

Expediente: 1415/11

Carátula: CITRUSVIL S.A. Y OTROS C/ MARIA JESUS S/ REIVINDICACION

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA III

Tipo Actuación: FONDO (RECURSO) CON FD

Fecha Depósito: 01/04/2025 - 00:00

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

24266384609 - LUCCI, PABLO ESTEBAN-ACTOR/A

24266384609 - LUCCI, DANIEL ALBERTO-ACTOR/A

20232399806 - MARIA, JOSE EDUARDO-HEREDERO - APOD. COMÚN

20232399806 - MARIA, ORLANDO HIGINIO-HEREDERO DEL DEMANDADO

20232399806 - MARIA, NESTOR OMAR-HEREDERO DEL DEMANDADO

20232399806 - MARÍA, MARCELA ADRIANA-HEREDERO (DEMANDADO)

24266384609 - ARCHVIL S.A., -ACTOR

24266384609 - CITRUSVIL S.A., -ACTORA

20232399806 - MARIA, ANTONIO AVELINO-HEREDERO DEL DEMANDADO

20232399806 - MARIA, JESUS-DEMANDADO/A

90000000000 - MARIA, JESUS-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala III

ACTUACIONES N°: 1415/11



H102235433605

Expte. n° 1415/11

En la Ciudad de San Miguel de Tucumán, marzo de 2025, reunidos los Sres. Vocales de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial, Sala IIIa., Dres. Benjamín Moisés y Laura A. David con el objeto

de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en los autos caratulados "CITRUSVIL S.A. Y OTROS c/ MARIA JESUS s/ REIVINDICACION"; y abierta la vista pública, el Tribunal se plantea la siguiente cuestión: ¿ESTA AJUSTADA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de la votación, el mismo dio el siguiente resultado: Dres. Benjamín Moisés, Dres. Laura A. David y Mirta Estela Casares.

A la PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Vocal BENJAMÍN MOISÁ, dijo:

1. En razón de la sentencia N° 1285 de fecha 18/10/2022 dictada por la Excma. Corte Suprema de Justicia de nuestra Provincia, los presentes autos son reenviados a este Tribunal a fin de que, con diferente integración, dicte nuevo pronunciamiento. Ello, tras considerar procedente el recurso de casación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia N° 563 de fecha 26/11/2021, dictada por la Sala III del Tribunal que, con su anterior conformación, hizo lugar al recurso de apelación de la actora y, consecuentemente, revocó la sentencia pronunciada por el señor Juez de Primera Instancia en fecha 16/09/2020, disponiendo -en sustitución- hacer lugar a la demanda de reivindicación promovida en autos, con costas de ambas instancias al demandado.

2. Así ello, corresponde el dictado de un nuevo pronunciamiento en relación al recurso de apelación deducido por la parte actora el 24/09/2020 contra la sentencia N° 479 de fecha 16/09/2020 que, en lo relevante, resolvió no hacer lugar a las excepciones de falta de legitimación activa y de prescripción adquisitiva interpuestas por el demandado; y desestimó la acción reivindicatoria interpuesta, con costas a la parte vencida.

El recurso fue fundado mediante el memorial de agravios de fecha 17/11/2020. Corrido el traslado de ley, la demandada respondió mediante presentación del 10/12/2020, solicitando su rechazo, con costas, por los motivos que expuso y a los que cabe remitirse en honor a la brevedad.

Firme el llamamiento de autos para sentencia, la causa queda en estado de ser resuelta.

3. La sentencia apelada rechazó -en primer término- la excepción de falta de legitimación activa deducida por la parte demandada. Valoró, para así decidir, que la parte actora había justificado su derecho sobre el inmueble objeto del juicio, con la Escritura N° 1306 del 11/11/1997 otorgada por Balal S.A. a favor de Citrusvil S.A.. Refirió que el instrumento mencionado daba cuenta que el inmueble le correspondía a Balal S.A. por compra que hiciera a la quiebra Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar SA, mediante escritura N° 710 del 04/11/1996, pasada por ante el Escribano Héctor Colombres (h). Y añadió que constaban -asimismo- las escrituras que acreditaban las transferencias a favor de los restantes actores.

Consideró, seguidamente, que aún en el supuesto de que la actora no haya detentado la posesión del inmueble con anterioridad, lo cierto es que igualmente se encontraba legitimada para ejercer la acción reivindicatoria que intentaba.

A continuación, abordó el análisis de la excepción de prescripción adquisitiva deducida por la parte accionada. Luego de efectuar consideraciones generales acerca del instituto en cuestión y de sintetizar las pretensiones de las partes expuestas en los escritos de demanda y contestación, concluyó que estaba probado que efectivamente el demandado estuvo vinculado con el Ingenio San Pablo por una relación laboral. No obstante, consideró que el momento a partir del cual entró inicialmente a ocupar el inmueble a título propio, no surgía claro, ni acreditado, resultando confuso asimismo si le fue cedido a sus padres, o le fue cedido a él a título personal, existiendo orfandad probatoria al respecto. Sobre tal base concluyó que la posesión invocada por el demandado como ejercida a título propio -debido a que sus padres lo abandonaron durante su adolescencia, pasando a poseer para sí- no lucía acreditada, cobrando virtualidad la hipótesis contraria, de la tradición traslativa de la tenencia, a título de comodato.

A partir de esta premisa, abordó el análisis sobre la acreditación de un acto de interversión de título que habilite para invocar fundadamente la posesión sobre el inmueble, y no una mera tenencia, consignando que tal situación podría haberse producido con la ruptura del vínculo laboral que infirió como efectivamente producida -según la versión de ambas partes-; lo que a su criterio resultaba corroborado con el instrumento "Acta Acuerdo", celebrado el 22/04/1996 por el delegado del Personal Obrero del ex Ingenio San Pablo y la empresa adquirente Balal S.A., fecha a partir de la cual recién comenzó el demandado a poseer animus domini, sin que pueda verse otro acto jurídico que con anterioridad a esa fecha que evidencie una rebelión contra la causa detentionis; con lo cual, al momento de la interposición de la demanda (31 de mayo de 2011) no se encontraba cumplido el requisito temporal de 20 años de posesión pública pacífica e ininterrumpida para la adquisición del dominio por prescripción.

Por fin, e ingresando al análisis concreto de la pretensión reivindicatoria, concluyó que el título de la actora no era suficiente para fundar la demanda. Para arribar a tal conclusión valoró que el actor invocaba el carácter de dueño del inmueble objeto de esta litis en virtud de haberlo adquirido por

compra que hiciera a Balal S.A. mediante Escritura Pública N° 1306 de fecha 11/11/97; que de la copia de dicho título de dominio (fs. 319/328) textualmente se desprendería que su antecedente inmediato fue la compra realizada por Balal S.A. a la quiebra Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A. realizada mediante escritura N° 710 en fecha 04 de Noviembre de 1996 pasada por ante el Escribano Héctor A. Colombres (h). Entendió que dicho antecedente, por tanto, no era suficiente para fundar la acción de reivindicación dado que si bien el actor invocaba el título de su antecesor, este era de fecha posterior al inicio de la posesión del demandado, ocurrida el 22/04/1996 (cfr. Acta Acuerdo referida). Y si bien la actora mencionaba en su demanda que la Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A. había adquirido el inmueble mediante Escritura N° 95 del 14/05/43, pasada ante el registro n° 13, ello no se encontraba acreditado de manera alguna en autos.

4. Le agravia a la parte actora lo resuelto por los siguientes motivos, que resumidamente se exponen:

4.1. Primer agravio. Déficit probatorio de la titularidad del inmueble objeto de la acción.

La recurrente se queja de la consideración sentencial de que su parte no ha presentado un título anterior a la pretendida posesión del demandado; esto es, el título en virtud del cual la Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar SA. transfirió el inmueble a su antecesora Balal S.A.

Indica que el fallo incurre así en una clara violación de los términos en que quedó trabada la litis, toda vez que la demandada no negó en su responde lo aseverado por su parte en orden a que el título anterior al de Balal S.A., que acredita la propiedad en cabeza de la Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar, se instrumenta en la citada escritura pública N° 95 del 14 de mayo de 1943, pasada por ante el Registro N° 14.

Que de tal modo la sentencia se apartó de los términos en que quedó trabada la litis contestatio y de las circunstancias que rodearon su emisión por lo que debe ser descalificada como acto jurisdiccional válido.

4.2. Segundo Agravio. Autocontradicción respecto a la fecha y causa de la interversión del título por la demandada. Expresa que la resolución incurre en autocontradicción respecto a la fecha y causa de la interversión del título por la demandada.

Puntualiza que surge de autos que el decisorio sostiene, primero, que con motivo de la quiebra de la Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar (acaecida en el año 1987) desapareció “la causa “detentionis” originaria sin que el accionado haya restituido el inmueble, el poder de hecho que continuó ejerciendo sobre este debe reputarse posesión y no tenencia”; para seguidamente concluir en que “la interversión del título recién se produjo con el acta acuerdo del 22 de abril de 1996, fecha a partir de la cual comenzó a poseer “animus domini”, incurriendo así en una palmaria autocontradicción que la descalifica por arbitrariedad.

4.3. Tercer agravio. Autocontradicción respecto a la legitimación de la parte actora para demandar. Desconocimiento de los hechos y probanzas de la litis. Señala que la resolución incurre nuevamente en autocontradicción al reconocer legitimación a su parte para accionar como titular del inmueble (punto 4), teniendo así por cierto que la Compañía Azucarera San Pablo tenía el título, modo e inscripción registral del inmueble objeto de la presente, los cuales transmitió a Balal SA en toda su extensión, y ésta, a su vez, a Citrusvil SA, reconociéndose así de manera expresa que la cadena de títulos de la que resulta el derecho de propiedad de su mandante se remonta a la Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar, no obstante lo cual, luego y seguidamente, rechaza la demanda por no haberse acreditado tal circunstancia; esto es, un título anterior a la pretendida posesión de la

demandada.

Añade que en el acta de relevamiento realizada por el Juzgado de Paz de San Pablo (fs. 371vta.) es el propio actor quién reconoce que las tierras le fueron “cedidas por la Compañía Azucarera San Pablo de Fabricación de Azúcar”, surgiendo lo propio de las actuaciones llevadas a cabo por la Legislatura de Tucumán (fs. 494 a 536), como así también del acta acuerdo del 22/04/96 en la que las personas que suscriben el acta, entre ellas el demandado, aluden a las edificaciones y construcciones que fueran del Ingenio San Pablo (fs. 349).

Por fin, agrega que, y como lo señala la Corte Suprema de Justicia de la provincia, “no es indispensable acompañar las distintas y sucesivas escrituras traslativas de dominio que constituyen los antecedentes del título del reivindicante, siendo suficientes las constancias asentadas por el escribano en la última escritura”.

4.4. Cuarto agravio. La atribución al actor [demandado] del carácter de poseedor a partir de la suscripción del acta del 22 de abril de 1996.

Se queja de que el decisorio en crisis considere que bastó el mero compromiso asumido por Balal S.A., en su carácter de propietario de los inmuebles, ante un tercero, en el caso, representantes gremiales, en orden a no desalojar a su tenedor aquí demandado y de luego a escriturárselo, para que de tal modo no solo haya renunciado a su posesión, sino que en virtud de ello se haya operado su automática tradición al aquí demandado, lo que no conforma una adecuada motivación de la sentencia.

Refiere que es claro que, para arribar a tal conclusión en orden a los efectos o alcances de dicho acto, era necesario que el aludido compromiso se hubiera integrado con la tradición del inmueble del único modo que la ley admite, esto es, a través de actos materiales de quien entrega la posesión y de quien la recibe, desde que siempre, aún en el supuesto de la traditio brevi manu, es necesario un acto traditivo idóneo.

Que no surge de la sentencia cómo, por qué medios, y cuando, habría tenido lugar la tradición de la posesión al demandado, puesto que, cabe recordar -señala- según la misma, el demandado era un mero tenedor hasta el 22/04/96 en que tal acta fue suscrita, pues la mera renuncia al derecho de demandar el desalojo o por reivindicación carece de efectos traditivos.

Aclara que no hubo tradición alguna de la posesión, sea porque el acta no contiene mención alguna a ello, en tanto sólo alude a la asunción de obligaciones meramente personales de Balal S.A., una de no hacer, en orden a no desalojar a los ocupantes de las viviendas, y otra de hacer, en orden a otorgarles a los ocupantes escritura de dominio; sea finalmente porque en virtud de los arts. 3.265, 577 y 2602 del CC todos los derechos que una persona transmite por contrato pasan al adquirente de esos derechos por la tradición, la que debe hacerse por título suficiente para transferir el dominio, y que antes de ella el acreedor no adquiere sobre la cosa ningún derecho. Destaca, a todo evento, que el ofrecimiento de escriturar tales viviendas, trasuntó solo una promesa incumplida de donación, y no la donación misma, promesa que es nula por imperio del art. 1810 del CC, sin perjuicio de señalar en cualquier caso que para que la donación tenga efecto o validez debe ser aceptada por el donatario (art. 1792 CC), y que hasta que ello ocurra, el donante puede revocarla, sea expresamente, sea tácitamente vendiendo la cosa donada (art. 1793 CC).

A ello añade, en subsidio, que el acta del 22/04/96 no fue suscrita por el demandado sino por personas que se autoasignaron el carácter de representantes de obreros del Ingenio San Pablo, y por ello solo facultadas para representarlos en cuestiones exclusivamente laborales, y no así civiles, sin perjuicio de que en cualquier caso se trataría de un típico caso de una estipulación a favor de un

tercero, por lo que, y conforme al art. 504 del CC, éste sólo puede exigir su cumplimiento en caso de haberla aceptado y notificado su aceptación al obligado antes de su revocación.

4.5. Sexto [quinto] agravio. Atribución a la quiebra de la Cia. San Pablo de Fabricación de Azúcar el modo para transferir la posesión del inmueble al demandado.

Se queja de la consideración sentencial de que con motivo de la quiebra de la Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar (acaecida en el año 1987) “desapareció la causa *detentionis* originaria sin que el accionado haya restituido el inmueble, el poder de hecho que continuó ejerciendo sobre este debe reputarse posesión y no tenencia”.

Señala que el citado fundamento sentencial resulta objetivamente improponible en razón de las certeras consideraciones vertidas por el Superior Tribunal en autos en sentencia 560 del 11/05/2017 dictada en los autos “Citrusvil S.A. vs. Máximo” a las que se remite.

Afirma que, en autos, al igual que en el referido precedente, no existe prueba de acto posesorio alguno del demandado con anterioridad a la citada acta, ni tampoco con posterioridad a ella, de lo que se deriva la arbitrariedad de la sentencia que dogmáticamente predica lo contrario en base a considerar que por tal acta se transformó la tenencia en posesión.

Como consideraciones adicionales el letrado recurrente indica:

a) que es errónea la interpretación que el sentenciante realiza del art. 3270 CC en el sentido de que, por la suscripción del acta referida, BALAL se despojó de la posibilidad de demandar el desalojo de los terrenos de los ocupantes. Aduce que este principio general, no puede ser aplicado al caso del modo propuesto por la sentencia en atención a que el mismo “no debe extenderse más que a las obligaciones que incumbían al actor en razón de la cosa transmitida”.

Expresa que, en su caso, BALAL habría asumido una obligación estrictamente personal, una promesa, que careció de toda publicidad registral para ser oponible a terceros. De ahí que no puede concluirse, salvo arbitrariedad, que en virtud de ella se transfirió la posesión del inmueble al demandado, excluyendo de ella a su mandante.

b) que también es errónea la interpretación del art. 3.266 del CC sobre la base de la cual sostiene que la obligación asumida por Balal, en orden a no desalojar y otorgar escrituras de dominio a los ocupantes, pasaron a su mandante como sucesor singular. Refiere que tal aserto no es verdadero, pues ello solo ocurre con relación “a los derechos y acciones que se identifican con la cosa como cualidades activas o que han devenido como accesorias”.

c) que el a quo considera que en virtud del acta del 22 de abril de 1996 se ha generado una obligación real en cabeza de BALAL en orden a no desalojar al demandado y a otorgarle escritura de su lote, obligación que habría sido transmitida con el inmueble a su representada, con prescindencia de su voluntad o conocimiento, tesis que resulta improponible, atento a que las obligaciones *propter rem* no pueden ser sino *ex lege*.

d) que la conclusión sentencial anterior viola igualmente la norma del título en virtud de la cual “todos los derechos acordados en los contratos en el interés personal del que transmite la cosa, no pasan al sucesor, aun cuando vayan a ejercerse sobre la cosa”, de modo que “si el derecho personal se refiere al objeto transmitido, pero no afecta al contrato mismo, no se transmite al sucesor particular, salvo que exista una estipulación expresa.

Finalmente, realiza una síntesis, formula reserva del caso federal, y solicita se revoque la sentencia apelada.

5. Reseñados de la manera precedente los agravios de la parte apelante, corresponde que me aboque a la consideración de ellos con miras a fundar mi voto en la resolución del recurso planteado, sin perder de vista que la obligación del Tribunal se circunscribe a considerar sólo aquellas cuestiones con relevancia para la solución del litigio (arts. 214 y 217 CPCC), y a valorar sólo aquella prueba que sea conducente a tal fin (art. 321 CPCC).

6. En forma preliminar, advierto que el reenvío de las presentes actuaciones se dispone para que el Tribunal, con diferente integración, dicte un nuevo pronunciamiento conforme a la doctrina legal fijada por la Excm. Corte en su sentencia N° 1285 de fecha 18/10/2022, la cual expresa: “Es arbitraria y por ende nula, la sentencia que sin fundamentos suficientes se aparta del criterio sentado por esta Corte en casos análogos”.

Dicho esto, la cuestión traída a conocimiento y resolución de esta Alzada ya ha recibido adecuado tratamiento y sentencia de la Excm. Corte local en un caso idéntico, compartiendo por mi lado plenamente los fundamentos de la mayoría. Por lo tanto, siguiendo lo considerado y resuelto por nuestro máximo tribunal provincial en Citrusvil S.A. c. Ferrer (CSJTuc., Sentencia N° 1313, 24/10/2016), del examen de los agravios de la parte apelante, tengo para mí que el recurso de apelación bajo estudio debe ser receptado favorablemente, en atención a los fundamentos que más adelante expondré.

7. Desde otro ángulo, como es notorio, el sistema judicial de los países de origen latino, a diferencia de los anglosajones, es el de que la sentencia que pone fin al juicio, sólo tiene efecto obligatorio frente al caso decidido. La cosa juzgada no va, normalmente, más allá de los límites objetivos y subjetivos del caso litigioso. Este principio es el de la tradición romana, el de la doctrina y el del derecho positivo de todos nuestros países. Este criterio general se complementa con el principio de que la interpretación general obligatoria sólo incumbe al Poder Legislativo. En nuestra casación, moldeada según el modelo francés -al que adhiere firmemente Couture- y a diferencia del sistema nacionalista del Tercer Reich que acentuaba los poderes del tribunal de revisión, la jurisprudencia no es obligatoria para los jueces inferiores, aun cuando emane de la Corte. Su obra es de “adoctrinamiento científico”. Los jueces y tribunales inferiores acatan la doctrina de la Corte por virtud de su alta autoridad moral e intelectual. Su valor, se dice, es “persuasivo y ejemplar”. Sus tesis se llaman “enseñanzas” y sus rechazos “censuras”. Pero nada hace obligatoria la conclusión de la Corte fuera del caso litigioso. Y aun dentro de éste, ni siquiera es obligatoria la decisión cuando se opera el reenvío (renvoi) al juez inferior, en cuanto al derecho sustancial (COUTURE, Eduardo J., Estudio de derecho procesal civil, t. I, p. 99 y ss., EDIAR, Buenos Aires, 1948). (cfr. CCC, Sala I, “Palavecino c. BHN Vida S.A. - Sent. N°: 301 - Fecha Sent: 18/06/2024).

8. Aclarado ello, por razones de orden lógico, se analizarán en primer término las quejas vinculadas con el rechazo de la acción reivindicatoria con fundamento en la insuficiencia del título invocado.

Asiste razón a la apelante en cuanto alega que no constituía un hecho controvertido ni, por ende, sometido a debate, la titularidad del inmueble fundada en las sucesivas adquisiciones que se remontan a la escritura pública del año 1943.

En efecto, en su escrito de demanda la accionante sostuvo expresamente que “Mediante escritura pública N° 1306 pasada por ante el Escribano Gonzalo Padilla que adjunto, con fecha 11 de Noviembre de 1997, Citrusvil S.A. adquirió de la firma Balal S.A. diversos inmuebles, entre ellos, el que es objeto del presente juicio, señalando que a su vez Balal S.A. los había adquirido a la quiebra de la Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar el día 7 de septiembre de 1993, según consta en escritura pública N° 95 del 14 de Mayo de 1943, pasada por ante el Registro N° 13”.

Por su parte, la accionada, al contestar demanda, opuso excepción de falta de legitimación activa, pero fundó la misma exclusivamente en la ausencia de tradición, bajo la argumentación de que antes de que la actora adquiriera el inmueble medió un desprendimiento de la posesión por parte del anterior propietario. Cualquier duda respecto a la falta de cuestionamiento del título queda disipada con las propias expresiones de la demandada en el sentido de que “Si entendemos por título la escritura pública que exige el art. 1184 inc. 1 del CC, diremos entonces que el actor sí lo tiene; más, respecto del modo derivado, entendido como la tradición o entrega de la cosa, jamás lo tuvo, de ahí que no hubo adquirido el derecho real de dominio”. Corolario de lo expuesto, es que no correspondía al sentenciante indagar sobre el antecedente del título de dominio invocado.

Se ha dicho al respecto que “Son las partes las que determinan el thema decidendum, pues el órgano judicial debe limitar su pronunciamiento tan sólo a lo que ha sido pedido por aquéllas, incurriendo en incongruencia el juez que, al fallar, se aparta de las cuestiones incluidas en la pretensión y en la oposición. Interesa aquí la causa petendi, esto es, los antecedentes fácticos alegados por el actor en sustento de su pretensión y por el demandado en apoyo de su defensa, eventualmente configurativos del supuesto de hecho desencadenante de la consecuencia jurídica querida por cada uno de ellos, los cuales no pueden ser modificados por el juzgador...- A tal principio se refiere expresamente el art. 34 del CPCyC -aplicable por disposición del art. 46 del CPL- cuando dice: «En todos los casos [los jueces] están obligados a respetar la jerarquía de las normas vigentes y el principio de congruencia». En definitiva, el principio de congruencia constituye una de las manifestaciones del principio dispositivo y reconoce, incluso, fundamento constitucional, pues como lo tiene establecido la Corte Suprema Federal (Fallos, 228:279, 229:260, entre otros), comportan agravio a la garantía de defensa (artículo 18 de la constitución nacional), tanto las sentencias que omiten el examen de cuestiones oportunamente propuestas por las partes que sean conducentes para la decisión del pleito, como aquéllas que se pronuncian sobre pretensiones o defensas no articuladas en el proceso (en ese sentido: CSJT, «Estévez, Juan Carlos s/ Sucesión testamentaria. Incidente de remoción de administrador», sentencia N° 573 del 17-8-2010; «Lescano, Ramón Antonio vs. Popular ART - Caja Popular de Ahorros de la Provincia s/ Amparo. Incidente», sentencia N° 37 del 28-02-2011; entre otras). Dres.: Posse - Goane - Sbdar, CSJTuc., Herrera Jorge Luis vs. Universidad del Norte Santo Tomás de Aquino (Unsta) s/ Indemnización por Despido, Nro. Sent: 29 Fecha Sentencia 05/02/2019.

Por otra parte, la titularidad en cabeza de Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar desde tiempos anteriores a la ocupación del accionado subyace en el argumento sentencial, al referir que medió una tradición traslativa de tenencia a título de comodato derivada del vínculo laboral que unió al demandado con el Ingenio San Pablo; a la par que aquella se encuentra reconocida por el propio accionado de manera implícita según puede extraerse de las constancias de autos (vg. versión de los hechos aportada por el demandado a fs. 158/159; acta de inspección ocular y relevamiento de fs. 370/376 y Acta Acuerdo del 22/04/96 de fs. 349).

Dilucidada la cuestión concerniente a la validez de la cadena de sucesiones en que la actora funda su derecho (que se remonta al año 1943), la argumentación sentencial referida a la improcedencia de la acción reivindicatoria por insuficiencia del título, queda sin sustento; lo cual torna operativo el art. 2790 CC, que dispone que si el actor invoca el título de su autor, y el del autor de este, hasta dar con uno que sea de fecha anterior a la posesión de su oponente, y éste no presentare título alguno, juega a favor de aquel la presunción de que el autor de dicho título anterior era poseedor y propietario de la heredad reclamada (art. 2790 CC, actual art. 2256, inc. c) (cfr. “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Dir.: Ricardo Luis Lorenzetti, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, t. X, pág. 324).

9. Reivindicación por comprador a quien no se le hizo tradición de la cosa. Respecto del comprador a quien no se ha hecho tradición de la cosa, es menester distinguir dos situaciones: a) que la cosa esté en manos del vendedor; y b) que la cosa esté en manos de un tercero.

En cuanto a la segunda hipótesis, que es la que interesa a los fines de la resolución de la presente causa, a partir del conocido plenario del 11 de noviembre de 1958 de la Cámara Nacional en lo Civil, Arcadini c. Maleca, doctrina (por todos, MARIANI DE VIDAL, Marina, Derechos reales, t. III, p. 405 y ss., Zavalía, Buenos Aires, 2004) y jurisprudencia pacíficamente coinciden en que hay independencia entre el derecho real (que sólo pasa al adquirente por la tradición) y la acción real (que, como toda acción, no necesita de la tradición, para ser cedida): “por eso la transmisión de las acciones reales es independiente de la de los derechos reales y la cesión de una acción real no implica necesariamente la enajenación del derecho real correspondiente, bien que pueda tener ese alcance” (MARIANI DE VIDAL, op. et loc. cit.).

Partiendo de esta concepción, se sostiene que para resolver el problema es menester armonizar las disposiciones relativas a los derechos reales con las propias de los contratos, especialmente las atinentes a la cesión de créditos.

Al respecto, el art. 1444 del Código Civil declara cesibles a todos los derechos y todas las acciones sobre una cosa que se encuentra en el comercio: “En los términos amplios de ese precepto está comprendida... la acción reivindicatoria, a la que no alcanzan las limitaciones establecidas por los arts. 1445/49 y 1450/53” (MARIANI DE VIDAL, op. et loc. cit.). Esta conclusión aparece confirmada por la nota al art. 1445, donde se lee que “la reivindicación fundada sobre el derecho de propiedad es cesible” y “en tal caso, el cesionario puede requerir el reconocimiento del ius possidendi y la entrega de la cosa, aunque nunca la haya poseído”.

Admitida la posibilidad de reivindicar por parte del cesionario, “no se advierten razones fundamentales que obstan al ejercicio de igual facultad por parte del comprador –o de cualquier adquirente– a quien no se le haya hecho tradición de la cosa, pues son notorias las afinidades entre la compraventa y la cesión de créditos, cuando ésta se hace por un precio en dinero” (MARIANI DE VIDAL, op. et loc. cit.). Si al enajenar la cosa el vendedor no se reserva sobre ella ningún derecho, debe entenderse que se desprende, a favor del comprador, de todas las acciones que tenía a su respecto, aunque no lo diga expresamente, porque se entiende que, al no mediar reserva, transmitió todos los derechos y acciones que le competían sobre la cosa.

“Por obra de este traspaso implícito de los derechos y acciones de los antecesores a los sucesores, pueden éstos ampararse en la posesión de su causante, adquiriendo de tal modo la posibilidad jurídica de reivindicar. No sería razonable que el comprador estuviera facultado para reclamar del verdadero dueño la entrega de la cosa que éste le ha vendido y no pudiera hacerlo contra un tercero que la posee o detenta sin derecho” (MARIANI DE VIDAL, op. et loc. cit.).

En cuanto a los arts. 577 y 3265 Cód. Civ., no se oponen a esta solución, en tanto ellos se refieren al traspaso del derecho real –para el cual sí es necesaria la tradición– y no a la acción real respectiva, que pasa al adquirente por el solo efecto del contrato.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha precisado que: “la doctrina según la cual la acción reivindicatoria puede ser intentada por el adquirente a pesar de no haber obtenido la posesión de la cosa, en el carácter de cesionario implícito o expreso de dicha acción, sólo juega cuando el objeto cuya posesión se pretende se encuentra en poder de terceros, pero no cuando es tenido por el enajenante... (pues en este último caso) el actor sólo ostenta un derecho personal a obtener la entrega de la cosa en virtud de su título, de modo que contra (el enajenante) únicamente podría dirigir la acción derivada de ese título” (CSJN, 03/04/86, Club Comunicaciones c. Universidad de

Buenos Aires).

No siendo necesaria ni la tradición ni la posesión del inmueble para el ejercicio de la acción reivindicatoria por parte del comprador sucesor contra el tercero poseedor, siempre que sus antecesores causantes hayan tenido una posesión anterior a la del tercero poseedor, corresponde acoger la demanda por reivindicación interpuesta por Citrusvil S.A. (arts. 1444, 2758, 2794, 3262, 3267 y cdtes. del Código Civil).

Tales extremos resultan acreditados conforme los alcances con quedara trabada la litis -según se expusiera supra- y mediante la Escritura N° 1316 de fecha 11 de noviembre de 1997, entre Balal S.A. y Citrusvil S.A., pasada por ante el Escribano Gonzalo Padilla (fs. 319/328); quien consigna como antecedente la Escritura N° 710 de fecha 4 de noviembre de 1996, entre la Quiebra de Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A. y Balal S.A., pasada por ante el Escribano Héctor A. Colombres (h); no encontrándose controvertido que la cadena de sucesiones en que la actora funda su derecho se remonta al año 1943 (fs. 158/159; 371/372). Por su parte, del acta de inspección ocular realizada en Colonia de Chazal el 31/10/2013 (fs. 486) surge la ocupación actual del inmueble por el demandado.

Conforme lo dicho, asiste razón al apelante, en tanto resultaría contradictorio desestimar -por un lado- la excepción de falta de acción sobre la base de los argumentos vertidos en este apartado, y luego, rechazar la demanda por juzgar no acreditado un título anterior a la pretendida posesión del demandado.

10. Inmutabilidad de la causa o título de la posesión. Interversión del título. Falta de cumplimiento de los extremos legales para la usucapión. Nadie puede por sí mismo cambiar la causa de su posesión (*Nemo ipse sibi causam possessionis mutare potest*, arts. 2353 y 2354, Cód. Civ.). En otras palabras: “Cuando el origen de la posesión es una causa *detentionis*, permanecerá siempre el titular como un mero poseedor a nombre ajeno, mientras no se produzca la interversión del título, que entonces equivaldrá para él, a una nueva ‘causa’ susceptible de transformarlo en poseedor por cuenta propia” (LAFAILLE, Héctor, Derecho civil, t. III, Tratado de los derechos reales, v. I, p. 133 y s., n° 151, EDIAR, Buenos Aires, 1943).

Ahora bien, cabe recordar que la interversión del título, que origina una nueva causa para la posesión, puede consistir, sea en actos materiales, sea en actos jurídicos, judiciales o extrajudiciales, que no importen meras declaraciones de voluntad, y sí una manifiesta rebelión contra el título actual y contra el poseedor a nombre de quien se ocupaba la cosa (cfr. LAFAILLE, op. et loc. cit., p. 135, n° 152). Es que, como en sentido coincidente bien lo destaca LÓPEZ DE ZAVALÍA: “Nuestro Código ha seguido aquí las enseñanzas de Maynz apartándose de las del Código de Napoleón que ha sido seguido por otras legislaciones. En el sistema de tipo francés, basta con una *contradictio* o con una causa proveniente de un tercero. Para el nuestro, se requiere algo más intenso. En el sistema de la *contradictio*, es adecuada la exteriorización con valor notificante del cambio de voluntad, de lo que se sigue que tanto pueden servir para ello, hechos materiales, como simples declaraciones. Para el sistema de la *contradictio*, lo decisivo es que el privado conozca el cambio de animus del representante. Si nuestro art. 2458 no contuviera la expresión final (‘y cuando sus actos producen ese efecto’) el sistema de la *contradictio* podría quizás ser sostenido, a la luz de lo que por ‘hechos exteriores’ se entiende en el art. 914. Pero la oración final del art. 2458 impide esa recepción, pues exige que el efecto querido de privar sea alcanzado, lo que supone un acto corporal de *contrectatio*, o de *dejectio*. Lo confirma el art. 2447 del que resulta que no basta con la manifestación de la voluntad de poseer” (LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando Justo, Derechos reales, t. II, p. 78 y ss., Zavalía, Buenos Aires, 1989. Cfr. CCCTuc., Sala II, 27/7/12, Ferrer Dehesa c. Olmedo Berrotarán y otro, Expte. 2757/97). En este sentido, esta

Excma. Cámara, con otra composición (Brito - Sánchez Loria - Lobo), ya tuvo oportunidad de decir que: “Existe un principio referente a la inmutabilidad de la causa posesoria que, si bien no impide que la causa pueda transformarse en determinadas circunstancias, lo que prohíbe es que pueda intervertirse el título ‘por sí mismo’ o ‘por el transcurso del tiempo’. El art. 2353 C. Civil no permite el cambio de la relación posesoria por la ‘propia voluntad’ del sujeto a menos que esa voluntad se exprese por actos exteriores y que produzcan el efecto de excluir al poseedor (art. 2458 C. Civil). Será necesario por tanto, privar de la posesión al otro, negándole o desconociéndole todo derecho sobre la cosa, impidiéndole su ejercicio, etc., para que pueda decirse ‘intervirtió’ su título para pasar a ejercer la posesión con ánimo de dueño” (CCCTuc., 30/05/1990, Zelema, José Amado vs. Julia del Carmen Bazzanella s/ Reivindicación; cfr. CCCTuc., Sala II, Andrés c. Suc. de Barbieri, Sentencia N° 319, 25/09/2012, entre otras).

Consecuentemente, no resulta aceptable el criterio del a quo según el cual, la mera continuidad del demandado en el inmueble objeto de la acción, con posterioridad a la ruptura del vínculo laboral que infiere como efectivamente acontecida según la versión de las partes, conllevó la extinción de la causa que determinó el inicio de la ocupación en carácter de tenencia precaria.

En efecto, tal acontecimiento luce insuficiente para producir la mutación del originario carácter de tenedor del demandado en poseedor. Es que, como ya se explicó, deben mediar actos contundentes de afirmación de la posesión propia y de negación de la posesión ajena, para que pueda verificarse la interversión de la causa detentationis en causa *possessionis*. Para producir tal efecto era necesaria una verdadera y explícita rebelión del demandado contra el título y la posesión de su empleador.

De manera que el fundamento sentencial, de que la ruptura del vínculo laboral -sea por la jubilación del demandado en 1981 o por la quiebra de la Cía San Pablo de Fabricación de Azúcar acaecida en 1987- importa la modificación de la causa o título en virtud del cual el demandado detentaba el inmueble, no encuentra soporte en nuestra legislación sustancial, ni en la inveterada jurisprudencia de nuestros tribunales, los que exigen el cumplimiento de rigurosos extremos para admitir la interversión de título, que por cierto no se satisfacen con una mera conjetura como la del a quo, quien asigna a tales circunstancias efectos indebidos, por lo menos en las concretas circunstancias del caso.

11. Se comparte con el sentenciante de grado la valoración que efectúa sobre el relato de las partes, del cual extrae que el demandado inició la ocupación del inmueble en virtud de un comodato derivado de la relación laboral que lo vinculó con Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar. Por lo demás, el mismo accionado aporta el acta de inspección ocular y relevamiento de fecha 13/12/2006 (fs. 370/376) de la cual surge que reconoció haber nacido en la vivienda en cuestión “cedida por la compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A.” (sic). Así ello, partiendo de la premisa de que el demandado ingresó a la propiedad en calidad de comodatario, conforme lo dicho, no solamente no surge que el demandado haya mutado -como consecuencia de la ruptura del vínculo laboral- su originaria tenencia por posesión animus domini, sino que, las probanzas de autos permiten inferir todo lo contrario a la lógica que subyace en el decisorio recurrido.

Tal circunstancia no hace sino confirmar que, al menos hasta la celebración del Acta Acuerdo del 22 de abril de 1996 (fs. 144/145; 349/350), no existen elementos de los que pueda inferirse, con seriedad, la producción de una interversión del título o causa de su posesión (tenencia) por parte del demandado.

Consecuentemente, tengo para mí que el cambio de la causa detentationis por causa possessionis por parte del accionado, esto es la interversión de su título originario, recién podría haberse producido con el Acta Acuerdo de fecha 22 de abril de 1996, fecha a partir de la cual recién habría

comenzado a poseer animus domini, de modo que al momento de la interposición de la demanda (31/05/2011) no se encontraba cumplido el requisito temporal para la adquisición del dominio por prescripción (art. 4015 Cód. Civ.) resultando por ello acertada la improcedencia de la defensa de prescripción adquisitiva resuelta por el a quo.

12. En mérito de lo expuesto, resultando innecesario el tratamiento de las restantes cuestiones propuestas, corresponde hacer lugar al recurso de apelación deducido por la parte actora en contra de la sentencia definitiva de fecha 16 de septiembre de 2020 que, en consecuencia, se revoca en cuanto fuera materia de agravios, disponiendo hacer lugar a la demanda interpuesta.

Las costas de ambas instancias se imponen al demandado vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 105, 107 CPCC, Ley 6176; arts. 61, 62, 782 CPCC, Ley 9531).

Por lo expuesto, voto la cuestión por la NEGATIVA.

A la MISMA CUESTIÓN, la Sra. Vocal LAURA A. DAVID , dijo:

1. Los antecedentes de la causa han sido expuestos de manera pormenorizada por el Sr. Vocal que me precede en los considerandos 1 a 4 del voto preopinante, y a ellos me remito.

Habré de disentir con la solución del caso. Anticipo que según mi criterio, el recurso de apelación interpuesto en fecha 24/09/2020 por el letrado apoderado de la parte actora no habrá de prosperar, por lo que corresponde confirmar la sentencia de primera instancia dictada el 16/09/2020 en cuanto dispone el rechazo de la demanda promovida por Citrusvil S.A., Archivil S.A., Daniel Alberto Lucci y Pablo Esteban Lucci en contra del Sr. Jesús María, por reivindicación del inmueble identificado con padrón catastral n.º 538.283 inscripto en una mayor extensión en las Matriculas Registrales T36.083, T35.085, T35.086 y T35.089. Ello por las razones que paso a exponer.

2.- De acuerdo de los lineamientos que resultan de la sentencia casatoria n.º 1285 del 18/10/2022 y su doctrina legal, la Suprema Corte provincial consideró que el pronunciamiento casado ha omitido la valoración de parte fundamental del material probatorio y fáctico obrante en la causa - en particular el Acta Acuerdo de 1996 y las obligaciones en ella asumidas - , y se apartó injustificadamente del criterio que el mismo Tribunal sentenciante adoptara en casos análogos (vgr. "Citrusvil S.A. y otros c/ Véliz Roberto s/ reivindicación; Citrusvil S.A. c/ Máximo Antonio Erasmo s/ reivindicación; Citrusvil S.A. c/ Quinteros Raúl Antonio s/ reivindicación", entre otros tantos), conforme ya fuera apuntado por la Corte provincial en casos de similares bases fácticas y jurídicas a la presente (CSJT, sentencia del 28/7/2022, "Citrusvil S.A. vs. González Virgilio s/ Reivindicación" - sentencia N° 918; íd., 09/8/2022-, "Citrusvil S.A. y otros vs. Chocobar Gerardo s/ Reivindicación", - sentencia N° 958).

Sin perder de vista las particularidades propias de cada proceso, por las que eventualmente podrían merecer soluciones diferentes, entiendo que la vinculación del presente con las causas antes mencionadas no puede ser soslayada, puesto que en todos ellos subyace idéntica problemática vinculada a los terrenos del ex Ingenio San Pablo, ocupados en condiciones similares a la que exhibe el demandado en autos. En consecuencia, será a partir de dichas consideraciones y alcances que se examinarán los agravios de la recurrente.

3.- De la lectura de los argumentos recursivos presentados por la actora el 17/11/2020, prolijamente reseñados por el Sr. Vocal preopinante, se extrae que sus agravios refieren sustancialmente a los siguientes tópicos: a) insuficiencia del título para reivindicar por ser de fecha

posterior a la posesión del accionado; b) efectos y/o alcances que se atribuyen al Acta-Acuerdo celebrada el 22/04/1996 y c) consideraciones sobre la fecha y causa de la interversión del título del demandado.

A mi entender, ninguna de las quejas aquí introducidas permite revertir la decisión desfavorable a la pretensión reivindicatoria intentada por la accionante. Sobre estas cuestiones me he expedido en un precedente que guarda similitudes con el caso de autos (cfr. CCCC, Sala I, mi voto en autos "Citrusvil S.A. vs. Roldán, Francisca y/o s/reivindicación", sentencia del 14/8/2020), siguiendo criterios que le resultan aplicables, con las siguientes precisiones.

3.1.- Acerca de la legitimación para demandar por reivindicación, es sabido que la acción definida por el art. 2758 del Cód. Civil se reconoce a favor de quien tiene la titularidad del dominio y ha perdido la posesión del inmueble que pretende reivindicar. Conforme pacífica doctrina de la Suprema Corte Provincial, la exigencia de título del reivindicante no debe entenderse en un sentido documental o formal, en tanto instrumento probatorio del dominio, sino como causa válida o suficiente según el derecho y la ley para transmitirlo (arg. art. 4010 C.C.; cfr. CSJTuc, con diferentes integraciones; entre muchas otras, sentencia del 13/5/96 en autos "Aguirre vs. Luna"; N° 685 del 31/8/2000; N° 290 del 05/5/2010).

También en el caso de autos, Citrusvil S.A. fundó su legitimación para iniciar demanda de reivindicación en la escritura N°1.306 del 11/11/1.997 otorgada por Balal S.A. a su favor, de la que resulta que el inmueble correspondió a la sociedad vendedora por compra que hiciera a la quiebra Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A. mediante escritura N° 710 del 4/11/1996. A su vez, la enajenante lo había adquirido y poseído desde el año 1943, conforme se extrae de la escritura N°95 del 11/5/1943, pasada ante el Registro N°13. Estos antecedentes se ven reflejados en el informe del Registro Inmobiliario de la Provincia (padrón N° 77.799, cfr. fs. 46). La documentación aportada prueba que el título de la actora sería idóneo para reivindicar y la habilita para ejercer esta acción (arg. arts. 2758, 2790, 3418 y cc., Cód. Civil), toda vez que el título de los antecesores de Citrusvil S.A. se remonta, cuando menos, al año 1.943 y por ende es anterior a la alegada posesión del demandado, quien no invocó título alguno. Por consiguiente, la apelante contaría con legitimación para entablar la acción real, haya o no poseído el bien cuya restitución persigue, toda vez que los títulos exhibidos acreditan el dominio de sus antecesores, de quienes se presume la posesión del bien. Así, el sublite queda aprehendido en las previsiones del art. 2790 del Cód. Civil, que autoriza al reivindicante a sumar su posesión a la de aquéllos, si presentara títulos de propiedad anteriores a la posesión del demandado y éste no presentare título alguno. Se presume entonces que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica; disposición que regía aún cuando el título del reivindicante sea de fecha posterior a la posesión alegada por el demandado, siempre que alguna de la de sus antecesores sea anterior a ella. La presunción de posesión establecida por el art. 2790 del Cód. Civil se remonta hasta donde los títulos llegan, por lo que la acción reivindicatoria procedía en los términos de esta normativa, "si el actor presenta un título de propiedad anterior a la posesión del demandado y éste no exhibe título, ni prueba haber adquirido el dominio por prescripción". De allí que aún cuando Citrusvil S.A. no hubiera recibido la posesión material del inmueble, como principio se ve favorecida con la presunción de que el autor del título anterior era poseedor y propietario del inmueble (cfr. mi voto en autos "Citrusvil S.A. vs. Roldán, Francisca y/o s/reivindicación", sentencia del 14/8/2020 y fallos citados: CSJTuc., sentencia N° 290 del 05/5/2010, cc N° 935 del 18/11/2004; N° 685 del 31/8/2000; sentencia del 13/5/1996 en "Aguirre, José G. vs. Luna, Juan B. s/reivindicación", entre muchas otras; cc. CCCC, Sala I, sentencia del 28/6/2013, autos "Salmoiraghi, Silvia Lía y/o vs. Núñez, José Adán s/ reivindicación).

3.2.- Si bien ampara a la actora la presunción que emerge del citado art. 2790, ella admite prueba en contrario que en el caso ha sido rendida.

Acerca de los alcances del Acta-Acuerdo firmada el 22/4/1996 por Balal S.A. -antecesora dominial de la reivindicante- junto con representantes del Gobierno de la Provincia y de organizaciones gremiales, en el pronunciamiento antes citado he puesto de relieve que mediante este convenio se intentó poner fin a la situación de incertidumbre que afectaba a los ex trabajadores del Ingenio San Pablo, en el marco del proceso de quiebra de la fábrica; siendo contemporánea con la compra de las tierras del ex Ingenio por parte de Balal S.A. Señalé entonces que en otros precedentes, la Corte local había convalidado la eficacia de este convenio para evidenciar “el cambio de *causa detentionis* por *causa possessionis* por parte de los demandados, esto es la interversión de su título originario”; y que efectivamente, de sus cláusulas se extrae el inequívoco reconocimiento de la condición de poseedores, a favor de los ex trabajadores del ingenio que ocupaban fracciones dentro del inmueble con destino a vivienda; entre ellos los demandados. Y no otra cosa surge de su cláusula segunda, al establecer que la empresa Balal S.A. “acepta no desalojar a ninguna familia de las viviendas que actualmente ocupan sus moradores y que forman parte del grupo de edificaciones que pertenecieron al ex Ingenio San Pablo y se compromete a entregar la escritura respectiva de dominio, cuando ésta tuviera en su poder en su propia escritura”. Como dijo la Corte al pronunciarse por segunda vez en la causa “Citrusvil S.A. vs. Máximo Antonio Erasmo s/ reivindicación”, las fracciones ocupadas por los trabajadores de la fábrica fueron genéricamente contempladas en esa cláusula, por la que Balal S.A. renunciaba a todas las acciones tendientes a obtener la restitución de los inmuebles en litigio y se obligaba a escriturarlos a favor de sus ocupantes. En efecto, además de comprometerse a no desalojar a los ocupantes de esos lotes, la vendedora se obligó a otorgar escritura a favor del grupo de ocupantes y también a donar un número significativo de lotes (200). Este compromiso se explica en el contexto social antes referido, ante la posibilidad de que la compradora Balal S.A. intentara recuperar esas superficies (cfr. mi voto en autos “Citrusvil S.A. vs. Roldán, Francisca y/o s/reivindicación”, sentencia del 14/8/2020).

Sostuve, con base en estos antecedentes, que “el compromiso liso y llano de otorgar escritura traslativa de dominio -una vez que la compradora obtuviera su propio título-, significó un claro reconocimiento de la posesión ejercida con ánimo de dueño por parte de los beneficiarios, ocupantes de los lotes dentro de la mayor extensión adquirida. El incumplimiento de la obligación asumida por Balal S.A. -consumado irreversiblemente con la venta posterior a Citrusvil S.A.- no impide valorar el Acta-Acuerdo como reconocimiento de la posesión animus domini de esos moradores, pues de otro modo no se explica el vacío compromiso de otorgar el título, sin referencia o precisión alguna acerca del modo -tradición- indispensable para adquirir el dominio. Esta conclusión es congruente con el compromiso de no desalojar asumido voluntariamente por Balal S.A. en la misma cláusula. Comparto la amplia interpretación del término “desalojar”, en el sentido de que tal compromiso no sólo refería a la posible exclusión de un tenedor precario o de un inquilino, sino también al ejercicio de una acción posesoria o de una acción real nacida del dominio. En este punto he coincidido con la interpretación amplia expuesta por la Sala III de este Tribunal; esto es, que el compromiso fue asumido “sin condiciones, plazo ni distinción alguna en cuanto al derecho de fondo o la vía procesal para reclamar el desalojo”. Efectivamente, no es razonable ni verosímil interpretar que el compromiso de no desalojar estuviera referido solamente al juicio de desalojo. “Resulta claro que la única interpretación razonable -en el común entendimiento con que se hizo-, es en el sentido de que Balal S.A. se obligó a “no desalojar a los ocupantes” y esto realizado simplemente -sin distinción de cualquier causa jurídica o procedimiento legal que fuese-, incluyendo en la vía legal para obtener el desalojo a la acción de reivindicación” (CCCC, Sala III, sentencia del 31/7/2018, autos “Citrusvil S.A. y otros vs. Véliz, Roberto s/reivindicación”). Esta interpretación ha sido reiterada por la Sala II- con distinta integración parcial- en el nuevo fallo de reenvío dictado en

la causa “Citrusvil S.A. vs. Máximo Antonio Erasmo s/reivindicación”).

Reitero que fue así como la compradora abdicó toda acción dirigida a recuperar la posesión de esas fracciones, asumiendo simultáneamente el compromiso liso y llano de otorgar escritura traslativa de dominio. Ello significó por parte de Balal S.A. un inequívoco reconocimiento de la relación posesoria ejercida con anterioridad por los beneficiarios, moradores del “grupo de edificaciones que pertenecieron al ex Ingenio San Pablo. En suma, el compromiso de no desalojar a los ocupantes de esos terrenos -esto es, de expulsarlos por cualquier vía- significó un reconocimiento de su posesión y a la vez, la renuncia a cualquier intento de recuperarla, que incluye el ejercicio de la acción real prevista por la ley sustantiva” (CCCC, Sala I, mi voto en autos “Citrusvil vs. Roldán, sentencia del 14/8/2020). Se trata de un acto unilateral por el cual quien lo otorga admite voluntariamente (de forma expresa o tácita) la existencia de un derecho ajeno que lo afecta, directa o indirectamente, en la esfera de sus propios intereses (Ossola, Federico A., “Tratado de la renuncia de los derechos y obligaciones”, La Ley, T. 1, pg. 395) Si bien el instituto era expresamente regulado como un modo de extinción de obligaciones (arts. 718 y ss., Cód. Civil), resulta extensible a cualquier tipo de derecho, y no sólo los creditorios. En muchos casos, el reconocimiento de un derecho de otro conlleva voluntad abdicativa, porque de alguna manera limita los eventuales derechos que podría invocar su otorgante para el caso de no haber manifestado ese reconocimiento. Tal el caso de autos, donde el compromiso de “no desalojar” significó -además de la renuncia a intentar recuperar la posesión de esas superficies, por cualquier vía- un reconocimiento de su ejercicio por parte de esos ocupantes”. Insisto en que dadas las puntuales circunstancias del caso, la reivindicante no pudo ignorar la situación de ocupación del inmueble donde habitaban los ex empleados del ingenio San Pablo, lo que era de público conocimiento por tratarse de numerosas familias en la misma situación, residentes desde hacía varias décadas dentro de la mayor extensión adquirida por Citrusvil S.A.

4.- En base a los hechos de la causa que conforman la plataforma fáctica de autos, y siguiendo el criterio de la Sala que integro y de la Suprema Corte provincial en los fallos antes citados, concluyo que en el caso la actora carecía de legitimación para reivindicar sobre la base de los títulos acompañados, pues al momento de la adquisición de los terrenos que intenta reivindicar ya no contaba con tal acción al haber renunciado a ella su anterior titular Balal S.A.

Cabe precisar que la renuncia a desalojar por parte de Balal S.A. es oponible a la sucesora singular Citrusvil S.A. Lo atinente a la transmisión y oponibilidad de las obligaciones asumidas por aquélla en la referida Acta-Acuerdo ha sido tratado y resuelto una vez más por el Superior Tribunal de la provincia, al sostener que “lo que podría ser objeto de cesión [acción reivindicatoria], también podía ser materia de una previa renuncia que imposibilita su transmisión por contrato” y por ello, “si bien es cierto que el comprador de un inmueble, a quien se le otorga escritura traslativa de dominio, puede, aún antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria en contra del tercer poseedor de la misma, dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base; si el vendedor -como ocurre en el caso de marras [Balal S.A.] no tiene acción reivindicatoria, tampoco la tendrá el comprador [Citrusvil S.A., Arvhivil S.A. etc], ello en virtud del principio jurídico “nemo plus iuris” (conf. CSJTuc., sentencia n° 453 del 13/04/2022, autos “Citrusvil S.A. vs. Lezcano, Víctor Fernando y/o s/reivindicación”, voto del Dr. Antonio Estofán)

Por aplicación de la doctrina legal establecida por la Corte Suprema de Justicia local en la sentencia de reenvío, la solución arribada hace innecesario examinar las restantes cuestiones planteadas en autos.

4.- Las razones expuestas conducen al rechazo de la acción reivindicatoria intentada. Por lo valorado precedentemente, y si mi opinión es compartida, propongo no hacer lugar al recurso de

apelación interpuesto en fecha 24/09/2020 por la parte actora contra la sentencia de primera instancia n.º 479 dictada el 16/09/2020, la que en consecuencia se confirma en cuanto fuera materia de agravios y con los alcances considerados.

Las costas de la Alzada se imponen a los apelantes vencidos conforme al criterio objetivo de la derrota (arts. 60, 61 y 62 CPCCT, Ley 9531).

En mérito a lo considerado, a la primera cuestión voto por la AFIRMATIVA.

A la MISMA CUESTIÓN, la DRA. MIRTA ESTELA CASARES , dijo:

Estando de acuerdo con los fundamentos dados por la Sra. Vocal Laura A. David, voto en igual sentido.

A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Vocal BENJAMÍN MOISÁ, dijo:

En consideración propongo: I. HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte actora el 24/09/2020 y, en consecuencia, revocar las resoluciones II y III de la sentencia apelada N° 479 de fecha 16/09/2020. II. HACER LUGAR a la demanda promovida por Citrusvil S.A., Archvil SA, Daniel Alberto Lucci y Pablo Esteban Lucci, en contra de Jesús María y condenar al demandado a entregar a la parte actora, en el término de diez días de quedar firme la presente, el inmueble objeto de la presente causa, dejándolo desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión. III. COSTAS como se consideran. IV. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Así lo voto.

A la MISMA CUESTIÓN, la Sra. Vocal LAURA A. DAVID, dijo:

En consideración al acuerdo a que se ha llegado sobre la cuestión anterior, propongo: I.- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte actora el 24/09/2020 contra la sentencia N.º 479 del 16/09/2020. II.- COSTAS del recurso de apelación, como se consideran. III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

A la MISMA CUESTIÓN, la DRA MIRTA ESTELA CASARES , dijo:

Compartiendo la resolución propuesta por la Sra. Vocal Laura A. David, voto en idéntico sentido.

Y VISTOS:

Por los fundamentos del acuerdo precedente, se

RESUELVE:

I.- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte actora el 24/09/2020 contra la sentencia N.º 479 del 16/09/2020.

II.- COSTAS del recurso de apelación, como se consideran.

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

BENJAMÍN MOISÁ

(En disidencia)

LAURA A. DAVID MIRTA ESTELA CASARES

Ante mí:

FEDRA E. LAGO

Actuación firmada en fecha 31/03/2025

Certificado digital:

CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27206925375

Certificado digital:

CN=DAVID Laura Alcira, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27128698499

Certificado digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

Certificado digital:

CN=MOISA Benjamin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181862174

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