Expediente: **285/13**
Carátula: **FAGALDE DE BRUHL HORTENSIA JOSEFINA DEL CARMEN C/ LUNA JUAN BAUTISTA S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJC) N°1**
Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**
Fecha Depósito: **01/10/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - VILLAGRA, RAUL FERNANDO-PERITO
90000000000 - ZURITA, MAGDALENA DEL CARMEN-DEMANDADOS-HEREDEROS
27225157265 - AGUERO, FABIOLA ROSA-PERITO
20111972401 - LUNA, DANIEL WALTER-DEMANDADOS-HEREDEROS
90000000000 - FAGALDE DE BRUHL HORTENCIA DEL CARMEN, -FALLECIDO/A
90000000000 - BRUHL, RODOLFO EDUARDO-ACTOR-HEREDERO
20305983757 - BRUHL, FEDERICO JOSÉ-ACTOR-HEREDERO
90000000000 - BRUHL, NICOLAS EUDORO-ACTOR-HEREDERO
90000000000 - BRUHL, SOFIA JOSEFINA-ACTOR-HEREDERO
90000000000 - LUNA, JUAN ALBERTO-DEMANDADOS-HEREDEROS
20131898240 - RACEDO, GUILLERMO-PERITO CONTADOR
20305983757 - BRUHL, JOSE LUIS-ACTOR-HEREDERO
90000000000 - BRUHL, HIPOLITA JOSEFINA-ACTOR-HEREDERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámara de Apelaciones Multifueros (Civil CJC) N°1

ACTUACIONES N°: 285/13

H20930853210

Civil y Comercial Común Sala I

JUICIO: FAGALDE DE BRUHL HORTENSIA JOSEFINA DEL CARMEN C/ LUNA JUAN BAUTISTA S/ REIVINDICACION. EXPTE. N° 285/13

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 30 días del mes de septiembre de 2026 la Sra. Vocal de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. Luciana Eleas, y la Sra. Vocal Subrogante de dicha Sala, Dra. Valeria Susana Castillo, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido en fecha 2/3/2026 por el demandado Daniel Walter Luna, con patrocinio del letrado Omar Jesús Gosne, en contra de la sentencia n° 78 de fecha 13/2/2026 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común II° Nominación, Centro Judicial Concepción, en estos autos caratulados: “Fagalde de Bruhl Hortensia Josefina del Carmen c/ Luna Juan Bautista s/ Reivindicación - expediente n° 285/13”. Practicado el sorteo de ley, da el siguiente resultado: Dra. Luciana Eleas y Dra. Valeria Susana Castillo. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Sra. Vocal Dra. Luciana Eleas dijo:

1. Por sentencia n° 78 de fecha 13/2/2026 el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común II° Nominación, Centro Judicial Concepción, resolvió no hacer lugar a la excepción de falta de acción

interpuesta por la parte demandada, y hacer lugar a la demanda de reivindicación promovida por la Sra. Hortensia Josefina del Carmen Fagalde de Bruhl DNI N° 3.682.170, en contra del Sr. Juan Bautista Luna CUIT N°20-08394292-5, debiendo el demandado en la persona de sus herederos restituir la posesión del inmueble ubicado en camino vecinal s/n° de la localidad Alto el Puesto, Dpto. Graneros, Tucumán; inscripto en el Registro Inmobiliario en las Matrículas G-04179 y G-04178, identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón 191.347 y 191.346, Padrón origen 90.043, Matrícula 44.412, Orden 12, Circunscripción I, Sección D, Manzana/Lámina 272, Parcela 13C, Fracción II: lindando al Norte: con camino vecinal, al Sur: canal de riego de por medio, al Este: Francisco Fuentes, Delia Graneros y Rosa Varela, y al Oeste: Elogio Amani y Félix Santillán; Fracción III: al Norte: Río Marapa, al Sur: camino vecinal de por medio, al Este: en parte con Avelino Bazán y camino vecinal de por medio con Josefa Rivadeneira, al Oeste: Félix Santillán. Impuso las costas a la accionada vencida. Reservó honorarios para su oportunidad.

2. Contra dicha sentencia, dedujo recurso de apelación y expresó agravios el 2/3/2026 el demandado Daniel Walter Luna, con patrocinio del letrado Omar Jesús Gosne, el que fue respondido el 17/3/2026 por la parte actora, representada por el heredero Federico José Bruhl, con el patrocinio letrado del Dr. Felipe Mariano Rougés.

3. Antecedentes relevantes para resolver:

3.1. Demanda.

El 31/7/2013 el letrado Felipe M. Rougés, como apoderado de la Sra. Hortensia Josefina del Carmen Fagalde de Bruhl, promovió formal demanda de reivindicación por los inmuebles Padrones 191.347 y 191.346, Matrículas Registrales G-04178 y G-04179, ubicados en Camino Vecinal s/n° de la localidad Alto el Puesto, Dpto. Graneros, Tucumán, contra el Dr. Juan Bautista Luna con igual domicilio de los inmuebles a reivindicar, y contra todo otro ocupante que por su cuenta y/u orden, en su nombre o relacionados con ellos se encuentre en dichos inmuebles, a fin de que se ordene la restitución y entrega de la posesión arrebatada a su mandante, con costas.

Sobre los hechos, relató que el 6/3/2012 la actora adquirió la propiedad de las fracciones de terreno referidas, conforme plano y Escritura Pública N° 85 otorgada ante el Escribano Marco A. Padilla (h), que adjunta; y que en esa misma oportunidad el vendedor, Sr. José Guillermo Aguirre, hizo la entrega real de la posesión de los inmuebles a la compradora. Explicó que, pese a que el demandado Juan Bautista Luna había consentido la toma de posesión inicial, meses después comenzó a impedir todo ingreso al campo a los empleados de la actora, y a realizar tareas de limpieza del predio, constituyendo ello una verdadera desposesión que habilita la presente acción.

Afirmó que el demandado no puede ser considerado de ningún modo poseedor a título de dueño, pues en el momento de realizar los planos de mensura para la compraventa entre su mandante y el Sr. Aguirre por intermedio de escritura pública N°85 de fecha 6/3/2012, y en la toma de la posesión de su mandante, en ningún momento el Sr. Luna se opuso.

Estimó que se encuentran reunidos los presupuestos que tornan procedente la acción reivindicatoria prevista en el art. 2758 CC, estando la actora plenamente legitimada para su ejercicio por ser adquirente del inmueble, habérsele otorgado la posesión del predio, haberla ejercido legal y realmente, y haber sido despojada de ella por el demandado.

Asimismo solicitó medida cautelar de no innovar sobre los inmuebles de litis, dado que el demandado ha impedido desde hace un tiempo el ingreso de la actora y su permanencia en ellos, y ha comenzado a realizar mejoras que alteran la situación fáctica de los mismos a fin de acreditar una posesión que no tiene.

3.2. Por sentencia n°10 del 14/2/2014 se hizo lugar a la medida cautelar de no innovar en la forma solicitada por la actora, la que fue notificada por el Sr. Juez de Paz de Graneros al demandado, recibida por su hijo Juan Alberto Luna, en fecha 2/6/2014.

3.3. Contestación de demanda

En fecha 2/10/2014 se presentó el letrado Celso Roberto Romero como apoderado del Sr. Juan Bautista Luna. En tal carácter opuso excepción de cosa juzgada y excepción de falta de acción.

Sobre la cosa juzgada, sostuvo que la acción de reivindicación intentada ya fue objeto de juzgamiento definitivo y firme en los autos "Aguirre, José Guillermo vs. Luna, Juan Bautista s/ Reivindicación" (Expte. N° 566/87), resuelto por la Corte Suprema de Justicia de Tucumán por sentencia N° 326 del 13/5/1996 por la cual rechazó la demanda reivindicatoria contra Luna. Adujo la presencia de triple identidad entre ambos procesos: a) sujetos: identidad jurídica de partes por subrogación, por lo que la adquirente no puede tener un derecho mejor ni más extenso que el transmitente; b) objeto: el reclamo versa sobre el mismo inmueble; c) causa: la pretensión se refiere a igual exigencia de restitución del dominio.

Sobre la falta de acción, alegó que la actora no tiene derecho ni legitimación para reivindicar. Señaló que al haberse declarado en el juicio anterior que el vendedor, José Guillermo Aguirre, no probó el dominio sobre el bien en el juicio sucesorio de sus causantes, este no era propietario; que el antecedente dominial invocado (22/265 s/B) se refería a un inmueble totalmente diferente y sin relación con la Matrícula G-00024; y que al no haber sido el vendedor propietario ni poseedor, la Escritura N° 85 es ineficaz para fundar la acción.

Asimismo, contestó demanda. Negó cada uno de los hechos afirmados en ésta, en especial: que José Guillermo Aguirre o la actora Fagalde de Bruhl ostenten la titularidad del dominio sobre las Fracciones II y III descriptas en el plano N° 62798/11; que la actora o su vendedor hayan tenido la posesión real y efectiva del bien; que exista un despojo, ya que resulta jurídicamente imposible despojar a la actora de una posesión que jamás ejerció; que se haya consentido la toma de posesión o las tareas de mensura privada realizadas por la actora.

Impugnó la cláusula de posesión ficta o tradición verificada con anterioridad asentada en la Escritura N° 85, sosteniendo que la simple manifestación escrituraria no reemplaza la entrega material de la cosa.

Al exponer los hechos afirmó que es propietario y poseedor exclusivo del predio, el cual adquirió mediante boleto privado de compraventa el 18 de septiembre de 1979 de manos de don Pedro Véliz, quien detentaba la posesión a título de dueño de forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de 40 años; el inmueble que posee abarca 103 hectáreas 2788 m² (dividido en Sector 1 de 85,62 ha y Sector 2 de 17,64 ha), individualizado en el Plano de Mensura para Información Posesoria N° 908 Serie N (Expte. N° 3884-G-80 del 30/06/1980), bajo el Padrón Origen 90.043; realizó actos posesorios concretos ya que cercó el predio en sus cuatro costados con alambre, postes y trabillas, efectuó desmonte, desmalezamiento y cultivos continuos de granos, tabaco y caña de azúcar en provecho propio, construyó su casa habitación familiar y galpones de almacenamiento, inscribió el inmueble en la Dirección de Irrigación de la Provincia, en la Junta de Regantes de Juan Bautista Alberdi para el derecho de riego y en la Cámara de Productores de Tabaco, abonó de forma regular el servicio de energía eléctrica -73 boletas de EDET desde los años 90 - e impuestos provinciales y comunales- 27 boletas de Rentas, 7 boletas de Tasa Comunal y tramitación de Cuenta Tributaria Especial N° 21382/377/08 ante Catastro y Rentas-; celebró contratos de arrendamiento rural con diversos productores agrícolas para la explotación de la tierra: Héctor Felipe Alarcón en 1998, José Jiménez García en 2003, Francisco J. Elías en 2005, Héctor Orlando Sánchez en 2006 y Arbu

Agrícola SRL en 2006; promovió el juicio de usucapión "Luna, Juan Bautista s/ Usucapión", y repelió anteriores intentos de perturbación por parte de Aguirre mediante acciones civiles y denuncias penales por usurpación, todo lo cual ofreció como prueba.

Solicitó el rechazo de la demanda por ser contraria a derecho, con costas.

3.4.Contestación de excepciones

El 17/4/2015 el Dr. Felipe Rougés respondió el traslado de excepciones y solicitó su rechazo.

Sostuvo la plenitud de la legitimación de la actora para accionar con base en tres elementos concatenados: a) Título inmediato -Escritura Pública N° 85: la adquisición del inmueble el 6/3/2012 le otorga el carácter directo de titular del inmueble; b) Respaldo registral: certificación de situación dominial por la Dirección del Registro Inmobiliario bajo la Ley 3691 (informe N° 39420) correspondiente a la Matrícula Registral G-00024 y sus matrículas derivadas; c) Subrogación en cadena dominial histórica: su derecho no nace de forma aislada en 2012, sino que la actora se encuentra plenamente subrogada en los derechos y acciones reales de sus antecesores en el dominio, quienes poseen una secuencia ininterrumpida de títulos inscriptos en el Registro Inmobiliario desde el año 1925, lo cual consta en la sucesión “Aguirre Braulio y otros s/ Sucesión" en 1986, sucesión en la que le fueron transferidos a José Guillermo Aguirre todos los derechos y acciones reales sobre el inmueble de litis, quien los transfirió a favor de la actora mediante la Escritura N° 85 referida.

Agregó que la secuencia dominial descripta quedaba corroborada en la tela catastral por nomenclatura donde la propiedad figura a nombre de Braulio Aguirre desde el nacimiento del registro, y en la publicación del Boletín Oficial N° 11.410 del 22/5/1947, relativa a la revaluación general de propiedades realizada por Rentas del Departamento Graneros.

Invocó la presunción legal por antigüedad del título (Art. 2790 CC) y destacó que la fecha de posesión alegada por la demandada -año 1979- es posterior al origen del título de sus antecesores -año 1925-, por lo cual al no exhibir la demandada ningún título de propiedad, operaba la presunción legal de que el autor del título anterior era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica.

Explicó que en 2012 su mandante realizó amojonamiento, delimitación, apertura de picadas y planos de mensura sin sufrir oposición alguna; y que en 1984 y 1986 el Sr. Juez de Paz de Graneros dictó sentencias en sendos juicios de amparo posesorio sobre el inmueble de litis, en las que reconoció la posesión del transmitente, José Guillermo Aguirre, y rechazó las pretensiones de Juan Bautista Luna.

Añadió que, para el caso de que se pretendiera argumentar que los antecesores de la actora no contaban con un título de dominio perfecto, el artículo 2.772 CC dispone expresamente que la acción de reivindicación puede ser ejercida por todos los que tengan sobre la cosa un derecho real perfecto o imperfecto, y en consonancia con ello, los arts. 2507, 2661 y 2663 refieren que el dominio menos pleno, revocable o imperfecto no priva al adquirente de la facultad de perseguir judicialmente la restitución de la posesión de manos de un ocupante fáctico. Por lo tanto, la legitimación activa de la actora resultaba inatacable.

En cuanto a la excepción de cosa juzgada, afirmó que el demandado se equivocaba al considerar que la sentencia 326 de la CSJT dictada el 13/5/1996 en los autos “Aguirre, José Guillermo c/ Luna Juan Bautista s/ Reivindicación” expte. N°566/87 le fue favorable. Remarcó que dicha sentencia le fue desfavorable puesto que rechazó la defensa de excepción de usucapión por no haber probado el Sr. Luna la posesión, como también le fue rechazada al Sr. Aguirre la reivindicación por haber

iniciado la acción como heredero; es decir que el Sr. Luna perdió el juicio referido por no haber probado la posesión; por lo tanto no puede oponer excepción de cosa juzgada: la sentencia de la CSJT rechazó la usucapión porque no probó una posesión que nunca tuvo. Afirmó que la única cosa juzgada en autos es el rechazo de la usucapión de Luna: la cosa juzgada es en su contra y no en contra de la actora que inicia la acción de reivindicación con legítimo título de dominio. A lo dicho sumó que no existe coincidencia de sujetos, objeto y causa, dado que en el proceso de 1987: los sujetos fueron el Sr. José G. Aguirre como heredero y actor y el Sr. Luna como demandado; el objeto fue un inmueble de 16,25 hectáreas (650 m de ancho por 250 metros de fondo), ubicado en “Alto El Puesto”, Graneros, de una mayor extensión de 162 hectáreas, mientras que el actual proceso es por 86 hectáreas (Padrón 191.347) y por 19 hectáreas (Padrón 191.346), Matrículas Registrales G-4178 y G-4179, ubicadas en camino vecinal s/n de la localidad de “Alto El Puesto”, Graneros; la causa tampoco es la misma, dado que la sentencia que cita el demandado en ninguna parte declara que sea él propietario o poseedor de la propiedad reclamada por la actora, en cambio en el presente proceso el demandado manifiesta erróneamente ser poseedor y propietario.

Por decreto del 24/4/2015 se tuvo por contestado el traslado y se dispuso tener presente para definitiva.

3.5. Ante el deceso del demandado el 26/6/2018, se dispuso la citación de sus herederos, ante lo cual se apersonaron sus hijos Juan Alberto Luna y Daniel Walter Luna; acreditaron su legitimación con copia de la sentencia N° 138/2018 recaída en el juicio sucesorio "Luna Juan Bautista s/ Sucesión", Expte. N° 993/18, y asumió Daniel W. Luna la representación de la sucesión en el litigio.

A su vez, el 2/10/2018 falleció la actora y comparecieron sus herederos Hipólita Josefina, Juan Luis José, Federico José, Nicolás Eudoro José, Sofía Josefina y Rodolfo Eduardo Bruhl acreditando su carácter conforme juicio sucesorio -Expte. N° 6932/18-; se les otorgó intervención de ley y se tuvo por unificada la representación y apoderamiento común en la persona del heredero Dr. Federico José Bruhl.

3.6. En fecha 6/6/2019, Daniel Walter Luna denunció como hecho nuevo la sentencia definitiva y firme dictada por la Corte Suprema de Justicia en fecha 5/2/2019 en los autos caratulados “Aguirre José Guillermo vs Luna Juan Bautista s/ Nulidad” - Expte. 18/17, donde se resolvió no hacer lugar a la acción autónoma de nulidad promovida por el actor contra la sentencia n° 326/1996 dictada anteriormente por ese mismo Tribunal en el proceso caratulado “Aguirre José Guillermo vs Luna Juan Bautista s/ Reivindicación Expte. n° 566/87” que rechazó la acción reivindicatoria, en razón de no haber demostrado el título habilitante para su procedencia. Afirmó que ese pronunciamiento, al confirmar la anterior sentencia n° 326/1996 que se encuentra firme, hizo cosa juzgada sobre las cuestiones debatidas en el juicio caratulado “Aguirre José Guillermo vs Luna Juan Bautista s/ Reivindicación Expte. n° 566/87”, una de cuyas cuestiones afecta también al presente juicio iniciado por Hortensia Josefina del C. Fagalde de Bruhl. Adujo que se trata de un mismo hecho jurídico, que fue expresamente señalado en su contestación de demanda, y que en ese momento no existía.

Corrido traslado a la actora, el 17/7/2020 contestó el traslado el Dr. Federico Bruhl, quien solicitó el rechazo de la excepción de cosa juzgada y del hecho nuevo, con expresa imposición de costas.

Por sentencia n° 248 dictada el 26/7/2022 el Sr. Juez luego de delimitar el marco jurídico y fáctico necesario para la procedencia de la excepción de cosa juzgada, expuso que “del análisis de autos surge claramente que los sujetos intervinientes en el presente proceso difieren de aquellos que intervinieron en el proceso caratulado “Aguirre José Guillermo vs Luna Juan Bautista s/ Reivindicación Expte. n° 566/87”. Afirmó que “con respecto al objeto de litis no surge que la parte demandada haya acreditado que se trata del mismo inmueble, sumado a que tampoco opuso en

autos como defensa la Excepción de Prescripción -como sí lo hizo oportunamente en el proceso caratulado “Aguirre José Guillermo vs Luna Juan Bautista s/ Reivindicación Expte. n° 566/87”- lo que genera duda respecto a la identidad del inmueble objeto del juicio”. Conforme a ello concluyó que no se cumplen los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento procesal para que se configure la Excepción de Cosa Juzgada, y desestimó en consecuencia el planteo. Respecto al hecho nuevo, consideró abstracto pronunciarse, atento al fallo emitido en el expediente n° 18/17 por la CSJT, que rechazó la nulidad interpuesta por José Guillermo Aguirre, y a lo resuelto sobre el planteo de cosa juzgada. Impuso las costas por el orden causado.

Deducido recurso de apelación contra esa decisión el 8/8/2022 por Daniel Walter Luna, por sentencia n°355 dictada en fecha 21/11/2024 esta Cámara confirmó la sentencia recurrida.

En lo medular, sobre la cosa juzgada sostuvo el Tribunal que no se cumplen los requisitos de triple identidad de objeto, sujeto y causa previstos por la ley, para poder concluir que la cuestión aquí debatida ya fue analizada, probada y resuelta en el juicio “Aguirre J. c/ Luna J. B. s/ Reivindicación”; que ni con el criterio amplio de admisibilidad que permite la norma del art. 288, inc. 6 CPCCT puede llegarse a una conclusión diferente, dado que se observa que además de que el objeto perseguido en estos autos no resulta coincidente con la fracción reclamada en 1987, las resoluciones fueron dictadas sin la participación y audiencia de las partes intervinientes en este juicio, de modo que al momento de considerar la procedencia de la acción reivindicatoria iniciada aquí por la Sra. Fagalde de Bruhl, se valorará su título respecto de las fracciones indicadas en la demanda (de 86 y 19 has respectivamente), que difieren de la porción reclamada por el Sr. Aguirre respecto de un inmueble de mayor extensión (164 has), junto a los demás elementos exigidos por la ley para la admisión de la demanda; que en el caso no existe tal identidad de parte y objeto ya que no puede negarse que la actora en autos no intervino con carácter de parte en el proceso iniciado por el Sr. Aguirre en fecha anterior, invocando un título distinto al que aquí se trata; que el Sr. Luna al contestar demanda mencionó que tramita un proceso caratulado “Luna Juan Bautista s/ Usucapión” (sin aportar datos sobre su estado), y como destacó el Sr. Juez de primera instancia, no opuso en estos autos excepción de prescripción adquisitiva que sí había planteado en los autos n° 566/87. Todo lo cual impide la procedencia de la excepción deducida.

Sobre el hecho nuevo, expresó el Tribunal que el demandado plantea como tal la sentencia dictada el 5/2/2019 por la CSJT en los autos “Aguirre José Guillermo s/ Nulidad. expte. n° 18/17”, que desestimó la acción de nulidad intentada por el Sr. Aguirre contra la sentencia n°326 del 13/5/1996 dictada en el juicio reivindicatorio iniciado en 1987; que la nulidad interpuesta por el Sr. Aguirre se refiere al mismo proceso de reivindicación valorado precedentemente (expediente n° 566/87), cuyo análisis concluyó en la improcedencia de la excepción de cosa juzgada, por lo que no podría admitirse la configuración de un hecho nuevo sin contradecir lo resuelto precedentemente, siendo abstracta su valoración.

Tal resolución está firme.

3.7. La sentencia.

En la sentencia recurrida, se hizo lugar a la acción de reivindicación con costas al demandado.

Para resolver en ese sentido, luego de destacar que la excepción de cosa juzgada ya fue rechazada, el Sentenciante aplicó como marco jurídico el Código Civil de Vélez vigente al momento de los hechos (conforme al art. 7 del CCyCN). Con base en el art. 2790 CC rechazó la excepción de falta de acción (falta de legitimación activa) al concluir que la actora cuenta con un título de propiedad válido, Escritura pública N°85 de fecha 6/3/2012, con el respaldo de su inscripción en el Registro Inmobiliario, y en los antecedentes dominiales ininterrumpidos de sus antecesores, los que

se remontan al año 1925.

Al analizar la procedencia de la acción, y teniendo en cuenta el art. 2790, aludió que dicha norma autoriza al reivindicante a sumar su posesión a la de sus antecesores, si presenta títulos de propiedad anteriores a la posesión del demandado, y éste no presenta título alguno. En tal caso, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica; disposición que rige aun cuando el título del reivindicante sea de fecha posterior a la posesión alegada por el demandado, siempre que alguna de las posesiones de sus antecesores sea anterior a ella, es decir, que en el caso la acción reivindicatoria procederá en los términos del Art. 2790 del Cód. Civil si la actora presenta un título de propiedad anterior a la posesión del demandado y éste no exhibe título, ni prueba de haber adquirido el dominio por prescripción.

Ante ello, volvió sobre la copia certificada de la escritura N° 85, mediante la cual la Sra. Hortensia Josefina del Carmen Fagalde de Bruhl adquirió el inmueble en fecha 6/3/2012 de José Guillermo Aguirre, acompañada por la actora, con la cual tuvo por satisfecho el recaudo de la norma citada.

Con respecto a las pruebas de la demandada, entendió que estas no logran desvirtuar la pretensión de la actora: los instrumentos presentados por el accionado sólo acreditan la posesión que ejerce sobre el inmueble, pero con ello, no se logró probar que tenga un mejor derecho que el que tiene la actora sobre el inmueble. Aludió a que la inspección ocular del inmueble de litis realizada por el Juez de Paz de Graneros de fecha 29/4/2015, probó que en la actualidad efectivamente el demandado ejerce la posesión sobre el predio, lo que coincide con lo expuesto por ambas partes.

Concluyó que de lo analizado se desprendía, en forma contundente, que la acción intentada por la actora reúne los requisitos necesarios para que prospere la reivindicación: título idóneo (el derecho a poseer) y posesión actual del demandado, y en concordancia con los Arts. 2758/9/72/77/90 y demás concordantes del CC, debe acogerse su demanda.

4. El recurso del demandado.

El apelante afirmó que la parte actora carece de legitimación activa y de un título hábil e inamovible para triunfar en la acción de reivindicación.

Adujo que la actora fundó la demanda en la Escritura Pública N° 85 del 6/3/2012 otorgada por el Sr. José Guillermo Aguirre, pero dicho transmitente no poseía la titularidad ni un derecho real consolidado sobre el inmueble; que la cadena dominial antecedente de Aguirre (asentada en la Matrícula G-00024) presenta vicios insubsanables de origen: la hijuela del juicio sucesorio no acredita el dominio en cabeza de sus causantes y el antecedente registral invocado (22/265 s/B) correspondía a un inmueble distinto; que al no haber demostrado Aguirre la condición de propietarios de sus antecesores, no podía transmitir a la Sra. Fagalde de Bruhl un derecho mejor ni más extenso que el que él mismo ostentaba, por lo que la Escritura N° 85 carece de la legalidad requerida para reivindicar el predio.

Sostuvo que la actora jamás ostentó la posesión real y material del inmueble, por lo que resulta imposible que haya sufrido una desposesión o despojo. Señaló que la posesión real, continua y pública del predio ha pertenecido históricamente a su parte (Juan Bautista Luna y herederos), lo que se encuentra acreditado en autos mediante boletas de servicios, impuestos, construcciones y acciones judiciales; que existe una manifiesta contradicción en la demanda: mientras la actora afirmó que el vendedor le entregó la posesión el 6/3/2012, en el texto de la propia Escritura N° 85 se consignó únicamente una tradición ficta manifestando que se verificó con anterioridad; que dado que el vendedor (Aguirre) no tenía la posesión ni material ni efectiva del bien, no pudo haberla

transmitido a la actora, y al no haber ejercido la actora la posesión real en ningún momento, no se configura el elemento esencial del despojo exigido para la procedencia de la acción.

Expresó que el fallo recurrido omitió considerar pronunciamientos judiciales firmes que ya habían resuelto la invalidez del título del antecesor de la actora, así la sentencia N° 326 del 13/5/1996, en la que la CSJT en el juicio "Aguirre c/ Luna s/ Reivindicación" (Expte. N° 566/87) rechazó definitivamente la pretensión reivindicatoria de José Guillermo Aguirre contra Juan Bautista Luna, determinando expresamente que Aguirre carecía de título hábil y de antecedente dominial válido sobre el bien. También en la sentencia N° 64 del 5/2/2019 la Corte en el juicio "Aguirre c/ Luna s/ Nulidad" (Expte. N° 18/17) rechazó la acción autónoma de nulidad promovida por Aguirre para intentar destruir la cosa juzgada de la sentencia N° 326/96. Sostuvo que el juez de primera instancia ignoró deliberadamente esas resoluciones agregadas a la causa en copia certificada, reconociéndole a la actora un derecho que a su transmitente le fue negado de forma definitiva por la máxima instancia provincial.

En cuanto a la valoración de la prueba, aseguró que el juez incurrió en una valoración parcializada e injustificada del plexo probatorio reunido a lo largo de 12 años de trámite procesal, que consideró exclusivamente las manifestaciones y la escritura aportadas por la parte actora, mientras que omitió analizar las probanzas aportadas por la demandada incorporadas en los cuadernos probatorios CPA 1 y CPD 1; que el juez fundó sus conclusiones de manera vaga e imprecisa en una supuesta prueba trasladada y otros expedientes, sin individualizar a qué expedientes se refería ni exponer el razonamiento lógico para ponderar unas pruebas por encima de otras.

Hizo reserva del caso federal.

4.1 Contestación de agravios por la actora.

Al responder los agravios, la actora solicitó su rechazo. Sostuvo que el apelante no enfrentó los pilares esenciales de la sentencia: no demostró contradicciones internas, no identificó pruebas decisivas indebidamente omitidas ni justificó por qué el razonamiento del juzgador sería errado.

Expresó que la actora justificó plenamente su legitimación activa para reivindicar el inmueble, respaldada en su título y en la cadena de antecedentes de sus transmitentes; que la legitimación activa quedó probada con la Escritura Pública N° 85 del 6/3/2012, el informe del Registro Inmobiliario adjuntado a la demanda y el régimen del artículo 2790 del Código Civil, que la faculta a subrogarse en los derechos de sus antecesores y remontarse a los títulos previos hasta dar con uno anterior a la posesión del accionado, en el caso a Braulio Aguirre en el año 1925. Negó la arbitrariedad en la selección y examen de las pruebas. Señaló que la excepción de Cosa Juzgada invocada sobre este punto ya fue desestimada expresamente en la causa mediante la sentencia N° 248 del 26/7/2022 confirmada en alzada. Afirmó que la falta de recepción material inmediata del terreno o la mención a una "tradición ficta" en la escritura no invalida la acción de reivindicación, ya que la actora no necesita demostrar que ha recibido efectivamente la posesión física del bien; que no se desconoció la posesión actual del demandado pero se encuadró dicha ocupación como un acto de desposesión frente al derecho prevalente otorgado por el título; y que en una acción reivindicatoria no basta con probar la ocupación o la permanencia sobre la cosa, lo jurídicamente decisivo es acreditar un derecho prevalente.

5. Análisis de los agravios.

Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo los que

consideren suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

Aclarado lo anterior, subrayo que los agravios plantean tres cuestiones que deben ser diferenciadas y que serán analizadas en el orden que se propone a continuación. La primera se refiere a la pretendida autoridad de cosa juzgada de las sentencias dictadas en “Aguirre, José Guillermo c/ Luna, Juan Bautista s/ Reivindicación” y en la posterior acción autónoma de nulidad caratulada “Aguirre José Guillermo vs Luna Juan Bautista s/ Nulidad”, a partir de lo cual el recurrente argumenta sobre la falta de legitimación activa de la parte actora. La segunda concierne a la aptitud del derecho invocado por Fagalde respecto de las fracciones reivindicadas. La tercera exige valorar la ocupación y la prueba ofrecida por Luna, particularmente el boleto de compraventa de 1979 y los actos posteriores que atribuye a su posesión.

5.1 Falta de legitimación activa. Cosa juzgada.

El recurrente insiste en que la actora no tiene legitimación para reivindicar y que la cuestión que aquí se debate ha pasado por autoridad de cosa juzgada, dado que José Guillermo Aguirre, transmitente de la reivindicante, no tenía la titularidad del inmueble de litis, lo cual fue decidido por la CSJT en la sentencia n°326/1996 y ratificado por la sentencia n.° 64/2019, que rechazó la nulidad del pronunciamiento de 1996. Considera así que se pretende reeditar en este juicio lo ya decidido por la Corte en los precedentes nombrados.

Surge de las constancias de autos detalladas anteriormente que la excepción de cosa juzgada opuesta por Juan Bautista Luna fue rechazada mediante sentencia n.° 248 del 26/7/2022, confirmada por esta Cámara en la sentencia n.° 355 del 21/11/2024, que se encuentra firme. En esa oportunidad se examinó la sentencia n.° 326/1996 dictada en el juicio reivindicatorio promovido por Aguirre, y se consideró también el pronunciamiento n.° 64/2019 recaído en la acción autónoma de nulidad, cuya invocación como hecho nuevo se declaró abstracta. Se concluyó que no concurrían los presupuestos para trasladar la autoridad de cosa juzgada de aquel juicio a la pretensión aquí promovida por Fagalde respecto de las fracciones II y III.

En consecuencia, el apelante no puede obtener ahora, mediante el recurso contra la sentencia definitiva, una nueva decisión sobre la excepción ya resuelta, por lo que los agravios referidos a la falta de legitimación derivados de la cosa juzgada invocada por el demandado, deben ser rechazados.

Ahora bien, la excepción de cosa juzgada fue rechazada por una decisión firme, que consideró las diferencias entre los sujetos intervinientes, los títulos invocados y las fracciones reclamadas en ambos procesos. La eventual comunidad de algún antecedente dominial no modifica lo resuelto ni permite equiparar, por esa sola circunstancia, sus respectivos objetos. Dentro de ese marco, examinaré a continuación el derecho invocado por la actora respecto de las fracciones individualizadas en esta demanda.

Al respecto, aclaro que considero que lo resuelto en la reivindicación anterior no impide valorar las constancias de aquella causa que fueron ofrecidas como prueba en la presente. Ello así en tanto debe distinguirse la eficacia vinculante del pronunciamiento anterior de la aptitud probatoria de las constancias documentales relacionadas con aquel proceso.

En esta lógica, su consideración no importa reabrir la excepción de cosa juzgada, sino apreciar elementos pertinentes para resolver la pretensión actual. Se trata, además, de instrumentos públicos, como por ejemplo informes registrales y resoluciones judiciales producidos en actuaciones.

5.2. Procedencia de la acción de reivindicación. Título de la actora.

Descartado el agravio fundado en la cosa juzgada, corresponde analizar si la actora ha demostrado los presupuestos de procedencia de la acción reivindicatoria, examen que comprende también la cuestión de su legitimación activa, pues en esta acción ella depende del título invocado.

Ello así en razón de que el apelante afirma que la reivindicación no es procedente porque la Escritura Pública N° 85 del 6/3/2012 otorgada por el Sr. José Guillermo Aguirre no constituye un título hábil ni válido, por cuanto el transmitente no poseía la titularidad ni un derecho real consolidado sobre el inmueble de litis; es decir que la cadena dominial en la que se asentaría el título antedicho presenta vicios insubsanables de origen. Asimismo, indicó que la actora nunca tuvo la posesión por lo que no pudo ser desposeída.

De manera liminar, y atento a la entrada en vigencia del CCyCN (Ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme Ley 27.077), corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCyCN (Ley 26.994) como por el art. 3 del CC (Ley 340), en materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC, no pueden ser afectados por nuevas disposiciones; en cambio, el CCyCN 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”, edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 159). En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCyCN, comparto el criterio del Sentenciante en el sentido de que corresponde aplicar al presente caso las normas del Código Velezano.

Por otro lado, al respecto de la cuestión de fondo, es preciso recordar que la acción de reivindicación nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella, y la doctrina la ha conceptualizado como aquella acción que tiene por objeto recuperar una posesión de la que hemos sido privados, restableciendo así el ejercicio del derecho real correspondiente (Salvat-Argañaraz, Derechos Reales, T° III, n° 2034).

Siguiendo a los arts. 2758 y 2772 del Código Civil, 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, restituirlo dejándose desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (arg. arts. 2778, 2782, 2785 y 2794 del C. Civil; (CSJTuc., sentencia N° 1021, 02/8/2017, “Villaluenga Carlos Macario vs. Romero Antonio Orlando s/ Reivindicación”).

Nuestros Tribunales tienen dicho sobre el tema que, al exigirse título de dominio al reivindicante, el vocablo "título" no debe entenderse en un sentido documental o formal, como instrumento probatorio del dominio, sino como causa legítima de transmisión o adquisición de la propiedad; "es el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, comprendiéndose tanto los traslativos de dominio (compraventa, donación), cuanto los declarativos (partición, sentencia judicial, etc.); ya que tanto los unos como los otros acreditan su existencia. Título es la causa válida o suficiente según el derecho y la ley, para transmitir el dominio (art. 4010 C.C.). En este sentido, como bien dice la Corte de la Nación, título es la justa causa del dominio, y el dominio, según fundamental regla de derecho, no se puede alcanzar sino por una sola causa (LL 1996-A-244,

23/10/75)." (CCCC Sala 1, Nro. Sent: 472, Fecha Sentencia: 28/11/2013).(CSJT, “Fayad Moreno Gabriel Eduardo Vs. Romano Juan Manuel Y Otro S/ Reivindicación” Nro. Expte: C2923/12 Nro. Sent: 236 Fecha Sentencia 12/03/2019).

Así las cosas, para justificar su título de dominio, la parte actora acompañó la escritura pública n.° 85 del 6/3/2012, por la que José Guillermo Aguirre le transmitió las fracciones II y III situadas en Alto el Puesto. La escritura las individualiza mediante sus superficies, linderos, padrones 191.347 y 191.346, provenientes del padrón 90.043, y remite a la inscripción del transmitente en la matrícula G-00024. Acompañó también el plano de mensura y división n.° 62798/11 que ubica las fracciones en la parcela de origen 13C, lámina 272, sección D, circunscripción I. Se trata de elementos concordantes para determinar el objeto de esta demanda.

La escritura n.° 85 de 2012 constituye el título inmediato invocado por la actora, pero, por ser posterior al comienzo de la ocupación que Luna afirma desde 1979, su fecha no basta por sí sola para activar la presunción del art. 2790 CC.

La actora también acompaña documentación sucesoria incorporada (en el expediente reconstruido) que permite precisar el alcance de los derechos de Aguirre. En efecto, en el sucesorio de Braulio y Matías Aguirre se inventarió un inmueble rural de 164 hectáreas en Alto el Puesto, identificado con el padrón 90.043. A José Guillermo Aguirre se le adjudicó inicialmente una sexta parte indivisa. El testimonio también incorpora la cesión a su favor de los derechos hereditarios de los restantes coherederos sobre ese inmueble y el auto judicial del 2/7/1986 que lo tuvo por cesionario en los términos del instrumento. Así, la invocación de Aguirre sobre el conjunto del bien no se apoya únicamente en su cuota hereditaria, sino que comprende, además, los derechos cedidos por los demás coherederos.

Estas constancias se enlazan con el informe del Registro Inmobiliario correspondiente a la matrícula G-00024, incorporado en el juicio de reivindicación reconstruido y también en los presentes autos. El informe relaciona el inmueble de mayor extensión identificado bajo esa matrícula y el padrón 90.043 con los derechos registrados a nombre de José Guillermo Aguirre y con la posterior transferencia de las fracciones II y III, que dieron origen a las matrículas G-04178 y G-04179. Su contenido debe ponderarse conjuntamente con las constancias sucesorias, catastrales y restantes antecedentes documentales, incluyendo el examen de la objeción referida al asiento 22/265 s/B.

En efecto, el folio describe un inmueble ubicado en Alto El Puesto, identificado con el padrón 90.043, circunscripción I, sección D, lámina 272, parcela 13, que según título mide 164 hectáreas y linda al Norte con el Río Marapa. Su asiento 1 inscribe la titularidad de José Guillermo Aguirre como adjudicatario por hijuela y cesionario de herederos en el juicio “Graneros de Aguirre y otros - Braulio Aguirre s/ Sucesión”, con cita del auto de declaratoria de herederos del 14/10/1976 y del auto de adjudicación del 2/7/1986 del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IIa. Nominación de este Centro Judicial, ingresado bajo el n.° 5156 del 2/7/1986. Las notas posteriores registran las sucesivas divisiones de la mayor extensión: una fracción de 19 ha 9998 m² que pasó a la matrícula G-1621; otra de 17 ha 0834 m² que, unificada, pasó a la matrícula G-1706; el lote I del plano 62798/11 (padrón 191.348), que pasó a la matrícula G-4177; y, por venta de las fracciones II y III según ese mismo plano, las matrículas G-4178 y G-4179, con entrada n.° 16356 del 4/4/2012, quedando un remanente.

Estos datos guardan correspondencia con el resto de la prueba: la superficie de 164 hectáreas y el padrón 90.043 coinciden con el inmueble inventariado en el sucesorio; la parcela 13 de la lámina 272, sección D, circunscripción I, es la parcela de origen (13C) que el plano 62798/11 asigna a las

fracciones reivindicadas; y el lindero Norte de la mayor extensión -el Río Marapa- es también el lindero Norte de la Fracción III. El informe proporciona, así, el enlace registral entre los antecedentes sucesorios y las fracciones vendidas a la actora en 2012.

Destaco, asimismo, que -al contestar las excepciones opuestas por el demandado- la actora incorporó documentación, entre la que se encuentran antecedentes dominiales de antigua data. Entre ellos, el asiento de 1925 (agregado a fs.192-195 del primer cuerpo) que documenta una venta efectuada por Braulio Aguirre a Avelino Bazán de una parcela de 103.855 m² en Alto el Puesto. En su descripción se menciona que Braulio se reservaba terrenos linderos y que el bien le correspondía dentro de una extensión mayor por herencia de su madre. No desconozco que no se trata de un título de adquisición por Braulio de las fracciones aquí reclamadas, ni de la venta a Fagalde, pero su valor reside en situar derechos ejercidos por Braulio sobre una extensión mayor de ese lugar antes de la ocupación que Luna invoca.

Esa ubicación encuentra, además, una corroboración objetiva. En efecto, según la descripción de las fracciones reivindicadas, la Fracción III linda al Este, en parte, con Avelino Bazán, es decir, con quien adquirió de Braulio Aguirre la parcela vendida en 1925.

Además, obra una publicación del suplemento del Boletín Oficial n.° 11.410 de fecha 22/5/1947, correspondiente a la revaluación general de propiedades de la Dirección General de Rentas, que contiene una entrada referida a Braulio Aguirre en Alto el Puesto. Este documento tiene valor corroborante para reconstruir la identificación histórica del inmueble junto con las constancias catastrales y sucesorias, aunque tampoco constituye por sí mismo un título de dominio ni equivale a una inscripción efectuada al crearse el Registro Inmobiliario.

Ahora bien, la secuencia descripta -antecedente antiguo, referencia fiscal y catastral, inventario sucesorio con el padrón 90.043, adjudicación y cesión de derechos a Aguirre, matrícula G-00024, plano de división y escritura n.° 85- debe apreciarse en su conjunto.

En ese conjunto, la adquisición de Aguirre por vía sucesoria y de cesión de derechos hereditarios no nace con el auto del 2/7/1986, pues ya la declaratoria de herederos de ese sucesorio data del 14/10/1976, según el asiento 1 de la matrícula G-00024; además, el heredero continúa la persona del causante y es propietario de lo que éste era propietario desde el momento de su muerte (arts. 3417 y 3420 CC), y el cesionario ocupa el lugar de los herederos cedentes. De allí que, a los fines del art. 2790 CC, el título de los antecesores de la actora deba remontarse a la titularidad de Braulio Aguirre, anterior en varias décadas a la ocupación que Luna invoca desde 1979.

En definitiva, la identificación del inmueble en el inventario sucesorio, su correspondencia con el padrón 90.043 y el enlace registral con las fracciones vendidas en 2012, apreciados junto con los antecedentes documentales, fiscales y catastrales reseñados, sustentan la conclusión sobre la procedencia anterior del derecho invocado por la actora.

Resta afrontar la particularidad que presenta el informe de dominio ya referido que consigna como antecedente dominial el asiento “22/265 s/B”, que es precisamente el cuestionado en el litigio anterior ofrecido como prueba en estos autos.

En la sentencia n.° 326/1996, la Corte ponderó, entre otros extremos, un informe registral según el cual ese antecedente correspondía a otro inmueble, y concluyó que Aguirre no había demostrado la titularidad del dominio en sus causantes. Esa objeción no puede ser eludida con el solo argumento de que Fagalde adquirió mediante una escritura posterior. Tampoco corresponde, sin embargo, atribuir a la Corte, en su sentencia n.° 64/2019, una declaración de que aquel informe era erróneo: allí se reseñó el error denunciado por Aguirre y se rechazó la acción autónoma de nulidad porque el

actor había conocido el informe antes de la sentencia de 1996 y tenido ocasión de cuestionarlo oportunamente, sin efectuar una nueva determinación de mérito sobre la correspondencia de los inmuebles.

Aun así, la objeción no conduce a la conclusión que pretende el recurrente. En primer lugar, el antecedente dominial es la referencia a la inscripción anterior que el Registro consigna a los fines del tracto; pero la causa de la titularidad inscripta en el asiento 1 no es aquel asiento, sino la adjudicación y la cesión dispuestas en el juicio sucesorio de Braulio Aguirre, resoluciones judiciales que no han sido dejadas sin efecto. Una eventual deficiencia en esa referencia podría afectar la perfección del tracto registral, pero no borra la identificación del inmueble que resulta concordantemente del folio, del inventario sucesorio, de las constancias catastrales y fiscales y del plano de división.

Ello no importa asignar a la inscripción un efecto convalidante del que carece (art. 4 de la ley 17.801), sino reconocer que la objeción, circunscripta a la referencia del antecedente, no desvirtúa por sí sola los restantes elementos que identifican el inmueble y el derecho del transmitente.

En segundo lugar, la afirmación de que el asiento 22/265 s/B corresponde a otro inmueble proviene de un informe producido en un proceso en el que la actora no intervino, respecto de una pretensión cuyo objeto, según lo decidido en la sentencia firme n.° 355/2024, no coincide con las fracciones aquí reclamadas; en esta causa, el demandado no produjo la pericia de estudio de títulos que había ofrecido para demostrar los vicios que atribuye a la cadena dominial, ni otra prueba que permita establecer a qué inmueble corresponde aquel asiento.

En conclusión, valoradas en forma concordante, las constancias producidas en el presente proceso relacionan reiteradamente la mayor extensión del inmueble ubicado en Alto el Puesto, el padrón de origen y las fracciones finalmente transmitidas a Fagalde, y ofrecen un fundamento suficiente para tener acreditado, frente al demandado que no exhibe título de dominio, el derecho a poseer invocado por la actora respecto del inmueble individualizado en la demanda.

A partir de ello, considero que se encuentra acreditado el título que justifica el derecho de dominio en el que fundamenta su pretensión la parte actora. Ante ello, los agravios sobre la cuestión en estudio, se rechazan.

5.3. Posesión del demandado y valoración de su prueba.

En cuanto a la posesión de la parte actora y desposesión por la accionada, el art. 2790 CC prescribe que si el reivindicante presentare títulos de propiedad anteriores a la posesión y el demandado no presentare título alguno, “se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica”.

En este sentido, nuestro Cimero Tribunal ha sostenido que “... Es sabido que en materia de derechos reales sobre cosas inmuebles es necesaria la escritura pública (art. 1017 inc a del CCyC - ex. art. 1184 inc. 1° del Cciv). En este sentido, cabe destacar que es tal la relevancia de la obligación de escriturar, que de haberse cumplido sin que exista la tradición o entrega de la cosa (modo), igualmente el adquirente (a quien no se le entregó la cosa) tiene acción de reivindicación para perseguirla y recuperarla de manos de terceros” (CSJT, “Martilotti Federico José vs. Jimenez Alegre Maria Ines s/ Contrato Ordinario”, Expte. N° 1085/21, sentencia N° 699 del 09/06/2025).

Así las cosas, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica, por lo que para destruir la presunción del art. 2790 del Código Civil, (similar al art. 2256 del Código Civil y Comercial de la Nación) debe producirse prueba eficiente. Hay que recordar

también que las presunciones del art. 2790, si bien benefician indirectamente y de manera decisiva la situación jurídica del actor, conducen a presumir que el antecesor inmediato o mediato ha sido poseedor y propietario del inmueble, y de allí, al vender el mismo, ha operado una cesión implícita de la acción reivindicatoria, que hace innecesaria, inclusive la prueba de la tradición (cf. Jorge Horacio Alterini, Acciones Reales, pág. 100 y siguientes -Sumario de Fallo -11 de Febrero de 2016- Id SAIJ: SUS000989).

En esta lógica, tengo presente que la actora alega que en 2012 entró en posesión del inmueble de litis y al poco tiempo fue desposeída por el demandado. A la par de ello, la permanencia de los demandados en el predio en conflicto está reconocida en la contestación de demanda y por la inspección ocular practicada en 2015, así como por las sucesivas cautelares en autos.

Ahora bien, el recurrente afirma que está en posesión con anterioridad a la actora y que su prueba no fue valorada, en particular la documental en los cuadernos CPA 1 y CPD 1.

Es por ello que considero que la prueba de Luna merece una consideración específica.

En este sentido, subrayo que el boleto suscripto con Pedro Véliz el 18/9/1979, cuyas firmas fueron certificadas, describe un campo de aproximadamente 96 hectáreas en Paso de la Tala y declara que la posesión material se entregaba en esa fecha. Carece, sin embargo, de padrón, matrícula y plano.

Cabe destacar que, por su naturaleza, tampoco constituye título de dominio. Sus linderos y su superficie no permiten establecer por sí solos que comprenda íntegramente las actuales fracciones II y III.

Luna también presenta un constatación del año 1978 que da cuenta de cultivos de este en una fracción utilizada por Véliz. También registra la explicación de que Véliz le había facilitado ese terreno para trabajarlo y que debía ser restituido una vez levantadas las cosechas. De modo que acredita actividad material anterior al boleto, pero no demuestra, sin más, el ejercicio de una posesión propia y a título de dueño sobre toda la superficie ahora reclamada desde aquella fecha. Antes bien, la explicación allí registrada revela que, en ese momento, Luna reconocía en otro el señorío sobre el terreno, lo que es propio de una relación de tenencia y no de posesión.

Los documentos posteriores aportan elementos más precisos sobre su vinculación con el lugar. Las constancias tributarias identifican el padrón de origen 90.043; el contrato de arrendamiento celebrado con ARBU Agrícola SRL el 10/11/2006 menciona además la parcela 13C y una superficie aproximada de 90 hectáreas. La constancia del 30/5/2007 documenta el pago y la entrega del campo, entre sus firmantes, para la explotación convenida. Tales instrumentos son indicios relevantes de actos de administración y ocupación anteriores a la escritura de Fagalde. Su coincidencia catastral impide descartarlos con el argumento de que no guardan relación alguna con el inmueble litigioso, pero al mismo tiempo, el padrón de origen abarca una extensión mayor y las superficies descriptas en los diversos contratos no son uniformes; de ellos no se sigue automáticamente la correspondencia íntegra del campo arrendado con ambas fracciones reivindicadas, cuestión que debía ser demostrada por el demandado.

Además, el Sr. Luna acompañó 73 boletas del servicio eléctrico emitidas a nombre de Juan Bautista Luna, con domicilio indicado en El Puesto-La Invernada, correspondientes a distintos períodos entre 1995 y 2014. Su extensión temporal constituye un indicio de permanencia y actividad en esa zona; sin embargo, la identificación domiciliaria que contienen no permite ubicar el suministro, por sí sola, en una u otra de las fracciones reivindicadas.

El informe de Catastro de 2008, el expediente de apertura de cuenta tributaria del 31/10/2008 y los comprobantes de pagos de 2008, 2009, 2010, 2011 y 2014 hacen referencia al padrón de origen 90.043 y, en las constancias pertinentes, a la parcela 13C. Los comprobantes municipales correspondientes al padrón 90.043/17001, entre 2004 y 2014, también acreditan una vinculación fiscal con ese inmueble. A diferencia de las boletas de electricidad, estos documentos contienen una identificación catastral relacionada con el terreno en litigio. No obstante, no determinan qué sector del padrón era utilizado por Luna ni acreditan, por el solo pago de tributos, un derecho de dominio o una posesión con la extensión y características que invoca.

Tales elementos deben valorarse junto con el boleto de 1979, los arrendamientos y la inspección ocular realizada en autos. Considerados en conjunto, estos elementos permiten reconocer una vinculación material y fiscal sostenida de Luna con el predio de origen, pero la cuestión decisiva es si con ellos acreditó un derecho a poseer preferible al que resulta de los antecedentes de la actora, y si permiten precisar que sus actos comprenden íntegramente las dos fracciones objeto de condena, sin embargo -como se demostró- la prueba con la precisión exigida para repeler la acción reivindicatoria, no fue producida.

Cabe aclarar que esa imprecisión no pone en duda el requisito de la posesión actual del demandado sobre el inmueble reivindicado: fue el propio Luna quien, al contestar la demanda, afirmó poseer la totalidad del predio -con una superficie de 103 hectáreas bajo el padrón de origen 90.043- y la inspección ocular de 2015 corroboró su ocupación. Lo que dicha imprecisión impide es tener por acreditada una posesión con los caracteres, la antigüedad y la extensión necesarios para oponer a la actora un derecho preferente.

Por último, el demandado ofreció prueba testimonial y una pericia de estudio de títulos que no llegaron a producirse. En consecuencia, no se cuenta con declaraciones que corroboren los actos, la antigüedad y la extensión territorial de la posesión que afirmó, ni con un examen técnico que establezca la correspondencia entre el inmueble descripto en el boleto de 1979, las fracciones reivindicadas y los antecedentes registrales que cuestiona. Esta ausencia no descalifica la documental efectivamente incorporada, que ha sido valorada precedentemente; pero sí impide tener por probados, sobre la base del mero ofrecimiento de aquellos medios, los extremos adicionales que el recurrente pretende derivar de ella. Del mismo modo, los expedientes ofrecidos que no fueron incorporados no pueden valorarse como si su contenido hubiese sido producido en autos.

Conjuntamente con las pruebas referidas producidas por el demandado, deben valorarse las actuaciones posesorias seguidas entre los antecesores de las partes ofrecidas por la actora. Me refiero a las resoluciones dictadas en los amparos posesorios de 1984 y 1986, cuyas copias fueron agregadas en estos autos y también en el proceso de reivindicación reconstruido. En este sentido, la resolución del 20/10/1986 dictada en el proceso caratulado “Luna Juan Bautista c/ Aguirre Guillermo y otros s/ Amparo posesorio” rechazó el amparo promovido por Luna respecto de un inmueble descripto con una superficie de 103 hectáreas, dejando abierta la vía judicial para que las partes hicieran valer sus derechos. Destaco que la referida superficie y la localización consignadas constituyen elementos concordantes con el predio cuya posesión Luna invoca en esta causa.

Cabe precisar, asimismo, que la citada resolución no declara el dominio de Aguirre ni establece que Luna nunca hubiera ocupado parte del predio, pero sí muestra que la posesión invocada por Aguirre tenía manifestaciones y defensa judicial concretas frente a Luna antes de la transmisión a Fagalde, y que la pretensión posesoria contrapuesta de Luna no obtuvo acogimiento en aquella vía.

También se incorporaron copias de la parte resolutiva de la sentencia de fecha 17/10/1984, dictada por el Juez de Paz de Graneros que acogió un amparo posesorio promovido por José Guillermo

Aguirre respecto de un inmueble de aproximadamente 160 hectáreas en Alto el Puesto y ordenó a Juan Bautista Luna cesar la turbación. Esta última resolución valorada junto con la de 1986, muestra que la controversia posesoria entre Luna y Aguirre sobre el predio se remonta, al menos, a 1984, y que en ninguna de esas instancias Luna obtuvo el reconocimiento de la posesión que hoy invoca.

En el proceso de reivindicación reconstruido ofrecido como prueba, se agregaron comprobantes fiscales de la década de 1970 y un croquis catastral que vinculan a Braulio Aguirre con el padrón de origen 90.043. Estas piezas corroboran la antigüedad del conflicto y la identificación histórica del inmueble de mayor extensión.

De ese modo, compulsada toda la prueba en forma conjunta, puedo concluir que -aun reconociendo que Luna presentó prueba atendible de ocupación y explotación- esta no equivale a un título de propiedad ni torna preferible, por sí sola, su derecho frente a la cadena documental acreditada por la actora.

A ello se suma que la prescripción adquisitiva no fue articulada como defensa en este proceso, extremo ya señalado en la sentencia recurrida. Ello no excluye valorar la posesión alegada para la comparación temporal de los arts. 2789 y 2790 CC, pero impide tratar como equivalente la prueba de ocupación y una declaración de adquisición del dominio por prescripción.

Es que, tal como se indicó precedentemente, no es necesario afirmar que Fagalde recibió efectivamente la posesión material en marzo de 2012 para decidir la reivindicación. Por la misma razón, la contradicción que el apelante señala entre la entrega de la posesión afirmada en la demanda y la cláusula de tradición consignada en la escritura n.° 85 carece de incidencia decisiva, pues la presunción legal suple la prueba de la tradición.

En función de lo expuesto, es preciso aclarar que la comparación exigida por el art. 2790 no enfrenta la sola escritura otorgada a Fagalde en 2012 con el boleto de Luna de 1979, sino que exige considerar los derechos y títulos de los antecesores de la actora (que dan cuenta de una fecha anterior a la que invoca el demandado) la identificación de la heredad a través de las constancias reunidas y la naturaleza de la prueba ofrecida por el demandado.

La jurisprudencia ha resaltado, respecto de la cuestión debatida, que “... una adecuada interpretación del vocablo “título” de los arts. 2789 y 2790 del Código Civil, ‘no se refiere solamente al título mismo del reivindicante, sino también al de sus antecesores en el dominio; en otras palabras, el art. 2789 no se refiere al título inmediato y recién otorgado al reivindicante, sino al que tuvieron sus causantes, solución que es la consecuencia lógica y necesaria de la regla aceptada por nuestra jurisprudencia en el sentido de que el comprador, aunque no haya recibido la posesión del inmueble, tiene la acción reivindicatoria contra el actual poseedor’ (Borda, Guillermo A., “Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales”, Tomo II°, 1° ed., Editorial Perrot, Buenos Aires, 1975, pág. 506). En el mismo sentido, la jurisprudencia sostuvo que “Los arts. 2758 y concs. del Cód. Civil no se oponen a la aplicación del art. 2790 de ese mismo cuerpo legal en el caso de que el actor pudiera invocar en su beneficio títulos de dominio anteriores a la posesión del reivindicado, aun cuando no probase la preexistencia de la propia posesión. Ello así porque debe presumirse 'juris tantum' que los antecesores del reivindicante -que transfirieron la cosa 'cum omni sua causa', es decir, subrogándolo a aquél en todos los derechos de garantía- tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título, lo que basta para que, como sucesor, pueda ampararse en los derechos que hubiesen tenido sus antecesores para reivindicar (conf. causas Ac. 36.459, sentencia del 12/8/1986; Ac. 30.238, sentencia del 09/6/1987; Ac. 39.239, sentencia del 20/9/1988; Ac. 39.291, sentencia del 18/10/1988). Toda vez que el demandado alega ser poseedor desde una fecha posterior a la que se remontan los antecedentes del título del reivindicante, el recurso -como lo anticipara- debe

rechazarse pues no alcanza a demostrar las infracciones legales que denuncia (art. 279, Cód. Procesal)" (Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, in re "Verano, Carlos A. c. Arado, Alfredo R. y otros", de fecha 20/6/1989, publicado en LA LEY 1990-C, 53).

En suma, la ausencia de un título por parte del señor Luna, torna aplicable lo dispuesto en el art. 2790 antes citado. A partir de ese extremo, y advirtiendo la ausencia de elementos que enerven esa presunción, es posible concluir que la reivindicante tuvo la posesión y la propiedad del inmueble en cuestión, y la perdió con posterioridad -cumpliéndose el requisito del art. 2758 CC (conf. CSJT, sentencia N° 534 de fecha 2 de agosto de 2011).

Por ello, corresponde rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia recurrida.

6. Costas del recurso.

En materia de costas de esta instancia, atento al resultado arribado cabe imponerlas al demandado recurrente vencido (arts. 61 y 62 del CPCC).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. Valeria Susana Castillo dijo: Que estando de acuerdo con el voto de la Sra. Vocal Preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO, el resultado del presente acuerdo.

RESUELVE

I.- NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido en fecha 2/3/2026 por el demandado Daniel Walter Luna, con patrocinio del letrado Omar Jesús Gosne, en contra de la sentencia n° 78 de fecha 13/2/2026 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común II° Nominación, Centro Judicial Concepción, la que se CONFIRMA, por lo considerado.

II.- COSTAS de esta instancia, al recurrente vencido (arts. 61 y 62 del CPCC).

III.- TENER por introducida la Cuestión Federal por el demandado.

IV.- HONORARIOS: Oportunamente.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. Luciana Eleas.

Dra. Valeria Susana Castillo.

ANTE MÍ: Firma digital:

Dra. María Virginia Cisneros - Funcionario de ley.

Actuación firmada en fecha 30/09/2026

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=CASTILLO Valeria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27267954513

Certificado digital:
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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