Expediente: **536/18**
Carátula: **EL GUASANCHO S.R.L. C/ NAVARRO NORA ALEJANDRA S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **16/08/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20240593182 - EL GUASANCHO S.R.L., -ACTOR/A
20270175865 - NAVARRO, NORA ALEJANDRA-DEMANDADA
90000000000 - AYALA, RENÉ SERAFÍN-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 536/18

H102325078992

San Miguel de Tucumán, 15 de agosto de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“EL GUASANCHO S.R.L. c/ NAVARRO NORA ALEJANDRA s/ REIVINDICACION”** (Expte. n° 536/18 – Ingreso: 14/03/2018), de los que

RESULTA:

En fecha 28/03/2019 se presenta el Dr. Javier H. Navarro Muruaga, en el carácter de apoderado de El Guasancho SRL y promueve demanda por reivindicación de posesión de inmueble, en contra de la Sra. Nora Alejandra Navarro, DNI N° 27.971.768, con domicilio en LOS CUARTOS S/N, Barrio Malvinas - Tafí del Valle, así como contra todo otro ocupante o poseedor o persona que se considere con derecho respecto al fundo en cuestión, y solicita una indemnización por los daños y perjuicios producidos por la indebida ocupación del inmueble.

Indica que el lote que se encuentra ocupado por la demandada, es un sector que se identifica en mayor extensión como padrón N° 680.822, ubicado en la zona de Los Cuartos, localidad de Tafí del Valle y que según el testimonio de hijuela expedido en los autos "Chenaut de Galindo Borda, Lola s/ División de condominio, Expte. N° 419614/65 Juzgado CCC 5ª Nom" (que en copia acompaña), el padrón 680.822 en cuestión fue adjudicado a José Ignacio Chenaut (hoy fallecido), padre de José Ignacio y Cecilia Ana Chenaut. Sostiene que se identifica el inmueble en el anexo del testimonio, debidamente inscrito en el registro inmobiliario, como INMUEBLE N° 4.

Luego manifiesta que los Sres. Jose Ignacio Chenaut (h) y Cecilia Ana Chenaut, resultan ser únicos y universales herederos de su padre y de su madre (también fallecida), conforme surge de las declaratorias de herederos dictadas en fecha 30/06/1995 y 29/11/2006 en los autos caratulados “CHENAUT JOSE IGNACIO S/ SUCESIÓN” Expte. N° 1197/95 (hoy Juzgado en Sucesiones de la VIIIª Nom) que en copia se adjunta.

Sostiene que por medio de un boleto de compraventa de fecha 11/11/2016, los Sres. José Ignacio Chenaut (h) y Cecilia Ana Chenaut efectuaron una venta de cuatro padrones a favor de “EL GUASANCHO SRL”: 680.820, 680.821, 682.822 y 680.835, según plano de división de mayor

extensión N° 40884/03 (Expte N° 17509-Y-03 de fecha 17/11/2003), cuyas medidas y linderos constan en el plano y en el testimonio de hijuela antes referenciados, y que el boleto fue debidamente inscrito en el Registro Inmobiliario.

Afirma que existe un derecho de propiedad en favor de su mandante que lo legitima a promover esta acción para reivindicar la posesión perdida, en función del Boleto de compra-venta inscripto en el Registro Inmobiliario. Asimismo adjunta croquis ilustrativo titulado "inspección de terrenos", que ilustra perfectamente el lugar donde se encuentra ubicado el lote de terreno cuya reivindicación se reclama, identificado como "A1"; más un "plano de división" realizado y suscripto por el agrimensor Roberto R. Padros, Mat. Prof. 182, sin inscripción en la DGC, que responde a las acciones de un loteo efectuado a partir de 2001 por los actores. Indica que el inmueble objeto de esta litis corresponde a una fracción (aproximadamente un 50%) del lote 16 que en el plano cuenta con 1.059,80 m2 de superficie.

Manifiesta que el trabajo de posteo y alambrado de los distintos lotes, se lo encargaron al Sr. Pedro Pablo Chaile, DNI 8.091.644, y como contraprestación de esa tarea se le entregó una parte en dinero y otra parte con una fracción de terreno de unos 1.700 m2 aproximadamente, ubicada al norte del lote 18 y al este de los lotes 16 y 17, operación instrumentada mediante un "boleto de compraventa" de fecha 25/04/2001 que adjunta, y sostiene que dicho instrumento es una prueba acabada e irrefutable de que el Sr. Chaile no sólo no era propietario ni poseedor de los predios, sino que además reconocía esos derechos en cabeza de sus verdaderos propietarios: los Sres. Chenaut.

Relata que el Sr. Chaile luego de unos años celebró boletos y cesiones de algunos lotes de terrenos sin derecho alguno, como ser los casos de los vecinos de la accionada: Jerez / Amduni, De la Vega Alberto Raul, Cr. Luis Lobo, Rosa Mercedes Ponce, etc., quienes acordaron con los propietarios y regularizaron su situación. Destaca que el Sr. Pedro Pablo Chaile jamás tuvo la propiedad o la posesión del fundo reivindicante, cuyas medidas y linderos se indican en el croquis adjunto, identificado como lote A1; se trata de una fracción que cuenta con unos 500 m2 aproximadamente.

Informa que, primeramente los Sres. Chenaut iniciaron una medida preparatoria tendiente a determinar el estado de ocupación de la zona, realizándose en fecha 24/05/2013 una inspección ocular en el lugar, que determinó que el inmueble en cuestión tenía un medidor de energía eléctrica de la firma EDET SA identificado como número 976134, cuyo titular del servicio resultó ser la demandada, conforme al informe enviado por la empresa prestataria del servicio, y que por ello todas las gestiones de recupero y reclamos intentados fueron en vano, hasta que en fecha 01/03/2018 envió Carta Documento al demandado intimando a que entregue el inmueble.

Reclama daños y perjuicios, el valor locativo del bien inmueble que poseen ilegítimamente los demandados desde la fecha de la misiva invocando que son poseedores de mala fe.

Cita jurisprudencia y derecho que tengo por reproducido, ofrece prueba documental e informativa.

Corrido traslado de la demanda se presenta Nora Alejandra Navarro, a través de su letrado apoderado, contesta demanda realizando una negativa general de los hechos e impugna la veracidad del Boleto de Compra venta. Sostiene que la verdad de los hechos es que el día 3 de febrero adquirió el inmueble al Sr. Pedro Pablo Chaile, que el mismo está identificado con la Matrícula N° 35235 - Orden 10, que pertenece a una mayor extensión identificada con el Padrón N° 680.822 y consta de una superficie de 500 mts. aprox, conforme plano de mensura que adjunta.

Manifiesta que la compra se concretó después que el Sr. Chaile exhibiera Boleto de Compra Venta, del 25/04/2011 (celebrado entre él y los Sres. José Ignacio Chenaut y Cecilia Ana Chenaut, por una fracción de tierra de 1700 mts cuadrados, siendo que ellos adquirieron una fracción de tierra de 500

ms aproximadamente, por una suma de $7.000 (pagadas en dos cuotas). Sostiene que la posesión fue pública, continua, pacífica e ininterrumpida y desde el mes de febrero del 2007 ha realizado actos posesorios ejercidos animus dominis durante 12 años en forma continua y actual, entre los que menciona: que construyeron una vivienda, pago de impuestos a la Municipalidad de Tafí del Valle, pago de la Sat y de Edet.

Indica que el actor carece de legitimación activa toda vez que no es titular registral ni tiene la posesión del inmueble, y enfatiza que el pretendido "título" del actor emana de quienes, ya celebraron un boleto de compra venta anterior del mismo inmueble, según la inscripción asentada en el registro de la propiedad (que adjunta) y que consta: Matrícula T-15236- Ubicación del inmueble - Estancia Los Cuartos y Angostura - Tafí del Valle -Nomenclatura catastral .80.945 a fs 2 vta. Dice: "Asiento 19- boleto de venta s/padrones: 680.820, 680.821 y 680,822 a favor de:compañía cementera lules srl-cuit 30-70987473-6-dom. Ruta provincial 321 km 10 Lules- 1.000.000.--suscripto 11/11/13. entró 55024 del 11.09.14 prov. s/plano 40884/03 s/raspado 55024 y 11/09/2014- vale reg prov. cnreg rein.3010/14 "Reg Prov.", dice que destaca con letra negra que el padrón que corresponde al inmueble en litigio.

Asimismo relata que la Inscripción a favor de Compañía Cementera Lules SRL, fue el 11/09/14 y la inscripción del actor data del 29/12/2016. Resalta que al tiempo de celebrar el boleto de compra venta obró con diligencia y consultó el asiento en el registro inmobiliario.

Por último, indica que su posesión tiene origen en el contrato de compra venta celebrado en el año 2001 entre Pablo Chaile y los titulares registrales (José Ignacio Chenaut y Cecilia Ana Chenaut) y que operó la sucesión de la posesión a su favor en en el año 2007 y desde esa fecha ejerce la posesión de manera pública y continua por 12 años.

La parte actora advierte que la Sra. Navarro está casada con el Sr. René Serafin Ayala, quien reside en el inmueble objeto de la litis junto a la demandada, razón por la cual solicita integración de la litis. En fecha 18/05/2020 se dicta sentencia por la cual se dispone. 1) “HACER LUGAR al pedido de integración de Litis peticionado por la parte actora a fs. 97. En su mérito, córrase traslado de la demandada al Sr. René Serafin Ayala”.

El día 27/04/2021 la parte actora denuncia hecho nuevo, y sostiene que, en fecha 11/01/2021 los herederos del titular dominial, Sres. José Ignacio Chenaut (h) y Cecilia Ana Chenaut, han otorgado la escritura traslativa de dominio en favor de la firma El Guasuncho SRL (actora), respecto de los inmuebles identificados como padrones 680.820, 680.821 y 680.822, dice que el inmueble objeto de este proceso es una fracción o una menor extensión ubicada dentro de lo que inicialmente forma parte del padrón 680.822 e indica que la escrituración es la formalización de la venta realizada por Boleto anteriormente (11/11/2016), denunciado y acompañado con la demanda. De tal presentación se corrió traslado a la demandada, la cual se opuso al hecho nuevo invocado por la actora y solicitó su rechazo.

Abierta la causa a pruebas, el día 13/09/2021 se lleva a cabo la primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, se presentó el letrado apoderado de la actora y la parte demandada con su letrado patrocinante, al no llegar a un acuerdo conciliatorio, se proveen las pruebas presentadas por las partes, que son detalladas en el acta de la audiencia.

En fecha 30/11/2021 se dicta sentencia interlocutoria que declara admisible el hecho nuevo invocado por apoderado de El Guasancho SRL y dispone que se incorpore como documental la escritura pública N° 11 de fecha 15/01/2021 pasada por ante el Escribano Público del Registro Notarial N° 39, de esta ciudad, debiendo reservarse dicho instrumento público para ser considerado y valorado en su oportunidad. Corrido traslado la parte demandada presenta recurso de apelación,

del cual se dispone formar incidente por cuerda separada.

En fecha 26/09/2022 la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II, dicta sentencia por la cual resuelve: “NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada. En consecuencia, corresponde confirmar la sentencia de fecha 30/11/21, en cuanto fuera materia de agravios”.

En fecha 25/03/2022 se celebra la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva.

Presentados los alegatos por las partes y repuesta la planilla fiscal, pasan los autos a dictar en fecha 07/06/2023.

CONSIDERANDO:

1. Las pretensiones. Los hechos. El Guasancho SRL, a través de su letrado apoderado, promueve demanda por reivindicación de posesión de inmueble, en contra de la Sra. Nora Alejandra Navarro, DNI N° 27.971.768, y solicita indemnización por los daños y perjuicios producidos por la indebida ocupación del inmueble. Indica que el lote que se encuentra ocupado por la demandada, es un sector que se identifica en mayor extensión como padrón N° 680.822, ubicado en la zona de Los Cuartos, localidad de Tafí del Valle, que según el testimonio de hijuela expedido en los autos "Chenaut de Galindo Borda, Lola s/ División de condominio, Expte. N° 419614/65 Juzgado CCC 5ª Nom" (que en copia acompaña), el padrón 680.822 en cuestión, fue adjudicado a José Ignacio Chenaut (hoy fallecido), padre de José Ignacio y Cecilia Ana Chenaut; sostiene que se identifica el inmueble en el anexo del testimonio, debidamente inscripto en el registro inmobiliario, como INMUEBLE N° 4. Manifiesta que los Sres. Jose Ignacio Chenaut (h) y Cecilia Ana Chenaut, resultan ser únicos y universales herederos de su padre y de su madre (también fallecida), y que por medio de un boleto de compraventa de fecha 11/11/2016, efectuaron una venta de cuatro padrones a favor de “EL GUASANCHO SRL”: 680.820, 680.821, 682.822 y 680.835.

De su lado la demandada contesta que el actor carece de legitimación activa toda vez que no es titular registral ni tiene la posesión del inmueble, y enfatiza que el pretendido "título" del actor emana de quienes, ya celebraron un boleto de compra venta anterior del mismo inmueble, según la inscripción asentada en el registro de la propiedad (que adjunta) y que consta: Matrícula T-15236- Ubicación del inmueble - Estancia Los Cuartos y Angostura - Tafí del Valle -Nomenclatura Catastral .80.945 a fs 2 vta. Dice: "Asiento 19- boleto de venta s/padrones: 680.820, 680.821 y 680,822 a favor de:Compañía Cementera Lules SRL-CUIT 30-70987473-6-Dom. Ruta pcial 321 km 10 Lules-1.000.000.--suscripto 11/11/13. entró 55024 del 11.09.14 prov. s/plano 40884/03 s/raspado 55024 y 11/09/2014- vale reg prov. cn reing. 30/10/14 "Reg Prov.", dice que destaca con letra negra que el padrón que corresponde al inmueble en litigio. Asimismo relata que la Inscripción a favor de Compañía Cementera Lules SRL, fue el 11.09.14 y la inscripción del actor data del 29/12/2016. Resalta que al tiempo de celebrar el boleto de compra venta obró con diligencia y consultó el asiento en el registro inmobiliario. Manifiesta que su posesión tiene origen en el contrato de compra venta celebrado en el año 2001 entre Pablo Chaile y los titulares registrales (José Ignacio Chenaut y Cecilia Ana Chenaut) y que operó la sucesión de la posesión a su favor en en el año 2007 y desde esa fecha ejerce la posesión de manera pública y continua por 12 años”.

2. Marco jurídico. El actor reclama la reivindicación de un inmueble, por ello será necesario indagar si se encuentran en el caso reunidos los presupuestos legales que habilitan su procedencia, a cuya determinación me abocaré en lo que sigue quedando el caso subsumido en el marco legal dado por los arts. 2.758, 2.778, 2.782, 2.785 y 2.794 y ccdtes. CC - arts 2.247, 2.252, 2.256 y 2.260 y ccdtes. del CCCN.

El ámbito de la acción reivindicatoria es el de la “existencia” misma del derecho real que queda lesionada cuando al titular se lo priva o se le disputa su relación directa con la cosa, en tanto el derecho real supone la posibilidad de esa relación. En resguardo de la existencia del derecho real la acción reivindicatoria persigue comúnmente la restitución de la cosa de la cual se ve privado el actor con motivo de la “desposesión”, que conforma el caso más nítido de lesión de la existencia. La “desposesión” importa el desplazamiento de la posesión anterior, sin o contra la voluntad de quien la ejercitaba” (Acciones Reales- Jorge Horacio Alterini, Pág.15).

En base a los hechos planteados, la situación debe resolverse como un conflicto que involucra a un poseedor con boleto, frente a un contrato de compraventa instrumentado en escritura pública, sosteniendo que demandado cuya posesión se afirma en un boleto con tiene fecha cierta anterior a la escritura, triunfa, en virtud que su posesión es anterior al título presentado por el reivindicante -art. 2256 inc b del CCCN.

Asimismo, partiendo de la base de que el boleto de compraventa no es título para adquirir el derecho real de dominio, sino un pre-título, al tener la naturaleza de ser un contrato preliminar, se plantea la cuestión de determinar si el adquirente por boleto de compraventa de un inmueble, que cuenta con la posesión, puede oponerse a la acción de reivindicación de un posterior adquirente por escritura pública.

3. Acción Reivindicatoria. La acción de reivindicación aquí planteada, es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella; por su parte la doctrina ha conceptualizado a la acción reivindicatoria 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). Como lo he sostenido, la acción reivindicatoria, es el paradigma de las acciones reales, y tiene por objeto declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos que ha mediado desposesión de la cosa - mueble o inmueble - y así obtener su restitución. Se confiere así la acción reivindicatoria a toda aquella persona que afirma ser titular de un derecho real con derecho a poseer (ius possidendi), y que pretenda ante el desconocimiento de su derecho, la declaración de certeza del mismo y la entrega de la cosa consecuente.

Siguiendo a los arts. 2.758 y 2.772 del Código Civil, los cuales no difieren en lo sustancial de lo normado en el actual CCCN, para el ejercicio de la acción reivindicatoria se 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 aquélla exista, obligando al demandado a responder por ella, y en caso de condena, restituir, 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”). Conforme lo tiene dicho la doctrina, un esfuerzo probatorio dirigido exclusivamente a la acreditación de la ilegitimidad de la posesión del demandado, está destinado a fracasar si no se acredita, a la vez, el derecho que justifique la entrega de la cosa al actor.

Además, conforme al art. 2.756 CC, la acción reivindicatoria tiene por fundamento el derecho de poseer (ius possidendi) y por finalidad el recupero del poder de hecho sobre la cosa. De estos dos puntos de partida surgen con claridad los elementos probatorios centrales que la procedencia de la demanda requiere, a saber, la existencia, subsistencia y eficacia del derecho de poseer o ius possidendi y que el demandado tiene el poder de hecho sobre la cosa que forma el objeto de tal

derecho (Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, ob. cit. Tomo 11, p. 932 y ss.).

Asimismo, destaco que la base del éxito de la acción reivindicatoria reside en el título, que resulta de acreditación indispensable, y que debe ser de fecha anterior a la posesión del demandado. El reivindicante debe acreditar, pues, que tiene título sobre la cosa, entendiéndose por título el antecedente jurídico del cual resulta el derecho ejercitado, o sea todo acto que acredite la existencia del mismo (compraventa, donación, permuta, partición, sentencia judicial, etc.). Por lo que se analizará la legitimación para obrar de la parte actora, dado que, como sostienen Morello-Sosa-Berizonce, sólo después de acreditarse las 'justas partes' o las 'partes legítimas' –condición de admisibilidad intrínseca de la acción o pretensión- se entra en el juzgamiento del mérito, atendibilidad o fundabilidad de lo pretendido (Códs. Procs. Civ. y Com. de la Pcia. de Bs. As. y de la Nac., T. V, cuarta edición ampliada y actualizada, Abeledo Perrot, 2015, pág. 601).

4. Las pruebas. La cuestión de la valoración de la prueba, responde al interrogante sobre la eficacia que cabe otorgarle a los distintos medios de prueba establecidos legalmente y sobre la injerencia que los mismos poseen sobre la decisión del juez.

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

Por ello, considero en primer término, que quien inicia acción de reivindicación tiene la carga de probar la propiedad del bien, no basta con acreditar que el demandado no tiene derecho a poseer, pues si el demandante no prueba su pretensión entonces la demanda será declarada infundada. Evidentemente, una cosa es decir que el primer requisito de la acción reivindicatoria es la prueba de la propiedad, pero otra muy distinta es lograr la acreditación. Asimismo, debe probar que la persona contra quien dirige la acción (demandado) se encuentra en posesión del bien, pues la reivindicatoria pretende que el derecho se torne efectivo, recuperando la posesión.

En éste sentido la doctrina ha sostenido que: "Los requisitos para la procedencia de la acción son: a) derecho de poseer del actor, b) que exista una cosa reivindicable perfectamente determinada, c) que haya perdido la posesión y d) posesión actual del demandado (conf. LAFAILLE, Héctor; "Derecho Civil – Tratado de los Derechos Reales", Tomo V, vol. III, Ed. Ediar, Buenos Aires, págs. 403/404). Con respecto al primer recaudo cabe señalar que si la acción reivindicatoria nace del dominio, es obligación primaria e ineludible del reivindicante aportar la prueba de su dominio sobre el bien que intente reivindicar por alguno de los modos que establece el Código Civil. "la invocación y demostración del título (instrumento notarial) de dominio constituye un presupuesto esencial () la carga pesa sobre el reivindicante, quien debe demostrar su derecho a la posesión, la que se concreta mediante título" (Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Tucumán, sala criminal y penal, 1996/05/13 , "Aguirre, José G. c/ Luna, Juan B.", LL 1996- E, 490 con nota de Verónica Pérez Vinaccia, DJ, 1997-1-328, en sentido semejante: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Santa Fe, Sala I, 2000/07/26, "Franklin, Marcos G c/ Luque de Bianco, Yolanda E. y otros", LL Litoral, 2001-1398). Se debe acreditar la titularidad cartular, la titularidad registral y la real . Por su parte, el art. 2.249 del C.C. y C. (2774 C.C.) dispone que: "La acción no compete al que no tenga el derecho de poseer la cosa al tiempo de la demanda, aunque viniese a tenerlo al tiempo de la sentencia, ni al que no tenga al tiempo de la sentencia, aunque lo hubiese tenido al comenzar la acción". En estos términos debemos analizar finalmente la legitimación activa.

La parte actora funda su derecho con prueba instrumental acompañada en la demanda: a) boleto de compraventa de fecha 11/11/2016, por el cual los Sres. José Ignacio Chenaut (h) y Cecilia Ana Chenaut efectuaron una venta de cuatro padrones a favor de “EL GUASANCHO SRL”: 680.820, 680.821, 682.822 y 680.835, b)hijuela de adjudicación del dominio de mayor extensión en favor de los Chenau; c) autorización del sucesorio para escriturar, d) planos de división realizados en diferentes fechas (fundamentalmente el de noviembre de 2001 realizado por el agrimensor Roberto R Padros (luego reconocido en la testimonial), e) informes del Reg. Inmobiliario y la DGC, f) inspección de terrenos llevado a cabo con escribano y soporte fotográfico.

Como hecho nuevo en fecha 27/04/2021 la parte actora adjuntó copia de la escritura pública N° 11 de fecha 15/01/2021 otorgada en la Escribanía de registro N° 39 por José Ignacio y Cecilia Ana Chenaut a favor de El Guasancho SRL, y asimismo se informó debidamente sobre la autenticidad de la actuación notarial (M 02160576 del 11/11/2016 formalizados en ACTA N° 038. FOLIO N° 038, LIBRO N° 41) de certificación de firmas del boleto de compraventa.

Ahora bien, analizando las pruebas ofrecidas por el actor se desprende que resultan insuficientes para acreditar la titularidad del derecho real de dominio en cabeza del actor, en razón que el título es de fecha posterior a la posesión del demandado.

4.1 Derecho Real de Dominio: Resulta que el boleto de compraventa carece de validez para otorgar al adquirente el título suficiente para reivindicar la cosa comprada. Desde este punto de vista (título entendido no como instrumento sino como “causa eficiente” de la condición de propietario) no surge del boleto de compraventa, sino de la compraventa hecha por escritura que, conforme nuestro régimen legal, es de la única forma en que se adquiere la titularidad de dominio (“Compraventa inmobiliaria”, Jorge Mosset Iturraspe, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1991, pág.327). Así lo ha entendido este Tribunal en fallos anteriores: “ Para Pothier, Oeuvres, T. IV, Nro. 323, fuente de nuestro Codificador en esta materia: "Se llama título de propiedad, todo título que sea de naturaleza a hacer pasar de una persona a otra la propiedad del dominio...". Se ha dicho que en esta materia "el título se refiere a la causa en que funda su dominio el reivindicante y no al título en sentido documental" (S.C. Bs. As., E.D., 35-210) (Mariani de Vidal, M., Curso de Derechos Reales, T.III, de Zavalía Editor, 1973, en nota Nro. 582, pág. 217). () el boleto de compraventa contiene una promesa de venta que se traduce en obligación de hacer (celebración de la escritura pública), no un acto con virtualidad traslativa, y por lo tanto no se encuentra en la situación anterior.”

Comparto estas apreciaciones en cuanto a que la titularidad de dominio de un bien inmueble sólo se adquiere por escritura pública y, entre otros efectos, otorga a su titular la acción reivindicatoria, pero no así en el caso del boleto de compraventa inmobiliaria que no confiere al interesado el ejercicio de tal acción.

A pesar de lo expuesto, también tengo presente, que a posteriori, dos años después de la presentación de la demanda, la parte actora acompañó copia de la escritura pública N° 11 de fecha 15/01/2021 otorgada en la Escribanía de registro N° 39 por José Ignacio y Cecilia Ana Chenaut a favor de El Guasancho SRL, pero aun así, esta resulta insuficiente para la procedencia de la acción por los motivos que paso a exponer:

El documento acompañado por la parte actora identifica como objeto de la litis un sector que se identifica en mayor extensión como padrón N° 680.822, ubicado en la zona de Los Cuartos, localidad de Tafí del Valle. Según el testimonio de hijuela expedido en los autos "Chenaut de Galindo Borda, Lola s/ División de condominio, Expte. N° 419614/65 Juzgado 2 CCC 5 Nom" que se acompañó, de fecha 21/02/2008 y el padrón 680.822 en cuestión fue adjudicado a José Ignacio Chenaut (hoy fallecido), padre de Jose Ignacio y Cecilia Ana Chenaut, a su vez José Ignacio

Chenaut (II) y Cecilia Ana Chenaut, resultan ser únicos y universales herederos de su padre y de su madre conforme surge de las declaratorias de herederos dictadas en fecha 30/06/1995 y 29/11/2006 en los autos caratulados "CHENAUT TOSE IGNACIO S/ SUCESIÓN" Expte. 1197/95. En el boleto de compraventa de fecha 11/11/2016, los Sres. José Ignacio Chenaut (h) y Cecilia Ana Chenaut efectuaron una venta de cuatro padrones a favor de -EL GUASANCHO SRL-, 680.820, 680.821, 682.822 y 680835, según plano de división de mayor extensión N' 40884/03 (Expte N° 17509-Y-03 de fecha 17/11/2003), cuyas medidas y linderos constan en el plano y en el testimonio de hijuela antes referenciados.

Ahora bien, del informe de situación dominial adjuntado por la parte demandada, se observa que los otorgantes del boleto de compra venta que adjunta el reivindicante, ya habían celebrado un boleto de compraventa anterior del mismo inmueble, según la inscripción asentada en el Registro de Propiedad, y que consta: matrícula T-15.236 - ubicación del inmueble-Estancia los cuartos y Angostura-Tapia del Valle-nomenclatura catastral 8945 a foja dos vueltas dice a 119 - boleto de venta sobre padrones 680 820, 680 821 y 680.822 a favor de compañía Cementera Lules SRL – CUIT 30-7098 74 73 - 6 - domicilio ruta provincial 321 kilómetro 10 lules - por la suma de pesos un millón. Suscrito 11/11/ 2013. Entró 55 024 del 11/ 09/14 Reg. Prov. Sobre plano 4088 4/03 sobre / raspado 55024 y 11/09/2014- vale Reg Prov. reing. 30/10/14. Reg. Prov. Existe una inscripción de una venta realizada por boleto sobre el mismo padrón a favor de Compañía Cementera SRL en fecha 11/ 09/2014, siendo la venta a favor del actor en fecha 29/12/2016. Por lo ello, considero que existe incertidumbre sobre la buena fe registral del actor, que compró un inmueble cuyo padrón ya estaba vendido a favor de otra persona y asentado en el Registro de la Propiedad dicha venta.

Como ya lo expuse, partiendo de la base que el boleto de compraventa no es título para adquirir el derecho real de dominio, sino un pre-título, al tener la naturaleza de ser un contrato preliminar, se debe dirimir la cuestión de determinar si el adquirente por boleto de compraventa de un inmueble con posesión anterior al título del reivindicante, puede oponerse a la acción de reivindicación. Al respecto se han dado distintas respuestas:

a) Para algunos, como Mariani de Vidal (cfr. “El poseedor en virtud de boleto de compraventa, L.L. T141, pág. 951 y ss.), refiriéndose a la hipótesis del titular del boleto de compraventa a quien se le hizo tradición frente al titular de un contrato de compraventa instrumentado en escritura pública, siendo el boleto anterior a la escritura, se ha expresado que: “si pensamos que el boleto es simplemente una promesa de venta que sólo otorga el derecho y crea la obligación de escriturar prevalecería el titular de la escritura puesto que, mientras que al que suscribió el boleto el propietario 'le prometió vender', al que escrituró 'le ha vendido realmente'”.

b) Para otra opinión, que sin desconocer que el boleto de compraventa inmobiliaria es una promesa de contrato, considera que es de aplicación el art. 2.355 en cuya virtud “se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa”, y por lo tanto puede oponer la posesión al posterior comprador por escritura.

Al respecto López de Zavalía ha expresado que “la ley parte de la correcta doctrina a tenor de la cual, para que la compraventa sea válida, hace falta la escritura pública (arts. 1.184, 1.185 y ccdtes. CC), y quiere proteger un caso particular en el que se presenta un título nulo por defecto de forma” (Derechos Reales, T. 1, pág. 417). Señala que “boleto + tradición posesoria + buena fe = oponibilidad”, por el agregado al art. 2.355. También señala que por los principios generales, el vendedor no puede accionar por reivindicación contra el comprador por boleto, porque no sólo que ha recibido de él la posesión, sino porque “el vendedor que hace tradición no puede repetir: art. 515 inc. 3”. Finalmente expresa que el agregado al art. 2355 “resuelve a favor del poseedor ex boleto, el conflicto del art. 594”, resultando “la primacía no sólo ante otro boleto, sino también ante otra

escritura” (Derechos Reales, T. 1, pág. 436).

Considero, de acuerdo a la normativa actual del CCCN que la segunda tesis es la correcta, por cuanto si el adquirente por boleto tiene la posesión del inmueble con anterioridad a la adquisición del comprador por escritura, este último no tiene legitimación para reivindicar al no haber adquirido el derecho real de dominio, por faltarle la tradición (art. 577). Tiene el título, pero no el modo. En tal caso, tampoco puede considerarse que recibió la posesión por cesión implícita de la vendedora, toda vez que ésta se la entregó antes a la compradora por boleto, siendo la posesión de esta última una posesión legítima oponible al adquirente posterior sin tradición.

La entrega de la posesión a la compradora por boleto es el cumplimiento del boleto de compraventa, prevista expresamente en el mismo contrato; a la vez que ello, también podría considerarse, como dice López de Zavalía, ha sido el cumplimiento de una obligación natural y que es irrepetible.

Por lo tanto, al vender por segunda vez, con posterioridad al primer boleto, la vendedora se encuentra en la imposibilidad fáctica y jurídica de cumplir con la tradición al nuevo comprador por escritura, que no la recibe ni expresa, ni implícitamente, de la vendedora, no alcanzando a perfeccionar la adquisición de derecho real de dominio, y al no tener el título de dueño no puede reivindicar por falta de legitimación, frente al poseedor.

Esta es la tesis mayoritaria en la doctrina. Dice Lorenzetti que “cuando hay dos ventas sucesivas, una por boleto y otra por escritura, prevalece el que tiene la posesión. Se ha sostenido que 'prevalece el derecho del adquirente de un inmueble por boleto de compraventa a quien se le entregó la posesión, ante quien obtuvo escritura traslativa de dominio sin posesión'. La posesión por boleto dirime el conflicto porque es una forma de publicidad” (Tratado de los contratos, T. I, pág. 344).

Asimismo, Wayar, luego de expresar que la tradición más posesión es una forma de publicidad inmobiliaria, señala que “lo que debe decidir la suerte de la controversia, es la posesión del inmueble; si el adquirente por boleto es poseedor, el comprador por escritura –aunque ésta sea de fecha anterior a la posesión- estará privado de adquirir el dominio, pues el vendedor no estará en condiciones de efectuar una segunda tradición. El comprador por escritura deberá conformarse con la indemnización sustitutiva de daños y perjuicios (doctrina art. 592, Cód. Civil)” (Compraventa y Permuta, pág. 578).

Se ha resuelto que “Si existe boleto de compraventa, con fecha cierta y posesión anterior a la escritura por la que se vendió el inmueble a la reconviniente, prima la posición del poseedor –adquirente por boleto con posesión- con respecto a la situación jurídica de quien demanda por acción reivindicatoria” (CNCiv, sala C, 29/08/1995, Tratado Jurisprudencial y Doctrinario, Derecho Civil, Reales, T. I, Kiper, Director, pág. 697).

En el presente caso, tengo por cierto, tanto por reconocimiento expreso del actor como de la demandada, que el adquirente por boleto (Sra. Navarro) se encuentra en posesión antes que el reivindicante obtenga su título. La demandada se encuentra en posesión del inmueble desde el día 3 de febrero del 2007, fecha en que adquirió el inmueble objeto de la litis al Señor Pedro Pablo Chaile DNI 8.091.644, identificado con la matrícula número 35.235-Orden -10, que forma parte de un terreno de mayor extensión, identificado con el padrón número 680.822. La compra fue realizada por medio de boleto de compraventa de fecha 03/02/2007 que a su vez fue certificado por el escribano Juan Carlos Benedicto titular del registro número 25, cuyo original tengo a la vista.

En definitiva, la posesión anterior de la compradora por boleto se encuentra acreditada; incluso, la misma reivindicante señala en su demanda que: “los Sres. Chenaut iniciaron una medida

preparatoria tendiente a determinar el estado de ocupación de la zona, realizándose en fecha 24/05/2013 una inspección ocular en el lugar, que determinó que el inmueble en cuestión tenía un medidor de energía eléctrica de la firma EDET SA identificado como número 976134, cuyo titular del servicio resultó ser la demandada, conforme al informe enviado por la empresa prestataria del servicio", reconociendo de ésta manera, que los demandados estaban en posesión del inmueble en el año 2013, siendo que ellos compran en el año 2016, a sabiendas que el lote en cuestión estaba ocupado.-

Entonces, en la especie, el actor presenta junto con su demanda boleto de compra venta del año 2016 y luego título -escritura pública- del año 2021- todo posterior a la posesión del demandado, siendo que éste último no ha presentado título, sino un pre-título(boleto del año 2007). Los hechos se enmarcan en los normado por el art. 2256 inc. b) " si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, el título del reivindicante posterior a la posesión del demandado, es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título alguno". La solución parece lógica, porque, si es necesaria la conjunción de título y modo para adquirir el derecho real, este no pudo nacer para el demandante, si a la fecha de su título el demandado ya tenía la posesión, por lo que el título del reivindicante no es suficiente para fundar la demanda, por la sencilla razón que no pudo recibir la tradición, ni expresa, ni implícitamente del vendedor, que ya se ha despojado de la posesión con anterioridad.

Por lo expuesto, la acción de reivindicación no resulta procedente, por falta de legitimación del reivindicante, al tener título pero no haber perfeccionado su derecho real de dominio para el cual se necesita la conjunción de título y modo (art. 1892 CCCN).

En términos categóricos ha enseñado el superior tribunal provincial: "Tiene dicho esta Corte Suprema de Justicia, que conforme a lo dispuesto por el art. 2.790 del Cód. Civil, constituye presupuesto esencial para el ejercicio de la acción reivindicatoria, la invocación y demostración de un título de dominio anterior a la posesión del demandado; pues el principio general en materia de transmisión de derechos reales sobre inmuebles está consagrado por el art. 3.720 del mismo cuerpo legal, que recoge la regla "nemo plus iuris", según la cual "nadie puede transmitir a otros sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso del que gozaba; y recíprocamente nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquél de quien lo adquiere" (cfr. CSJTuc., in re "Aguirre, José G. vs. Luna, Juan B. s/Reivindicación", sentencia del 13/5/96). En el mismo precedente, ha señalado esta Sala Civil y Penal 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)". Si el demandante no acredita ab initio su derecho sobre la cosa, el poseedor no podrá ser privado de la misma; aun cuando no demuestre o ni siquiera tenga derecho sobre ella: su posesión le es suficiente para tal fin. Es así también que al reivindicante no le bastará con establecer la falta de derecho a la posesión por parte del demandado, pues ello tampoco prueba que él lo tiene; rigurosamente deberá justificar su derecho a la posesión. No cabe duda, pues, de que la carga de la prueba del título de dominio pesa sobre el reivindicante (art. 308 CPCC), quien debe demostrar su derecho a la posesión, lo que se concreta mediante el título conformado, según

lo expuesto precedentemente.” Dres.: Dato - Brito - Area Maidana. CSJTuc. Sent. N° 685 del 31/08/2000 “Augier de Galera Blanca Yolanda vs. José Morelli y otro s / reivindicación y Daños y Perjuicios”

4.2 La Posesión: En nuestro sistema legal se puede afirmar a grandes rasgos que para producir una mutación jurídica real, en materia inmobiliaria, hace falta un título suficiente (escritura pública -arts. 1184 Cód. de Vélez y 1017 del nuevo Código-), y un modo suficiente (traditio -arts. 577 del Cód. de Vélez y 750 del nuevo Código), requisitos que se complementan con la inscripción del título en el Registro para lograr plena oponibilidad (arts. 2505 del Cód. de Vélez y 1893 del nuevo Código).

El actor pretende, a través de la acción de reivindicación recuperar la supuesta posesión perdida y en consecuencia ser indemnizado por los daños y perjuicios ocasionados por la indebida ocupación del inmueble. Sin embargo tengo la certeza que el actor nunca tuvo la posesión del inmueble, por lo que nunca llegó a perfeccionar su derecho real de dominio conforme la teoría del título y modo imperante en el ámbito de los derechos reales ”

Además de lo expuesto en el acápite 4.1, donde la parte actora reconoce que por una medida preparatoria de inspección ocular del lugar realizada en el año 2013 se constató que los demandados tenían la posesión del inmueble en cuestión, luego sigue exponiendo en su demanda que: “El inmueble objeto de esta litis corresponde a una fracción (aproximadamente un 50%) del lote 16 que en el plano cuenta con 1.059,80 m2 de superficie. El trabajo de posteo y alambrado de los distintos lotes, se lo encargaron al Sr. Pedro Pablo Chaile, DNI 8.091.644, y como contraprestación de esa tarea se le entregó una parte en dinero y otra parte con una fracción de terreno de unos 1.700 m2 aproximadamente, ubicada al norte del lote 18 y al este de los lotes 16 y 17, operación instrumentada mediante un "boleto de compraventa" de fecha 25/04/2001 que adjunto acompaño. Dicho instrumento, es una prueba acabada e irrefutable de que el Sr. Chaile no solo no era propietario ni poseedor de los predios, sino que además reconocía esos derechos en cabeza de sus verdaderos propietarios: los Sres. Chenaut. Lamentablemente el Sr. Chane procedió luego de unos años a celebrar boletos o cesiones de algunos lotes de terrenos 3 sin derecho alguno”

Lo que me lleva a la conclusión que efectivamente el Sr. Pedro Pablo Chaile, DNI 8.091.644 tenía una fracción de terreno entregada por los Sres Chenaut (entregada a forma de pago, según manifiesta el actor), y procedió a vender a diferentes personas, entre ellos, los hoy demandados, quienes ocupan y habitan la zona con animus dominis desde la fecha de la compra, prueba de ello, es el plano de mensura del año 2009 que se acompaña en el responde.

Yerra la parte actora al concluir que “La usucapión o adquisición del dominio por transcurso del tiempo, es la única vía posible para repeler la acción de los reivindicantes que probaron no sólo la posesión anterior sino también el título de propietarios, y que ni siquiera ha sido invocada por los demandados. Respecto de la reivindicación pretendida por mi parte, entendemos que tal cuestión no reviste mayores dificultades al haber acreditado mediante el título de dominio la propiedad del bien”.

5. Corolario

Como lo he expresado anteriormente, “La acción de reivindicación aquí planteada, es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella; por su parte la doctrina ha conceptualizado a la acción reivindicatoria 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). En el presente caso la parte actora no logró acreditar su derecho real de dominio perfecto, para que proceda la acción intentada.

En tal estado, la acción de reivindicación no resulta procedente, por falta de legitimación del reivindicante, al tener título pero no la tradición o modo (Cfr. CCCC, Sala 2, in re "Suárez Efraín Ernesto vs. Lerner Haydee Guillermina y otros s/ reivindicación", Sent n° 65 de fecha 06/04/2011).

Al contrario de lo manifestado, si bien la demandada no interpuso como defensa el instituto de la prescripción adquisitiva, las probanzas rendidas crean la convicción que se encuentra en posesión del inmueble objeto de la litis desde el año 2007, fecha anterior al título de la parte actora.

Por lo expuesto, de conformidad a las constancias de autos y al análisis de las pruebas producidas, corresponde no hacer lugar a la demanda.

6. Costas Dado el resultado arribado, las costas en el presente proceso se imponen a la actora vencida, conforme al art. 60 y 61 del NCPCCT.

7. Honorarios. Se difiere la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto se cuente con base cierta a tal fin.

Por ello;

RESUELVO:

1)- NO HACER LUGAR a la acción reivindicatoria promovida por el El Guasancho SRL contra Nora Alejandra Navarro y René Serafin Ayala conforme lo considerado.

2) COSTAS a la parte actora vencida, conforme lo considerado.

3) HONORARIOS, resérvese para su oportunidad.

HAGASE SABER GVDLMGS.-

DR. PEDRO ESTEBAN YANE MANA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA I NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 15/08/2024

Certificado digital:
CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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