reinscripción a favor de la masa, siempre y cuando se encuentren inscriptas a nombre de Puente SRL, ()”

En primer lugar, cabe señalar que conforme lo indica la Sentencia citada anteriormente, y conforme sus argumentos no puedo pasar por alto, que el origen del título de la parte actora, no puede llegar a considerarse como un título perfecto.

Desde antiguo se ha dicho que título perfecto es el que reúne dos elementos de valor: uno jurídico y otro comercial, o sea el aprecio que merece por su ‘curso público’ del cual depende la mayor o menor eficacia para el ejercicio de los derechos de propietario” (SCBuenos Aires, marzo 6-936, LL 2-368, JA, 50-655). “Si los problemas que afectan un título deben ser aclarados en el curso del un pleito, tal título no puede ser considerado perfecto (CCiv 2ª Cap., junio 21-950, LL, 59-486).

Conforme el marco probatorio analizado, se puede decir que Puente SRL, adquirió el inmueble objeto de la Litis, a través maniobras, que lógicamente no pueden ser convalidadas por este Juez.

y paso a exponer porque.

1.- Del pliego de condiciones, a través de los cuales Puente SRL adquirió el inmueble no se encontraba el inmueble de la presente acción.

2.- Ello puede ser corroborado, de la Sentencia de fecha 31 de mayo de 2005.

El art. 2789 del C.C que rige esta materia: “Si el título de reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa, fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque éste no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda”. A su vez, el art. 2790 del mismo ordenamiento expresa: “Si 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”.

A partir de aquí surge mi primer interrogante, ¿el actor, al remontarse a los títulos de sus antecesores, y llegando al título adquirido por Puente SRL, puede valerse del mismo, sabiendo que su título conforme lo dijo la Sentencia citada, “resulta carente de causa, contraria a derecho”?

En nuestro sistema legislativo, la adquisición de inmuebles que integra los derechos de las partes, acreedores y subadquirentes - se basa en el juego armónico de la plenitud del título, de la relación posesoria y la buena fe.

Este sistema legal delinea una estructura centenaria que recoge con sabiduría los principios del derecho continental, y cuyos puntos centrales están dados por: el pilar fundamental y la directiva filosófica jurídica en la materia parten del artículo 3270 del Código Civil que determina que nadie puede transmitir un derecho del cual no es titular, ni transmitir un derecho en mayor extensión del que se detenta; el título “perfecto” o, más precisamente, “título suficiente”; en caso de títulos con vicios sustanciales, la adquisición quedará condicionada a la magnitud del vicio y a las consecuencias de la eventual nulidad del acto, la nulidad de un acto en la cadena de transmisiones alcanza al subadquirente, salvo el caso de buena fe de éste. Se ha ponderado que cualquier pretendida alteración que genere un exceso de tutela a los subadquirentes, disminuyendo sus diligencias, alteraría gravemente el delicado equilibrio de los intereses en juego (cfr. Lafaille- Alterini, ob. y tomo cit., pág. 579).

Ahora bien y conforme a lo expuesto, existe buena fe de Citrusvil SA? como ya lo mencionamos la buena fe en la adquisición del inmueble por parte de Puente SRL, se encuentra en duda, pero la adquisición de la actora fue a La Añorada SA, pudo tener conocimiento de los posibles problemas del título?

Cabe señalar que ello responde a distintas normas que se conectan entre sí y las más importantes son los artículos 3270, 4009 y 1051, 902, 909, del Código Civil, y el artículo 4, 34 y 35 de la ley 17.801: "Si el comprador no se preocupa de verificar las condiciones del título, de adquirir su bondad, la ley no cubre su negligencia: la mejor prueba de tal preocupación estará dada por la realización del estudio de los antecedentes dominiales del inmueble". Le son aplicables los principios establecidos en el art. 902 del CC, y que un grado de diligencia razonable le hace necesario efectuar un estudio de títulos para que se configure la buena fe creencia, que consiste en la impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho y que constituye presupuesto indispensable para obtener la protección de la ley. "DOMENE DE MOLINA, MARIA DEL VALLE vs. HOYOS, AGUSTIN POR REIVINDICACION" - Expediente N° 258571/09 del Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil y Comercial 6° Nominación (EXP - 258571/9 de Sala II)

Habiendo dicho esto considero que Citrusvil no puede valerse del título que dio origen a esta reivindicación.

La doctrina ha destacado que en materia inmobiliaria, donde rige el principio de nemo plus iuris que reconoce nuestro sistema en el artículo 3270 del Código de Vélez, no es suficiente con demostrar la existencia y vigencia actual de la potestad dominial en cabeza del actor, puesto que si existe un vicio o defecto en la cadena de transmisiones, ello afectará ciertamente al último eslabón, en el que se

ampara el pretensor (Gurfinkel de Wendy, Lilian N., "Derechos reales", t° II, págs.1550 y ss., Abeledo Perrot, Bs. As., 2010).

En efecto, reza el artículo citado que: "Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquél de quien lo adquiere."

Por esta razón considero que la demanda instaurada por Cistruvil SA debe rechazarse conforme a los argumentos dados.

7- Que resta abordar las costas de este proceso, las que impondré a la actora vencida de acuerdo al principio objetivo de la derrota - atento a lo normado por el Art. 60 y ss.-.

Por todo esto,

RESUELVO :

I.- NO HACER LUGAR a la prescripción opuesta por la parte accionada

II.- NO HACER LUGAR A LA DEMANDA POR REIVINDICACION presentada por Citrusvil SA .

III.- Costas a la parte accionante, de acuerdo a lo considerado.

IV.- Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

Actuación firmada en fecha 30/04/2024

Certificado digital:

CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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