

Expediente: 436/15

Carátula: **SANCHEZ JOSE ANGEL C/ ZEHID ANTONIO ALBERTO Y OTRO S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **29/08/2024 - 00:00**

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

90000000000 - ZEHID, ANTONIO ALBERTO-DEMANDADO/A

20083921766 - SANCHEZ, JOSE ANGEL-ACTOR/A

90000000000 - MUÑOZ, OLGA LUCIA-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 436/15



H102335120639

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 04/03/2015

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: "SANCHEZ JOSE ANGEL c/ ZEHID ANTONIO ALBERTO Y OTRO s/ REIVINDICACION - Expte. n° 436/15"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 28 de agosto de 2024.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, a fs. 04/09, José Ángel Sánchez, DNI n° 8.285.735, representado por el letrado César Antonio Turbay, actuando en representación del sucesorio de José Sánchez y Cisterna Esperanza Rosa, en los autos caratulados "Sánchez José y Cisterna Esperanza Rosa s/ Sucesión" Expte. n° 3379/06, inicia acción de reivindicación del inmueble ubicado en calle Italia n° 3.333 de esta Ciudad, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-1470, e identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección 5C, Manzana/Lámina 188b, Parcela 29, Padrón Inmobiliario n° J28.080, Matrícula Catastral 6700/6989, en contra de Antonio Alberto Zehid - DNI n° 8.099.891, de Olga Lucía Muñoz de Zehid, y/o en contra de quien resulte ocupante del inmueble objeto de juicio.

Manifiesta, que el inmueble en cuestión se encuentra inscripto a nombre de los padres de su poderdante, Sres. José Sánchez y Esperanza Rosa Cisterna de Sánchez, ambos ya fallecidos, y que, luego de su fallecimiento, el mismo permaneció desocupado.

Relata, que luego toman conocimiento de que en la Matrícula Registral del inmueble figuraban asientos de certificados Ley, cuando éste nunca había estado a la venta; y que, un tal Antonio Alberto Zehid, inscribe la compra de la parte indivisa de la propiedad, con una Escritura de un registro de la Provincia de Santiago del Estero.

Continúa expresando que, ante ello, constituidos en la vivienda, pudieron constatar que la misma se encontraba usurpada, motivo por el cual dieron inicio a una denuncia penal que originara la causa "Zehid Antonio Alberto s/ Usurpación" Expte. n° 7324/09. Indica que, en el marco de la misma, el Sr. Zehid presenta, como parte de su defensa, un boleto de compraventa celebrado con los padres de su mandante, y expresa que del mismo surgen ciertas irregularidades. Entre ellas, destaca que en el boleto se menciona que los accionados adquieren la propiedad en fecha 10/05/1976, cuando los padres de su representado vivieron en el inmueble hasta la fecha de sus muertes, ocurridas el 11/04/1991 y el 15/07/1995.

Sostiene, que los títulos que presenta la parte demandada son falsos, y que ésta no es propietaria del inmueble que se pretende reivindicar. Ofrece prueba y acompaña la documentación original detallada en el cargo de fecha 27/03/2015 de fs. 189.

Corrido el traslado de ley, a fs. 213, se apersonan los demandados Antonio Alberto Zehid y Olga Lucía Muñoz, con el patrocinio letrado del Sr. Dante Alberto Gianfrancisco, pero no contestan demanda.

Por providencia de fecha 28/06/2016 se dispone la apertura de la causa a pruebas.

Ofrecida y producida la totalidad de la prueba, tal como se consigna en el informe actuarial de fecha 13/12/2017, es que, por providencia de misma fecha, se ponen los autos para alegar.

A fs. 339/343, presenta sus alegatos la parte actora, y, a fs. 345/348, presenta los propios la parte demandada.

En fecha 22/05/2018, se practica planilla fiscal, la que es repuesta por la actora a fs. 369/370, y, a fs. 375 y 380, se forma cargo tributario por la planilla fiscal a cargo de la demandada.

Recibidos los expedientes ofrecidos como prueba (v. constancias de fecha 12/05/2021, 04/06/2021, 27/06/2022), queda la presente causa en condición de resolver, y

CONSIDERANDO:

I. Como es sabido, la acción reivindicatoria tiene por fundamento el derecho de poseer, 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 aquél derecho (CCiv. y Com., Sala I, Tucumán, 30/06/2014, "CITRUSVIL S.A. Vs. FERRER RAUL Y OTROS S/REIVINDICACION").

A su vez, nuestra jurisprudencia ha dispuesto que: "La pretensión reivindicatoria se encuentra regulada en el art. 2758 del Código Civil que establece: "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica contra aquél que se encuentra en posesión de ella". La norma legal es clara en requerir la concurrencia de tres requisitos para la procedencia de la acción: 1- el carácter de propietario del actor; 2- la pérdida de su posesión; 3- la posesión de quien se demanda. La doctrina unánimemente exige para el ejercicio de la acción reivindicatoria la titularidad del derecho real respectivo en cabeza del accionante. Pero no sólo el propietario desposeído es el

legitimado para ejercer la acción sino también los herederos, acreedores y cesionarios, aún cuando personalmente no hubieran tenido la posesión, porque sucede al causante en sus derechos, y son propietarios y poseedor en los términos que lo fuera el causante (art. 3417 y 3418 del CC.). En efecto, conforme lo dispone en concepto amplio el art. 1444 del CC y lo aclara la nota del art. 1445 la acción reivindicatoria es cesible.” (DRES.: POSSE - BRAVO - IBAÑEZ DE CÓRDOBA; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala Única; SUCESIÓN DE GOMEZ JESUS MARIA Y GARZON JUANA ROSA Vs. SAAVEDRA RAMON OSCAR-SAAVEDRA EVANGELINA G. Y GONZÁLEZ HUGO OMAR S/REIVINDICACION; Nro. Sent: 105; Fecha Sentencia: 09/06/2015).

Conforme la legislación y jurisprudencia citada, corresponderá determinar si, en autos, el derecho a poseer alegado por la parte actora, se encuentra acreditado, así como el haber sufrido una desposesión.

Del informe de dominio adjunto a fs. 22 (en original), y remitido por el Registro Inmobiliario a fs. 268/269, surge que el inmueble ubicado en calle Italia n° 3333, individualizado con el Padrón n° 128.080, inscripto en la Matrícula Registral N-1470, posee como titular de dominio a los Sres. José Sánchez (L.E. n° 3.668.538) y Cisterna de Sánchez Esperanza Rosa (LC. n° 8.944.418), por compra realizada en fecha 23/03/1973. También consta inscripto, bajo registración provisional, el demandado Antonio Alberto Zehid como titular (Asiento 6 - Rubro 6) y como adquirente del Sr. José Sánchez (Titular por Asiento 3.a del mismo Rubro 6), mediante Escritura N° 286, de fecha 10/03/2005, cuya copia certificada obra a fs. 94/95 de autos.

Asimismo, se encuentra probado que el actor en autos, Sr. José Ángel Sánchez, fue declarado heredero de los mencionados causantes, por resolución de fecha 27/10/2009 en los autos “Sánchez José- Cisterna Esperanza Rosa s/ Sucesión” - Expte. n° 3379/06, en trámite por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIIIa. Nominación, y autorizado especialmente para que en nombre y representación del mismo, inicie la presente acción de reivindicación (v. Sentencia de fecha 12/08/2014 adjunta en copias certificadas a fs. 80).

Por lo que, en base a la normativa citada ut supra, se encuentra probada en autos, la titularidad dominial del inmueble objeto de Litis por parte de la parte actora, al menos en un 50% del mismo.

Ahora bien, la misma parte actora alega que los demandados se encuentran ocupando el inmueble en cuestión, y que lo hacen en virtud de un boleto de compraventa que habrían celebrado con sus padres, titulares dominiales del inmueble y que ya se encuentran fallecidos, e invocan irregularidades y falsedad en dicho instrumento privado.

Por lo tanto, el punto en debate se trata, en realidad, respecto a si la ocupación de los demandados implica, a los efectos legales, el despojo de la posesión de la titular dominial, previsto en los artículos 2.758 y 2.776 del Código Civil, y el consecuente derecho de éste de recuperarla.

Ello, por cuanto se encuentra reconocido, por la propia parte actora, la existencia de un boleto de compraventa y de una Escritura traslativa de dominio proveniente de un registro de Santiago del Estero, que los titulares de dominio del inmueble (cuya representación invoca el actor) habrían celebrado con los demandados Antonio Alberto Zehid y Olga Lucía Muñoz de Zehid.

En la causa penal ofrecida como prueba, caratulada “Zehid Antonio Alberto s/ Usurpación” Expte. n° 7324/09, que en formato digital fue remitida y que tengo a la vista, se encuentran acompañadas en copias certificadas, la Escritura n° 286 de fecha 10/05/2005, ‘pasada ante el Registro Notarial n° 16 de la Provincia de Santiago del Estero, en la que intervienen el Sr. Antonio Alberto Zehid, en representación de José Sánchez, LE n° 3.668.538, en mérito al Poder Especial para Escrituración pasado ante el Juez de Paz de Orán de fecha 10/05/1976, otorgado por el Sr. José Sánchez a su

favor, con el consentimiento de su cónyuge Esperanza Rosa Cisterna de Sánchez, LC n° 8.944.418, el que se anexa a la escritura, dando fe de ello el Escribano interviniente; y por medio de la cual el Sr. Zahid se transfiere a sí mismo, en mérito del poder mencionado, las acciones y derechos pro indivisos equivalentes al 50% de un inmueble de su legítima propiedad, ubicado en calle Italia n° 3333 de esta ciudad, identificado con el Padrón Inmobiliario n° 128080, e inscripto en la Matrícula Registral N-1470.

A continuación, a fs. 64 de la causa penal, obra adjunta una copia certificada de un Poder Especial para Escrituración y Disposición de Inmueble, otorgado por José Sánchez a favor de Valerio Rodolfo Petech, de fecha 10/05/1976, pasado por ante el Juez de Paz titular de Orán, en el que se deja constancia que: "Comparecen el Sr. José Sánchez, Argentino, casado, mayor de edad, L.E. n° 3.668.538, domiciliado en calle Italia n° 3333, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, viene por este acto a conferir Poder Especial para Escrituración y Disposición de un inmueble que vendió al Sr. Valerio Rodolfo Petech (....) quien lo compró para el Sr. Antonio Alberto Zehid, DNI n° 8.099.891(...)". Luego, a fs. 67/68 de la misma causa penal, se encuentra adjunto el Boleto de Compraventa de inmueble, de fecha 05/05/1976, celebrado entre José Sánchez, LE n° 3.668.538, y Valerio Rodolfo Petech, de la totalidad del inmueble ubicado en calle Italia n° 3333, San Miguel de Tucumán, Padrón Inmobiliario n° 128.080, en cuya cláusula quinta se deja asentado que el Sr. Valerio Rodolfo Petech compra el inmueble para el Sr. Antonio Alberto Zehid, DNI n° 8.099.891.

Considero relevante mencionar que, en la citada causa penal, por Sentencia de fecha 05/11/2013, el Juzgado de Instrucción de la I Nominación declaró prescripta y extinguida la acción penal interpuesta en contra de Antonio Alberto Zehid, por el delito de usurpación de propiedad en perjuicio de José Ángel Sánchez. De manera que no existe prejudicialidad alguna, en los términos del artículo 1.775 del CCyCN, ni obstáculo para el dictado de la presente Sentencia.

De la prueba analizada, es posible concluir entonces, que los titulares registrales del inmueble objeto de juicio, Sres. José Sánchez y Esperanza Rosa Cisterna de Sánchez, causantes del actor, en vida, vendieron el mismo a quienes son demandados en autos. Es decir, por un acto voluntario, con expresa conformidad y consenso, y por medio de instrumentos privados y públicos, dispusieron de su inmueble, y lo vendieron a los Sres. José Sánchez y Esperanza Rosa Cisterna.

Respecto a la validez y autenticidad del Boleto de Compraventa de fecha 05/05/1976, instrumento privado con firmas certificadas por Oficial Público (v. fs. 67 y 68 de la causa penal), la parte actora no produjo prueba alguna tendiente a acreditar su falsedad material, ni que la venta allí establecida fuere inexistente o simulada.

Así, tampoco lo probó vicio nulificante o falsedad alguna, respecto de la Escritura n° 286 de fecha 10/05/2005, pasada ante el Registro Notarial n° 16 de la Provincia de Santiago del Estero, y del Poder Especial para Escrituración y Disposición de Inmueble, otorgado por José Sánchez a favor de Valerio Rodolfo Petech, de fecha 10/05/1976, pasado por ante el Juez de Paz titular de Orán, los que además, por ser instrumentos públicos, hasta tanto los mismos no sean redargüidos de falsos, gozan de plena fe. Es decir, los actos que el Oficial Público interviniente, constata en los mencionados instrumentos, y que éste presencia, gozan de una presunción de autenticidad que sólo puede ser desvirtuada por la correspondiente acción de redargución de falsedad. Por tanto, debo tener por ciertos e indubitados tales instrumentos públicos y su contenido.

Por otra parte, la parte actora tampoco ha acreditado la insinceridad de los actos pasados ante el Escribano Público o Juez de Paz, los que podrían ser atacados mediante una acción de simulación o fraude, y desvirtuados por prueba en contrario.

Cabe recordar la diferencia existente entre actos auténticos y actos autenticados, para lo cual estimo apropiado transcribir la siguiente Jurisprudencia: "(...) En este sentido, resulta oportuno insistir en que deben distinguirse cuales son los aspectos amparados por la fe pública en los instrumentos pasado por los funcionarios, que sólo pueden ser impugnados por querrela de falsedad y cuales, por el contrario, carecen de ese beneficio y pueden ser atacados por prueba en contrario. Queda claro que una cosa es la plena fe que merecen los instrumentos públicos en cuanto a la materialidad de los actos cumplidos en presencia del escribano y otra diferente la sinceridad a que dichos actos correspondieren. Tal como lo he expresado en anteriores oportunidades análogas a la presente, resulta adecuado en estos casos distinguir las manifestaciones auténticas de las manifestaciones autenticadas. La distinción venía dada por el art. 993 del Código de Vélez y su nota. Las primeras son aquellas declaraciones, atestaciones o certificaciones que efectúa el oficial público y se refieren a la existencia material de los hechos que él presencia y percibe por sus sentidos o los que el mismo realiza en razón de su oficio. Estas manifestaciones gozan de una presunción de autenticidad calificada que solo se desvirtúa por sentencia judicial firme que declara su falsedad en proceso de redargución de falsedad. Solo en cuanto a ellas es posible hablar de falsedad. Las manifestaciones autenticadas, en cambio, son aquellas que efectúan los otorgantes del instrumento frente al oficial público pero que se refieren a hechos cumplidos por ellos antes y en ausencia del funcionario. Estas manifestaciones gozan de presunción de autenticidad no calificada porque su impugnación se realiza a través de la acción de simulación o fraude. No requieren redargución de falsedad (Conf. Gonzalía, María Victoria, Falsedad, UNLP 2005-36, 469 – La Ley On Line AR/DOC/3139/2005). Por su parte, Jorge Joaquín Llambias nos ilustra al respecto diciendo: "...la fe del instrumento sólo se refiere a la actuación personal del oficial en el ejercicio de sus funciones, pero no se extiende a las aseveraciones al margen de su cometido, v.gr., las apreciaciones sobre salud mental o física de los comparecientes, o sobre las atribuciones de los representantes de las partes. Tales aseveraciones pueden ser rebatidas por cualquier medio e prueba." (autor citado Tratado de Derecho Civil, Parte General, tomo II, pag 444). El mismo autor sostiene que: "...si se trata de apreciar la fuerza probatoria de las cláusulas dispositivas del instrumento corresponde distinguir lo concerniente a la verdad material de las manifestaciones de voluntad y lo relativo a la sinceridad de ella. Para probar que no ha ocurrido (verdad material) el acto relatado por el instrumento es menester tachar de falso el documento, porque en esa aseveración está comprometida la fe pública del funcionario interviniente. En cambio, para probar que las cláusulas dispositivas no son sinceras, no se requiere tachar de falso al documento, porque la falsedad no está en el instrumento, ni en el oficial público, sino en los comparecientes y en el acto jurídico obrado por ellos independientemente de la regularidad y corrección del instrumento público de que se han servido (autor y obra citada, pag 447)" (CAMARA CIVIL EN FAMILIA Y SUCESIONES - Sala 1, "CAINZO HERNAN EDUARDO Vs. CAINZO SANTOS FERNANDO S/ SIMULACION DE ACTO JURIDICO S/ ESPECIALES FUERO DE ATRACCION", Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia 18/09/2018).

Por lo tanto, encontrándose probado en autos que los titulares del inmueble vendieron el mismo a los demandados, por acuerdo de voluntades, nos encontramos frente a una situación de hecho en donde la ocupación que demanda la actora, por parte de los demandados, del inmueble que pretende reivindicar en autos, fue consentida, o mejor dicho entregada, por un contrato cuya existencia surge de toda la prueba analizada en los párrafos anteriores.

Por lo que, considero, la respuesta a si la ocupación demandada en autos, obedece, o no, a los extremos previstos en los artículos 2.758 y 2.776 del Código Civil, es decir, si los demandados produjeron el despojo arbitrario o contrario a derecho, del inmueble de propiedad de la sucesión que representa el actor, limitando así su derecho real de dominio, es negativa.

Cabe agregar que, de conformidad a los artículos 2496 y 2497 del Código Civil, para que se configure el “despojo” o desposesión se requiere de actos materiales realizados con intención de poseer y en contra de la voluntad del poseedor del inmueble, que lo excluyan de modo absoluto de dicha posesión, lo que no ocurre en el presente caso, dada la conformidad de partes, titular dominial y poseedor, que se traduce en el boleto de compraventa y Poder Especial para Escrituración y Disposición de Inmueble otorgados por los primeros a favor del segundo.

Es que los causantes del actor realizaron una entrega voluntaria de dicha posesión, desvinculándose del inmueble, mediante su venta a favor de quienes hoy son demandados. Cabe precisar al respecto que, si bien las declaraciones efectuadas por las partes, en el sentido de haber efectuado la tradición o entrega de la posesión, es insuficiente para suplir los actos materiales de entrega y recepción previstos en los artículos 2377 a 2380 del CC, normativa vigente a la fecha de otorgamiento de los contratos, importa una prueba presuncional entre partes de que tal entrega material tuvo lugar, salvo que se produzca prueba en contrario, la que no se ha producido en autos.

Cabe señalar que, pese a la opinión en contrario de algunos destacados juristas como Lafaille (“Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales”; Lafaille Héctor y Alterini Jorge H; 2a. Edición actualizada y ampliada; La Ley y Ediar; Bs. As. - 2010; Tomo I, número 224, pág. 348), en la Jurisprudencia se impuso el criterio de que las declaraciones efectuadas por las partes, en los respectivos instrumentos, importaban una suerte de confesión que tenía pleno valor entre partes, pero no con respecto a terceros.

En este sentido Salvat entendía que “si bien la declaración de dar por hecho la tradición no basta por sí sola para acreditar su existencia, la tradición debe considerarse realmente efectuada si en la escritura pública de compraventa de la cosa, se establece expresamente que ella ha sido entregada al comprador (...) implicarían la confesión de haberse encontrado en posesión de la cosa, sin que los otorgantes de ella pudieran valerse después de la prueba testimonial para destruir su valor y sostener que nunca se había cumplido la tradición. Otra cosa sería (...) si en lugar del tradens y el accipiens se tratara de terceros, que impugnaran la existencia de la tradición; las manifestaciones de éste último no bastarían, por sí solas, para acreditar la existencia de ellas” (“Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales” - Tomo I; Salvat, Raymundo M; 4a. Edición actualizada por Manuel J. Argañaráz; TEA; Bs. As. - 1960; número 123, pág. 107).

Precisamente, tal ha sido el criterio adoptado por el actual artículo 1924 del CCyCN.

Además, en autos existen elementos de prueba que acreditan la realización de actos posesorios del Sr. Zehid, sobre el inmueble de calle Italia N° 3333 de esta ciudad, como los planos de fs. 71/114 a nombre de Antonio Alberto Zehid, de los que resultaría la realización de obras, construcciones e instalaciones o mejoras; el informe de Gasnor (fs. 282), del que surge que el inmueble tenía un servicio de gas natural a nombre del Sr. José Sánchez que fue dado de baja con retiro de medidor en fecha 06/03/1996, habiendo el demandado Zehid solicitado la rehabilitación, lo que implica un uso del inmueble por ocupación; el informe de EDET S.A. (fs. 284) que indica que en el inmueble de calle Italia N° 3333 existe un medidor correspondiente a servicio de luz eléctrica a nombre del Sr. Antonio A. Zehid solicitado el 18/07/2005, lo que también permite inferir que estaba ocupando el inmueble y necesitando disponer de ese servicio; la solicitud y pago del cargo por reconexión del servicio de gas natural que obra a fs. 102/103 de la causa penal; los pagos de deudas por servicios de agua potable y cloacas, ejecutadas por la SAT, y que surgen acreditados con recibos obrantes a fs. 107/121 de la causa penal; solicitud y pago del servicio de energía eléctrica obrantes a fs. 127/136 de la causa penal. Tales elementos me generan la convicción de que los accionados estuvieron en posesión efectiva del inmueble desde casi 10 años antes de la interposición de esta demanda de reivindicación, así como que la misma les fue conferida, oportunamente, por el Sr. José

Sánchez, de quien la parte actora invoca ser continuador en sus derechos y posesión.

Lo relatado, siendo la parte actora sucesora universal del Sr. José Sánchez, por lo que debe ser colocada en su misma situación fáctica y jurídica, me lleva a considerar que en autos no ha existido una desposesión que justifique o autorice la acción de reivindicación deducida.

De manera tal que los hechos que motivan la presente demanda, escapan de los que la ley de fondo prevé para el progreso de una acción reivindicatoria. En primer lugar, porque la parte reivindicante hizo la entrega voluntaria de la posesión del inmueble objeto de Litis, mediante un contrato de compraventa, cuya falsedad, nulidad ni rescisión se acredita en esta causa; y, en segundo lugar, porque no media, en consecuencia, despojo o desapoderamiento, por parte de los demandados, en la posesión del inmueble que se pretende reivindicar.

Con un criterio al que adhiero, y que reproduzco en la presente, se han pronunciado nuestros Tribunales, al sostener que: “Es presupuesto anterior al reclamo del propietario que transfirió voluntariamente la posesión mediante boleto de compraventa acreditar la inexistencia o nulidad o rescisión del contrato que sirvió de base para la transmisión de la posesión para recién poder recuperar los derechos que le corresponden como propietario y especialmente la acción reivindicatoria que fuera incluida como una acción correspondiente a la transmisión y que por lo tanto sólo podrá ser recuperada una vez que se nulifique o rescinda el contrato origen de la misma. Sin embargo, en el contexto de su narración y las pruebas aportadas lo que pretendió fue acreditar el incumplimiento contractual de la demandada en el marco de una acción real lo que constituye un valladar en la resolución del planteo reivindicatorio. En el caso la actora pretende la reivindicación del inmueble por el incumplimiento contractual de la demandada del pago del precio. Si su reclamo era lograr la invalidez del contrato debió reclamarlo en esos términos y no por medio de una acción real. Como bien lo resuelve la Sentenciante si la actora transmitió voluntariamente la posesión no la puede reivindicar sin que haya -previamente- anulado la causa de dicha transmisión al no haber reclamado por medio de las acciones contractuales correspondientes. El modo de resolución impide considerar las defensas de prescripción interpuestas por la demandada.” (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala Unica; S/ REIVINDICACION; Nro. Expte: 782/14; Nro. Sent: 227; Fecha Sentencia 04/10/2019).

Así también, en una situación similar, en la que el reivindicante ha vendido el inmueble mediante boleto de compraventa, es decir, ha entregado la posesión del inmueble voluntariamente a la parte demandada, nuestro Tribunal Superior ha resuelto que: “Contra lo que se afirma de manera corriente, no resulta del todo veraz que en defecto de escritura, el derecho sobre el inmueble no sale del patrimonio del vendedor. Es verdad que, en dicho supuesto, algo queda, pues el derecho de dominio como tal permanece nominalmente dentro del patrimonio del vendedor. Pero se trata de un derecho vaciado de gran parte de su contenido vital, razón por la cual lo que resta en el patrimonio del enajenante por boleto que ha hecho entrega voluntaria de la posesión, se parece más al cadáver de un derecho, que a uno que pueda en verdad preciarse de tal; en otras palabras, lo que permanezca será poco más que un cuerpo sin alma, porque gran parte de su espíritu habrá fugado ya hacia manos del adquirente mediante boleto, y por actos del propio vendedor. Pues, en efecto, repárese en lo siguiente: en la formulación de una de las tesis menos favorable a su validez (LÓPEZ DE ZAVALÍA: Teoría de los contratos, T II, § 63; ídem en Derechos reales § 17, III), el boleto de compraventa, es una compraventa nula por defecto de forma; por tratarse de nulidad por vicios formales, aunque no engendra obligaciones civiles de dar la cosa y pagar el precio, las produce, sin embargo, de orden natural (doctrina del art. 515, inc. 3, C. Civil), con el efecto de que, cumplidas voluntariamente por quien tenía capacidad para hacerlo, no puede reclamarse la repetición de lo pagado (doctrina del art. 516, C. Civil). En consecuencia, el vendedor por boleto que hace entrega voluntaria de la posesión no solamente se desprende del factum posesorio, del jus possessionis, y

de las acciones posesorias que lo tutelan, sino también de la mismísima acción que tutela su jus possidendi, es decir de la partícula más importante que integra el contenido de su derecho de dominio, pues frente al adquirente a quien hace tradición de la cosa pierde la acción reivindicatoria (LÓPEZ DE ZAVALÍA: Derechos reales § 17, III, 8, p. 436)” (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Expte: C4183/09 Nro. Sent: 1770 Fecha Sentencia 29/11/2018). Y, el caso de autos, presenta similitud en cuanto los titulares dominiales del inmueble, en vida, lo vendieron por boleto de compraventa, y otorgaron un Poder Especial para Escrituración y Disposición de Inmueble, a los hoy demandados.

En virtud de lo analizado, es que corresponde rechazar la acción reivindicatoria intentada por José Ángel Sánchez, DNI n° 8.285.735, representado por el letrado César Antonio Turbay, actuando en representación del sucesorio de José Sánchez y Cisterna Esperanza Rosa, en los autos caratulados “Sánchez José y Cisterna Esperanza Rosa s/ Sucesión” Expte. n° 3379/06.

II. Resta abordar las costas, las que, atento el resultado arribado, recaen sobre la parte actora vencida, por ser Ley expresa (art. 61 del CPCCT Ley n° 9.531).

Por ello,

RESUELVO:

I.- RECHAZAR LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN interpuesta por **JOSÉ ÁNGEL SÁNCHEZ** - DNI n° 8.285.735, actuando en representación del sucesorio de José Sánchez y Cisterna Esperanza Rosa, en los autos caratulados “Sánchez José y Cisterna Esperanza Rosa s/ Sucesión” - Expte. n° 3379/06, y representado por el letrado César Antonio Turbay, en contra de **ANTONIO ALBERTO ZEHID** - DNI n° 8.099.891 y **OLGA LUCÍA MUÑOZ DE ZEHID**, conforme lo considerado.

II.- COSTAS, a la parte actora vencida, (art. 61 del CPCyCT Ley n° 9.531).

III.- HONORARIOS, reservar para ser regulados oportunamente.

HÁGASE SABER. - 436/15 LMA

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 28/08/2024

Certificado digital:
CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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