

Expediente: **3509/16**

Carátula: **SISACK NOVILLO GUADALUPE C/ REYES ACOSTA ANTONIO Y OTROS S/ NULIDAD**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **06/12/2025 - 00:00**

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

23270306209 - MOLINA ZAVALIA, MARIA VICTORIA-DEMANDADO/A

23270306209 - SANCHO MIÑANO, ROSARIO-DEMANDADO/A

20313382975 - MANSILLA, CARLOS ARTURO-DEMANDADO/A

20313382975 - MANSILLA, CARLOS ERNESTO-DEMANDADO/A

20313382975 - PEDRAZA, NORMA DEL VALLE-DEMANDADO/A

27330174132 - SISACK NOVILLO, GUADALUPE-ACTOR/A

20385094192 - CONSTRUCTORA SCHILMAN GROUP S.R.L. -DEMANDADO/A

90000000000 - REYES ACOSTA, ANTONIO-DEMANDADO/A

23270179134 - PRIETO, VIVIANA ISABEL-POR DERECHO PROPIO

30518282731 - COLEGIO DE ESCRIBANOS DE TUCUMAN -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común de la V° Nominación

ACTUACIONES N°: 3509/16



H102325766735

San Miguel de Tucumán, 05 de diciembre de 2025.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**SISACK NOVILLO GUADALUPE c/ REYES ACOSTA ANTONIO Y OTROS s/ NULIDAD**” (Expte. n° 3509/16 – Ingreso: 04/11/2016), de los que

RESULTA:

1. Demanda

Por presentación de fs. 47/52, Guadalupe Sisack Novillo, DNI 39.357.589, con el patrocinio letrado de Viviana Isabel Prieto y Leda María Atterbury, inicia demanda de Nulidad de Acto Jurídico, de la Escritura Pública N° 227 de fecha 29/07/16, pasada por ante el Registro Notarial N° 64 de la escribana titular María Victoria Molina Zavalía y escribana adscripta Rosario Sancho Miñano, anotada en las matrículas registrales T-34186 y T-34187.

La presente demanda es en contra de Antonio Reyes Acosta, DNI 8.096.600, Carlos Ernesto Mansilla, DNI 31.127.318, Carlos Augusto Mansilla, DNI 10.708.874 y Norma del Valle Pedraza, DNI 12.148.297. Asimismo y en los términos del art. 85 del CPCCT solicita la intervención de las escribanas María Victoria Molina Zavalía y Rosario Sancho Miñano, titular y adscripta del Registro

Notarial N.° 64.

Refiere Guadalupe, que ella es la única heredera en el sucesorio de su padre Ricardo Sisack Novillo fallecido el 05/03/2015.

Relata que su padre Ricardo, realizó el 21/05/2008 la compra de tres lotes identificados con los padrones N.° 877803, N.° 877806 y N.° 877807 sito en La Rinconada, Departamento Lules de esta Provincia, instrumentado mediante Poder Especial de representación irrevocable post mortem, otorgada mediante Escritura Pública N.° 276 del 21/05/2008, pasada por ante la escribana Silvia Inés Bollea de De la Orden, Titula del Registro N.° 34, otorgada por el Sr. Antonio Reyes Acosta, DNI 8.096.600.

Señala que en ella se confiere la facultad irrevocable post mortem y por un plazo de 15 años a favor de su padre de trasferirse asimismo los Padrones N.° 877803, 877806 y 877807 sitios en La Rinconada. Dicha operación fue onerosa, sin perjuicios de no haberse consignado el monto, ello en razón de la retención por impuestos a la transferencia de inmuebles por la suma de \$450.

Agrega que a su vez, el Sr. Reyes Acosta recibió en el mismo acto, la titularidad registral de estos padrones por venta de igual fecha y en la misma Escribanía por Escritura Pública N.° 275 otorgada por el Sr. Humberto Landa, DNI 10.982.278, en nombre y representación del Sr. Francisco Lopez Toro DNI 60.123.086.

Manifiesta la actora, que de las Escrituras Públicas se advierte claramente que hubo una simultaneidad de compraventa de los lotes en cuestión entre los Sres. Toro, Reyes Acosta y su padre Sisack Novillo; ya que mediante dos Escrituras Públicas de numeración consecutiva N.° 275 y 276 de iguales fechas (21/05/2008) por ante una misma Escribanía (Registro Notarial N.° 34) se perfeccionó la compra de tres lotes por parte de su padre, quien tomo la inmediata posesión de los mismos y se mantuvo hasta el día de su fallecimiento, continuando ella su posesión de manera continuada hasta el día de la fecha. Agrega que el Sr. Reyes Acosta, nunca tuvo la posesión de los lotes en cuestión.

Refiere la Sra. Guadalupe Sisack Novillo, que de los tres padrones comprados por su padre mediante el Poder Especial irrevocable post mortem, dos de ellos quedaron sin transferirse a nombre de su padre el 15/06/2010 (Padrones N.° 877806 y 877807). Mientras que el Padrón N.° 877803, su padre en nombre y representación del Sr. Antonio Reyes Acosta, se lo transfirió asimismo mediante Escritura Pública N.° 267 de fecha 15/06/2010, pasada por ante la escribana Silvia Inés Bollea de De la Orden, Titular del Registro N.° 34.

Destaca la Sra Sisack Novillo, que la posesión de los tres lotes siempre estuvo en cabeza de su padre Ricardo desde el momento de la compra, continuando en ella, manteniendo los lotes debidamente cercados, desmalezados, limpios y abonando regularmente los impuestos.

Refiere además que en el último tiempo, sufrió intentos de usurpación de estos padrones de parte de terceros y en especial dichos intentos provinieron del hoy demandado Sr. Reyes Acosta, conforme lo sustenta sus denuncias policiales realizadas en mayo, julio y octubre del 2016. Fue por ello que el 01/09/2016 solicitó autorización del Sucesorio para poder escriturara los lotes faltantes (Padrones N.° 877806 y 877807).

Pone de relieve que el día 22 de octubre del 2016, vecinos del lugar le informaron que terceros desconocidos intentaban ingresar a los lotes de su propiedad, por lo que al comparecer al lugar, tomó conocimiento de que el Sr. Antonio Reyes Acosta había procedido a vender de mala fe los Padrones en cuestión mediante Escritura N.° 227 del 27/07/2016 pasada por ante el Registro

Notarial N.º 62, inscripto en el Registro Inmobiliario el 16/09/16, al Sr. Carlos Ernesto Mansilla, DNI 31.127.318, con usufructo vitalicio a favor de Carlos Arturo Mansilla DNI 10.708.874 y Norma del Valle Pedraza DNI 12.148.297, por lo que tuvo que realizar una denuncia penal por defraudación en contra de Reyes Acosta.

Agrega que la transferencia de la posesión, jamás les fue conferida a los mencionados adquirentes, toda vez que ella la detenta y habiéndoles informado a los adquirentes.

Alude la actora, que por averiguaciones practicadas en el registro Inmobiliario, tomó conocimiento que la operación fraudulenta se llevó a cabo en el Registro Notarial N.º 64 de Titularidad de María Victoria Molina Zavalía y adscripta Rosario Sancho Miñano.

Concluye Guadalupe Sisack Novillo manifestando que fue víctima de defraudación de parte del Sr. Antonio Reyes Acosta y es que por ello viene a promover la presente demanda de nulidad de acto jurídico. Indica además que Reyes Acosta, con pleno conocimiento de que los lotes no le pertenecen, abuso de la circunstancia de que su padre había fallecido sin llegar a transferirse formalmente los dos lotes restantes y vendió ilegítimamente los Padrones N.º 877806 y 877807.

Funda su derecho; ofrece prueba; y por último solicita que oportunamente se haga lugar a la demanda por nulidad de Escritura Pública N.º 227 del 29/07/16, con expresa imposición de costas.

Luego a fs. 99/100, Guadalupe Sisack Novillo, amplía demanda adjuntando documentación y manifestando que su padre Ricardo, adquirió las propiedades, objeto del litigio, suscribió en primer término un boleto de compraventa con fecha 30/04/2008 con el vendedor Sr. Humberto Landa, quien actuara en representación del anterior titular Sr. Francisco Lopez Toro, por la compra de las dos propiedades de tres en cuestión. Agrega que en dicho momento, las propiedades aún no se encontraban identificadas con matrícula registrales independientes, sino que aún pertenecían a un solo padrón de mayor extensión; identificada con el N.º 381870, ya que había sido recientemente dividida mediante plano de mensura y división N.º 50476/07, los que luego se identificarían con los padrones N.º 877803, 877806 y 877807.

Asimismo deja ofrecida como prueba la causa penal caratulada víctima "Sisack Novillo Guadalupe – Denunciado: Reyes Acosta Antonio – Expte. N.º 64805/16".

Con posterioridad (fs. 121), la actora denuncia hecho nuevo y amplía nuevamente la demanda. Como hecho nuevo denuncia que la empresa Constructora Schilman Group SRL, habría escriturado a su favor los lotes que son objeto de este litigio, identificados con los Padrones N.º 877806 y 877807, sito en La Rinconada, habiendo tomado conocimiento de ello mediante notificación del 26/09/2018 de un amparo a la simple tenencia. Por su parte amplía demanda en contra de la empresa Constructora Schilman Group SRL, CUIT N.º 30-71198551-0.

En fecha 26/04/2023 la Sra. Guadalupe Sisack Novillo se presenta con nuevo patrocinio letrado de la Dra. Reyes Jerez Guadalupe, luego de la renuncia de la letrada Viviana Isabel Prieto. Posteriormente presenta Poder Especial en los términos del art. 9 inc 5 del CPCCT.

2. Contesta demanda Escribana Molina Zavalía y Sancho Miñano

Corrido el pertinente traslado de ley, a fs. 125/126, se apersonan María Victoria Molina Zavalía de Mendilaharsu, DNI 14.226.351, escribana pública Titular del Registro N.º 64 y Rosario Sancho Miñano, DNI 33.755.542, escribana adscripta al Registro Público N.º 64, ambas con el patrocinio letrado de Gonzalo Peñalba Pinto, y en esa oportunidad oponen defensa de falta de acción para ser citadas a este juicio, rechazando la presente demanda.

Manifiestan las escribanas, que ellas no participaron en las actuaciones notariales aludidas, ni autorizó la Escritura N.º 227 de fecha 29/07/16 anotadas en la Matrícula Registrales T-34186 y T-34187 del Registro Inmobiliario.

Destaca que atendiendo al texto contenido en la Inscripción en el Registro Inmobiliario, que esa Escritura corresponde al Registro N.º 62, es decir a otra escribanía de registro que les resulta ajena, y que lo fue ante la escribana María Hortensia Avila, adscripta al Registro N.º 62.

Agregan, que no han sido parte, ni han tenido participación alguna en el acto cuya nulidad se demanda y/o en relación jurídica sustancial referida por la actora quien carece de calidad e interés para demandarnos, lo que de suyo basta para declarar improcedente su citación y hacer lugar a la defensa de falta de acción.

Por último, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la defensa de falta de acción con expresa imposición de costas.

3. Contesta demanda Mansilla Carlos/Mansilla Arturo/Pedraza Norma del Valle

Corrido el pertinente traslado de ley y por presentación de fecha 13/10/2020, se apersonan el Sr. Mansilla Carlos Ernesto, DNI 31.127.318, el Sr. Mansilla Carlos Arturo, DNI 10.708.874 y Pedraza Norma del Valle, DNI 12.148.297, todos representados por la letrada Elena M. Lezana Mendilaharzu (conforme Poder General adjuntado al expediente) y plantean caducidad de la instancia principal, la cual fue resuelta por sentencia del 11/03/2022 con resultado negativo (Sentencia confirmada por la Excm. Cámara Civil y Comercial Sala II del 05/10/2022), debiendo proseguir la presente causa.

Posteriormente, renuncia al "Poder conferido la letrada Lezana Mendilaharzu, apersonanándose luego en el carácter de patrocinante la letrada Flavia Noelia Di Colantonio.

4. Contesta demanda Constructora Schilman Group S.R.L.

Notificado del traslado de demanda, por presentación de fecha 30/08/2023 se apersona el letrado Mario Agustín Racedo en representación de la empresa "Constructora Schilman Group SRL", conforme Poder adjuntado al expediente.

En dicha presentación rechaza la presente demanda, negando todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda, salvo aquellos que fueran de su expreso reconocimiento en su responde.

Relata el letrado apoderado de la empresa Constructora Schilman Group SRL, que ésta es propietaria y poseedora del inmueble objeto de este juicio, el que cuenta con una superficie aproximada de 2.000 m² y se localiza en La Rinconada, Departamento Lules de esta Provincia, identificado en el Plano de Mensura y División N.º 50476/07, aprobado por la Dirección General de Catastro de esta Provincia, Expte. n.º 12.765/LM/07, como Fracción 6 y Fracción 7. La finca esta integrada por dos fracciones que separadas jurídicamente, constituyen una sola unidad inmobiliaria.

Indica que la Fracción 6 está identificada en Catastro Parcelario con: Padrón N° 877.806; Matricula: 13.702; Orden: 925; Circunscripción: I; Sección: Z; Manzana o Lámina: 57; Parcela: 28W, Subparcela: 000. Y el Registro Inmobiliario la tiene anotada a la Matrícula T34187 (Tafi).

Por otro lado, la Fracción 7 está identificada en Catastro Parcelario con: Padrón: 877.807; Matricula: 13.702; Orden: 926; Circunscripción: I; Sección: Z; Manzana o Lamina: 57; Parcela: 28X; Subparcela: 000. Y el Registro Inmobiliario la tiene anotada a la Matrícula T34186 (Tafi).

Alude el letrado, que hacia los primeros años de la década pasada Francisco López Toro era el titular de dominio -y poseedor por cierto- de una finca localizada en la localidad de La Rinconada,

Dto. Lules de esta Provincia. Éste, hizo elaborar un plano de Mensura y División N° 50476/07, de una finca identificada con Padrón de origen N° 381.870, y en consecuencia del cual la propiedad quedó fraccionada en diversos padrones, entre ellos las identificadas con Padrones N° 877.806 y N° 877.807.

Señala, que en fecha 21 de mayo de 2008, mediando la actuación de Humberto Landa como apoderado del dominus, Francisco López Toro vende las mencionadas fracciones a Antonio Reyes Acosta. La enajenación se instrumenta en Escritura N° 275, de fecha 21/05/2008, de la Notaría N° 34 de esta Provincia. Seguidamente, en fecha 29 de julio de 2016, Antonio Reyes Acosta vende esas mismas fincas a Carlos Ernesto Mansilla, por Escritura N° 227 de la referida fecha, de la Notaría N° 62 de esta Provincia de la Escribana María Hortensia Ávila. Y, finalmente por Escritura N° 38 de fecha 14 de febrero de 2017, pasada por ante la Notaría N° 8 de esta Provincia de la Escribana Susana Díaz Márquez de Augier, Carlos Ernesto Mansilla vendió las mentadas porciones inmobiliarias a Constructora Schilman Group SRL.

Destaca además, que la empresa Constructora Schilman, viene ejerciendo la posesión del predio desde el mismo momento de su compra ocurrida en el mes de febrero de 2017, siendo la misma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida.

Pone de relieve que el 05/09/2018, se produjo la invasión de la Sra. Sisack Novillo, situación que motivó a la promoción del proceso caratulado "Constructora Schilman Group SRL C/ Sisack Novillo Guadalupe y otro S/ Reivindicación, Expte. n.° 825/20".

Opone defensa de falta de legitimación activa respecto de la actora; Funda su derecho; Ofrece prueba; y por último solicita se rechace la pretensión con expresa imposición de costas.

Posteriormente y por presentación del 14/12/2023, se apersona en el carácter de apoderado de la empresa Constructora Schilman Group SRL, el letrado Esteban Francisco Galvaire Monroy, conforme acredita con Poder general para juicio que se adjunta.

5. Trámite procesal de la causa

De las constancias del expediente surge que el demandado Sr. Antonio Reyes Acosta, debidamente notificado, no se presentó a contestar demanda en el presente juicio.

Por proveído del 30/09/2024, se procede a la apertura a prueba, debiendo las partes ofrecerlas dentro de los primeros diez días (cfr. art. 320 y 443 inc 2 CPCCT), convocándose a una primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

Celebrado el acto de la primera audiencia y en la misma no habiendo llegado a una conciliación entre las partes, se determinan los hechos conducentes sobre los que no hay conformidad y versará la prueba, por lo que se dispone que se provean las pruebas ofrecidas.

Por la parte Actora:

1. Prueba Documental: Admitida y reservada para ser valorada en su oportunidad.

2. Prueba Informativa: Admitida. Oficios solicitados a: a) al Juzgado de Familia y Sucesiones de la IX Nom. (informe producido el 09/12/2024); b) a Mesa de Entrada Penal Conclusional (informe producido el 09/12/2024); c) al Juzgado de Paz de Yerba Buena (Informado el 10/12/2024); d) a Mesa de Entrada Penal Conclusional (Informado el 09/12/2024).

3. Prueba de Inspección Ocular: Admitida. Informe amplio vecinal y ambiental sobre los lotes identificados con los padrones N° 877806 y 877807 sitios en calle Las Garzas al 4000, en la zona de

la Rinconada Altura al lado del Country Los Azhares hacia el Sur A, Yerba Buena (Informe producido el 04/04/2025).

4. Prueba Informativa: Admitida. Oficios a: a) la Comisaría de Tucumán – Seccional Manantial (Informe producido el 11/12/2024); b) a la Comisaria de Tucumán – Sección Judicial URC (no producida).

5. Prueba Informativa: Admitida. Oficio solicitados a: a) al Registro Notarial N° 34 (informe producido el 04/04/2025); b) a EDET SA (informe producido el 16/12/2024); c) a la Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán (informe producido el 16/12/2024); d) a la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán (no producida).

6. Prueba de Declaración de parte: Admitida. Deberá comparecer el representante legal de la firma CONSTRUCTORA SCHILMAN GROUP SRL (Declaración producida en el acto de la segunda audiencia, Sr. Diego Schilman).

7. Prueba de Declaración de Parte: Admitida. Deberá comparecer el Sr. REYES ACOSTA ANTONIO (no producida).

8. Prueba de Declaración de Parte: Admitida. Deberá comparecer el Sr. CARLOS ERNESTO MANSILLA (producida en el acto de la segunda audiencia).

9. Prueba de Declaración de Parte: Admitida. Deberá comparecer el Sr. CARLOS ARTURO MANSILLA (producida en el acto de la segunda audiencia)

10. Prueba de Declaración de Parte: Admitida. Deberá comparecer la Sra. NORMA DEL VALLE PEDRAZA (producida en el acto de la segunda audiencia).

11. Prueba Testimonial: Admitida. Testigos admitidos: Escribana SILVIA INÉS BOLLEA DE LA ORDEN (testimonio producido en el acto de la segunda audiencia).

12. Prueba Testimonial: Admitida. Testigos admitidos: Sr. JOSÉ ADRIÁN ZULLI (no producida); Sra. SILVA CAROLINA IBÁÑEZ (testimonio producido en el acto de la segunda audiencia); Sr. JOSÉ ATILIO NIEVA (testimonio producido en el acto de la segunda audiencia).

Prueba de la parte demandada Molina Zavalía y Sancho Miñano:

1. Prueba Documental: Admitida y Reservada para ser valorada en su oportunidad. Asimismo se libran oficios a: a) la Escribanía de Registro N.º 62 (no producida); b) al Archivo de la Provincia de Tucumán (no producida); c) al Colegio de Escribano de la Provincia de Tucumán (no producida).

2. Prueba de Declaración de Parte: Admitida. Deberá comparecer la Sra. GUADALUPE SISACK NOVILLO (producida en el acto de la segunda audiencia).

Prueba de la demandada Constructora Schilman Group:

1. Prueba Documental y Documental en Poder de Tercero: Admitida y Reservada para ser valorada en su oportunidad.

2. Prueba Informativa: Admitida. Solicita oficio a: a) al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán (informe producido el 25/02/2025); b) a Mesa de Entrada Penal del Centro Judicial Capital (informe producido el 19/11/2024); c) al Juzgado de Familia y Sucesiones de la IX Nominación (informe producido el 18/12/2024).

Celebrado el acto de la segunda audiencia en la que se produjo prueba testimonial, de declaración de partes y se procedió a la clausura del periodo probatorio. Allí mismo se procedió a alegar de bien probado por las partes y por Secretaria se leyó la correspondiente Planilla Fiscal, dando por concluida el acto de la segunda audiencia.

Repuesta la planilla fiscal por la demandada Constructora Schilman Group SRL y conforme a lo normado por el art. 459 CPCCT, los presentes autos quedan en estado de ser resuelto.

6. Acumulación

De las constancias del juicio "Constructora Schilman Group SRL Vs Sisack Novillo Guadalupe y otro S/Reivindicación, Expte. n° 825/20", surge sentencia de fecha 28/10/2021 en la que se ordena la acumulación de los autos caratulados "Constructora Schilman Group SRL Vs Sisack Novillo Guadalupe y otro S/Reivindicación, Expte. n° 825/20" al Juicio caratulado "Sisack Novillo Guadalupe Vs Reyes Acosta Antonio y otros S/Nulidad de acto jurídico, Expte. n° 3509/16". Asimismo se dispone que los presentes procesos acumulados se tramiten por separados y se resuelvan en una misma sentencia (art. 181 Procesal).

Señalado lo anterior, corresponde continuar con las resultas del juicio "Constructora Schilman Group SRL Vs Sisack Novillo Guadalupe y otro S/Reivindicación, Expte. N° 825/20".

7. Demanda de reivindicación

Por presentación de fecha 08/09/2020, se apersona el letrado Mario Racedo en el carácter de apoderado de la firma "Constructora Schilman Group S.R.L.", CUIT 30-71198551-0, conforme Poder que adjunta al expediente, e inicia juicio de Reivindicación en contra de la Sra. Guadalupe Sisack Novillo, DNI 39.357.589 por los inmuebles identificados como Fracción 06 y Fracción 07, localizados en La Rinconada, Departamento Lules de esta Provincia, identificado en el Plano de Mensura y División n.° 50476/07, aprobado por la Dirección General de Catastro, Expte. n.° 12.765/LM/07.

Manifiesta que la finca está integrada por dos fracciones que separadas jurídicamente, constituyen una sola unidad inmobiliaria.

Indica que la Fracción N.° 6 esta Compuesta de las siguientes medidas y linderos: s/ Plano: 23-24: 64,21m; 24-28: 14m; 25-26: 71,95m; 27-23: 14m.- Linda al N: Camino servidumbre de paso de por medio; al S: Vicente Trapani; al E: Lote 7; al O: Lote 5.- Sup. Serv. 69,9991m²; Sup. Zanjón: 42,0070m²; Sup. Total: 1009,1708m²; Sup. Neta 967,1638m². s/ Plano: Superficie según plano: 1009,1708m².- MIDE EN POLIGONO 1: DEL VERTICE 26-22: 14,00m; 22-21: 72,21m; 21-25: 14,00m; 25-26: 71,95m. Linda: Norte: Camino (Servidumbre de paso); Sur: Trapani Vicente (Zanjón por medio), Este: Fracción 7; Oeste: Fracción 5.- Superficie de Zanjón: 42,007m²; MIDE DEL VERTICE 21-25: 14m; 25-27: 3m; 27-23: 14,00m; 23-21: 3,00m.- Superficie de servidumbre de tránsito: 69,9991m².- MIDE DEL VERTICE 24-28: 14m; 28-26: 5m; 26-22: 14m; 22-24: 5m. El Catastro Parcelario lo identifica con: Padrón N° 877.806; Matrícula: 13.702; Orden: 925; Circunscripción: I; Sección: Z; Manzana o Lámina: 57; Parcela: 28W, Subparcela: 000.- El Registro Inmobiliario la tiene anotada a la Matrícula T- 34187 (Tafi).

Asimismo señala que la Fracción N.° 7, esta compuesta de las siguientes medidas y linderos: s/ Plano: 27-28: 63,95m; 28-32: 14m; 31-32: 63,68m; 31-27: 15,69m.- Linda al N: Camino servidumbre de paso de por medio; al S: Vicente Trapani; al E: Juan P. Frías Silva; Al O: Lote 6.- Sup. Serv.: 69,6683m²; Sup. Zanjón: 47,1799m²; Sup. Neta: 1016,7905 m².- Sup. Total: 1063,9704m².- s/ Plano: Superficie según plano: 1063,9704m².- MIDE EN POLIGONO 1: Del vértice 30-26: 13,87m; 26-25: 71,95m; 25-29: 15,77m; 29-30: 71,68m.- Linda al N: Camino (Servidumbre de paso); al S: Trapani Vicente (Zanjón por medio); al E: Frías Silva Juan Pablo; al O: Fracción 6.- Sup. del Zanjón:

47,1799m².- MIDE DEL VÉRTICE 25-29: 15,77m; 29-31: 3,00m; 31-27: 15,69m; 27-25: 3,00m; Sup. de servidumbre de tránsito: 69,6683m²; Mide del 28-32: 14,00m; 32-30: 5,00m; 30-26: 13,87m; 26-28: 5,00m.- El Catastro Parcelario lo identifica con Padrón: 877.807; Matrícula: 13.702; Orden: 926; Circunscripción: I; Sección: Z; Manzana o Lamina: 57; Parcela: 28X; Subparcela: 000.- El Registro Inmobiliario la tiene anotada a la Matrícula T-34186 (Tafi).

Relata el letrado apoderado de Constructora Schilman, que en la década pasada Francisco López Toro era el titular de dominio y poseedor de una finca localizada en la localidad de La Rinconada, Dto. Lules de esta Provincia. Que a su requerimiento hizo elaborar un plano de Mensura y División N° 50476/07, de una finca identificada con Padrón de origen N° 381.870, y en consecuencia del cual la propiedad quedó fraccionada en diversos padrones, entre ellos las fracciones identificadas con Padrones N° 877.806 y N° 877.807.

Señala que el 21 de mayo de 2008, mediando la actuación de Humberto Landa como apoderado Francisco López Toro, vende las mencionadas fracciones a Antonio Reyes Acosta y que la enajenación se instrumenta en Escritura N° 275, de fecha 21/05/2008, de la Escribanía N° 34 de esta Provincia.

Destaca luego, que en fecha 29 de julio de 2016 Antonio Reyes Acosta vende esas mismas fincas a Carlos Ernesto Mansilla, por Escritura N° 227 de la referida fecha, de la Notaría N° 62 de esta Provincia de la Escribana María Hortensia Ávila. Y, finalmente, por Escritura N° 38 de fecha 14 de febrero de 2017, pasada por ante la Notaría N° 8 de esta Provincia de la Escribana Susana Díaz Márquez de Augier, Carlos Ernesto Mansilla vendió las mentadas porciones inmobiliarias a Constructora Schilman Group SRL.

Agrega que Constructora Schilman ejerce la posesión del predio desde el mismo momento de su compra ocurrida en el mes de febrero de 2017. Y desde entonces su posesión ha sido quieta, pública, pacífica e ininterrumpida.

Por otro lado refiere, que el ejercicio posesorio de su mandante, fue reconocido por terceros y vecinos del lugar, quienes invariablemente han respetado la posesión de Constructora Schilman Group SRL.

Pone de resalto, que el 5 de septiembre del 2018, obreros de la actora, en horas de la mañana, comenzaron con el cavado de unos cimientos en el interior de la finca y destinado a servir a una construcción de material proyectada como vivienda del cuidador. Agrega que mientras cumplían con esas tareas fueron sorprendidos por la presencia de la demandada Guadalupe Sisack Novillo, quien dirigía un grupo de trabajadores y estaba acompañada de varios efectivos policiales y sin anuncio ni explicación alguna, invadió el inmueble, se desplegó en casi toda su superficie e inmediatamente increparon a los obreros de la actora y les conminaron, de modo violento y prepotente, a desocupar la finca bajo la amenaza de correrlos por la fuerza. Manifiesta que sin posibilidades de resistencia alguna, los obreros tuvieron que dejar el lugar.

Alude que al día siguiente, cuando ese mismo personal pretendió reingresar al predio, se encontró con un candado que impedía el acceso al predio y en su interior con personal que se hallaba cortando el pasto. Y que tal situación, configura una clara situación de despojo de su posesión y tenencia de los lotes, permaneciendo al presente.

Agrega que la venta que Francisco Lopez Toro efectuara a Antonio Reyes Acosta por Escritura N.° 275 de fecha 21/05/2008 pasada por ante el Registro Notarial N.° 34, fue una enajenación lícita, legítima e inobjetable. Como así también la enajenación que efectuara Antonio Reyes Acosta a Carlos Enrique Mansilla, instrumentada por Escritura Pública N.° 227 de fecha 29/07/2016 pasada

por ante el Registro Notarial N.º 62.

Destaca que ambos fueron compradores que adquirieron a título oneroso y de buena fe; a favor de ambos, sus respectivos tradens le efectuaron la tradición de ambas fracciones y sin que mediara oposición de contradictor alguno y tampoco de Guadalupe Sisack Novillo.

Manifiesta que ambos predios se encontraban cercados, pero no tenían edificación o mejoras en su interior y el ejercicio posesorio se materializó en la vigilancia permanente de los predios, el cuidado de sus perímetros, el mantenimiento de ellos limpios y desmalezados y el pago de los tributos y contribuciones que los gravaban.

Funda su derecho, ofrece pruebas y por último solicita se haga lugar a la demanda con expresa imposición de costas.

8. Contesta demanda de reivindicación Guadalupe Sisack Novillo

Corrido el pertinente traslado de ley, por presentación de fecha 19/08/2021, se apersona la Sra. Guadalupe Sisack Novillo, DNI 39.357.589 con el patrocinio letrado de Viviana Isabel Prieto, viene a contestar demanda de reivindicación en su contra, rechazándola en todos y cada uno de sus términos, salvo aquellos que fueran de su expreso reconocimiento en el presente responde.

Manifiesta que la verdad de los hechos es la siguiente: Indica que ella es la única heredera del Sr. Ricardo Sisack Novillo, quien falleciera el 05/03/2015, conforme declaratoria de heredero.

Destaca que su padre compró el total de 5 lotes ubicados en la Rinconada de los que surge del Plano de Mensura N.º 50476/07, los cuales se identifican como Lote N.º 1: Matrícula Registral T-39588 (Tafí), Padrón n.º 877801; Lote N.º 2: Matrícula Registral T-34809 (Tafí), Padrón n.º 877802; Lote N.º 3: Matrícula Registral T-34185 (Tafí), Padrón n.º 877803; Lote N.º 6: Matrícula Registra T-34186 (Tafí), Padrón n.º 877806; y Lote N.º 7: Matrícula Registral T-37187 (Tafí), Padrón n.º 877807.

Menciona la Sra. Guadalupe Sisack Novillo, que todos los lotes fueron adquiridos por su padre, mediante distintas operaciones comerciales. Así es que, Ricardo Sisack Novillo formalizó la compra del Lote N.º 1, identificado con Padrón 877801, mediante Escritura Pública N.º 281 pasada por ante el registro Notarial N.º 34 de la escribana Silvia Inés Bollea de De La Orden de fecha 08/06/2011, realizando una venta compra simultánea con un poder irrevocable de disposición post mortem otorgado por el Sr. Humberto Landa mediante Escritura N.º 579 de fecha 11/11/2010.

Agrega que el Lote N.º 2, identificado con Padrón 877802, fue una operación de compra mediante boleto de compraventa de fecha 28/04/2010 conforme instrumento del Sr Luis Ricardo Garzón, quien la había adquirido del Sr. Francisco López Toro mediante Escritura N.º 20 del 15/01/2009 pasada por ante el Registro N.º 57. Y que con fecha del 28/04/2010, el Sr. Garzón le otorga a su padre un Poder de disposición irrevocable post mortem bajo Escritura Pública N.º 180 pasada por ante el Registro Notarial N.º 34, para disponer sobre el Padrón 877802. Así fue que mediante Escritura Pública N.º 266 del 15/06/2010 pasada por ante el Registro N.º 34, su padre transfiere ese Lote a su nombre.

Arguye que el resto de los tres lotes identificados con los padrones N.º 877803, 877806 y 877807 por cuestiones económicas y personales de su padre, la operación de compra de dichos lotes, se terminó de perfeccionar mediante Escritura Traslativa de Dominio N.º 275 de fecha 21/05/2008 a favor del Sr Antonio Reyes Acosta, y en el mismo día se hizo una venta simultánea a favor de su padre mediante Poder Especial de representación irrevocable post mortem, otorgada mediante Escritura Pública N.º 276, del 21/05/2008, pasada por ante Escribana Silvia Inés Bollea de De la

Orden, Titular del Registro N° 34, otorgada en este por el Sr Antonio Reyes Acosta.

Asevera además, que recién en fecha 15/06/2010 su padre pudo transferirse para sí mismo la titularidad del padrón N° 877803 mediante Escritura Pública N° 267 pasada por ante el Registro notarial N.° 34; habiendo quedado pendiente los padrones N° 877806 y 877807. Agrega que dicha operación no pudo terminarse porque su padre cursó de manera rápida e imprevista una enfermedad terminal y terminó falleciendo el 05/03/2010; no teniendo el tiempo ni la fuerza física ni mental para culminar con el ejercicio del Poder irrevocable que tenía a su favor.

Pone de relieve que el Sr Reyes Acosta recibió en el mismo acto que otorgó el Poder irrevocable a favor de su padre, la titularidad registral de estos padrones por venta, de igual fecha y en la misma Escribanía, por Escritura Pública N° 275 otorgada por el Sr Humberto Landa, en nombre y representación del Sr. Francisco López Toro, advirtiendo que hubo una simultaneidad de compraventa de los lotes en cuestión entre los Sres. Toro, Reyes y su padre Sisack Novillo; ya que mediante dos Escrituras Públicas de numeración consecutiva N.° 275 y 276 y de iguales fechas (21/05/08) por ante la misma Escribanía N.° 34, se perfeccionó la compra de los tres lotes por ante su Padre Ricardo Sisack Novillo.

Agrega que su padre tomó la inmediata posesión de los mismos y este se mantuvo hasta el día de su fallecimiento, continuando la posesión ella de manera continuada hasta el día de la fecha. Destaca que su padre colocó césped en los lotes, los cercó, colocó portón y cerró con candado. Los mantenía limpios, desmalezados y pagaba los impuestos. Que todos estos actos, son continuados por su parte al día de la fecha de manera ininterrumpida. Señala también, que la realidad es que el Sr Reyes Acosta nunca tuvo la posesión de los lotes en cuestión.

Relata posteriormente que en fecha 22/10/16, vecinos del lugar le informaron que terceros desconocidos intentaban ingresar a los lotes de mi propiedad y que al comparecer inmediatamente al lugar, tomo conocimiento que el Sr Antonio Reyes Acosta había procedido a vender de mala fé los padrones en cuestión mediante Escritura N° 227 del 27/07/16 del Registro Notarial N° 62, inscripto en el Registro Inmobiliario el 16/09/16, al Sr Carlos Ernesto Mansilla, con usufructo vitalicio a favor de Carlos Arturo Mansilla y Norma del Valle Pedraza. De allí es que en el firme entendimiento de que fue víctima de defraudación de parte del Sr Antonio Reyes Acosta, es que inició demanda civil por nulidad de acto administrativo, pretendiendo la nulidad del acto jurídico cuestionado Escritura Pública N° 227 del 29/07/16, y se cancele las anotaciones registrales que son consecuencia de su celebración.

Por último, funda su derecho, manifiesta conexidad, ofrece prueba y solicita el rechazo de la presente demanda deducida en su contra, con expresa imposición de costas.

9. Tramite procesal de la causa de reivindicación

Por resolución de fecha 28/10/2021, se procedió a hacer lugar a la acumulación de procesos formulada por la parte demandada Guadalupe Sisack Novillo y en consecuencia se ordenó acumular los presentes autos caratulados "Constructora Schilman Group SRL Vs Sisack Novillo Guadalupe y otro S/Reivindicación, Expte. n° 825/20" al Juicio caratulado "Sisack Novillo Guadalupe Vs Reyes Acosta Antonio y otros S/Nulidad de acto jurídico, Expte. n° 3509/16", Como así también disponer que los procesos acumulados se tramiten por separado y se resuelvan en una misma sentencia.

Posteriormente, por decreto de junio de 2022 se procede a la apertura a prueba de la causa y atento las facultades conferidas por los arts. 30, 36, 38 y ccs. del CPCC y lo dispuesto en la Acordada CSJ N°1079/2018, se hace conocer a las partes que el presente proceso ha sido seleccionado para tramitar todo el plazo probatorio de acuerdo a la Acordada CSJ N°1079/2018. Todo ello con el

objeto de dar mayor celeridad a esta etapa del proceso, propender a la economía procesal y evitar desgaste jurisdiccional innecesario. Asimismo, se procede a convocar a las partes a celebrar el acto de primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

Celebrada la audiencia y no habiendo llegado a una conciliación se determinan los hechos conducentes sobre los que no hay conformidad y versará la prueba, por lo que se dispone que se provean las pruebas ofrecidas.

Por la parte Actora:

1. Prueba Instrumental/Constancia de autos: Admitida y reservada para ser valorada en su oportunidad (art 300 CPCCT).
2. Prueba Informativa: Admitida. Solicita se libre oficio a: a) al Registro Inmobiliario de la Provincia (Informe producido el 16/09/2022); b) a la Dirección General de Rentas de la Provincia (Informe producido el 21/09/2022); c) a Mesa de Entradas Civil (informe producido el 19/09/2022); d) a Mesa de Entradas Penal Conclusional (informe producido el 01/11/2022); e) al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones IX Nominación (Informe producido el 22/09/2022); f) al Juzgado de Paz de Yerba Buena (producida el 14/09/2022).
3. Prueba de Inspección Ocular: Admitida. (Informe producido el 31/10/2022).
4. Prueba Confesional: Admitida. Deberá comparecer la Sra. Guadalupe Sisack Novillo (producida en el acto de la segunda audiencia).
5. Prueba Testimonial: Admitida. Testigos ofrecidos: Sr. Víctor Fabián Carrizo (testimonio brindado en el acto de la segunda audiencia); Sr. Juan Emmanuel Musa (testimonio brindado en el acto de la segunda audiencia); Sr. Cristian Alejandro Brandan (testimonio brindado en el acto de la segunda audiencia).

Por la Demandada:

1. Prueba Instrumental/Constancia de autos: Admitida y reservada para ser valorada en su oportunidad (art 300 CPCCT).
2. Prueba Informativa: Admitida. Solicita se libre oficio a: a) a la Fiscalía de Instrucción Conclusional Especializada en Delitos Complejos del Poder del Poder Judicial de Tucumán -Fuero Penal, reformulada la misma y (oficio a Mesa de Entradas Penal Conclusional) (Producido); b) al Juzgado de Familia y Sucesiones de la IX Nominación (Informe producido el 22/09/2022 y 22/12/2022) acumulado con el pedido de informe ofrecido por la parte actora; c) al Registro Inmobiliario de Tucumán, reformulada la misma solicitándose solo informes sobre las matriculas objeto del presente juicio T-34187 (Tafí) y T-34186 (Tafí) (producido el 16/09/2022); d) al Registro Notarial N° 34, reformulado el mismo. Oficio a fin de que se remitan copias legalizadas de las siguientes escrituras: Escritura Pública N° 275 del 21/05/08 otorgado por el Sr Francisco López Toro a favor de Antonio Reyes Acosta, respecto de los padrones 877803, 877806 y 877807; Escritura Pública N° 276 del 21/05/08, de Poder irrevocable de disposición otorgada por Reyes Acosta a favor de Ricardo Sisack Novillo respecto de los padrones 877803, 877806, 877807, Escritura Pública N° 267 del 15/06/2010, de transferencia a favor de Ricardo Sisack Novillo del padrón N° 87803.(Producida el 28/12/2022); e) a Mesa de Entrada Penal Conclusional (producido); f) a la Comisaría de Tucumán - Seccional Manantial (Informe producido el 14/10/2022); g) a la Empresa de Electricidad Edet, (Informe producido el 22/11/2022); h) a la Dirección de Rentas de la Provincia de Tucumán, acumulado con el medio probatorio ofrecido por la parte actora (Informe producido el 21/09/2022); i) al Juzgado de Documentos y Locaciones de la III° Nominación (Informe producido el 22/09/2022); j)

al Juzgado de Paz de Yerba Buena, (Producido); l) a Mesa de Entrada Penal Conclusional (Informe producido el 01/11/2022).

3. Prueba Testimonial: Admitida. Solicita testimonio de: Sr. José Adrián Zulli (testimonio brindado en el acto de la segunda audiencia); Sr. Ángel Pablo Demetrio Alderete (no producida); Sr. Jorge Esteban Posse Ponessa (no producida); Sra. Silvia Carolina Ibañez (testimonio brindado en el acto de la segunda audiencia); Sra. Maria Eugenia Velazquez (no producida); Sr. Jose Atilio Nieva (no producida).

4. Prueba Confesional: Admitida. Deberá comparecer el representante legal de Constructora Schilman Group S.R.L. (Producida en el acto de la segunda audiencia).

5. Prueba de Inspección ocular: Admitida. (Informe producido el 31/10/2022).

Celebrado el acto de la segunda audiencia de producción de pruebas personales, se proceden a producir las testimoniales y declaración de partes ofrecidas. Allí además, las partes alegan de bien probado y se procede a leer la correspondiente Planilla Fiscal, la cual fue oblada por la parte actora y demandada. En fin, los presentes autos quedan en estado de ser resuelto. Y,

CONSIDERANDO:

1. Las Pretensiones

De los autos caratulados “Sisack Novillo Guadalupe C/ Reyes Acosta Antonio y Otro S/ Nulidad, Expte. n.º 3509/16”, la Sra. Guadalupe Sisack Novillo, inicia demanda de Nulidad de Acto Jurídico de la Escritura Pública N° 227 de fecha 29/07/16, pasada por ante el Registro Notarial N° 64 de la escribana titular Maria Victoria Molina Zavalía y escribana adscripta Rosario Sancho Miñano, en contra de los Sres. Antonio Reyes Acosta, Carlos Ernesto Mansilla, Carlos Augusto Mansilla, Norma del Valle Pedraza, en contra de la firma Constructora Schilman Group SRL y en contra de las escribanas.

Aduce Guadalupe que dicha nulidad de la Escritura se debe a que el Sr. Antonio Reyes Acosta, vendió ilegítimamente los inmuebles identificados con padrones 877806 y 877807, al Sr. Carlos Ernesto Mansilla, Carlos Arturo Mansilla y Norma del valle Pedraza, quien a su vez vendieron los inmuebles a la firma Constructora Schilman Group SRL.

Las Escribanas Molina Zavalía y Saracho Miñano, opusieron defensa de falta de legitimación pasiva, por la cual rechaza su citación a dicha controversia.

Por su parte el demandado Antonio Reyes Acosta, a pesar de estar debidamente notificado, no se presenta al juicio. Los codemandados Ernesto y Aturo Mansilla y Norma Pedraza, se apersonan pero no contestan demanda. Y por último, la firma codemandada Constructora Schilman, rechaza la demanda señalando que compro de buena fe, ejerciendo la posesión del predio desde el mismo momento de su compra ocurrida en el mes de febrero de 2017, siendo la misma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida. Poniendo de relieve que el 05/09/2018, se produjo la invasión de la Sra. Sisack Novillo, situación que motivó a la promoción del proceso caratulado “Constructora Schilman Group SRL C/ Sisack Novillo Guadalupe y otro S/ Reivindicación, Expte. n.º 825/20”, juicio que se encuentra acumulado y se resolverá en esta misma sentencia.

En el juicio de Reivindicación, se apersona como actor la empresa Constructora Schilman Group SRL y demanda a la Sra. Guadalupe Sisack Novillo la reivindicación de los inmuebles identificados con Padrones n.º 877806 y 877807, señalando que fueron desposeídos de los mismos por invasión

que realizara la Sra. Guadalupe Sisack Novillo.

Muy por el contrario, indica Guadalupe que ni Reyes Acosta, Mansilla y la firma Constructora Schilman tuvieron la posesión de los inmuebles. Destaca la venta ilegítima que realizó Reyes Acosta a Mansilla mediante escritura que aduce ser nula. Como asimismo manifiesta que la posesión de los inmuebles en cuestión siempre estuvo en la persona de su padre, Ricardo Sisack Novillo al adquirirlos y luego en su persona al momento de fallecer su padre, posesión que al día de la fecha sigue en su haber.

Que en base a dichas pretensiones, es que en primer lugar se debe dilucidar si es nula o no la Escritura N.º 227 de fecha 29/07/16, para luego analizar el juicio de reivindicación que se intenta.

2. Derecho aplicable

En primer lugar cabe aclarar que debido a la entrada en vigencia del C.C.C.N. (ley 26.994) desde agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso.

De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del C.C.C.N. (ley 26.994) como por el art. 3 del C.C. (ley 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el C.C. (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el C.C.C.N. rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida de Nulidad de la Escritura N.º 227 de fecha 29/07/16, la cual también dio origen a la acción de Reivindicación entablada por la empresa Constructora Schilman, en la que se invoca una situación jurídica posterior a la entrada en vigencia del C.C.C.N, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código Civil y Comercial de la Nación, siendo éste además el derecho vigente al momento de la traba de la litis, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del C.C. (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

3. Legitimación

La legitimación es la habilidad otorgada por la ley para asumir la calidad de parte actora o demandada en un proceso determinado. Da tal manera podemos destacar que la carencia de legitimación se produce cuando una de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial, es decir aquellos que no están habilitados para accionar o contradecir respecto a la pretensión o materia que está en discusión.

3. a. Respecto del juicio de Nulidad:

Para comenzar debo señalar que la nulidad es una sanción legal que priva a un acto jurídico de sus efectos propios o normales, con efecto retroactivo y frente a todos (partes y terceros), por adolecer de defectos originarios, estructurales y esenciales a través de un proceso de impugnación y declaración. El art. 386 del CCCN, funda el criterio de distinción entre nulidad absoluta y relativa en el interés predominantemente protegido. Si los vicios o defectos que padece un acto jurídico afectan intereses generales o colectivos, dados por el orden público, la moral o las buenas costumbres, la nulidad será absoluta. En cambio, si el interés afectado por el acto es particular, individual de los sujetos del negocio, la nulidad será relativa.

Por su parte, el art. 383 del mismo digesto de fondo, indica que la nulidad puede argüirse por vía de acción u oponerse como excepción. Y en los dos casos debe sustanciarse.

En el caso de nulidad relativa invocada por vía de acción, como lo es el presente caso, ésta procede cuando el impugnante toma la iniciativa de solicitar la declaración de nulidad. De tal modo, si el acto se ejecutó, la parte legitimada debe ejercer la acción de nulidad para obtener la restitución de lo entregado en virtud del acto inválido o la liberación del compromiso que aparece contrayendo.

Por su parte el art. 388 del CCCN, señala que como principio la nulidad sólo puede ser solicitada por las personas en cuyo beneficio la ley la establece. Y en comentario al artículo, conforme Código Civil y Comercial de la Nación Dirigido por Graciela Medina; Julio C. Rivera; Editorial La Ley 2014, allí se señala que en los supuestos de vicios de error, dolo, violencia o lesión, el sujeto legitimado para invocar la nulidad, es quien resulta víctima de dichos vicios. Asimismo destaca que los sucesores, si son universales pueden ejercer la acción de nulidad del causante si el derecho que le comprende es transmisible.

La nulidad relativa sólo puede ser solicitada por los afectados (CSJN, 6/3/1990, Fallos: 313:173).

Asimismo, la acción de nulidad debe ser intentada contra todos los que intervinieron en el acto jurídico a fin de que la sentencia pueda surtir los efectos de cosa juzgada frente a todos ellos.

La jurisprudencia así lo dijo: “La acción de nulidad debe interponerse contra todos los que intervinieron en el acto jurídico a fin de que la sentencia pueda surtir los efectos de cosa juzgada frente a todos ellos” (SC Mendoza, sala I, 10/9/1998, LA LEY, 2000-B, 830).

Sentado lo anterior, la Sra. Guadalupe Sisack Novillo, tiene legitimación activa para iniciar el presente juicio de nulidad el cual la actora entiende se encuentra fundado en un hecho ilícito que tiene por objeto la venta de dos lotes ubicados en La Rinconada, identificados con los Padrones N.º 877806 y 877807 y que fueran del Sr. Ricardo Antonio Sisack Novillo quien resultaría víctima del presunto vicio. Ello deriva de la documentación aportada en el juicio de Nulidad, tales como en primer lugar la Escritura Pública N.º 275 de fecha 21/05/2008, pasada por ante la escribana Silvia Inés Bollea de De La Orden, Titular del Registro N.º 34, de la que surge que el Sr. Humberto Landa en representación del Sr. Francisco Lopez Toro, le vende a Antonio Reyes Acosta, tres fracciones de terrenos dentro de un inmueble de mayor extensión, ubicado en la Localidad de La Rinconada, identificado con Padrones N.º 877803, 877806 y 877807; En segundo lugar, el Sr. Antonio Reyes Acosta conforme copia certificada de Escritura Pública N.º 276 de fecha 21/05/2008, pasada por ante la escribana Silvia Inés Bollea de De La Orden, Titular del Registro N.º 34, le confiere Poder Especial de Representación Irrevocable e inextinguible por fallecimiento o incapacidad de la poderdante, a favor del Sr. Ricardo Antonio Sisack Novillo, con el objeto de suscribir la escritura traslativa de dominio a favor de si mismo de las tres fracciones de terreno, dentro de un inmueble de mayor extensión, ubicado en La Rinconada identificados con los Padrones n.º 877803, 877806 y 877807; En tercer lugar, y conforme copia certificada de Escritura Pública N.º 227 de fecha 29/07/2016, pasada por ante la escribana María Hortensia Avila, adscripta al registro N.º 62, el Sr. Antonio Reyes Acosta, celebra un contrato de compraventa con el Sr. Carlos Arturo Mansilla y a la Sra. Norma del Valle Pedraza, de dos inmuebles ubicado en La Rinconada, identificados con los Padrones n.º 877806 y 877807. En la misma escritura, se establece que los cónyuges (compradores) Carlos Arturo Mansilla y Norma del Valle Pedraza manifiestan que compran para si el usufructo vitalicio con derecho a acrecer y la nuda propiedad para su hijo el Sr. Carlos Ernesto Mansilla; En cuarto lugar se suma una nueva venta de los inmuebles identificados con los Padrones N.º 877806 y 877807, la cual se acredita con Escritura Pública N.º 38 de fecha 14/02/2017, pasada por ante la escribana Susana del Valle Díaz Marquez de Augier, Titular del Registro N.º 08, de la

que surge que el Sr. Carlos Arturo Mansilla, Norma del Valle Pedraza y Carlos Ernesto Mansilla, venden a favor de Constructora Schilman Group SRL dos inmuebles ubicado en La Rinconada, identificados con los Padrones n.º 877806 y 877807 (Escritura que se encuentra adjuntada en el juicio sobre Reivindicación); Asimismo y por último, se adjuntó copia certificada de Declaratoria de heredero de fecha 29/09/2015 dictada por el Juez de Familia y Sucesiones de la IX Nom, en la que se declara universales herederos del causante Ricardo Antonio Sisack Novillo, a Guadalupe Sisack Novillo en el carácter de hija del causante; Y por copia certificada de sentencia de fecha 10/04/2017 dictada por el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IX Nom, se autorizó a la Sra. Guadalupe Sisack Novillo para que en nombre y representación del sucesorio de Ricardo Antonio Sisack Novillo se apersona y continúe hasta su culminación en los autos “Sisack Novillo Guadalupe C/ Reyes Acosta Antonio y otro S/ Nulidad de Acto Jurídico – Expte. N°3509/16.

Por su parte, la legitimación pasiva para ser demandados en el presente juicio de Nulidad, se encuentra en cabeza de quienes intervinieron en el acto manifestado como ilícito y los actos consecuentes. Tales legitimados son conforme Escritura Pública N.º 227 del 29/07/2016 pasada por ante la escribana María Hortensia Avila, escribana adscripta al Registro N° 62, el Sr. Antonio Reyes Acosta (vendedor); el Sr. Carlos Arturo Mansilla, Norma del Valle Pedraza y Carlos Ernesto Mansilla (los vendedores); como así también la escribana actuante María Hortensia Avila, escribana actuante en dicho acto jurídico. Y conforme Escritura Pública N.º 38 de fecha 14/02/2017, el comprador Constructora Schilman Group SRL.

En relación a las escribanas María Victoria Molina Zavalía y Rosario Sancho Miñano, titular y adscripta al Registro Notarial N.º 64, las mismas no tuvieron intervención en la realización de la Escritura Pública N.º 227 del 29/07/2016, la que se encuentra cuestionada en estos autos.

Que habiendo señalado con anterioridad que la acción de nulidad debe interponerse contra todos los que intervinieron en el acto jurídico, y siendo que las escribanas Molina Zavalía y Sancho Miñano no intervinieron en dicho acto, es claro que la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por ellas prosperará, y así lo considero.

3. b. Respecto del juicio de Reivindicación:

El artículo 2248 del CCyCN en su primer párrafo señala que 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.

El comentario a dicho artículo, destaca que la acción real de reivindicación corresponde a los titulares de los derechos reales que se ejercen por la posesión, para hacer frente a los actos que provoquen el desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble. Así, están legitimados para esgrimirla los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido, cementerios privados, superficie, usufructo, uso, habitación, anticresis y prenda.

Para que se pueda esgrimir la acción real, el actor debe ostentar la titularidad de un derecho de esta índole. Pero además, la potestad de marras que legitimó inicialmente al pretensor debe subsistir al momento de pronunciarse la sentencia, pues de lo contrario faltaría el fundamento mismo de la pretensión y el objetivo que con ella se persigue (Por ejemplo, recuperar la cosa, que cesen los actos de turbación, que se restablezca el ejercicio de las servidumbres y demás derechos inherentes a la posesión de los inmuebles).

Por otro lado, el art. 2255 del CCyCN, establece que la acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante. La norma es clara al

indicar que la legitimación pasiva está en cabeza del poseedor del inmueble que se intenta reivindicar.

Del análisis de las pruebas, la titularidad del dominio de los inmuebles identificados con el Padrón n.º 877806 y 877807, ubicados los mismos en La Rinconada, se encuentran a nombre de “Constructora Schilman Group S.R.L.”, conforme Informe del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán adjuntado al expediente sobre Reivindicación el 16/09/2022. Por lo tanto, la empresa reivindicante se encuentra legitimada activamente para entablar el presente juicio reivindicatorio.

Por otro lado y respecto a la legitimación pasiva, la misma procede a favor del poseedor actual de los inmuebles en cuestión. Tal es el caso de la Sra. Guadalupe Sisack Novillo, conforme lo acredita el informe de Inspección Ocular desarrollado el 31 de octubre del 2022, en el que el oficial constata la posesión de la Sra. Guadalupe Sisack Novillo, como así también los vecinos de la zona conforme al informe vecinal realizado.

Por tales motivo, la legitimación pasiva en cabeza de la Sra. Guadalupe Sisack Novillo se encuentra acreditada en el juicio reivindicatorio.

A continuación y habiendo analizado la legitimación activa y pasiva en ambos juicios, corresponde continuar con el fondo de ambos juicios, dilucidando primeramente el juicio de nulidad y luego el de reivindicación.

4. Nulidad de la Escritura Pública N.º 227 de fecha 29/07/2016

La Sra. Guadalupe Sisack Novillo, inicia demanda de Nulidad de la Escritura Pública N° 227 de fecha 29/07/16, pasada por ante el Registro Notarial N° 64 de la escribana titular Maria Victoria Molina Zavalía y escribana adscripta Rosario Sancho Miñano.

De las constancia del expediente surge que la nulidad intentada, si bien es de la Escritura Pública N.º 227 de fecha 29/07/2016, la misma fue realizada por ante la escribana María Hortensia Ávila, Escribana Pública, Autorizante, Adscripta al Registro N.º 62, conforme da cuenta la copia certificada de dicha Escritura (fs. 133/134) adjuntada en los autos sobre Nulidad.

Para comenzar con el presente análisis, quiero recordar, que un acto jurídico es el acto voluntario lícito que tiene por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones o situaciones jurídicas (art. 259 CCyCN).

Luego los actos pueden exteriorizarse oralmente, por escrito, por signos inequívocos o por la ejecución de un hecho material (art. 262 CCyCN). Aquí, la segunda posibilidad contenida en el precepto es la expresión escrita, que da mucha mas garantía; pudiendo ir desde la certeza plena en el caso de instrumentos públicos a diversos grados de convencimiento en el caso de los actos instrumentados en documentos privados.

Respecto de la expresión escrita, ésta puede tener lugar por instrumento públicos, o por instrumentos particulares firmados o no firmados, exceptos en los casos en que determinada instrumentación sea impuesta (art. 286 CCyCN).

Y son instrumentos públicos: a) las escrituras públicas y sus copias o testimonios; b) los instrumentos que extienden los escribanos o los funcionarios públicos con los requisitos que establecen las leyes; c) los títulos emitidos por el Estado Nacional, Provincial o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme a las leyes que autorizan su emisión (art. 289 CCyCN).

En consecuencia, la Escritura Pública N.º 227 de fecha 29/07/2016 pasada por ante la escribana María Hortensia Ávila, escribana adscripta al Registro Notarial N.º 62, es un instrumento público ya

que la misma es una escritura pública y está confeccionada por un escribano, conforme a lo normado precedentemente.

Siguiendo esta línea argumentativa, los instrumentos públicos hacen plena fe: a) en cuanto a que se ha realizado el acto, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él hasta que sean declarado falso en juicio civil o criminal; y b) en cuanto al contenido de las declaraciones sobre convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos y enunciaciones de hecho directamente relacionados con el objeto principal del acto instrumentado, hasta que se produzca prueba en contrario (art. 296 CCyCN).

Ricardo Luis Lorenzetti, comenta el presente artículo en su obra "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado" – Tomo II, pág.152, señalando lo siguiente: En el texto de un instrumento público es indispensable distinguir distintas categorías de manifestaciones cuyos efectos probatorios serán diferentes. En primer término el instrumento contendrá la relación de hechos auténticos. Son aquellos que el oficial público ha realizado en forma personal (ej., que se encuentra constituido en un determinado lugar, que ha dado lectura al acto, que hace entrega de algo a una persona, etc.) o que él afirme que han sido cumplidos en su presencia (ej., que una parte entregó a la otra una suma de dinero). En el primer caso el oficial narra lo que él ha ejecutado por sí. En el segundo caso se trata de la narración de actos que ha percibido. Aquí se dan dos fases sucesivas: la percepción y la declaración. La primera constituye el soporte fáctico (se da fe de algo, ese algo es un hecho, y éste debe haber sido percibido por el sujeto fedante). Como en todos los ámbitos del Derecho, la percepción carecería de relevancia si no fuera manifestada por el sujeto. Por tanto, debe seguir la declaración del oficial público que constituye la fase más importante, que es en realidad la sustancia del acto. Se trata de una declaración de verdad del autor a la que, dada la especial facultad que ha sido conferida a éste, el Estado imprime fe pública. En ambos casos se trata de declaraciones del oficial público que se refieren a actos propios del mundo exterior y constituyen menciones auténticas amparadas por la fe pública. Son los casos previstos en el inciso a, del artículo que se comenta. Respecto de estas menciones, el instrumento hará plena fe hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal. Por lo tanto, si se quiere atacar la veracidad de estas menciones no basta con cualquier otro medio de prueba: sólo la sentencia dictada en una querrela de falsedad le privará del valor probatorio.

Por otro lado el inciso b, se refiere a las declaraciones formuladas por las partes en el documento. Se incluyen en estas manifestaciones las conocidas como "cláusulas dispositivas" y las llamadas "enunciaciones directas". Ambos tipos de cláusula integran lo que en materia de escrituras públicas se denomina exposición y estipulación: los sujetos efectúan declaraciones que el oficial público, brindando su asesoramiento, procede a redactar. Las llamadas cláusulas dispositivas son las configurativas del acto (el compareciente expresa que "otorga poder"; una persona dice que "vende" y la otra que "adquiere"). Se han denominado enunciaciones directas a las demás expresiones vinculadas con el acto instrumentado (que recibió el precio, que otorgó recibo, que recibió la posesión del inmueble, etc.). Si bien el oficial es el autor del documento que habrá de configurar, dando cumplimiento a las diferentes operaciones que el ejercicio de la función conlleva, respecto de estas manifestaciones se limita a volcar en el texto lo que las partes han expresado. En consecuencia, lo único que goza de fe pública es el hecho de que dijeron tal cosa pero no el contenido de tales dichos. La veracidad o falsedad de las declaraciones son propias de los sujetos. Si bien el encabezamiento del artículo se refiere a "plena fe", en este caso la norma dice que esa plena fe se extenderá hasta que se produzca prueba en contrario. Es lo que se denomina "prueba completa", aludiendo a los supuestos en que si por cualquier medio se demuestra que las expresiones no han sido sinceras, caerá la fe pública de la que gozaba esa expresión. En este caso lo inexacto no es el documento sino el contenido de las manifestaciones de las partes. Al respecto

se sostiene que las partes sólo pueden demostrar la falta de veracidad de las declaraciones formuladas mediante un contradocumento, mientras que los terceros pueden recurrir a todo tipo de prueba.

Señalado lo anterior, la Sra. Guadalupe Sisack Novillo, según su escrito de demanda solicita la nulidad del acto jurídico, o sea la nulidad de la venta efectuada de los dos lotes ubicados en La Rinconada, identificados con Padrones N.º 877806 y 877807, por entender que fueron ilegítimamente vendidos por el Sr. Reyes Acosta a los Sres. Carlos Arturo Mansilla y Norma del Valle Pedraza. Por lo tanto, la veracidad o falsedad de las declaraciones son propias de las partes, haciendo plena fe hasta que se produzca prueba en contrario, conforme lo señala el art. 296 inc b del CCyCN.

Se plantea entonces el problema de la nulidad del acto jurídico. La nulidad predica una ineficacia estructural y absoluta. La nulidad es una sanción legal que priva a un acto jurídico de sus efectos propios o normales, con efecto retroactivo y frente a todos (partes y terceros), por adolecer de defectos originarios, estructurales y esenciales a través de un proceso de impugnación y declaración como lo he dicho.

El art. 386 del CCyCN funda el criterio de distinción entre nulidad absoluta y relativa en el interés predominantemente protegido. Si los vicios o defectos que padece un acto jurídico afectan intereses generales o colectivos, dados por el orden público, la moral o las buenas costumbres, la nulidad será absoluta. En cambio, si el interés afectado por el acto es particular, individual de los sujetos del negocio, la nulidad será relativa. Cuestión ésta última que es intentada en el presente pedido de nulidad por el interés particular que tiene la actora.

La Sra. Guadalupe Sisack Novillo, manifiesta que fue víctima de defraudación por parte del Sr. Antonio Reyes Acosta, siendo que éste tenía pleno discernimiento de que los lotes no les pertenecía y vendió ilegítimamente los lotes identificados con los Padrones n.º 877806 y n.º 877807. Lo que la Sra. Sisack Novillo sostiene en su argumentos, es que el Sr. Reyes Acosta, vendió de manera dolosa lo lotes a los Sres. Carlos Mansilla y Norma Pedraza, en perjuicios suyo.

El art. 271 del CCyCN señala que acción dolosa es toda aserción de lo falso o disimulación de lo verdadero, cualquier artificio, astucia o maquinación que se emplee para la celebración del acto. La omisión dolosa causa los mismos efectos que la acción dolosa, cuando el acto no se habría realizado sin la reticencia u ocultación.

La característica del dolo como vicio de la voluntad radica en el engaño que se emplea para lograr que otro celebre un acto jurídico. El ardid, la astucia y maquinación deben ser idóneos para configurar una maniobra ilícita que determine la voluntad de otra persona, llevándola a realizar un acto jurídico que de otro modo no hubiera celebrado.

El acto celebrado a raíz del dolo cometido por una de las partes o por un tercero acarrea la nulidad del acto. Borda señala que el fundamento de la nulidad que afecta el acto doloso radica en el carácter ilícito de la maniobra (Borda, Tratado de Derecho Civil, Parte general. Cit. T II, pág. 319).

No cualquier ardid o maniobra engañosa resulta idónea para provocar la nulidad del negocio a causa de dolo. Para ello, es preciso que éste sea esencial. (art. 272 del CCyCN).

Se considera dolo esencial al que reúne determinados requisito, como ser que debe ser grave; debe ser la causa determinante del acto jurídico; debe producir un daño importante; y no debe haber existido dolo reciproco.

Ahora bien, sentado los requisitos necesarios para que el acto jurídico sea declarado nulo por dolo, a continuación analizaremos las pruebas producidas en el juicio a fin de constatar si hubo o no dolo en la producción del acto jurídico

Sin perjuicio de ello debo señalar, que los jueces no estamos obligados a tratar todos los argumentos de las partes, sino tan sólo aquéllos que estimen pertinentes para decidir la cuestión planteada, ni tampoco ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando los que considere conducentes para fundar sus conclusiones. (conf. C.S.J.N., Fallos: 278:271; 291:390; 300:584, entre muchos otros).

En primer lugar y según informe contestado por el Registro Notarial N.º 34 obrante en fecha 04/04/2025, puedo observar la siguientes Escrituras que en copia certificadas se adjuntan: Escritura N.º 275 de fecha 21/05/2008, pasada por ante la escribana Silvia Inés Bollea de De La Orden, Escribana Pública titular del Registro N.º 34, allí se celebró el siguiente negocio jurídico: por una parte, el Sr. Humberto Landa, quien concurre en nombre y representación del Sr. Francisco Lopez Toro, vende al Sr. Antonio Reyes Acosta, tres fracciones de terrenos, dentro de un inmueble en mayor extensión, ubicado en la Localidad de La Rinconada, Dpto. Lules, Provincia de Tucumán, identificados en el Plano de Mensura y División N.º 50476/07, Expte. N.º 12765-LM-07, como Fracción Tres, Fracción Seis y Fracción Siete, identificados con Padrones n.º 877803; n.º 877806; y n.º 877807, respectivamente.

En dicho informe se adjuntó además Escritura N.º 276 de fecha 21/05/2008, (de igual fecha que la anterior) pasada por ante la Escribana Silvia Inés Bollea de De La Orden, Escribana Pública titular del Registro N.º 34, siendo que a través de ésta Escritura Pública el Sr. Antonio Reyes Acosta, confirió Poder Especial de Representación Irrevocable e Inextinguible por fallecimiento o incapacidad de la poderdante, a favor de Ricardo Antonio Sisack Novillo, para que actuando en su nombre y representación en forma conjunta, separada o indistinta, lo ejerzan durante el plazo de quince años, con el objeto de suscribir la escritura traslativa de dominio a favor de si mismo de las tres fracciones de terreno, dentro de un inmueble de mayor extensión, ubicados en La Rinconada, Departamento Lules, Provincia de Tucumán, identificados en el Plano de Mensura y División N.º 50476/07, Expte. N.º 12765-LM-07, como Lotes Tres, Seis y Siete, con las medidas, linderos y demás antecedentes que constan en el respectivo Título, Padrón Catastral n.º 877803 – n.º 877806 - n.º 877807, respectivamente.

Además y encontrándose ofrecida como prueba la causa sobre Reivindicación, en la misma y por informe recepcionado el 28/12/2022, se agregó la Escritura Pública N.º 267 de fecha 15/06/2010, pasada por ante la escribana Silvia Inés Bollea de De La Orden, Escribana Pública titular del Registro N.º 34. Allí el Sr. Ricardo Antonio Sisack Novillo concurre por si y en nombre y representación de Antonio Reyes Acosta, conjuntamente según Poder Especial Irrevocable N.º 276 de fecha 21/05/2008 y en el que Ricardo Antonio Sisack Novillo por la representación que ejerce, se vende a si mismo Ricardo Antonio Sisack Novillo un inmueble ubicado en La Rinconada, Departamento Lules, Provincia de Tucumán, identificado en el Plano de Mensura N.º 50476/07, Expte. n.º 12765-LM-07, identificado como Fracción III, Nomenclatura Catastral n.º 877803.

En cuanto a los Informe de dominio remitidos por el Registro Inmobiliario en la causa sobre Reivindicación, surge que el inmueble identificado con el Padrón n.º 877803, tiene como titular de dominio al Sr. Sisack Novillo Ricardo Antonio, por compra efectuada por Escritura N.º 267 de fecha 15/06/2010; al inmueble identificado con el Padrón n.º 877806, tiene como titular de dominio a Constructora Schilman Group SRL, por compra efectuada por Escritura N.º 38 del 14/02/2017, siendo el anterior titular el Sr. Mansilla Carlos Ernesto, por compra efectuada por Escritura N.º 227 del 29/07/2016, y que a su vez el anterior titular fuera el Sr. Reyes Acosta por Escritura N.º 275 del

21/06/2008; y al inmueble identificado con Padrón n.º 877807, tiene como titular de dominio a Constructora Schilman Group SRL, por compra efectuada por Escritura N.º 38 del 14/02/2017, siendo el anterior titular el Sr. Mansilla Carlos Ernesto, por compra efectuada por Escritura N.º 227 del 29/07/2016, y que a su vez el anterior titular fuera el Sr. Reyes Acosta por Escritura N.º 275 del 21/06/2008.

En base a estos antecedentes, tengo que los negocios jurídicos celebrados mediante las Escrituras Públicas N.º 275, N.º 276, y N.º 267 pasada por ante la Escribana Silvia Inés Bollea de De La Orden, Escribana Pública titular del Registro N.º 34, hacen plena fe, conforme lo dispone el art. 296 CCyCN, al no ser redargüidos de falsos, ni muchos menos cuestionados.

En segundo lugar, la Escribana Silvia Inés Bollea de De La Orden, fue citada como testigo en el juicio de Nulidad, como así también en el Juicio sobre Reivindicación. Su testimonio fue tachado por el letrado Medrano y el letrado Prado, manifestando el primero que tachaba a la escribana en contra de sus dichos por ser los mismos infundados, por que no conciben con los antecedentes documentales y son contradictorios entre si. Y el segundo de los letrados tacha a la escribana por entender que la misma es una testigo complaciente con la posición de la actora, ya que conoció al Sr. Sisack Novillo y a su hija Guadalupe desde muy chica, además de existir un vínculo económico entre ellos.

En atención a ambas tachas, el testimonio de la Escribana no me resulta contradictorio ni menos infundados con los antecedentes documentales, toda vez que la escribana señaló que ella intervino en la operación de compra y luego de venta al Sr. Sisack Novillo con el Poder Irrevocable que le hizo que éste adquiriera esos inmuebles. Además el fundamento de que es un testigo complaciente del actor, no es sustento para desvalorizar su testimonio, toda vez que hoy en día y conforme el art. 366 Procesal, pueden ser testigos toda persona mayor de 13 años, como así también sus familiares, cónyuge o conviviente, actual o anterior (art. 367 Procesal).

A mayor abundamiento, tengo que el Oficial Público (Escribano), que confeccionó el instrumento está impedido legalmente a contradecir, desdejar, alterar su contenido, salvo que exprese su calidad de dolo o violencia (art. 297 CCyCN).

Se entiende que el instrumento público que fue otorgado con todos los recaudos de fondo y forma exigidos por la ley no puede ser modificado al arbitrio del otorgante o sus testigos. Al haberse cumplido todo tipo de solemnidades propias de cada especie de instrumento, este conjunto visto como conjunto de garantías constitucionales constituye una protección a los ciudadanos en los actos realizados con máxima trascendencia para ellos. El CCyCN evita crear inseguridad sobre los derechos que las personas constituyeron en dicho instrumento público. Asimismo, no existe por parte del Escribano alegación alguna por dolo o violencia o juicio alguno de redargución de falsedad ideológica. Por dichas consideraciones, las tachas aludidas por los letrado Medrano y Prado, no prosperará y así lo considero. En consecuencia la declaración de la Escribana Silvia Inés Bollea de De La Orden, tendrá plena eficacia probatoria.

Continuando con el testimonio de la Escribana, sus palabras fueron muy claras al manifestar que “no se puede otorgar un Poder Irrevocable si es que no lo compró o no adquirió el terreno; es un Poder específico para escriturar un inmueble porque le falta algún tramite, o le falta terminar de pagar, o le falta hacer el plano; es un Poder que se otorga unicamente a los fines de escriturar un inmueble, o sea hay una operación en el medio que permite y es a los fines de si no se va a escritura inmediatamente por la razón que sea, evitar si se muere el titular, si se incapacita o si no se lo ve mas, evitar obstáculos para firmar la escritura, es un poder que se otorga como resultado de una operación comercial”. Además, la escribana aclara que “para escriturar no se necesita nada mas

que el poder, no necesariamente el boleto". "es un poder que se hace exclusivamente para escriturar".

Debo señalar en esta parcela del razonamiento lógico que conforman los considerandos, que el poder de representación es una declaración unilateral y recepticia –dirigida a otra parte– por la cual se autoriza un acto ajeno, recabando anticipadamente para sí las consecuencias que hayan de derivarse de ello, y que la actuación del representante será eficaz y comprometerá al representado, vinculándolo con el tercero, si se obra dentro de las facultades conferidas. Por su parte el Código Civil y Comercial de la Nación al referirse en su artículo 380 (*inc. b*): *al la extinción del poder señala que: el poder se extingue: [] b) por la muerte del representante o del representado; sin embargo subsiste en caso de muerte del representado siempre que haya sido conferido para actos especialmente determinados y en razón de un interés legítimo que puede ser solamente del representante, de un tercero o común a representante y representado, o a representante y un tercero, o a representado y tercero* En definitiva el C.C.yC.N. ha receptado la validez post mortem de un poder, exigiendo para ello dos requisitos: 1) que haya sido conferido para un acto especialmente determinado; 2) la existencia de un interés legítimo tanto del representante como del representado y representado o en relación a un tercero, requisitos estos que se verifican en la especie.

Siguiendo con esta línea argumental de los testigos ofrecidos en la causa, el testimonio de la Sra. Silvia Carolina Ibañez, es coincidente en ambos juicios (nulidad y reivindicación) al indicar que el Sr. Sisack Novillo había adquirido los lotes objetos del juicio, que el Sr. Sisack Novillo realizaba el mantenimiento de los lotes con un tractor que tenía y también a través de un jardinero que es el de confianza de todos los vecinos de la zona. También coincide en que luego de enfermar el Sr. Ricardo Sisack Novillo, fue su hija Guadalupe, quien se encargó del mantenimiento de los lotes. Además agrega que Guadalupe está en el grupo de WhatsApp del barrio.

Si bien dicha testigo fue tachada por el letrado Medrano en contra de su persona y de sus dichos, indicando que la misma forma parte de una vecindad y se comunican mediante WhatsApp señalando que hay una inclinación a no perjudicar a uno de sus vecinos; y la tacha en sus dichos es por la manifestación con seguridad de que el Sr. Sisack Novillo habría comprado los terrenos, cuando ante la pregunta del letrado ella señaló que no le consta, solamente se lo dijo; argumenta no ser clara en cuanto al conocimiento efectivo de los terrenos; Tampoco es precisa respecto al inicio de la supuesta posesión del Sr. Sisack Novillo; indicando además el letrado que la testigo realiza un juicio de valor al manifestar en su declaración que el Sr. Sisack Novillo es el propietario del terreno y que cualquier persona que ingrese al terreno no tiene derecho a ello, por lo cual inclina a favorecer a una de las partes.

Ahora bien, los argumentos esgrimidos para sustentar esta tacha resultan a mi criterio inconsistentes e inadmisibles por cuanto la testigo ha sido contundente y categórica al responder cada una de sus preguntas y sus aclaratorias que se le formulara. Respecto a la tacha a su persona por una cuestión de amistad y/o vecindad y ser testigo de favor, la jurisprudencia ha sostenido que: "la vecindad o la amistad de los testigos con la parte, no constituye por sí solo causal de descalificación de la prueba testimonial en la medida en que no se haya alegado ni probado acerca de esa aducida inidoneidad". (Palacio-Alvarado Velloso, Código Procesal t 8 p 396)" (in re "Gana Gladys Liliana c/Hipermercado Libertad SA s/daños y perjuicios" del 06-04-2005). La declaración de la testigo cobra relevancia cuando se trata de un testigo necesario por su intervención personal y directa en aquella situación de conocimiento que puede llegar a tener un vecino de los terrenos, pues permite el efectivo conocimiento de los hechos que suceden en la zona. Respecto a la tacha en sus dichos, entiendo que la testigo Ibañez, por su condición de vecindad, ella solo haya tenido el conocimiento por medio de conversaciones que haya mantenido con el Sr. Sisack Novillo o con su hija, respecto de la condición de propietaria, ello sin quitarle valor al conocimiento que puede llegar a

tener sobre quienes mantenía el terreno o se hacían cargo de los mismos, quienes ingresaban y quienes no. Por otro lado, lo concerniente a que no fue precisa en la fecha en que comenzó la posesión el Sr. Sisack Novillo al señalar que desde el “dos mil y algo”, la misma no me es relevante, toda vez que la testigo Ibañez manifestó que esa posesión del terreno, es la que corresponde al lote lindero con el de ella, lote que no es el cuestionado en el presente juicio.

En base a dichas consideraciones, la tacha aludidas por el letrado Medrano, no prosperará y así lo considero. En consecuencia la declaración de la testigo Sra. Silvia Carolina Ibañez, tendrá plena eficacia probatoria, en especial lo concerniente a la posesión que realizaba el Sr. Sisack Novillo y su hija Guadalupe respecto al mantenimiento de los lotes.

El testimonio del Sr. Nieva José Atlio, también es coincidentes en ambos juicios (nulidad y reivindicación), al manifestar conocer al Sr. Sisack Novillo y a su hija Guadalupe. Además de que los terrenos eran del Sr. Ricardo Sisack Novillo y que éste los mantenía con un tractor; también coincide en que la Sra. Guadalupe es quien se encarga del mantenimiento de los lotes y que él les realiza y realizaba el trabajo de mantenimiento a ella y a todos los vecinos de la zona.

Si bien dicho testigo fue tachado por el letrado Medrano en contra de su persona por entender que el Sr. tiene una fuente de ingreso de los vecinos de esa zona y podría favorecer a una de las partes en el proceso. Por otro lado el letrado Prado, tacha al testigo en sus dichos, entendiendo que el mismo al no conocer al Sr. Francisco Lopez Toro, es un testigo de favor al desconocer quien es esta persona.

Ahora bien, los argumentos esgrimidos para sustentar ambas tachas no tendran andamiaje, por cuanto el testigo ha sido contundente y categórico al responder cada una de sus preguntas y sus aclaratorias que se le formulara. Respecto a la tacha a su persona, su condición de dependiente por ser el jardinero y quien mantiene el cortado del césped de los terrenos de los vecinos de la zona, no lo hace un testigo de complacencia, toda vez que éste es una persona que por su trabajo, entiendo que es conocedor de quienes viven en la zona y a quienes les realiza trabajos (mantenimiento en los lotes). Respecto a que si lo conoce o no al Sr. Francisco Lopez Toro, es algo que escaparía a su conocimiento el saber quien es el titular dominial de los lotes conforme a los registros. Reitero que su conocimiento está en las personas que viven en la zona y a quienes les realiza el trabajo por sus pedidos. Seguramente si el Sr. Francisco Lopez Toro fuera vecino de la zona y requiriera de los servicio del Sr. Nieva, éste lo hubiera conocido.

Por dichas consideraciones, la tacha aludidas por el letrado Medrano y el letrado Prado, no prosperará y así lo considero. En consecuencia la declaración del testigo Sr. Nieva José Atilio, también tendrá plena eficacia probatoria, en especial lo concerniente a la posesión que realizaba el Sr. Sisack Novillo y su hija Guadalupe respecto al mantenimiento de los lotes.

A mayor abundamiento, la posesión actual y anterior de los lotes, se encuentra probada con el Informe amplio vecino ambiental realizado el 01/04/2025, en el que la Oficial de Justicia del Juzgado de Paz de Yerba Buena entrevistó a los vecinos de la zona en donde se encuentran los lotes en cuestión. Allí se entrevistó al Sr. Horacio Juarez Japaz, el cual manifestó que el vive hace tres años y es vecino inmediato de los terrenos en cuestión, manifestando que los terrenos siempre están impecables, que los caballos se encuentran en buen estado, que por cualquier cosa se comunican inmediatamente con la Sra. Guadalupe, indicando que todos los vecinos de la zona conocen a Guadalupe como la dueña del lote que se encuentra cercado, delimitado y en buen estado de conservación; El vecino, Sr. Hugo Marcantonio dijo no conocer los dueños, ni los que viven actualmente, ni sabe en que condiciones están los terrenos; de la misma manera en que lo manifestara en las pruebas testimoniales, el Sr. Nieva José Atlio, en este informe vecinal, manifestó

que hace 30 años vive en la zona y que él mantiene los lotes en cuestión hace aproximadamente 10 años. Agrega además que el terreno siempre estuvo cerrado y delimitado y que al mantenimiento siempre se lo pago la Sra. Guadalupe; la Sra. Cangemi María Silvia, manifiesta conocer a sus dueños, que era en principio e Sr. Novillo y después el mismo murió y quedó a cargo su hija Guadalupe. Además agrega que el terreno siempre estuvo delimitado, cerrado y en buen estado de conservación. Indica que ella vive en la zona hace 17 años y que desde esa época los terrenos ya se encontraban así.

Hasta aquí es claro que el objeto del negocio jurídico celebrado mediante Escritura N.º 276 entre el Sr. Antonio Reyes Acosta y el Sr. Ricardo Antonio Sisack Novillo, era el de suscribir la escritura traslativa de dominio a favor de Sisack Novillo, de las tres fracciones de terrenos identificadas con Padrón Catastral n.º 877803, n.º 877806 y n.º 877807 respectivamente Fracciones Tres, Seis y Siete. De los cuales el Sr. Sisack Novillo, solo suscribió la escritura traslativa de dominio de la fracción Tres, identificada con el Padrón Catastral n.º 877803, conforme da cuenta el informe de dominio que se adjunta como prueba en el juicio por Reivindicación.

Que según dicha Escritura 276, el Sr. Antonio Reyes Acosta, confirió Poder Especial de Representación Irrevocable e Inextinguible por fallecimiento o incapacidad del poderdante, a favor de Ricardo Antonio Sisack Novillo, para que actuando en su nombre y representación en forma conjunta, separada o indistinta, lo ejerzan durante el plazo de quince años, con el objeto de suscribir la escritura traslativa de dominio a favor de si mismo de las tres fracciones de terreno, de las cuales solo pudo escriturar la Fracción Tres correspondiente al Padrón n.º 877803, conforme Escritura Pública N.º 267 de fecha 15/06/2010, pasada por ante la escribana Silvia Inés Bollea de De La Orden, Escribana Pública titular del Registro N.º 34 e Informe de dominio; no así de las otras dos Fracciones (Padrones n.º 877806 y 877807) objeto del presente litigio.

Es claro que el Sr. Ricardo Antonio Sisack Novillo, desde la confección de la Escritura Pública N.º 276, tenía un plazo de quince (15) años para escriturar las tres fracciones, solo pudiéndolo hacer con la Fracción Tres, que recién la hizo el 15/06/2010 y quedándole tiempo hasta el 21/05/2023 para escriturar las Fracciones Seis y Siete, correspondiente a los Padrones n.º 877806 y n.º 877807.

El mandato conferido por el Sr. Antonio Reyes Acosta al Sr. Ricardo Sisack Novillo, fue un poder especial Irrevocable e Inextinguible por fallecimiento o incapacidad del Sr. Reyes Acosta, a favor de Sisack Novillo, para que actuando en su nombre y representación en forma conjunta, separada o indistinta, lo ejerzan durante el plazo de quince años, con el objeto de suscribir la escritura traslativa de dominio a favor de si mismo de las tres fracciones de terreno. Por lo tanto este mandato cesaba por el cumplimiento del negocio y/o por la expiración del tiempo determinado en el mandato (art. 1960 del Código Civil, derecho aplicable al momento de la confección de ese mandato).

Posteriormente, el Sr. Ricardo Antonio Sisack Novillo, fallece el día 5 de marzo del año 2015, conforme se acredita mediante copia de Declaratoria de Heredero adjuntada en la causa sobre Nulidad (fs. 68).

Que remitiéndome nuevamente al Código Civil (derecho aplicable al momento de la confección del mandato), el artículo 1963 señala que el mandato se acaba por el fallecimiento del mandante o mandatario (inc. 3). Pero no obstante esa cesación del mandato, el art. 1969 del CC, establece que es obligación de los herederos del mandatario (Guadalupe Sisack Novillo), continuar por sí o por otros los negocios comenzados que no admiten demora, hasta que el mandante, sus herederos o representantes dispongan sobre ellos, bajo pena de responder por perjuicio que de su omisión resultare. Asimismo el mismo Código señala que, el mandato continua subsistiendo aun después de la muerte del mandante, cuando ha sido dado en el interés común de éste y del mandatario o en el

interés de un tercero (art. 1982 del CC).

Por lo tanto, el fallecimiento del mandatario (Sr. Ricardo Sisack Novillo), no cesa el mandato conferido por Antonio Reyes Acosta mediante Escritura N.º 276, toda vez que la heredera del Ricardo Sisack Novillo, Sra. Guadalupe Sisack Novillo puede continuar con los negocios comenzados (la escrituración de las fracciones Seis y Siete), hasta que el plazo por el cual fue conferido el mandato (15 años) cesara y el mandante disponga nuevamente sobre ello. Además, el negocio jurídico del mandato, era la escrituración de los tres lotes, siendo éste el interés común del mandato (art. 1963, 1969, 1982 CC).

Por último y no muy alejado de esta línea argumentativa, la heredera de Ricardo Sisack Novillo, al ingresar en la posesión de la herencia, continúa la persona del difunto, eso la convierte en propietaria, acreedora o deudora de todo lo que el difunto era propietario, acreedor o deudor (art. 3417 del Código Civil).

Avanzando con el tema de la Nulidad, el Sr. Antonio Reyes Acosta por Escritura N.º 227 de fecha 29/07/2016 pasada por ante la escribana María Hortensia Avila, Escribana adscripta al Registro Notarial N.º 62, celebra un contrato de compraventa en el que éste le vende a los Sres. Carlos Arturo Mansilla y Norma del Valle Pedraza, dos inmuebles ubicado en La Rinconada, Departamento Lules de esta Provincia, identificados en el Plano de Mensura y División N.º 50476/07, aprobado por la Dirección de Catastro de esta Provincia mediante Expediente N.º 12.765-LM-07, como Fracción Seis y Siete, Padrón n.º 877806 y n.º 877807, respectivamente. Se agrega en dicha Escritura, que le corresponde los inmuebles al vendedor, por compra que hiciera a Francisco Lopez Toro por Escritura Pública n.º 265 de fecha 21/05/2008, pasada por ante la escribana Silvia Inés Bollea de de La Orden, titular del Registro Notarial N.º 34. Asimismo se asienta en la Escritura que los cónyuges Carlos Arturo Mansilla y Norma del Valle Pedraza, compra para sí el usufructo vitalicio con derecho de acrecer y la nuda propiedad para su hijo el Sr. Carlos Ernesto Mansilla.

Por lo que aquí respecta, el Sr. Antonio Reyes Acosta el 29/07/2016 vende los terrenos, Lotes Seis y Siete, que por mandato otorgado por la Escritura N.º 276 de los que no podía disponer hasta la culminación del mismo (15 años). Pudiendo recién disponer de los mismo en el mes de mayo del año 2023. Tal Venta efectuada, de una manera ilegítima, grave, por cuante Reyes Acosta realizo una afirmación falsa, disimulando lo verdadero (art 271 del CCyCN), determinante del acto jurídico y produjo un daño importante, configurándose los requisitos del dolo esencial. En consecuencia y conforme a las pruebas presentadas en el expediente, concluyo que el Sr. Antonio Reyes Acosta, DNI 8.096.600, no fue sincero, actuó de mala fe, con engaño y astucia en la celebración del acto jurídico que se encuentra inserto en la Escritura Pública N.º 227 de fecha 29/07/2016 pasada por ante la escribana María Hortensia Avila, Escribana Pública Adscripta al Registro N.º 62, acarreado de esta manera la nulidad del presente acto jurídico y así lo considero.

5. Efecto de la Nulidad

El art. 390 del CCyCN establece el principio general del efecto retroactivo de la nulidad, considerando su aplicación respecto de las partes y remitiendo expresamente para regular las restituciones consecuentes a las disposiciones relativas a la buena o mala fe.

Firme la sentencia que declara la nulidad, sus efectos se proyectan hacia el pasado, reponiendo las cosas al estado en que se encontraban antes de la celebración del acto. De tal modo, se extinguirán todos los derechos reales o personales causados en el negocio nulo y nacerá el deber de restitución de las cosas que se hubiesen transmitido en virtud del mismo.

El principio general consagrado en el art. 390 no es absoluto y tiene excepciones. Entre ellas, se exceptiona a favor de los terceros subadquirentes de derechos reales o personales sobre un inmueble o mueble registrable, a título oneroso y de buena fe; quienes no se encuentran alcanzados por los efectos de la sentencia de nulidad en aras de la protección de la seguridad en el tráfico jurídico.

El artículo 392 del CCyCN señala que todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso. Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y a título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho.

El primer párrafo del art. 392 consagra el principio general del efecto retroactivo de la sentencia de nulidad respecto de los terceros en cosas registrables. El tercero a quien el adquirente por acto nulo ha transferido la propiedad de una cosa registrable u otro derecho sobre la misma, es alcanzado por la sentencia de nulidad y privado, en consecuencia, de esos derechos. Ello como principio.

La norma limita los efectos de la sentencia de nulidad y la consecuente obligación de restitución, respecto de los terceros subadquirentes de derechos reales o personales sobre cosas registrables, de buena fe y a título oneroso. De tal modo, estos terceros no se encuentran alcanzados por el efecto retroactivo de la sentencia de nulidad y en consecuencia tampoco están obligados a la restitución.

El codemandado "Constructora Schilman Group SRL", al contestar demanda manifiesta que es propietaria de las Fracciones 6 y 7, localiza en La Rinconada, Departamento Lules de esta Provincia, identificado en el Plano de Mensura y División N.º 50476/07, aprobado por la Dirección General de Catastro de esta Provincia, Expte. n.º 12.765/LM/07, como Fracción 6 y Fracción 7, e identificadas en Catastro con Padrón n.º 877806 y n.º 877807 respectivamente.

Señala, que en fecha 21 de mayo de 2008, mediando la actuación de Humberto Landa como apoderado del dominus, Francisco López Toro vende las mencionadas fracciones a Antonio Reyes Acosta. La enajenación se instrumenta en Escritura N.º 275, de fecha 21/05/2008, de la Notaría N.º 34 de esta Provincia. Seguidamente, señala que en fecha 29 de julio de 2016, Antonio Reyes Acosta vende esas mismas fincas a Carlos Ernesto Mansilla, por Escritura N.º 227 de la referida fecha, de la Notaría N.º 62 de esta Provincia de la Escribana María Hortensia Ávila. Y, finalmente por Escritura N.º 38 de fecha 14 de febrero de 2017, pasada por ante la Notaría N.º 8 de esta Provincia de la Escribana Susana Díaz Márquez de Augier, Carlos Ernesto Mansilla vendió las mentadas porciones inmobiliarias a Constructora Schilman Group SRL.

Que de las pruebas arrimadas en la causa, especialmente las Escrituras antes mencionadas y los Informe del Registro Inmobiliario de la Provincia respecto de la titularidad de los Padrones n.º 877806 y n.º 877807 que se adjunto el 25/02/2025, se acredita la condición de titular y de subadquirente, de la firma Constructora Schilman Group SRL, respecto de las Fracciones 6 y 7 identificadas con los Padrones n.º 877806 y n.º 877807 respectivamente. Siendo que el subadquirente "Constructora Schilman Group SRL" es quien recibe, por un acto válido y a título oneroso (Escritura N.º 38 de fecha 14 de febrero de 2017, pasada por ante la Notaría N.º 8 de esta Provincia de la Escribana Susana Díaz Márquez de Augier), un derecho real sobre cosa registrable de un sujeto que a su vez lo adquirió en razón de un acto nulo el cual analizamos en el apartado anterior (Escritura N.º 227 de fecha 29/07/2016 pasada por ante la escribana María Hortensia Avila, Escribana Pública Adscripta al Registro N.º 62).

Ahora, para que opere la protección al subadquirente, se debe cumplir con los siguientes requisitos, a saber: a) debe ser invocada por un tercero subadquirente, requisito cumplido; b) debe referirse a derechos reales sobre inmuebles registrables, requisito cumplido; c) debe ser a título oneroso, requisito cumplido; y por último d) la buena fe. En base a estos requisitos, la buena fe que menciona la norma, alude a la buena fe creencia, es decir aquella que se predica de quien se persuade de la legitimidad de su título.

Tratándose de la adquisición de derechos reales sobre inmuebles, se discute acerca de cuáles deben ser las diligencias que emplee el subadquirente para satisfacer el recaudo de buena fe. Un sector minoritario de la doctrina considera que basta la buena fe registral. Ella existe cuando el tercero adquiere de quien figura en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria como titular del dominio de acuerdo al certificado que expide ese organismo (Spota, Lloveras de Resk).

En contra de esta opinión, se alza la mayoría de la doctrina nacional que exige, como recaudo de buena fe, que el subadquirente haya hecho el estudio de títulos, no bastando para acreditar la buena fe la mera comprobación de quien es el titular registral. Destacando al respecto, que el art. 4° de la ley 17.801 (Ley Nacional Registral) establece que: "La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes " (Pérez Lasala, Highton, Rivera, Trigo Represas, Guastavino).

En el estudio de títulos se trata de analizar los negocios jurídicos que causaron sucesivas transmisiones o constituciones de derechos reales por el término de la prescripción adquisitiva, para determinar si esas transmisiones han sido regulares o son susceptibles de ser cuestionadas en su validez.

Que de las pruebas presentadas por el codemandado "Constructora Schilman Group SRL", resulta acreditado el estudio de título que la norma exige como requisito fundamental de buena fe. Ello está dado conforme al estudio del título realizado por la escribana Susana del Valle Diaz Marquez de Augier al expresar en la Escritura N.° 38 de donde le corresponde a la parte vendedora los inmuebles en cuestión; además de adjuntar en copia las Escrituras N.° 275 de fecha 21/05/2008, pasada por ante la Escribana Silvia Inés Bollea de De La Orden y Escritura N.° 227 de fecha 29/07/2016, pasada por ante la escribana María Hortensia Avila. Asimismo acreditando en los Informe del Registro Inmobiliario, que tanto para el Padrón n.° 877806 y n.° 877807, ingresaron los certificados de venta 4707 y 4708 ambos de fecha 07/02/2017, solicitando información jurídica de los inmuebles en cuestión.

En síntesis y conforme a la Escritura N.° 38, la codemandada Constructora Schilman Group SRL, cumple con los requisitos para que opere la protección como subadquirente del derecho real de dominio sobre los inmuebles objetos del negocio jurídico declarado nulo (Escritura N.° 227). En consecuencia, Constructora Schilman Group SRL, no se encuentra alcanzado por el efecto retroactivo de la nulidad, art. 390 y 392 del CCyCN.

6. Acción de Reivindicación

Comenzando a analizar la cuestión de fondo en orden al proceso de Reivindicación, tengo que las acciones reales son los medios de defender en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales contra ataques que impiden su ejercicio y una de las acciones reales legisladas por el Código Civil y Comercial, es la reivindicatoria.

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 CCCN).

Queda claro que la acción reivindicatoria es de aquellas acciones reales que tiene como finalidad principal el recupero de una cosa, que puede ser mueble o inmueble, y de manera eventual, el resarcimiento de valor de la misma cuando su propietario así lo prefiera y desista de la cosa misma.

Siguiendo a los arts. 2248, 2252 y 2255 del Código Civil y Comercial de la Nación, el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere: a) justificar el título que da derecho a la cosa; b) la pérdida de la posesión; c) la posesión actual del reivindicado; y finalmente d) que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída, y resulta procedente contra toda persona que por cualquier medio se encuentre en posesión, sea de buena o mala fe, desde el momento que aquella exista, obligando al demandado a responder por ella, y en caso de condena, restituirla dejándose desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (art. 2250 CCCN).

De esta manera, habrá que estarse a las constancias de autos y a las pruebas aportadas por las partes a los efectos de poder dilucidar la procedencia o no de la acción.

a) Justificación del Título

Así, el esquema de la prueba gira en principio en torno a la acreditación del derecho de poseer, a través de la causa título -acto o negocio jurídico que tiene por finalidad la transmisión, adquisición, modificación o extinción de derechos reales-. Sin embargo, esta expresión debe tomarse en un sentido amplio y no restringido a la causa conocida como "título suficiente", que deba ser secundada por el modo y la tradición. En efecto, deben comprenderse todos los actos o hechos que sirvan para acreditar la propiedad de las cosas, sean estos traslativos o simplemente declarativos de esos derechos. Así, quedan involucrados los distintos negocios que operan como "títulos suficientes" (v.gr., compraventa, donación, permuta, constitución de usufructo a título oneroso o gratuito, contrato de anticresis, contrato de prenda, fideicomisos, etc.) y otros modos reconocidos a tales fines por el ordenamiento jurídico (v.gr., sentencia de prescripción adquisitiva, acuerdo de partición de bienes derivados de un juicio sucesorio, auto judicial que aprueba un testamento, entre otros).

Así se ha expedido el Superior Tribunal bonaerense al sostener que "el Código Civil, al exigir al reivindicante la presentación del título que acredite su derecho a poseer, se refiere a la causa en que se funda el derecho de dominio y no al título en el sentido documental, por lo cual constituye título la declaratoria de herederos, mediante la cual quien invoca el dominio acredita haberlo adquirido por sucesión de su titular...". Y también que: "Título equivale al acto jurídico que sirve de causa al dominio alegado por el reivindicante, extremo que sólo puede acreditarse mediante la realización de los actos prescriptos por la ley de fondo. La alegación y acreditación del título de dominio constituye un presupuesto esencial e ineludible para el ejercicio de la acción reivindicatoria". (Thomson Reuters - La Ley Nex - Publicado en: SJA 18/03/2015, 3 JA 2015-I, 890).

Dicho esto, conforme a la prueba documental presentadas en el expediente de Reivindicación, tales como, Escritura de venta N.º 38 de fecha 14/02/2017 pasada por ante la escribana Susana del Valle Diaz Marquez de Augier, Escribana Pública Autorizante, Titular del Registro N.º 8, de la que surge que Carlos Arturo Mansilla y Norma del Valle Pedraza, renuncian al derecho real de usufructo vitalicio con derecho a acrecer por lo que Carlos Ernesto Mansilla vende a favor de Constructora Schilman Group SRL dos inmuebles ubicado en La Rinconada, Dpto. Lules, identificados en el Plano de Mensura y División N° 50476/07 aprobado por la Dirección General de Catastro de esta Provincia, Expte. N.º 12765-LM-07, como Fracción Seis y Fracción Siete, ambos identificados con Padrón n.º 877806 y n.º 877807 respectivamente; y los informes del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán presentado el 16/09/2022, de los que surge que los inmuebles identificados con Padrón Inmobiliario N.º 877806 y N.º 877807, inscripto en el Registro bajo la Matricula T-34187 y T-34186, figura como Titular de los mismo Constructora Schilman Group SRL, por compra

efectuado por Escritura N.º 38 del 14/02/2017 pasada por ante el Registro N.º 8.

b) Pérdida de la posesión

Respecto a la pérdida de la posesión del reivindicante, tengo las siguientes pruebas a saber: del juicio caratulado “Constructora Schilman Group SRL C/ Novillo Guadalupe S/ Amparo a la Simple Tenencia, Expte. 11897/18” que como prueba se adjunta a la causa, de la misma surge que por Resolución dictada el 12/10/2018 por el Juez de Paz del Juzgado de Paz de Yerba Buena, se resolvió no hacer lugar al amparo a la simple tenencia interpuesto por Constructora Schilman Group SRL. Allí el Juez de Paz considera que de la valoración de los elementos recabados en el lugar (art. 40 Ley 4815), que son relevantes, no se reúne elementos suficiente para acreditar que el actor (Constructora Schilman Group SRL) sea el tenedor del terreno motivo del presente, requisito indispensable para la viabilidad del mismo, así es que de la indagación en el vecindario, los vecinos reconocen al padre de la demandada y que luego de su fallecimiento continuo con la tenencia la hija Guadalupe Novillo. Así lo manifiestan los vecinos Dardo Colombres (fs. 49), Silvia Carolina Ibañez (fs. 49 y vta), Juan José Araoz (fs. 49 vta) y con mayor especificación la vecina lindera María Silvia del Valle Cangemi (fs. 50 vta, 51 y vta).

Y como se dijo, este remedio (amparo a la simple tenencia), se concede cuando resulta de pública notoriedad y fama la tenencia del denunciante de que este tenga derecho a repeler por la fuerza de la ley al turbador despojante.

Dicha resolución dictada por el Juez de Paz de Yerba Buena, fue Aprobada por el Juez del Juzgado Civil en Documento y Locaciones de la III Nominación, mediante Sentencia de fecha 20/12/2018, en la que el Magistrado Dr. Juan Carlos Peral, consideró que al resultar coincidente los testimonios brindados por los vecinos consultados, quienes no atribuyen a la parte actora el carácter de poseedora exclusiva del terreno en litigio, ni la calidad de última detentadora pública y pacífica de la misma, razón por la que dispuso no hacer lugar al amparo a la simple tenencia interpuesto por Constructora Schilman Group SRL.

A mayor análisis sobre si perdió la posesión o no el reivindicante, el Acta de constatación solicitada por Diego Schilman, socio Gerente de Constructora Schilman Group SRL, Escritura N.º 67 de fecha 30/03/2017 pasada por ante la escribana Susana del Valle Diaz Marquez de Augier, Titular del Registro N.º 8, de allí no surge ni la posesión ni la pérdida por parte del reivindicante. La escribana solo constata en los inmuebles que los mismos están desocupados y alambrados (copia a fs. 06 del juicio de amparo a la simple tenencia – además adjuntado como prueba instrumental por el actor).

Las pruebas testimoniales ofrecidas por la parte actora arrojan los siguiente: el Sr. Musa Juan Emanuel, el mismo manifiesta conocer los lotes en cuestión por haber ido a limpiar un par de veces entre el 2017 o 2018; indica que nunca vio a nadie en el terreno; señala que en septiembre del 2017 fueron a trabajar con la gente y llegó la policía quien le dijo que no podían trabajar; aclara luego que él trabaja para la empresa Constructora Schilman Group y fueron designado para ir a trabajar ahí; agrega que si recibieron quejas de vecinos del lugar de que no podían trabajar ahí.

Posteriormente el testigo Sr. Brandan Cristian Alejandro, manifiesta conocer los lotes en cuestión; indica que los conoce por que iba a hacer mantenimiento, a cortar el pasto; Señala que fue por primera vez a fines del 2017; que nunca vio a nadie en el terreno; además destaca que en septiembre del 2018 fueron a poner una casilla y se acerco una chica manifestando que el terreno era de ella y se debían retirar; aclara luego que trabaja para Constructora Schilman Group, trabajando actualmente; manifiesta haber ido cuatro veces.

El último testigo Sr. Carrizo Victor Fabián, quien manifiesta conocer los lotes en cuestión; Indica que es el encargado de la empresa Constructora Schilman Group y lo mandaron con la gente a trabajar ahí; señala que fueron en el 2017 y 2018, habiendo ido dos veces a trabajar a limpiar; nunca vio a nadie ocupar el terreno; agrega que en septiembre del 2018 cuando fueron a trabajar, apareció una chica con la policía y nos dijo que nos retiremos y nos retiramos.

A continuación los testigos ofrecidos por la parte actora, fueron tachados por el letrado Contreras, apoderado de la demandada, en su persona y en sus dichos, quién manifiesta que la respuesta a la generales de la Ley no son respuestas veraces o ciertas, ya que en las repreguntas los tres testigos confesaron que son empleados directos de la Constructora, cuando reciben instrucciones del mismo, existiendo temor reverencial respecto al hecho, por lo que sus dichos no son objetivos por declarar a favor de su jefe. Asimismo sus respuestas son calcadas y claramente enseñadas.

Respecto a la tacha de testigo, la misma será rechazada por cuanto el hecho de que sean dependiente del actor Constructora Schilman Group SRL, no los inhabilita a conocer el lugar en donde se encuentran los lotes y los hechos sucedidos allí, tales como lo sucedido en el mes de septiembre del 2018, en el que llegó la Policía junto a la Sra. Guadalupe y les solicitaron salir del terreno por que le pertenecía.

En base a ello, la tacha aludida por el letrado Contreras, no prosperará y así lo considero. En consecuencia la declaración de los testigos Sr. Musa, Sr. Brandan y Sr. Carrizo, tendrá plena eficacia probatoria, en especial a lo concerniente a que fueron unas cuantas veces a limpiar el terreno (de dos a cuatro) y lo sucedido en el mes de septiembre del 2018 en que se tuvieron que retirar del lugar por que llegó la Policía junto a la Sra. Guadalupe y les solicitaron salir del terreno por que le pertenecía.

Por otro lado, los testigos ofrecido por la demandada, la Sra. Silvia Carolina Ibañez, la misma es clara al responder que la posesión y el mantenimiento de los lotes la ejerció el Sr. Ricardo Sisack Novillo y luego de su fallecimiento la continuó la Sra. Guadalupe Sisack Novillo.

Si bien esta testigo fue tachada en su persona por el letrado Racedo, apoderado del actor, manifestando el mismo que la testigo es parcial y tiene animo de favorecimiento, al tratarlo de usurpador a Schilman y tener una relación personal con la demandada.

Ahora bien, los argumentos esgrimidos para sustentar esta tacha resultan a todas luces inconsistentes e inadmisibles por cuanto la testigo Ibañez, ha sido contundente y categórica al responder cada una de sus preguntas y sus aclaratorias que se le formulara. Respecto a la tacha a su persona por una cuestión de parcialidad, favorecimiento y amistad, la jurisprudencia ha sostenido que: "la vecindad o la amistad de los testigos con la parte, no constituye por sí solo causal de descalificación de la prueba testimonial en la medida en que no se haya alegado ni probado acerca de esa aducida inidoneidad". (Palacio-Alvarado Velloso, Código Procesal t 8 p 396)" (in re "Gana Gladys Liliana c/Hipermercado Libertad SA s/daños y perjuicios" del 06-04-2005). La declaración de la testigo cobra relevancia cuando se trata de un testigo necesario por su intervención personal y directa en aquella situación de conocimiento que puede llegar a tener un vecino de los terrenos, pues permite el efectivo conocimiento de los hechos que suceden en la zona. La testigo Ibañez, por su condición de vecindad, seguramente tiene el conocimiento sobre quienes mantenían y mantienen el terreno o se hacían cargo de los mismos, quienes ingresaban y quienes no.

En base a dichas consideraciones, la tacha aludidas por el letrado Racedo, no prosperará y así lo considero. En consecuencia la declaración de la testigo Sra. Silvia Carolina Ibañez, tendrá plena eficacia probatoria, en especial lo concerniente a la posesión que realizaba el Sr. Sisack Novillo y su hija Guadalupe respecto al mantenimiento de los lotes.

En razón del testigo, Sr. Nieva José Atlio, éste manifiesta haber conocido al Sr. Novillo y a la Srta. Guadalupe por que les cortaba el pasto de los terrenos; indica que los terrenos les pertenece al Sr. Novillo por que el los veía ahí; que la posesión y el cuidado de los lotes la tiene la Srta. Guadalupe, manifestando que él le corta el pasto hace como uno cinco año.

Este testigo es tachado en su persona por el letrado Racedo, aduciendo que confesó la intención de que la Sra. Guadalupe ganara el pleito.

En atención a los argumentos esgrimidos para sustentar la tacha resulta a todas luces inconsistentes e inadmisibles por cuanto el testigo ha sido contundente y categórico al responder cada una de sus preguntas y sus aclaratorias que se le formulara. El argumento de que confesara la intención de que la Sra. Guadalupe ganara el pleito, entiendo que el mismo fue inducido por el letrado Racedo en su interrogatorio, toda vez que el Sr. Nieva ya había respondido de manera negativa el interrogatorio preliminar, manifestando no tener interés en que alguna de las partes ganara el pleito. Además, su condición de dependiente por ser el jardinero y quien mantiene cortando el césped de los terrenos de los vecinos de la zona, no lo hace un testigo de complacencia o favoritismo, toda vez que éste es una persona que por su trabajo, entiendo que es conocedor de quienes viven en la zona y a quienes les realiza trabajos (mantenimiento en los lotes).

Por dichas consideraciones, la tacha aludida por el letrado Racedo, no prosperará y así lo considero. En consecuencia la declaración del testigo Sr. Nieva José Atilio, tendrá plena eficacia probatoria, en especial lo concerniente a la posesión que realizaba el Sr. Sisack Novillo y su hija Guadalupe y al mantenimiento de los lotes.

El testigo, Sr. Zulli, manifiesta conoce a Ricardo Novillo por que era amigo de él, ya que tenía su negocio en la esquina de su casa, amigos desde el año 1989; indica que Guadalupe es la hija de su amigo, la vio nacer; la conoce desde que nació; los lotes son de Ricardo porque los compro cerca del 2007 o 2008 aproximadamente; la posesión la mantuvo Ricardo y después Guadalupe, quien mantiene la limpieza y perímetro de los terrenos de esas propiedad hasta el año 2017/2018; estima que hoy en día el cuidado de los terrenos lo tiene Guadalupe; señala que al momento de la compra Ricardo alambro los terrenos para delimitar los lotes. Agrega además de que estuvo presente cuando hicieron las operaciones de la compra y fueron a verlos y medirlo, la operación fue con un Sr. de apellido Landa.

Al igual que los otros testigos ofrecidos por la parte demandada, el letrado Racedo formula tacha con respecto a la persona del Sr. Zulli, en cuanto existe un vinculo afectivo que incide y puede influir a favor de la demandada.

Sostengo que los argumentos esgrimidos para sustentar esta tacha resultan a todas luces inconsistentes e inadmisibles por cuanto el testigo ha sido contundente y categórico al responder cada una de sus preguntas y sus aclaratorias que se le formulara. Respecto a la tacha a su persona por una cuestión de amistad y ser testigo de favor, la jurisprudencia ha sostenido que: "la vecindad o la amistad de los testigos con la parte, no constituye por sí solo causal de descalificación de la prueba testimonial en la medida en que no se haya alegado ni probado acerca de esa aducida inidoneidad". (Palacio-Alvarado Velloso, Código Procesal t 8 p 396)" (in re "Gana Gladys Liliana c/Hipermercado Libertad SA s/daños y perjuicios" del 06-04-2005). La declaración del testigo cobra relevancia cuando se trata de un testigo necesario por su intervención personal y directa en aquella situación de conocimiento que puede llegar a tener un vecino, un amigo o un familiar sobre los terrenos, pues permite el efectivo conocimiento de los hechos que suceden o sucedieron en la zona. Además el fundamento de que es un testigo complaciente o familiarizado o intima amistad del Sr. Ricardo, padre de la demandada, no es sustento para desvalorizar su testimonio, toda vez que hoy

en día y conforme el art. 366 Procesal, pueden ser testigos toda persona mayor de 13 años, como así también sus familiares, cónyuge o conviviente, actual o anterior (art. 367 Procesal). Por lo tanto, esa íntima amistad a la que alude el letrado Racedo con respecto al testigo, también la pueden tener sus familiares y hasta su cónyuge o conviviente, quienes se encuentran autorizados por la ley para poder testificar.

En consecuencia, la tacha aludida por el letrado Racedo, no prosperará y así lo considero.

La declaración del testigo Sr. Zulli, tendrá plena eficacia probatoria, en especial lo concerniente a la posesión que realizaba el Sr. Sisack Novillo y su hija Guadalupe y al mantenimiento de los lotes.

En fin, atento a las pruebas antes aludidas, tengo por no probada la pérdida de la posesión por parte de la actora Constructora Schilman Group SRL, toda vez que la posesión y la pérdida de poder, no se encuentran acreditadas, resultando dudosa la titularidad de la relación de poder que aduce tener el actor reivindicante sobre los terrenos objetos del pleito. Además, las pruebas aludidas con anterioridad, me llevan a la convicción de que la demandada reivindicada, ejerció y ejerce de una manera continua actos posesorios de los terrenos.

c) Posesión actual del reivindicado

Respecto a la posesión actual de la demandada, Sra. Guadalupe Sisack Novillo, en los terrenos en cuestión, la misma ya quedó probada en el punto anterior, al señalarse que en el juicio de amparo a la simple tenencia, la posesión continua que ejerce la demandada.

Además, los testigos Ibañez, Nieva y Zulli, fueron muy claros al testificar que luego del fallecimiento del Sr. Ricardo Sisack Novillo, entró en posesión del inmueble su hija la Sra. Guadalupe Sisack Novillo y que ésta se hace cargo del mantenimiento de los terrenos.

La posesión actual de la reivindicada, también se acredita con la Inspección Ocular desarrollada el 31/10/2022 en donde el oficial encargado de la medida, ingresa a los lotes acompañado de la demandada y su letrada, manifestando la Sra. Guadalupe tener la posesión del terreno. Surgiendo además del informe vecinal el testimonio del Sr. Horta Luis, quien manifiesta que es la Sra. Guadalupe Sisack quien mantiene el terreno; y la vecina Sra. Huck Carolina, señala que Guadalupe es la persona que siempre cuida el terreno.

d) la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída

Y finalmente, el inmueble en cuestión es una cosa determinada, concreta e identificable conforme lo determina el art. 2252 del CCCN. Esta determinación en materia de inmuebles se logra indicando su ubicación, superficie, linderos, etc. Y en el caso de autos, el inmueble se encuentra perfectamente identificado, surgiendo sus datos de toda la documental adjuntada en la causa, especialmente en los Informe de Dominio expedido por el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán (adjuntado el 16/09/2022).

Ahora bien, respecto de la prueba de la reivindicación de los inmuebles, el Código Civil y Comercial de la Nación (art. 2256), resuelve distintas situaciones que pueden presentarse en torno a los derechos del actor y del demandado en el juicio de reivindicación, cuando se trata de inmuebles, y trata sobre aquello que debe ser probado siguiendo las siguientes reglas:

a) si los derechos del actor y el demandado emanan de un antecesor común, se presume propietario quién primero es puesto en posesión de la cosa, ignorando la obligación anterior, independientemente de la fecha del título.

b) si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, el título del reivindicante posterior a la posesión del demandado, es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título alguno.

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.

d) si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, sin que se pueda establecer cuál de ellos es el verdadero propietario, se presume que lo es el que tiene la posesión.

Sentada la siguiente regla, al caso que nos compete analizar, se encontraría subsumido en la preceptiva del inciso b) del art. 2256, toda vez, que tanto la parte actora como la demandada invocan derechos emanados de diferentes antecesores, que en el caso sería el siguiente:

El Reivindicante Constructora Schilman Group SRL, indica que su título emana de la Escritura de venta N° 38 de fecha 14/02/2017 pasada por ante la escribana Susana del Valle Diaz Marquez de Augier, Escribana Pública Autorizante, Titular del Registro N° 8, de la que surge que Carlos Arturo Mansilla y Norma del Valle Pedraza, renuncian al derecho real de usufructo vitalicio con derecho a acrecer por lo que Carlos Ernesto Mansilla vende a favor de Constructora Schilman Group SRL dos inmuebles ubicado en La Rinconada, Dpto. Lules, identificados en el Plano de Mensura y División N° 50476/07 aprobado por la Dirección General de Catastro de esta Provincia, Expte. N.° 12765-LM-07, como Fracción Seis y Fracción Siete, ambos identificados con Padrón n.° 877806 y n.° 877807 respectivamente.

Y por otro lado la Reivindicada, Sra. Guadalupe Sisack Novillo, indica que su título proviene del negocio jurídico celebrado por su padre Ricardo Sisack Novillo, por Escritura 276 de fecha 21/05/2008, en donde el Sr. Antonio Reyes Acosta confirió Poder Especial de Representación Irrevocable e Inextinguible por fallecimiento o incapacidad del poderdante, a favor de Ricardo Antonio Sisack Novillo, para que actuando en su nombre y representación en forma conjunta, separada o indistinta, lo ejerzan durante el plazo de quince años, con el objeto de suscribir la escritura traslativa de dominio a favor de si mismo de las tres fracciones de terreno, de las cuales solo pudo escriturar la Fracción Tres correspondiente al Padrón n.° 877803, conforme Escritura Pública N.° 267 de fecha 15/06/2010, pasada por ante la escribana Silvia Inés Bollea de De La Orden, Escribana Pública titular del Registro N.° 34 e Informe de dominio; no así de las otras dos Fracciones (Padrones n.° 877806 y 877807) objeto del presente litigio.

Por último y atento a las pruebas analizadas con anterioridad, la posesión del Sr. Ricardo Antonio Sisack Novillo, continuándola luego su hija, Guadalupe Sisack Novillo, es anterior al título presentado por el Reivindicante actor. Por lo tanto el título presentado por Constructora Schilman Group SRL (Escritura N.° 38) es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título alguno, conforme lo prescrito por el art. 2256 inc b del CCyCN..

7. Costas.

Atento al resultado arribado en el juicio de Nulidad, las costas serán impuestas en su totalidad al demandado Sr. Antonio Reyes Acosta, conforme al principio objetivo de la derrota, art. 60 y 61 CPCyCT.. Por su parte considero que los codemandados Sres. Carlos Ernesto Mansilla, Carlos Augusto Mansilla, Norma del Valle Pedraza, y la empresa Constructora Schilman Group SRL, serán eximidos de la imposición de costas en su totalidad, por entender que fueron subadquirentes de buena fe de los terrenos, conforme lo prescrito por el art. 61 inc a del CPCyCT.

Por último y atento al resultado arribado en el juicio de Reivindicación, las costas del mismo serán impuestas a cargo del reivindicante vencido, Constructora Schilman Group SRL, conforme al principio objetivo de la derrota, art. 60 y 61 CPCyCT.

8. Honorarios

Respecto a la regulación de honorarios, dado que no es posible en este momento determinar la base sobre la cual deben ser calculados, me encuentro habilitado para diferir el auto regulatorio (art. 20 ley 5.480).

Por lo todo ello,

RESUELVO:

I. HACER LUGAR a la Excepción de Falta de Legitimación Pasiva deducida por las escribanas María Victoria Molina Zavalia de Mendilaharzu, DNI 14.226.351 y Rosario Sancho Miñano, DNI 33.755.542, titular y adscripta al Registro Notarial N.º64, conforme a lo considerado en el apartado n.º 3. a).

II. NO HACER LUGAR a la demanda de Nulidad de la Escritura N.º 227 de fecha 29/07/2016, en contra de las Escribanas María Victoria Molina Zavalia de Mendilaharzu, DNI 14.226.351 y Rosario Sancho Miñano, DNI 33.755.542, titular y adscripta al Registro Notarial N.º64, conforme a lo considerado en el apartado n.º 3. a).

III. NO HACER LUGAR a la Excepción de Falta de Legitimación Activa que fuera deducida por Constructora Schilman Group SRL, conforme a lo considerado en el apartado n.º 3, a).

IV. HACER LUGAR al pedido de declaración de Nulidad de la Escritura N.º 227 de fecha 29/07/2016 pasada por ante la escribana María Hortensia Avila, Escribana Adscripta al Registro Notarial N.º 62, conforme a lo consideraciones vertida en el apartado n.º 4. Sin perjuicio de ello y a lo considerado en el apartado n.º 5, la empresa Constructora Schilman Group SRL, no se encuentra alcanzada por los efectos retroactivos de la nulidad conforme a lo normado por los art. 390 y 392 CCyCN.

V. NO HACER LUGAR a la demanda de Reivindicación deducida por Constructora Schilman Group SRL, en contra de la Sra. Guadalupe Sisack Novillo, conforme a lo considerado en el apartado n.º 6.

VI. DISPONER que una vez firme la presente Sentencia, el plazo para escriturar los terrenos por la Sra. Guadalupe Sisack Novillo, será el de 6 años y 296 días. Tiempo calculado entre la fecha de la Escritura N.º 227 del 29/07/2016 y la fecha 21/05/2023 (plazo limite que tenia Ricardo Sisack Novillo para escriturar si es que no hubiera fallecido o no lo hubiera vendido Reyes Acosta ilegítimamente los terrenos).

VII. COMUNICAR una vez firme el contenido de la presente sentencia, al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán y al Colegio de Escribanos de la Provincia de Tucumán (art. 183 de la Ley 5437).

VIII. DEJESE constancia de la presente resolución en los autos acumulados "Constructora Schilman Group SRL C/ Sisack Novillo Guadalupe S/ Reivindicación, Expte. N.º 825/20".

IX. COSTAS, imponer las mismas conforme a lo considerado en el apartado n.º 7.

X. RESERVAR pronunciamiento de Honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

DR. PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 05/12/2025

Certificado digital:

CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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