

Expediente: **1298/03**

Carátula: **SALVATIERRA VICTOR RAMON C/ OLIVA ROLDAN OSCAR DANIEL Y OTRO S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN IV**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **16/08/2023 - 00:00**

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

90000000000 - OLIVA ROLDAN, OSCAR DANIEL-DEMANDADO/A

90000000000 - SUAREZ DE OLIVA, BEATRIZ-DEMANDADO/A

90000000000 - SALVATIERRA, VICTOR RAMON-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común IV

ACTUACIONES N°: 1298/03



H102044375397

San Miguel de Tucumán, 15 de agosto de 2023.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“OLIVA ROLDAN OSCAR DANIEL c/ SALVATIERRA VICTOR RAMON s/ REDARGUCION DE FALSEDAD”** (Expte. n° 2970/03 – Ingreso: 31/10/2003), y **“SALVATIERRA VICTOR RAMON c/ OLIVA ROLDAN OSCAR DANIEL Y OTRO s/ REIVINDICACION RAS.-REC.ACTOR SIN CAUSA.-JUZG.DE ORIGEN 1RA.”** (Expte. n° 1298/03 - Ingreso: 02/06/2003) de los que

RESULTA:

1. Que por providencia dictada a fs. 214 en el juicio "OLIVA ROLDAN OSCAR DANIEL vs. SALVATIERRA VICTOR RAMON s. REDARGUCION DE FALSEDAD", se dispuso acumular por cuerda separada el juicio de reivindicación.

2. En los autos caratulados "SALVATIERRA VICTOR RAMON VS. OLIVA ROLDAN OSCAR DANIEL Y OTRO S. REIVINDICACION", a fs. 23 se presenta Víctor Ramón Salvatierra, D.N.I. N° 11.909.169, con domicilio en calle Sarmiento N° 1190 de Yerba Buena, por intermedio de su apoderado, el letrado Lautaro Roncedo, e interpone demanda contra Oscar Daniel Oliva Roldán y su cónyuge Beatriz Suárez de Oliva. Persigue con ello la reivindicación de un inmueble su propiedad. Accesoriamente reclama indemnización por daños y perjuicios por la suma de \$ 1.200 por la privación del uso del bien inmueble devengados hasta la fecha de promoción de la demanda, más intereses.

Relata que es propietario del inmueble ubicado en calle Malabia N° 36 de esta ciudad, según consta en escritura pública N° 266 de fecha 14 de agosto de 2002 autorizada por la escribana Marta Inés Villafañe de Fuentes e inscripta en el Registro Inmobiliario el 23 de agosto de 2002 en la Matrícula S-29201. Afirma que tuvo la posesión libre y efectiva desde 1987, y que en 1991 construyó tres departamentos en la parte posterior de la propiedad.

La parte delantera cuenta con una vivienda precaria que consta de dos ambientes de material sin revoques ni piso, un pequeño baño y cocina. Esta, en el año 1991, fue cedida al señor Oscar Ramón Oliva, su suegro, en calidad de tenedor precario, mientras se terminaba la construcción de los departamentos en la parte posterior, celebrando en consecuencia un contrato de tenencia precaria.

En 1992, solicitó la devolución del inmueble a fin de alquilar los departamentos construidos. Su suegro le informó que se había retirado y que había quedado en la casa precaria su hijo Oscar Daniel Oliva Roldán, quien hasta el día de la fecha no la restituyó. Procuró evitar un desenlace que repercutiera en la relación familiar, pero ante la actitud innoble de su cuñado, el 28 de marzo de 2003 envió la CD 47441238 4 y el 30/4/2003 CD 489368611 al señor Oliva Roldán y a su esposa Beatriz Suárez de Oliva, respectivamente, sin obtener un resultado positivo.

Que la actitud de la parte demandada le ocasiona daños frente a la imposibilidad de alquilar los departamentos, perdiendo ingresos mensuales, por lo que reclama la suma de \$400 mensuales por cada uno de los tres departamentos desde la mora por carta documento hasta la fecha de la demanda y el lucro cesante consistente en los alquileres a devengarse hasta la recuperación efectiva del inmueble. Formula reserva de reclamar daños que pudieren emerger por el deterioro de los departamentos al momento de la entrega de los mismos, que estaban sin estrenar, y terminados en 1994. Ofrece pruebas.

Corrido el traslado de la demanda, a fs. 87 se apersonan Oscar Daniel Oliva Roldán y Beatriz Suárez de Oliva, cónyuges entre sí, ambos con domicilio en Malabia N° 36 de esta ciudad, con el patrocinio de Juan José Sgroi contestan demanda, solicitando se rechace.

Efectúan la negativa de rigor. Afirman que el actor nunca estuvo en posesión del inmueble que pretende reivindicar, dado que son ellos quienes residen allí desde el día 14/09/1992. Relatan que antes de ocupar ese domicilio, allí vivía Elisa Gómez Vallejo, viuda de Fidel Félix González (por entonces dueño de la propiedad), y es ahí donde falleció, lo que demostraría que el actor jamás vivió en la vivienda.

Afirman que Víctor Salvatierra, falsificando la firma del dueño del inmueble, lo compró por boleto la vivienda. Por esta razón impugna el mencionado instrumento, que es base de la escritura pública N° 266 del año 2002, a fin de probar que el actor no es el propietario del inmueble.

Informa que al entrar ellos a vivir en la vivienda, su hermano Jorge Humberto Oliva comenzó a acopiar materiales para la construcción de unos departamentos en la parte posterior de la propiedad. Comenzó en 1994 pensando quedarse con uno de ellos y alquilar los demás para tener una renta, en la creencia que se trataría de una herencia vacante, pero esto no ocurrió porque los departamentos no se terminaron por falta de dinero. Solicita inspección ocular para demostrar que no estaban terminados como afirma el actor. Cuando entró a vivir realizó mejoras, las que describe. Impugna el plano presentado por la actora por no ajustarse a la realidad. Ofrece prueba.

A fs. 152 se presenta el letrado Guillermo Alfonso Robledo como patrocinante del letrado Lautaro Roncedo, apoderado del actor.

Abierta la causa a pruebas, las partes ofrecen las que da cuenta el informe de secretaría de fs. 358. Se agrega el alegato de la parte actora a fs. 367 y el de la demandada a fs. 371. Practicada planilla a fs. 380 e instado el beneficio para litigar sin gastos por parte de los demandados, no se hace lugar al mismo (fs. 433): En consecuencia, el actor paga la planilla fiscal a fs. 437 y los accionados a fs. 441. Por ello, encontrándose las actuaciones en estado de dictar sentencia, pasan a despacho para resolver.

Por sentencia de fecha 26/10/2012 se resuelve el fondo del asunto, pero esta es anulada por la Cámara del Fuero en fecha 26/11/2014 con fundamento en el deber de integrar la litis en el proceso de redargución de falsedad. Cumplido ello, quedan estas actuaciones nuevamente para dictar sentencia definitiva.

Resta aclarar que a fs. 481 se apersona el letrado Eduardo Posse Cuezco como apoderado del demandado, Víctor Salvatierra.

3. En el juicio caratulado "OLIVA ROLDAN OSCAR DANIEL c. SALVATIERRA VICTOR RAMON s. REDARGUCION DE FALSEDAD", a fs. 9 se presenta Oscar Daniel Oliva Roldán, D.N.I. N° 8.600.136, con domicilio en calle Malabia N° 36 de esta ciudad, con el patrocinio del letrado Juan José Sgroi e inicia acción de redargución de falsedad en contra de Víctor Ramón Salvatierra, a fin de que se declare la falsedad del instrumento privado (boleto de compraventa) y por ende del instrumento público escritura pública n° 266 de fecha 14 de agosto de 2002 por ser falsas las firmas insertas en el mismo, con costas.

Alude a que el 02/06/2003 el demandado inició en su contra un juicio de reivindicación de la propiedad de calle Malabia n° 36, donde reside junto a su familia, más indemnización por la privación del uso de departamentos que se encuentran en la parte de atrás de la propiedad.

Señala que el demandado Salvatierra presuntamente suscribió un boleto de compraventa con Fidel Félix González y Elisa Gómez Vallejo, titulares del inmueble de calle Malabia n° 36, y pero que las firmas de los vendedores no concuerdan con las rúbricas de la documentación que acompañó en el juicio de reivindicación. Aporta como prueba dos carátulas de la DGR, acta de matrimonio y un escrito de una Defensoría Oficial.

Afirma que a raíz de dicho instrumento fraguado logró adquirir la propiedad, mediante compra por tracto abreviado a la sucesión de Fidel Félix González. Ofrece pruebas y solicita el beneficio para litigar sin gastos. Este último pedido es rechazado por sentencia de fecha 15/03/2006 (fs. 221).

Por providencia de fs. 20 se dispone integrar la demanda con el oficial público que extendió el instrumento, por lo que el actor denuncia como tal a la escribana Marta Inés Villafañe de Fuentes.

Corrido el traslado de ley, a fs. 41 se apersona Víctor Ramón Salvatierra, por intermedio de su apoderado, el letrado Lautaro Roncedo y contesta demanda, solicitando se rechace. Efectuada la negativa de rigor, sostiene la improcedencia jurídica de fondo y forma en la demanda. En ese sentido, alega que el procedimiento de redargución de falsedad está reservado para los instrumentos públicos y no para los privados (como es el boleto de compraventa), que no puede tratarse en este proceso. En cuanto a la escritura pública N° 266, indica que no tiene ninguna firma falsa, por el contrario fue efectuada como consecuencia de una sentencia de escrituración dictada en el juicio sucesorio del anterior titular de dominio, que se encuentra firme.

Cita el derecho que considera aplicable.

Por su parte, a fs. 55 se presenta a estar a derecho la escribana Marta Inés Villafañe, D.N.I. N° 10.910.356, con domicilio en calle Laprida y Corrientes 59, depto. 4 de esta ciudad, mediante su apoderada, la letrada María Belén Ramayo y contesta demanda, solicitando se rechace. Indica que su intervención fue en virtud de la sentencia dictada en el sucesorio "González Fidel Félix y Gómez Elisa o Gómez Vallejos Elisa s/ sucesión" participando en el otorgamiento del instrumento el Curador Ad Bona Elías Gustavo Abi Cheble y como comprador el señor Víctor Ramón Salvatierra. Que se adjuntó como parte integrante del instrumento el boleto de compraventa de fecha 30 de marzo de 1987 en el que intervino el Escribano Sibamonte. Desconoce el interés del actor en el presente

proceso pues no surge de las constancias del mismo, su legitimación activa ni su capacidad procesal. Afirma que, en el marco de su actuación, ella cumplió en forma correcta con los trámites y diligencias a su cargo. Ofrece pruebas.

Abierto a pruebas este proceso y tramitadas las mismas, pasa a despacho para dictar sentencia de fondo. La misma es emitida en fecha 26/10/2012 pero luego es anulada por la Cámara del Fuero en fecha 26/11/2014 con fundamento en el deber de integrar la litis. En cumplimiento de este mandato, se ordena dar intervención al curador “ad bona” que concurrió al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio N° 266/2002.

Cumplido ello, a fs. 290 se presenta el letrado Elías Gustavo Abi Cheble, con domicilio en calle Rondeau N° 456 de esta ciudad, por derecho propio y contesta demanda solicitando se rechace.

Efectúa la negativa de rigor, hace hincapié en que su intervención fue legítima y a raíz de un mandato judicial en el juicio sucesorio del titular de dominio fallecido. Que se trata de una sentencia firme y pasada en autoridad de cosa juzgada. Que el medio adecuado para atacar de nulidad el boleto de compraventa no es esta vía, pues en todo caso debió haber optado por una acción de nulidad de cosa juzgada. Considera que la demanda interpuesta tiene la única finalidad de dilatar el proceso de reivindicación.

Plantea defensa de falta de acción, por no ser el actor el titular de la relación jurídica sustancial en que se sustenta la pretensión, pues no intervino en su formación de la cual se corre traslado al actor, quien guarda silencio.

En fecha 16/09/2021 se da aviso del fallecimiento del actor, Sr. Oliva Roldán, por lo que se dispone citar a sus herederos denunciados. En consecuencia, en fecha 10/03/2022 se presentan Beatriz del Carmen Suarez, D.N.I. N°11.094.408; Verónica Mabel Oliva D.N.I. N° 28.531.518 y Laura Paula Oliva D.N.I. N°31.254.640, con domicilio en Malabia N°36 Villa Alem, de esta ciudad; con domicilio en Av. independencia N°1.812 de esta ciudad; con domicilio en las Heras 484 1° piso C de esta ciudad, y Magalí Beatriz Oliva, D.N.I. N° 26.797.780 con domicilio en calle 9 de Julio 836 8° “A”, patrocinadas por el letrado Felipe M. Rougés. Designan a la señora Suarez como apoderada común.

Se abre la causa a pruebas el 23/03/2022 y se producen las ofrecidas por las partes implementando el plan de trabajo establecido por la Acordada 1079/2018. Cerrado el período probatorio, alegan las partes y se practica planilla fiscal, la cual es repuesta en su totalidad. Finalmente, pasan estas actuaciones a despacho para resolver el fondo del asunto. Y,

CONSIDERANDO:

1. Cuestión preliminar. Ley aplicable. La entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación obliga a determinar en primer lugar, si el caso traído a estudio debe analizarse a la luz de sus normas. Para ello ha de atenderse a lo preceptuado por el art. 7 CCCN que reza “*a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo*”.

De su letra y finalidad, surge que el análisis deberá hacerse según las normas vigentes al momento de consolidarse los hechos litigiosos (originados en la firma del boleto de compraventa, en el año 1987), sin que resulten aplicables, por consiguiente, las disposiciones de la actual ley de fondo.

2. La acción de redargución de falsedad. Cuestiones de orden práctico requieren que en primer lugar se efectúe la ponderación de la impugnación de falsedad.

Que Oscar Daniel Oliva Roldán inicia acción de redargución de falsedad de un boleto de compraventa con firmas certificadas, suscripto entre Fidel Félix González y Víctor Ramón Salvatierra en fecha 15/03/1987 por el cual el primero vendió un inmueble ubicado en calle Malabia N° 36 de esta ciudad. Alega que la firma del vendedor y de su cónyuge son falsas. Sostiene que a raíz de ello es nula la escritura pública de traslación de dominio N° 266 de fecha 14/08/2002.

Por su parte, el curador ad bona de la sucesión del vendedor y de su cónyuge se opone al progreso de la pretensión y opone defensa de falta de acción.

Finalmente, el señor Salvatierra también solicita se rechace la demanda afirmando que las firmas no son falsas y señalando que la vía intentada es improcedente.

Tengo presente que se arguyen de falsas las firmas plasmadas en el boleto de compraventa que acompaña, mediante el cual Fidel Félix Gonzalez, casado con Elisa Gómez Vallejo, vende a Víctor Ramón Salvatierra un inmueble ubicado en calle José Malabia N° 36, que allí se describe. El instrumento cuenta con certificación de firmas pues se lee un sello que dice “certificación en foja de actuación notarial N° 79488” y cuenta con la firma de la Escribana Pública Haydee S. Albamonte.

En cuanto a la vía elegida, se comprueba que las firmas en cuestión se encuentran certificadas por la Escribana Pública. Sabido es que la certificación notarial de las firmas de un instrumento privado otorga certeza sobre la autenticidad de éstas fundados en el carácter público del acto de certificación. En efecto, esta autenticación importa una declaración de certeza y reviste el carácter de instrumento público notarial, conforme a lo prescripto en el inc. 2 del art. 979 del Código Civil e interpretación doctrinaria y judicial por el valor probatorio que de ella emana respecto de los extremos que el escribano, en el ejercicio de sus funciones y cumpliendo con los requisitos de forma establecidos, atestigua que la firma fue ejecutada en su presencia.

Así, si bien la certificación sobre la autenticidad de la firma inserta en el documento en cuestión no tiene la virtualidad de elevar a instrumento público el instrumento privado en el que se instrumentó la autorización, la certificación en sí misma es un instrumento público (cfr. Pelosi, Carlos A., La certificación sobre autenticidad de las firmas puestas al pie de un documento privado, Revista del Notariado 659, 01/01/1961, 712, Cita Online: AR/DOC/84/2012) y otorga a éste la fuerza probatoria del instrumento público, ésta sólo puede caer con la prueba de su falsedad por vía de redargución (cfr. CACC de Córdoba, Greco, Gabriel José c. Chávez, Héctor y otro s/ ordinarios, 31/05/2012, entre otros) (cfr. CCDL Sala 3, Sentencia 43 de fecha 11/03/2021 en el juicio KIRSCHBAUM LUCIA MATILDE Vs. ANAN ARNALDO RENE S/ COBRO DE HONORARIOS).

Por lo expuesto, considero que la vía intentada es admisible.

Ingresando al estudio de la cuestión, anticipo que la defensa de falta de acción planteada por el curador ad bona Abi Cheble va a prosperar.

La redargución de falsedad o querella de falsedad es el acto tendiente a obtener la declaración de invalidez de un documento público, en razón de carecer de autenticidad.

El objetivo de esta vía es destruir la garantía de autenticidad y presunción de verdad que surge de las afirmaciones formuladas por el escribano (cfr. Gherisi, Carlos A. -dir.- Tratado de nulidades , 1ª ed.- CABA: La Ley, 2014, tomo 1, p. 98).

Nuestro ordenamiento procesal, prevé el trámite del juicio sumario, el que resulta aplicable en el supuesto de que dentro del proceso principal, se impugne un documento público (art. 334 CPCCT) y también en el caso de que se intente la redargución de falsedad por vía de una acción autónoma declarativa (art. 392, inc. 2, ap. h, CPCCT), como sucede en la especie.

Cabe recordar lo normado en los artículos 993 a 995 del Código Civil. El primero establece que *“El instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos, que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia”*.

El art. 994 señala que *“Los instrumentos públicos hacen plena fe, no sólo entre las partes, sino contra terceros, en cuanto al hecho de haberse ejecutado el acto, de las convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos, etc., contenidos en ellos”*.

Por último, el art. 995 dispone lo siguiente: *“Los instrumentos públicos hacen plena fe de las enunciaciones de hechos o actos jurídicos directamente relativos al acto jurídico que forma el objeto principal, no sólo entre las partes sino también respecto de terceros”*.

El principio fundamental, señala Salvat, es que el instrumento público que está en condiciones regulares, prueba por sí mismo su carácter de tal.

Carnelutti define la autenticidad como la correspondencia entre el autor real y el autor aparente refiriéndose al acto público, y con relación a la expresión corriente de que la autenticidad se presume, dice que la verdad es que no se presume nada: media verdadera prueba documental de la identidad del autor. También aclara Carnelutti que la noción de acto auténtico es más amplia que la de acto público, puesto que comprende todo acto cuya autenticidad quede demostrada (ver BELLUSCIO, AUGUSTO C. - ZANNONI, EDUARDO A.. (2001). *Código Civil y leyes complementarias*. 4 . 1.º ed. [ebook] Buenos Aires: Astrea. Disponible en: <http://www.astreavirtual.com.ar>).

La fe pública atañe al contenido del documento. Se trata de estudiar el valor probatorio del documento y de distinguir con precisión cuáles de sus aspectos están amparados por la fe pública (y por ende, sólo son atacables mediante un procedimiento especial: querella de falsedad) y cuáles, en cambio, por carecer de dicha protección, pueden ser impugnados mediante simple prueba en contrario. Además, debe estudiarse también su fuerza probatoria, tanto respecto de las partes, como respecto de terceros.

Dentro del instrumento público encontramos hechos pasados ante el oficial público y/o hechos autenticados.

Los primeros, aquellos pasados ante el oficial público, son los acontecimientos que son cumplidos por el propio oficial público o que han tenido lugar en su presencia. Se mencionan como ejemplos el lugar y la fecha de otorgamiento del acto, la identidad de las partes y su presencia, cuando el escribano declara que son de su conocimiento; todo lo que el escribano declara haber efectuado él mismo, y todo lo demás que afirme haber sucedido en su presencia, como por ejemplo, algún pago. Las manifestaciones del funcionario tienen fuerza jurídica y hacen plena fe, o sea que gozan de autenticidad, por lo que solo resultan atacables por el especial procedimiento de la redargución de falsedad.

En el presente caso se alega la falsedad en un instrumento (boleto de compraventa) y se señala que hay firmas que no corresponden a los supuestos comparecientes. Se impugna entonces la verdad sobre la comprobación de la identidad de los otorgantes del acto, comprobación supuestamente efectuada por la escribana Haydee S. Albamonte. Lo que se cuestiona, considero que se trata de un hecho realizado por la oficial pública que hace plena fe también respecto de terceros.

Así lo dispone el art. 994 CC, en cuanto establece que la certificación de la firma por parte de la escribana hace plena fe “*en cuanto al hecho de haberse ejecutado el acto*”, “*no solo entre las partes, sino contra terceros*” y entre los terceros se encuentra Oscar Daniel Oliva Roldán, actor en este juicio.

Por ello, en cuanto a los efectos de la redargución de falsedad, entiendo que es necesario esperar la sentencia firme para que se suspenda la plena fe del documento. Es decir, la presunción de autenticidad del instrumento se mantiene hasta tanto.

Sin embargo advierto que la única persona que sostiene la falsedad de las firmas es el actor (hoy sus sucesores) quien, al no haber participado en el acto, ni resultar sucesor a título universal, ni particular, de quienes se consignan como autores, no reviste un interés legítimo para instar la presente acción. Si bien invoca su calidad de poseedor, considero que el amparo que la ley le da no se extiende de forma ilimitada sino en la medida del mismo derecho invocado, encontrándose el cuestionamiento del título del propietario fuera de su alcance.

Dado lo expuesto, siendo procedente la defensa intentada, la presente acción será rechazada.

En cuanto a las costas procesales, atento al principio objetivo de la derrota, se imponen a la parte actora vencida, por ser ley expresa (art. 105 primer párrafo CPCCT).

3.a. La acción de reivindicación. Es oportuno recordar que la acción reivindicatoria podría definirse como la que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa, para reclamarla a quien efectivamente la posee. La misma está dirigida fundamentalmente a recuperar y excepcionalmente adquirir la posesión perdida.

Como consecuencia de ello la acción que se trata, se otorga contra quien tiene la cosa sea a título de poseedor propiamente dicho o simplemente detentador (Borda, “Derechos Reales”, Tomo II, N° 1483 y sgtes). El art. 2.758 del Código Civil define la acción de reivindicación al establecer que “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”. Desde el punto de vista doctrinario, se considera que es una acción que nace de todo derecho real que se ejerce por la posesión, cuando su titular ha sido privado absolutamente de ella, por lo que exige que aquel que se encuentra en la posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios (Bueres, Alberto J.-Highton Elena I., Código Civil y normas complementarias , Ed. Hammurabi: Buenos Aires, 1997, T. 5, p. 811).

Entonces, para que proceda la reivindicación es necesario que concurren los siguientes requisitos: a) que el reivindicante sea titular de un derecho real que se ejerce por la posesión; b) que haya perdido la posesión; c) que tenga derecho a poseer al tiempo de la demanda y de la sentencia; d) que se trate de cosas particulares susceptibles de ser reivindicadas y e) que se dirija contra el que se encuentra en posesión de la cosa.

Ahora bien, el señor Salvatierra ha probado ser titular de dominio del inmueble, en tanto por escritura pública N° 266 de fecha 14/08/2002, por disposición del juez del sucesorio, se le transfirió la propiedad del inmueble. Ello, en virtud del boleto de compraventa suscripto el 30/03/1987 por el cual el anterior titular, Fidel Félix González le efectuó la venta. También se encuentra acreditado y no es materia de debate, que la cónyuge y heredera del señor González, Elisa Gómez Vallejo, continuó viviendo en Malabia N° 36 hasta su fallecimiento, ocurrido el 01/05/1990 (ver acta de defunción a fs. 11 del juicio sucesorio en que se asienta que falleció en dicho domicilio).

Por su parte, los demandados afirman en su contestación de demanda que residen en Malabia N° 36 desde el 14/09/1992 y que ejercen la posesión de forma pública, pacífica e ininterrumpida desde

entonces. Sin embargo, no informan ni acreditan derecho a poseer, ni título alguno.

Por ello considero que el caso queda subsumido en las previsiones del art. 2790 del Cód. Civil, que autoriza al reivindicante a sumar su posesión a la de sus antecesores, si presentara títulos de propiedad anteriores a la posesión del demandado, y este no presentare título alguno. En tal caso, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica; disposición que rige aun cuando el título del reivindicante sea de fecha posterior a la posesión alegada por el demandado, siempre que alguna de la de sus antecesores sea anterior a ella.

Vigente la presunción establecida por el art. 2790 del Cód. Civil, la presunción de posesión se remonta hasta donde los títulos llegan, y por ello es que la acción reivindicatoria procederá “en los términos del art. 2790 del Cód. Civil, 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” (cfr. 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).

Por lo considerado, carece de sustento legal el argumento de que el “título”, le sería inoponible a los demandados. La reseña precedente muestra que el título del actor o de su antecesor, que data de 1938, resulta anterior a la fecha denunciada por los demandados como de inicio de la posesión esgrimida para repeler la acción reipersecutoria, quienes además tampoco invocaron título alguno. A mayor abundamiento, advierto que los antecesores en el título se mantuvieron en posesión del inmueble hasta su fallecimiento (1990), tras lo cual, dos años después, fue ocupado por los demandados. Por ello considero que sí se ha configurado el despojo.

Por lo expuesto, corresponde que la presente acción sea receptada y así se declarará, ordenándose a Oscar Daniel Oliva Roldán (hoy sus herederos) y a Beatriz Suarez que reintegren al actor el inmueble objeto de la presente litis, libre de todo ocupante, lo que deberá efectuarse en el plazo de treinta días desde que quede firme la presente resolución.

3.b. El reclamo de indemnización por daños. El señor Salvatierra refiere que la actitud de la parte demandada le ocasiona daños frente a la imposibilidad de alquilar los departamentos que construyó en la parte trasera del terreno, perdiendo ingresos mensuales, por lo que reclama la suma de \$400 mensuales por cada una de las tres unidades habitacionales desde la mora por carta documento hasta la fecha de la demanda y el lucro cesante consistente en los alquileres a devengarse hasta la recuperación efectiva del inmueble.

Al respecto, se ha dicho que, para que nazca el derecho del propietario de petitionar los daños y perjuicios seguidos de la ocupación ilícita, basta la simple intención del titular de reunirse con su inmueble. Los perjuicios económicos son una consecuencia deducible de la falta de disposición, debido a la ocupación ilícita ejercida por el reivindicado. Por ello es que los ocupantes del inmueble deben indemnizar al propietario por los frutos civiles que hubiera podido percibir de él, representados por el valor locativo que deja de ingresar a su patrimonio, pues la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo constituyen un obrar antijurídico, que genera un perjuicio cierto derivado de la privación de su uso, y que como contrapartida se erige en un beneficio incausado para el deudor.

A pesar de ello, coincido en que “por mucho que sea notorio que normalmente toda tierra pueda producir rentas, o el precio de la misma intereses, el art. 2439 del Cód. Civil, no obliga en todos los casos al poseedor de mala fe a indemnizar al propietario de los frutos civiles que habría podido producir una cosa ordinariamente, sino que solo lo obliga a ello cuando el propietario reivindicante hubiese podido obtener un beneficio de ella, circunstancia que debe probar” (SCBuenos Aires,

06/12/1988, DJBA, 139-744).

En el caso se reclama el valor locativo dejado de percibir por haber impedido los demandados el acceso a unos departamentos que el actor estaba construyendo en la parte trasera del inmueble con la intención de obtener una renta. No se encuentra controvertido que dicha construcción existe. Es más, se practicó una inspección ocular de la que surge que hay una construcción sin terminar de dos pisos más planta baja (fs. 313). Valoro esta prueba por encima de los testimonios brindados en tanto se trata de un hecho constatado directamente por un oficial público. De allí surge que no se ha acreditado que se trate de departamentos y, por lo demás, los mismos no están finalizados, por lo que alquilarlos en este estado no hubiera sido posible. Tampoco se ha probado el estado de avance de la construcción.

El lucro cesante es el beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención. Se plasma en un cercenamiento de utilidades actuales o futuras que se esperaban con suficiente grado de probabilidad objetiva en caso de no haberse producido el hecho dañoso. En el caso bajo estudio no se ha acreditado suficientemente la probabilidad de finalizar la referida construcción. Y si bien se ha probado que el actor había efectuado compra de materiales destinados a la construcción entre los años 1991 y 1993, se desconoce el avance de la misma, la cantidad de departamentos allí comprendidos y demás cuestiones necesarias para determinar que hubieran dado una renta y con ello la procedencia de este rubro.

Por ello, y en el entendimiento de que la ausencia de prueba perjudica a quien alegó el hecho, se rechazará lo requerido.

3.c. En cuanto a las costas por la acción de reivindicación, se imponen íntegramente a la parte demandada conforme al principio objetivo de la derrota (primer párrafo del artículo 61 NCPCCCT). Las correspondientes a la acción de daños se imponen a la parte actora vencida.

4. Honorarios. Reservar regulación de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- RECHAZAR la demanda de redargución de falsedad interpuesta por Oscar Daniel Oliva Roldán, D.N.I. N° 8.600.136 (hoy sus herederos), contra Víctor Ramón Salvatierra, D.N.I. N° 11.909.169; la escribana Marta Inés Villafañe, D.N.I. N° 10.910.356 y Elías Gustavo Abi Cheble, según lo considerado.

II.- HACER LUGAR a la acción de reivindicación instaurada por Víctor Ramón Salvatierra contra Oscar Daniel Oliva Roldán (hoy sus herederos) y Beatriz Suárez de Oliva, quienes deberán reintegrar al actor el inmueble objeto de la presente litis, libre de todo ocupante, en el plazo de treinta días desde que quede firme la presente resolución, como fue considerado.

III.- NO HACER LUGAR al reclamo de indemnización por daños y perjuicios efectuado por Víctor Ramón Salvatierra contra Oscar Daniel Oliva Roldán (hoy sus herederos) y Beatriz Suárez de Oliva, de acuerdo a lo expuesto.

VI.- COSTAS conforme lo ponderado.

V.- RESERVAR regulación de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

MHC.-

DR. JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ

Actuación firmada en fecha 15/08/2023

Certificado digital:
CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

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