----En la ciudad de Trelew, a los 19 días de marzo del año dos mil veintiuno, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia de la Dra. Florencia Cordón Ferrando y la presencia de la Sra. Jueza de Cámara Dra. Natalia Isabel Spoturno y del Sr. Juez de Cámara Dr. Marcelo Fernando Peral, para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“Z., L. c/ B. S, N. B. y otras s/ Acción Reivindicatoria” (Expte. N° 51 - Año 2020 CAT)** venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 312. Acto seguido se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Dra. Florencia Cordón Ferrando expresó:----------

----I.- Llegan a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia del recurso de apelación presentado por la actora (fs. 272) contra la sentencia de la anterior instancia (fs. 263/269 vta.), por la cual se rechazó la acción reivindicatoria deducida en autos.----------

----La parte actora presentó el memorial de agravios mediante ID 132275 de fecha 19 de octubre de 2020 (fs. 300/308), el que no fue contestado por la contraria.----------

----II.- La sentencia de primera instancia.----------

----La sentencia apelada rechazó la acción reivindicatoria entablada por L. Z., en contra de la Sra. N. B. B. s y contra subinquilinos y/u ocupantes del inmueble identificado como Parcela X, Manzana X, Sector X, Circunscripción X de esta ciudad, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la matrícula X Impuso las costas a la actora vencida y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes. ----------

----Para decidir de este modo el sentenciante, en primer lugar, aclaró que correspondía aplicar las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, toda vez que la continuación del ejercicio, contenido y extinción de cada derecho real se rige bajo la nueva legislación (confr. art. 7 CCyC).----------

----Explicó que a los fines de obtener una pretensión favorable, al reivindicante le alcanza con demostrar que cuenta con un mejor derecho que el poseedor actual sin que sea necesario probar haber tenido la posesión del inmueble. ----------

----Dijo que cuando el enfrentamiento se produce a causa del desdoblamiento entre el título y el modo de adquisición del dominio (como en este caso), por contar con título sólo el reivindicante y no así el demandado que ocupa el inmueble; la clave del éxito para aquél se encuentra en su título, el que tendrá aptitud para coronar con éxito su pretensión, cuando sea de fecha anterior a la posesión del demandado (art. 2789 C. Civil, actual art. 2256, CCC). Agregó que esta solución es lógica, ya que si la posesión del demandado es anterior al título del reivindicante, resulta obvio que a este último nunca se le hizo tradición del inmueble, no pudiendo por tal motivo, adquirir el dominio del bien (art. 577 C. Civil, actual art. 750 del CCC).----------

----Luego tuvo por corroborado que la accionada fue puesta en posesión del inmueble

junto a su pareja en base a los 34 recibos suscriptos por el cobrador de “M. S.C.C.” reservados en el incidente de desocupación iniciado por la actora (Expte. N° 1422/2009) y el contrato celebrado con esa firma en fecha 10/02/1997 titulado: “Compromiso Irrevocable de Aporte a M. S. C. de C.”, agregado a fs. 71/73 de la causa caratulada “M. S. C. de C. c/ B.S, N. B. s/ Desalojo” (Expte. N° 192 - Año 2007) que tramitara ante el Juzgado de Ejecución N° 1 de esta ciudad. ----------

----Asimismo tuvo por acreditada la posesión invocada por la demandada con la nota del 02/09/2008 remitida por la Municipalidad de Trelew, mediante la cual se le notificó la condonación de la deuda por impuesto inmobiliario y tasas de servicios hasta la cuota N° 08/2008 y con el comprobante de pago de dicho impuesto, conforme surge de fs. 118/126 del incidente de desocupación.----------

----Posteriormente señaló que la demanda por desalojo iniciada por “M. S.C.C.” contra N. B. se fundó en la presunta falta de cumplimiento de esta última con la entrega de aportes comprometidos, destacando que mediante providencia simple de fecha 04/05/2007 la Jueza de dicha causa rechazó *in limine* el desalojo, resolución que se encuentra firme, por lo que no es posible su revisión en este proceso.----------

----En base a todo ello, entendió que la actora nunca tuvo la posesión del bien que pretende reivindicar y que, frente a ello, se encuentra la demandada, socia de “M. S.C.C”, titular registral del inmueble, quien invoca y acredita la razones de la posesión que detenta, la que fue libremente transmitida por aquélla hace más de 20 años, añadiendo que más allá del incumplimiento denunciado por la empresa “M. S.C.C.”, lo cierto es que jamás cumplió con el recaudo que le fuera señalado en el juicio de desalojo, esto es, transitar por el procedimiento de disolución y liquidación de la sociedad, por lo que, en definitiva, la Sra. Z., como adquirente del bien en subasta, no puede ser titular de un mejor derecho que su antecesor.----------

----Concluyó entonces que es preeminente el derecho invocado por la demandada, poseedora del inmueble, por sobre el de la actora, quien más allá de haber resultado compradora en subasta, no logró entrar en posesión del bien, no revistiendo carácter de propietaria, por no haberse perfeccionado el acto de subasta, al no haberse inscripto la misma para su eficacia frente a terceros, citando al efecto los arts. 2505 del anterior C.C y 1893 del actual CCyC. ----------

----Por último, advirtió que el letrado patrocinante de la actora, R. G., actuó también como letrado apoderado de “M. S.C.C” en las causas antes referidas y en el ejecutivo que la actora llevara adelante contra aquélla firma, mediante el cual resultó compradora en subasta del inmueble objeto de esta reivindicación, por lo que ni la actora ni su letrado podían desconocer lo allí resuelto. ----------

----III.- Agravios. ----------

----Contra dicho pronunciamiento la actora deduce cinco agravios, a saber:----------

----1) En primer lugar se agravia de que se haya afirmado que “M. S.C.C” se desprendió

de la posesión del inmueble. Aduce que la citada sociedad jamás se desprendió de la posesión, sino que tan sólo entregó la tenencia precaria del inmueble y que luego fue revocada, sin que la demandada haya cumplido con la restitución, todo ello tal como surge del “Acta de entrega de tenencia provisoria” de fecha 11/01/1999 y de las cartas documentos obrantes en el expediente del desalojo iniciado por M. SCC (192/2007).----------Señala que aquel negocio celebrado entre la demandada y la sociedad poseía dos etapas, siendo la primera de ellas la entrega de la tenencia provisoria y la segunda la entrega de la posesión definitiva, encontrándose ésta última supeditada a la suscripción de la escritura traslativa de dominio, la cual jamás sucedió a raíz del incumplimiento de las obligaciones de la Sra. B. S., por lo que resulta evidente que la empresa optó por la resolución contractual de pleno derecho, tal y como se le notificara a la demandada mediante CD X. Añade que la resolución contractual se produjo casi tres años antes de la aprobación de la compra en subasta por la actora.----------2) En segundo lugar, vinculado con lo anterior, se agravia de que se haya considerado poseedora a la señora B. S. cuando, a lo largo del proceso y con la prueba producida, resulta por demás evidente que la misma es una simple tenedora precaria, cuya tenencia le fue revocada por la resolución contractual habida entre M. S.C.C y la demandada. ----------Añade que en el presente caso no existió un cambio de relación de poder (con cita del art. 1915 del CCyC), realizando a continuación una distinción conceptual entre tenencia y posesión, reiterando que, ni en este proceso ni en el incidente de desocupación, la demandada acreditó la realización de actos posesorios.----------Luego indica que el juez de la anterior instancia tuvo por ciertas las supuestas mejoras realizadas por la demandada sin advertir que, de haber sido éstas realizadas antes de la resolución contractual, serían violatorias de los términos del contrato entre la sociedad y B. S. o, en el caso de haber sido realizadas con posterioridad, habrían sido realizadas en el marco de la ocupación ilegítima. ----------Cuestiona que el juez haya considerado como acto posesorio válido una condonación de deuda que ni siquiera fue alegada por la demandada en su contestación. Dice que la única prueba aportada por la demandada es un comprobante de pago de impuestos y tasas municipales, advirtiendo que fueron abonados el día 20/3/2017, es decir, entre la notificación de la demanda y su contestación.----------Alega que es la propia demandada quien reconoce la posesión en cabeza de “M. S.C.C” en virtud de la carta documento obrante a fs. 16 del expediente del desalojo (Nro. 192/2007), la cual transcribe, por medio de la cual ofreció abonarle a la mencionada sociedad un canon locativo por el uso y goce del inmueble.----------Sostiene que es el propio Magistrado quien destaca entre sus fundamentos la importancia excluyente de que el demandado pruebe su posesión en los términos y plazo de ley, sin lo cual debe prosperar la acción reivindicatoria por quien prueba su derecho a poseer. Luego –advierte- no se condice con las conclusiones a las cuales arribó, ya

que la supuesta posesión no habría alcanzado los 20 años y demás condiciones requeridas por la ley.----------

----3) En tercer lugar impugna que se considerara preeminente el derecho de la demandada.----------

----La apelante expresa que el Magistrado de grado efectúa dos aseveraciones absolutamente equivocadas producto de una confusión de conceptos. La primera, al indicar la necesidad de inscribir registralmente la subasta para su eficacia frente a terceros y, la segunda, al considerar que la actora no entró en posesión del inmueble porque no se hizo tradición del mismo.----------

----En cuanto a la inscripción registral de la subasta, dice que el sentenciante efectúa una errónea y parcializada transcripción de la cita del autor T. S. Expresa que la opinión de dicho autor es la innecesariedad de la inscripción, opinión que –destaca- hizo propia la Sala B de esta Cámara y la Sala B de la Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia, en sentencias que individualiza. ----------

----En cuanto a la posesión de la actora, manifiesta que ello se cumplió en fecha 07/09/2012, mediante el mandamiento de posesión judicial que se encuentra a fs. 249/250 del juicio ejecutivo en el cual se llevó a cabo el remate (Expte. N° 640/2007).--

----Refiere que de seguirse el razonamiento del juez de grado en su fallo, se pondrá en jaque todo el sistema de subasta judicial puesto que los compradores nunca podrán disponer del inmueble adquirido si éste se encuentra ocupado y quien se halle en él alega simplemente ser poseedor del inmueble sin ninguna prueba al respecto. ----------

----4) Como cuarto agravio la apelante impugna el argumento de la sentencia por el cual se sostiene que se debió recurrir a la disolución y liquidación de la sociedad, en los términos de los arts. 94, 101 y cctes de la Ley 19550. Al respecto alega que de los expedientes incorporados como prueba surge que la Sra. B. S. no es socia de “M. S.C.C.” ya que el contrato suscripto entre ambas fue resuelto por la sociedad en virtud del incumplimiento de los pagos convenidos.----------

----Por otro lado, cuestiona que se le extiendan los efectos de la sentencia dictada por la Jueza del Juzgado de Ejecución N° 1 en el expediente del desalojo seguido por M. SCC a la demandada. Expresa que el Magistrado confunde la sociedad con su persona, quien sólo pretende tomar posesión del inmueble adquirido en subasta.----------

----Alega que en la subasta judicial no adquirió los derechos y acciones personales de su deudor ejecutado y, menos aún, se subrogó en aquéllos, por lo que es ilógico que se pretenda que el comprador en subasta se convierta en socio del deudor subastado y deba transitar la disolución y liquidación de la sociedad.----------

----Sostiene que, en tal caso, ello sería jurídicamente imposible, por carecer la actora de legitimación para solicitar la disolución y liquidación de una sociedad de la cual no forma parte. ----------

----5) En quinto lugar se agravia de que se aseverara que el letrado que suscribe no podía desconocer lo resuelto en las causas conexas, por haber actuado allí como letrado apoderado de la firma “M. S.C.C.”., lo que entiende constituye un ataque hacia su persona.----------

----Aclara que jamás fue apoderado ni patrocinante de esa sociedad. Refiere que la única actuación en los Exptes. 640/2007, 1422/2009 y 192/2007 ha sido como apoderado de la aquí actora (L. Z.) y para pedir el desarchivo de esas actuaciones. Asimismo, da cuenta de que para la época del desalojo iniciado por “M.S.C.C.” aun no se había recibido de abogado ni residía en la Provincia del Chubut.----------

----IV.- Tratamiento de los agravios.- ----------

----Resumidos lo más sucintamente posible tanto los fundamentos de la sentencia como los agravios, me abocaré al tratamiento conjunto de los mismos, ya que todos ellos se dirigen, en definitiva, a cuestionar los argumentos fundantes del rechazo de la reivindicatoria encontrándose íntimamente vinculados entre sí.----------

----Adelanto que el tribunal de alzada no está obligado a tratar todos los agravios expresados por la parte sino que resulta suficiente con dar tratamiento a aquellos necesarios para resolver la cuestión sometida a decisión. Ello en tanto, no es obligación de los jueces seguir a las partes en todas sus alegaciones y argumentos; bastando con que se hagan cargo de aquellos que sean conducentes a la decisión del litigio (Fallos 221:37; 222:186; 226:474; 228:279; 233:47; 234:250; 243:563; 247:202, entre otros, citados por Carrió, Genaro R., “El recurso extraordinario por sentencia arbitraria”, Ed. Abeledo-Perrot 1983, T° primero, p. 66). Es decir que los Magistrados pueden prescindir de aquellos que estimen inconducentes para la solución de la causa (Fallos 302:539), estando obligados a tratar únicamente los argumentos expuestos por las partes que estimen pertinentes para la resolución del caso (Fallos 310:1835; 322:270; 329:1951, entre otros; S.I.L. 14/12 “A” CAT).----------

----Primeramente es necesario precisar que la acción reivindicatoria constituye la más propia y eficaz defensa de los derechos reales que se ejerce por la posesión, a fin de obtener el reconocimiento de estos derechos y la restitución de la cosa que indebidamente retiene un tercero.----------

----Borda la definió como “la acción que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee. Aunque sería mejor decir contra “quien efectivamente la tiene o posee” dado que es posible incoar la acción contra el tenedor (art. 2255, CCyC).----------

----En definitiva, y recurriendo a la caracterización que hace el art. 2248 del CCyC, la reivindicación es la acción que tiene por objeto defender la existencia de un derecho real que se ejerce por la posesión ante actos que producen el desapoderamiento de la cosa por parte de un tercero, a fin de que se declare el derecho de su titular y se ordene la restitución de la cosa al mismo. Téngase presente en consecuencia que la lesión que

habilita la reivindicación es la privación de la cosa y defiende la propia existencia del derecho real.----------

----La legitimación activa la tienen entonces todos los titulares de los derechos reales que se ejercen por la posesión (dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, superficie, usufructo, uso, habitación, prenda con desplazamiento y anticresis).----------

----La legitimación pasiva se halla prevista en el art. 2255 del CCyC, el cual dispone que "la acción debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante".----------

----Los puntos básicos que deben ser probados en el juicio reivindicatorio por el actor son su "derecho a poseer" y la posesión o tenencia del demandado. Es que si la acción reivindicatoria se otorga a los titulares de derechos reales que se ejercitan por la posesión (art. 2248, CCyC), es una exigencia elemental justificar el "derecho de poseer", del cual deben estar dotados. Y si la acción tutela la "existencia" del derecho real, la que es afectada cuando medida desposesión, o un tenedor le disputa al reivindicante la relación directa con la cosa (arts. 2248 y 2255, CCyC), es obvio que debe acreditarse que el demandado se encuentra en la posesión o tenencia de ella.----------

----Claro está que el demandado puede resistir la acción alegando que el actor carece de "derecho de poseer", o que no es poseedor o tenedor de la cosa, pero basta su negativa, pues en virtud del *onus probandi*, la acreditación de esos extremos pesa sobre el actor que los adujo.----------

----Naturalmente, la distribución probatoria impondrá la prueba por el demandado si éste alegase que, pese a su condición de poseedor, la cosa le fue entregada voluntariamente por el actor o que si bien es un tenedor que recibió la cosa del reivindicante subsiste la causa de la tenencia, o que adquirió la cosa por prescripción adquisitiva, o que es un subadquirente de buena fe y a título oneroso (Conf. Alterini, Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético. 2da. ed. actualizada y aumentada. Jorge H. Alterini (Dir Gral.); Nelson G. A. Cossari (Dir. de Tomo), T. X, págs. 812 y stes., Ed. Thomson Reuters. La Ley. Buenos Aires, 2016 y sus citas).----------

----Establecidas las mentadas consideraciones jurídicas generales sobre la acción reivindicatoria y la distribución de la carga de la prueba, cabe puntualizar, que el Magistrado de grado concluyó que la demandada es poseedora del inmueble y que en tal condición su derecho es preeminente frente al de la actora reivindicante, compradora en subasta, en tanto esta última no logró entrar en posesión del inmueble; no se inscribió la subasta para su eficacia frente a terceros y además no podría ser titular de un mejor derecho que su antecesor, la titular registral M. SCC.----------

----Para resolver me referiré en primer lugar a la legitimación activa de la accionante para luego analizar el alcance del derecho sobre el inmueble de la demandada y si el mismo es preeminente o no al de la actora.----------

----A tal fin cabe reseñar que la Sra. L. Z. promovió demanda por reivindicación contra la Sra. N. B. B. S. y contra subinquilinos y/u ocupantes del inmueble objeto de autos, alegando ser propietaria y titular del derecho real de dominio del bien al haberlo adquirido por subasta judicial en el Expte N° 640/2007; pagado el saldo de precio mediante compensación, aprobado el acta de remate y hecho la tradición del inmueble.----------

----Señaló que sin perjuicio de que en la acción reivindicatoria no resulta necesario haberse hecho tradición de la cosa, lo cierto es que en este caso ello sí ocurrió con el mandamiento de posesión.----------

----Alegó que la demandada no es propietaria del inmueble pues, de ser ello así, hubiera sido imposible trabar embargo sobre el mismo, o en todo caso debería haberse presentado en un incidente de tercería, lo cual jamás ocurrió. Agregó que tampoco es poseedora por cuanto la misma no presentó ni ofreció prueba alguna al respecto y que, en el hipotético caso de ser considerada poseedora, dicha posesión debe reunir las características de pública, pacífica e ininterrumpida por el plazo de veinte años, aclarando que al día de la presentación de la demanda tan sólo transcurrieron dieciocho años. ----------

----Concluyó que su parte posee un mejor derecho sobre el inmueble por ser dueña del mismo, ya sea que se entienda que la demandada B. S. ocupa el inmueble como tenedora o como poseedora, pues surge palmariamente su deber de restituir el referido bien, agregando que cualquier reclamo que haya de efectuarse entre la demandada y la empresa “M. S. C. de C.” con motivo a la relación jurídica que los uniera debe plantearse en un proceso distinto al presente, por ser el mismo una cuestión ajena a ella. ----------

----Las demandadas N. B. B. S. y D. P. Y. se opusieron a la pretensión (escrito de fs. 48/51). Manifestaron que se encuentra acreditado en los autos caratulados: “Z., L. s/ Incidente de Desocupación (Art. 589 segundo párrafo del CPCC en autos “Z., L. c/ M. S. C. de C. s/ Ejecutivo” (Expte. 640/2007)” Expte. N° 1422/2009) que la ocupación que ejercen no es ilegítima, siendo que el inmueble lo adquirieron en el año 1997 a través de la modalidad propuesta en su momento por “M. SCC” denominada “P. M. VII E.”, habiendo abonado la totalidad del valor del terreno más una entrega inicial de la mitad del valor de la construcción como así también cuotas mensuales. ----------

----Expresaron que consta un acta de entrega del inmueble de fecha 11/01/1997 suscripta por “M. SCC” de la que surge que a partir de esa fecha posee el bien con *animus domini*. Señalaron que en el inmueble desarrollaron y forjaron su familia. Dijeron que durante el transcurso de casi 19 años realizaron distintas obras en su hogar (cerramientos, cambio de cañerías, terminaciones, etc.) con el fin de que la casa fuera habitable y realizaron varias mejoras, entre ellas una ampliación de aproximadamente seis metros. ----------

----Expresaron que su carácter de poseedor del inmueble es reconocido por las reparticiones encargadas de los servicios públicos, entre ellos: impuesto inmobiliario,

servicio eléctrico, servicio de gas natural y telefonía. Con relación al primero de ellos aclararon que ha sido cancelado periódicamente por su parte. Manifestaron que esos actos exteriorizan el *animus domini* sobre el inmueble.----------

----A continuación cuestionaron la legitimación activa de la Sra. Z., entendiendo que la misma no reviste el carácter de propietaria del inmueble ya que del informe de dominio acompañado en la demanda surge que aquél se encuentra inscripto a nombre de “M. SCC”. Concluyeron que la jurisprudencia invocada por la actora para justificar su dominio no es uniforme y a tal efecto citaron un fallo de la Cámara Civil y Comercial de Córdoba en donde se dijo que la adquisición de un bien por subasta queda “perfeccionada” con su inscripción y a partir de allí recién resulta oponible frente a terceros.----------

----A su turno, la señora M. N. S., en representación legal de la entonces menor de edad C. Z. Y. S., nieta de la señora B. S. y ocupante también del inmueble -conforme surgió de la diligencia de constatación del inmueble de fs. 33- contestó demanda, patrocinada por la defensa pública, solicitando su rechazo (escrito de fs. 95/96). Reconoció habitar el inmueble junto a su abuela, en forma pacífica y regular, convencida de que la señora B. S. es la propietaria del mismo.----------

----Cabe señalar que la nombrada codemandada adquirió la mayoría de edad durante el transcurso del proceso y estando debidamente citada a comparecer a juicio fue declarada posteriormente rebelde (ver fs. 243 del ref.).----------

----<u>IV a) Legitimación activa.</u>----------

----Como viene de decirse, la actora alega ser titular del derecho real de dominio sobre el bien inmueble cuya reivindicación persigue, por haberlo adquirido en subasta y haberse realizado todos los actos necesarios para su perfeccionamiento.----------

----Conforme lo analicé con anterioridad en mi voto en la SDC N° 24/2020, la venta judicial constituye un procedimiento complejo, en el cual son necesarios cuatro momentos: 1) el acto de remate, 2) el auto aprobatorio de la subasta, 3) el pago del precio, y 4) la puesta en posesión del bien. ----------

----Ahora bien, cabe formularse la siguiente pregunta: ¿cuándo se perfecciona la subasta como título válido de adquisición y cuándo se perfecciona el derecho de dominio adquirido en subasta en cabeza del comprador en remate?----------

----Para contar con un título válido de adquisición es necesaria la realización del acto de la subasta y la aprobación de la misma, más deviene innecesario el pago del precio y que el adquirente sea puesto en posesión del bien rematado. Por lo tanto, la subasta judicial queda perfeccionada una vez reunidos estos requisitos, pero de ninguna manera supone la adquisición del dominio sobre el bien subastado, a cuyos efectos es menester contar con el modo, es decir, con el complemento fáctico indispensable para que se opere la mutación jurídico real (artículo 577 del anterior Código Civil, art. 1892 del nuevo CCyC).----------

----Así, no hay discusión en la doctrina y en la jurisprudencia en considerar que en las

ventas realizadas mediante subasta judicial el dominio queda recién perfeccionado con el pago del precio y la entrega de la posesión. ----------

----El propio Código Procesal regula esta cuestión en su artículo 592 referido al perfeccionamiento de la venta en subasta judicial. Se ha dicho al respecto que la norma apunta al perfeccionamiento de la transmisión del dominio en cabeza del comprador, es decir, que la transmisión de dominio se perfecciona con la aprobación del remate, pago del precio y entrega de posesión sin resultar necesaria la escritura pública (MARTINEZ, Oscar J, “La subasta Judicial, Ed. Platense, La Plata, 1972, págs. 117/119 y 123).--------

----En igual sentido, expresa Highton, Elena (“Juicio Hipotecario, Tomo 2, Ed. Hammurabi, Bs.As., 1995, págs. 428/429) que la adquisición por parte del comprador se perfecciona con las actuaciones judiciales y dentro del expediente sin necesidad de escritura o testimonio alguno, el título suficiente está dado por la adquisición en subasta aprobada y es necesaria además la integración de la parte de contado del precio; también la tradición se hace de manera especial pues el juez la otorga por medio de mandamiento de posesión; con estos elementos - adquisición en subasta aprobada, integración de precio y mandamiento de posesión - ya está adquirido el dominio. ---------

----Asimismo ha dicho la jurisprudencia: “En los casos de subasta judicial se logra el perfeccionamiento de la transmisión del dominio con el pago del precio y la toma de posesión del bien, previo dictado del auto aprobatorio del remate (art. 586 CPCC).” (CC0101 LP 237300 RSI-479-2 I 1-10-2002). (En el mismo sentido SCBA, 6/3/79, DJBA, 116-403; CNCiv., Sala B, 19/6/70, ED 40-600; CNCiv. Sala A, 5/11/74, JA 26-1975 síntesis; entre otros, citados por Highton ob. cit, págs. 429/430).----------

----En torno al carácter imprescindible de la tradición y a la importancia de diligenciar el mandamiento de posesión también explica Highton, con la claridad que la caracteriza, en la obra antes citada (págs. 391/392): “*En tanto en nuestro derecho es necesaria la tradición de la cosa (arts. 577, 3265, 2601, C.Civil.) para hacer adquirir el dominio de ella al comprador, consistiendo la entrega de la cosa en una de las principales obligaciones del vendedor (arts. 1323, 1408 y concs., Cód. Civil), es necesaria también en la compraventa forzosa (art. 1324, Cód. Civil), dado el carácter especial de ella, la posesión debe ser entregada por medio del juez y a estos fines se libra mandamiento de estilo*…”.-

----Allí se cita la siguiente jurisprudencia que cabe aquí reproducir: “*En los remates judiciales la propiedad del inmueble subastado sólo queda transferida con el pago del precio y la toma de posesión. No obstante que en estos casos no es indispensable la escritura pública, debe cumplirse siempre con el requisito de la tradición*” (CNPaz, Sala IV, 22/10/65, ED, 15-502). ----------

----Conforme surge de las actuaciones del juicio ejecutivo donde se llevó a cabo el remate que corren agregadas por cuerda (Expte. 640/2007) no quedan dudas de que se cumplieron todas las etapas señaladas.----------

----Así, en fecha 30/10/2008 (fs. 131/ vta. de esas actuaciones), se celebró el acto de

remate, resultando adquirente del inmueble la Sra. L. Z.; en fecha 12/12/2008 (fs 145) se produjo la aprobación; por resolución de fecha 05/03/2009 se declaró compensado el precio por la compra efectuada en subasta con el crédito de la actora y se tuvo por abonado el saldo de precio de la subasta realizada (fs. 153) y, finalmente, el requisito de la tradición del inmueble se cumplió en fecha 07/09/2012 con el mandamiento de posesión por medio del cual el Oficial de Justicia procedió a poner en posesión judicial a la Sra. L. Z. del inmueble, notificando en ese mismo acto a la Sra. N. B. B. S. el resultado de la subasta (ver constancia de fs. 249/251).----------

----Por lo expuesto no puedo coincidir con el Juez de primera instancia cuando afirma que la actora no es propietaria del inmueble por no haberse perfeccionado el acto de subasta. Debo decir, además, que resulta confuso el razonamiento seguido para sustentar dicha afirmación ya que, por un lado, el sentenciante expresa que la actora "no logró entrar en posesión" y acto seguido se refiere a "la obligatoriedad de la inscripción registral para la eficacia de la subasta frente a terceros" (ver sentencia fs. 268 vta), cuando se trata claramente de dos cuestiones distintas, no quedando en claro que recaudo es el que entiende incumplido para el perfeccionamiento del dominio en cabeza de la accionante.----------

----Lo cierto es que la actora adquirió la posesión mediante la diligencia judicial antes referida, efectuándose así la "tradición del inmueble", sobre lo cual ninguna consideración se hizo en la sentencia apelada. De ese modo al tiempo de promoverse la presente acción la actora obtuvo la posesión "simbólica" del inmueble, subsanando la omisión que dio lugar al rechazo de la incidencia de desocupación (ver sentencia Nro. 636/2010, fs. 140/142 del mentado incidente).----------

----Por ello tampoco concuerdo con el sentenciante cuando sostiene que en este caso el enfrentamiento entre las partes se produce a causa del desdoblamiento entre el título y el modo de adquisición de dominio, ya que la reivindicante cuenta con título y modo suficientes (acto de subasta perfeccionado + tradición judicial).----------

----En cuanto al recaudo de la inscripción registral de la subasta la misma no es necesaria para adquirir el dominio como tampoco a los fines de su oponibilidad frente a terceros.----------

----Ello pues, tal como enseña el mismo autor citado en la sentencia apelada, tratándose de inmuebles, una vez aprobada la subasta, abonado el precio y concretado la entrega (tradición) de la cosa subastada queda perfeccionada la venta judicial sin necesidad de escrituración ni inscripción registral, se produce la transmisión del derecho real de dominio, incluso frente a terceros (Toribio E. Sosa. "Subasta Judicial". 3° edición ampliada y actualizada. Librería Editora Platense. 2009. Página 306). ----------

----Continúa señalando con suma claridad el mencionado autor, citando a Morello-Sosa Berizonce, entre otros autores, que "*Tampoco es por principio necesaria la inscripción dado que la subasta prevé su propio sistema de publicidad: los edictos*". ----------

----Dicho criterio, el cual comparto, ha sido seguido por esta Cámara de Apelaciones en su Sala “B”, al señalarse que el régimen de perfeccionamiento del dominio en la enajenación de inmuebles mediante subasta judicial no se encuentra alcanzado por lo dispuesto por el artículo 2505 del anterior Código Civil (actual 1893 del Código Civil y Comercial), toda vez que esta modalidad posee un sistema de publicidad propio, que está constituido por los edictos. De allí que, si bien la inscripción registral resulta necesaria para asegurar la continuidad del tracto y facilitarle al comprador la realización de los actos de disposición que emergen de su calidad de propietario, la eficacia del acto y su oponibilidad *erga omnes* por parte del adjudicatario, es consecuencia natural del particular régimen de publicidad de las subastas judiciales, y no de la inscripción en el respectivo registro de propiedad (confr. Sala B en SIC N° 104/1999 y SIC N° 18/2004).----------

----Por todo lo expuesto cabe concluir que la actora es titular del derecho real de dominio del bien inmueble objeto de esta reivindicación, por haberlo adquirido a través de la venta en pública subasta judicial y cumplido a su respecto la totalidad de los actos necesarios para el perfeccionamiento de la subasta y del dominio y su oponibilidad a terceros (ver edictos agregados a fs. 128 del expte del remate).----------

----Cabe agregar aquí que la demandada fue anoticiada personalmente en dos oportunidades sobre la subasta que se hallaba en trámite en el juicio ejecutivo. La primera, en oportunidad de realizarse la diligencia de constatación (fs.89/90 de dichas actuaciones) y, la segunda, al realizarse la diligencia de posesión judicial ( fs.280), sin que en ninguna de dichas ocasiones cuestionara las actuaciones o el propio acto de subasta ni se presentara a hacer valer un mejor derecho (por ej. a través del trámite de la tercería), por lo cual mal puede prevalerse ahora de la inoponibilidad por ausencia de publicidad registral (conf. art. 1893, último párrafo, del CCyC).----------

----Lo expuesto es suficiente para tener a la actora por acreditado su “derecho a poseer” el inmueble, hallándose legitimada activamente para perseguir su entrega por medio de la acción deducida en esta causa y así lo dejo propuesto al Acuerdo.----------

----IV b. <u>Alcance del derecho de la demandada N. B. B.S</u>.----------

----Establecido lo anterior, corresponde ahora analizar el alcance del derecho invocado por la demandada B. S., quien alegó en la contestación de demanda poseer el inmueble *“animus domini”* desde el 11 de enero de 1997, cuando le fue entregado por M. SCC., a quien –dice- le compró a través de la operatoria arriba señalada.----------

----El Juez de la anterior instancia entendió que la señora B.S. acreditó las razones de la posesión que invoca y que su derecho es preeminente al de la actora. Dijo que es socia de la firma M. SCC, titular registral del inmueble y que la posesión le fue transmitida por dicha sociedad hace más de veinte años y que más allá del incumplimiento de los pagos que la empresa denunció, no cumplió con el recaudo que le fuera impuesto en el juicio de desalojo, esto es, transitar el procedimiento de

disolución y liquidación de la sociedad y que lo resuelto en tal sentido ha pasado en autoridad de cosa juzgada. De allí –dice- que la señora Z., en su carácter de adquirente en subasta, no podría ser titular de un mejor derecho que su antecesor, ni tal circunstancia tiene relevancia como negocio modificatorio de situaciones reales preexistentes.----------

----No puedo compartir dicho razonamiento. Ya he adelantado que determinada la existencia de un derecho real de dominio en cabeza de la reivindicante, la carga de la prueba de un mejor derecho a la posesión del inmueble pesa sobre la demandada, cuestión que considero no se ha cumplido en el caso.----------

----Cabe destacar que esta última se limitó a ofrecer como prueba de la posesión que alega las constancias de pago a M. SCC y de la condonación y pago de impuestos obrantes en el incidente de desocupación (expte. 1422 año 2009) y acompañó con la contestación de demanda una boleta de pago de impuesto inmobiliario correspondiente al período marzo 2017 (fs. 47). Ninguna otra prueba produjo tendiente a acreditar su derecho.----------

----Ahora bien, del contrato suscripto por M. SCC y la demandada en fecha 10/02/1997, denominado “C. I. de A. a M. S. C. de C.”, que consta en original con firmas certificadas por notario a fs. 71/73 del expediente caratulado: “M. S. C. de C. c/ B. S. N. B. s/desalojo” (N° 192/2007) - ofrecido como prueba por la actora-, surge que la Sra. N. B. B. S. manifestó su expresa voluntad de asociarse a “M. S. C. C” como socia capitalista al solo efecto de adquirir el dominio sobre una unidad habitacional de las que la sociedad construirá el fraccionamiento de Lote X Chacra X de Trelew (Cláusula Primera); que el socio se compromete a efectuar a la sociedad los aportes de capital, con el único y excluyente objeto de abonar el costo total de la unidad habitacional y que finalizada la obra la sociedad procedería a otorgar la pertinente escritura traslativa de dominio (Cláusula Cuarta); que el aporte del socio sería como mínimo de $22.440, abonándose 88 cuotas de $255 cada una a razón de una mensual, media semestral adicional en los meses de Enero y Julio de cada año y cuatro cuotas pre-entrega y que antes de la entrega de vivienda en tenencia precaria el socio debe cancelar las referidas cuotas de pre-entrega y que cuando resulte poseedor de la vivienda, a partir de ese momento y hasta finalizar el plan de pagos, el valor de las cuotas se incrementará automáticamente a $ 395 por cada una de las cuotas impagas a dicha fecha (Cláusula Séptima).----------

----Por otro lado, en la Cláusula Decimotercera, estipularon que la Sra. B. S. recibiría la *“tenencia provisoria del bien adjudicado, dentro de los treinta días de serle notificada mediante un acta de entrega del bien”*, y más adelante dice: *“La posesión definitiva será otorgada al socio cuando suscriba la escritura traslativa del dominio, y en su caso, hipoteca en primer grado, siempre que se encuentren cumplidas todas las obligaciones del socio, ante el escribano que la administración social designe”.*----------

----En concordancia con ello tengo por acreditado que se suscribió un “acta de entrega

de tenencia provisoria" con certificación de firmas en fecha 11 de enero del año 1999, cuya fotocopia luce a fs. 9/10 del expte del desalojo (Nro. 192/2007), por medio de la cual la aquí demandada recibió la tenencia precaria de la vivienda, para exclusiva finalidad de habitación, comprometiéndose a desocupar el inmueble adjudicado previa intimación de la sociedad para el caso de atraso en el pago de su deuda (clausula primera y quinta).----------

----Cabe aclarar que si bien la mencionada acta se encuentra agregada solo en fotocopia simple -por cuanto los originales se devolvieron al letrado de M. SCC ante el rechazo in límine de la demanda (constancia de fs 102 vta. del expte. del desalojo)-, motivo por el cual no puede ser considerada un documento y carece de valor probatorio por sí sola, puede ser valorada como un indicio de existencia del original y, en unión con los demás elementos de juicio (conf. art. 165 inc. 5 CPCC), la tengo efectivamente por existente y cierta, en razón de que el expediente judicial que la contiene fue agregado como prueba a pedido de la actora en estas actuaciones, lo que se hizo saber (ver providencia de fs. 116 de esta causa), sin que la demandada impugnara la autenticidad de la reproducción allí acompañada. Por otro lado, su existencia se condice con los términos del "compromiso irrevocable de aportes" aportado en original con firmas certificadas y, por último, la propia demandada refiere en su contestación de demanda a la existencia de dicha acta, aunque se equivoca en el año ya que expresa que se firmó el 11 de enero de 1997 (ver fs. 48 vta de esta causa), cuando surge de la fotocopia que se firmó el mismo día y mes pero del año 1999.----------

----En sentido concordante con lo que vengo exponiendo se ha dicho: *"Si bien no puede atribuirse a la fotocopia de un contrato carácter de instrumento privado, ni de principio de prueba por escrito del contrato que reproduce, por no cumplir las condiciones exigidas por los arts. 1192 del Cód. Civil y 209 del Cód. de Comercio, tampoco cabe descartar tal documento si en el escrito de inicio y en el memorial se hizo especial mención de su contenido, como un elemento de juicio esencial para dirimir adecuadamente la litis"* (Conf. C.Nac. Ap. en lo Comercial, Sala A, "B.s, B. A. C. P., N. E. del 27/08/1992).--------

----En idéntico sentido se ha sostenido: *"Una reproducción instrumental fotográfica puede llegar a tener, medida con la debida prudencia, una razonable función probatoria"* (SCJ de la Provincia de Buenos Aires, Juez Negri, publicado en elDial.com- W2B01)----------

----Y también que: *"…la documentación en fotocopias puede ser valorada como prueba de indicios, si estuviere corroborada por otras probanzas de autos (Arazi, ob. cit., p. 149)"* (Conf. sent.Nro. 36/2003, ST de Tucumán, publ. en elDial.com- BB5650).----------

----Así lo explican Highton y Areán: *"A menudo son presentadas en juicio meras copias de instrumentos- fotocopias, facsímiles, imágenes escaneadas, etcétera-. Ellas carecen, en principio, de valor probatorio, especialmente por su baja confiabilidad, pues son piezas cuyo contenido puede ser fácilmente fraguado con una casi nula posibilidad de control por vía de prueba pericial… No obstante ello, si la mera copia es reconocida por*

*la contraria, cobra plena fuerza convictiva, y aun cuando ello no suceda, puede que el juez a cargo de la dirección del proceso las considere –según las circunstancias y procediendo con criterio estricto, atento las limitaciones probatorias que presentancomo elemento indiciario para la construcción de presunciones"* (Elena I. Highton, B. A. Areán. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial", Hammurabi, 1° edición, tomo 7, pág. 604).----------

----De este modo de los términos del contrato -en original con firmas certificadas- y del acta -en fotocopia simple- reseñados, surge con claridad que había dos etapas diferenciadas en el transcurso de la relación contractual, tal como lo sostiene la apelante: 1) al comienzo y mientras la Sra. B. S. abonase los aportes comprometidos a la sociedad, aquella detentaba solamente la tenencia del inmueble y 2) la posesión definitiva sería recién otorgada con la pertinente escritura traslativa de dominio y, en su caso, hipoteca en primer grado, siempre que se encuentren cumplidas todas las obligaciones.----------

----Pues bien, tanto de estas actuaciones como de los expedientes conexos que corren agregados por cuerda, no surge que la demandada haya abonado la totalidad de las cuotas comprometidas ni que se suscribiera la escritura traslativa de dominio prevista en el contrato ni que M. SCC le haya otorgado la posesión del inmueble a la demandada por algún otro modo.----------

----Cabe agregar que la demandada en su contestación no controvierte los términos y alcances del contrato, sino que se limita a afirmar que el inmueble lo adquirió de "M. SCC", que tiene la posesión y que abonó la totalidad de las cuotas, cuando tan solo acreditó el pago de algunas cuotas del total de las 88 previstas. Por otro lado, ninguna prueba produjo sobre las mejoras y construcciones que dice haber realizado en el inmueble.----------

----Respecto al pago de los impuestos solo acompañó una constancia de condonación de la deuda anterior a la cuota Nro. 8 del año 2008, efectuada por el Municipio de Trelew en el mes de julio del 2008 y el comprobante de pago de la cuota 1 y 2 del año 2010 (constancias de fs. 118 a 125 del incidente de desocupación expte. 1422/2009), además del pago efectuado en marzo de 2017, esto es, con posterioridad a la notificación de la demanda deducida en autos (conf. fs. 41), con lo cual va de suyo que de ninguna manera se acredita el pago periódico y regular del impuesto inmobiliario.----------

----Por lo demás, el hecho de que la parte acredite haber abonado los impuestos durante un determinado lapso, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada la posesión, pues un simple tenedor, como un locatario pueden abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor.----------

----De todo lo expuesto he de colegir que la demandada detenta únicamente la tenencia del inmueble ya que no pudo acreditar la posesión que invoca y menos aún que la misma reúna los recaudos exigidos por la ley para adquirir el dominio por prescripción

(pública, pacífica y continua por el plazo de veinte años, conf. arts. 4015 anterior C.Civ. y arts. 1897, 1899, y 2565 del actual CCyC) - como así tampoco que M. SCC – titular registral del inmueble subastado- se haya desprendido de la posesión inherente a su dominio. ----------

----Cabe señalar aquí que el art. 1915 dispone que nadie puede cambiar la especie de su relación de poder por su mera voluntad, o por el sólo transcurso del tiempo y que la posesión se pierde cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de la cosa, y sus actos producen ese efecto.----------

----En comentario a éste último artículo, señala el maestro Jorge H. Alterini que al igual que en el anterior Código Civil (art. 2353) el que comenzó a poseer como tenedor se presume que así continúa mientras no se pruebe lo contrario (“Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético. 2° edición actualizada y aumentada. Dirección Jorge H. Alterini. La Ley. 2016. pág. 266). ----------

----Por último cabe destacar que el Juez de grado utiliza también como fundamento del rechazo de la acción reivindicatoria el hecho de que el juicio de desalojo iniciado por Médanos SCC contra la señora B.S. fue rechazado *in limine* y esa decisión se encuentra firme y por ello no puede ser revisada en este proceso. ----------

----Tampoco puedo compartir ese argumento por dos motivos. El primero, por cuanto la aquí actora no formó parte de aquellas actuaciones, por lo cual mal se le puede extender los alcances de la firmeza o cosa juzgada de aquél pronunciamiento judicial. El segundo motivo es porque en esa oportunidad la demanda de desalojo fue rechazada por el solo fundamento de que el vínculo entre aquéllas partes encuadraba en una relación compleja que ameritaba un mayor análisis y que claramente excedía el acotado marco de un juicio por desalojo que tan solo tiene por objeto la restitución de bienes inmuebles dirigido hacia los ocupantes sobre quienes pese la obligación de restituir. Pues bien, este juicio de reivindicación es precisamente el proceso ordinario adecuado para debatir y probar con mayor amplitud los derechos de las partes.----------

----En conclusión, entiendo que la parte demandada no logró acreditar que detenta la posesión del inmueble objeto de reivindicación sino únicamente la tenencia y por ende no puede considerarse de ningún modo que su derecho es preeminente al de la actora.-

----Finalmente, más allá de que ninguna incidencia tiene en la resolución del caso, no puedo dejar de destacar el yerro en que incurrió el Juez de grado al afirmar que el Dr. R. F. G. no podía desconocer lo resuelto en las causas conexas, por haber actuado como letrado apoderado de la firma “M. S.C.C.”. Ello pues, el mencionado profesional, se presentó únicamente en aquéllas actuaciones como apoderado de la Sra. Z. solicitando el desarchivo al sólo efecto de tomar vista de los expedientes, extraer fotocopias y solicitar su certificación a fin de ofrecerlas como prueba en las presentes actuaciones.----------

----V.- Conclusión: Por las razones apuntadas propongo al Acuerdo revocar la sentencia de grado y hacer lugar a la demanda de reivindicación instaurada por la actora, ordenando a las Sras. N. B. B. S., D. P. Y., C. Z. Y. S. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble identificado como Parcela X, Manzana X, Sector X, Circunscripción 4 de la ciudad de Trelew, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula X, desocupar y restituir a la actora el mencionado bien en el término de 10 días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento.----------

----VI.- Por la forma en que se resuelve, corresponde readecuar la imposición de costas y honorarios de la primera instancia (art. 282 del CPCC), estimando justo y equitativo que las costas se impongan a las demandadas en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 69 CPCC).----------

----En cuanto a los honorarios de la anterior instancia propongo al acuerdo regular los del Dr. R. F. G., letrado apoderado de la actora, en el 14% con más el 40% por procuración. Los correspondientes a la Dra. M. F. G., letrada patrocinante de N. B. B.S. y D. P. Y., en el 6% y los de las Dras. S. D. y M. Z., letradas de la Defensa Pública patrocinantes de C. Z. Y.S., en conjunto, en el 4%. En cada caso, calculado sobre el monto del proceso determinado conforme lo estipula el art. 22 de la ley arancelaria y siempre y cuando superen el mínimo legal -- (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 18, 22 y 46 de la ley XIII Nº4).----------

----Las costas de la alzada serán impuestas a las demandadas perdidosas (art. 69 CPCC), estimando adecuado regular los honorarios del Dr. R. F. G. en el 6.86%, sobre el monto del proceso, siempre y cuando supere el mínimo legal (conf. arts. 5, 6, 7, 9, 13, 18, 22 y 46 de la ley XIII Nº 4).----------

----Termino mi intervención, entonces, pronunciándome en la presente cuestión POR LA NEGATIVA. ----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, la Dra. Natalia Isabel Spoturno expuso:----------

----I. Los detalles esenciales del caso, sentencia impugnada y agravios expresados fueron suficientemente reseñados por la Magistrada que me precedió en el voto. Por ello, me pronunciaré directamente sobre los aspectos sometidos a decisión de esta alzada siguiendo el orden propuesto en el primer voto.----------

----II. Legitimación activa de la actora:----------

----En la presente causa se encuentran cumplidos todos los requisitos exigidos por ley para tener por perfeccionada la transmisión del dominio por medio de subasta judicial. Tal como se describió en detalle en el voto precedente, en los autos caratulados “Z., L. c/ M. S. C. de C. s/ Ejecutivo” (Expte. 640/2007) que corren agregados por cuerda se celebró el acto de remate el día 30/10/2008, se aprobó la subasta el día 12/12/2008, se tuvo por abonado el precio del inmueble mediante compensación con el crédito de la actora y se pagó del saldo. Por último la actora fue puesta en posesión del inmueble el día 07/09/2012 por intermedio del Oficial de Justicia mediante mandamiento de

posesión. ----------

----Fue así que la actora adquirió el inmueble objeto de la acción reivindicatoria que hoy nos ocupa. La actora, como acertadamente señala en sus agravios, obtuvo la posesión del inmueble a través de aquel mandamiento de posesión no resultando necesaria la inscripción registral a fin de perfeccionar la adquisición del dominio por subasta pública. En este sentido el art. 592 del CPCC dispone que "*La venta judicial solo quedará perfeccionada una vez aprobado el remate, pagado el precio o la parte que correspondiere, si se hubieren otorgado facilidades, y luego de realizada la tradición del inmueble a favor del comprador*". Y, de manera coincidente con la norma, esta sala resolvió que "la venta judicial quedará perfeccionada una vez aprobado el remate, pagado el precio o la parte que correspondiere y luego de realizada la tradición del inmueble a favor del comprador" (SDC N° 24/2020 con cita a Jorge L. Kielmanovich Código Procesal Civil y Comercial de la Nación – Comentado y Anotado — T° II, pág. 1023 – SCBA 6/3/1979, DJBA 116-403). Añade Maurino que "*la enajenación de inmuebles mediante subasta judicial se perfecciona una vez aprobado el remate, pagado el precio o la parte correspondiente si se hubieran otorgado facilidades y luego de realizada la tradición del inmueble a favor del comprador, sin que resulte necesaria la escrituración…según lo previsto por el art. 587 del CPCCN y en los arts. 2524, 2601 y 2602 del Cód. Civil*" (Maurino, Alberto Luis, 2010. *Subasta judicial*. Buenos Aires: Ed. Astrea, pág. 195). Y, si todavía existiera alguna duda acerca del momento en que queda perfeccionada la adquisición del dominio por subasta, el referido autor la despeja con cita de la Sala C de la Cámara Nacional Civil al señalar que "*la subasta judicial constituye un supuesto de extinción del dominio, manifiestamente excepcional, pues el desplazamiento del dominio del vendedor al comprador no exige escritura pública y se realiza mediante la aprobación judicial del remate y la entrega de la posesión del inmueble*" (Sala C, 17/5/99, JA, 2000-II-544, autor y ob. citados, pág. 198). ----------

----De lo hasta aquí expuesto surge con claridad que la inscripción registral de la subasta no resulta un requisito esencial para que se perfeccione la adquisición del dominio de un inmueble por venta judicial. Tampoco constituye un requisito para su oponibilidad frente a terceros. En efecto, tal como correctamente señala mi colega de Sala, la subasta posee un sistema de publicidad propio, por lo que la oponibilidad del acto frente a terceros queda perfeccionada con la publicación de los correspondientes edictos. En este caso, la escrituración no resulta imperativa y la inscripción registral prevista en el art. 1893 del CCyC no se extiende al supuesto aquí analizado. La oponibilidad *erga omnes* de la subasta proviene del específico régimen de publicidad a que se halla sujeta y la publicidad de los edictos permite el conocimiento de la fecha del remate para todos los terceros eventualmente interesados (CNCiv.,Sala B, 27/2/01, LL, 2001-D-291, y JA 2001-II-540; id., Sala M, 15/3/00, JA, 20001-I-610; CCivCom. y

de Garantías Necochea, 17/6/99, LLBA, 1999-850; CCivCom Rosario,. Sala I, 25/2/93, LLLitoral, 2001-1294; CCivCom. SFe, Sala III, 20/9/04, LLLitoral, 2005-70; citados por Maurino, ob. citada, pág. 199).----------

----Por último cabe señalar que la demandada fue puesta en conocimiento de la subasta realizada en el expediente ejecutivo en dos oportunidades: la primera al diligenciarse el mandamiento de constatación el día 10/04/2008 (fs. 89/90 de ese expediente) y luego cuando se diligenció el mandamiento de posesión el día 07/09/2012 (fs. 249/250).--------

----En virtud de lo hasta aquí expuesto, coincido con la Dra. Cordón Ferrando en que la actora posee legitimación para iniciar la acción reivindicatoria interpuesta.----------

----III. Derecho de la demandada sobre el inmueble:----------

----Toda vez que la actora acreditó su derecho a poseer el inmueble con el cumplimiento de los recaudos analizados en el considerando anterior, corresponde determinar si la demandada logró cumplir con su carga de acreditar un mejor derecho o, en su caso, demostró haber adquirido la posesión del inmueble con anterioridad al acto de subasta celebrado en fecha 30/10/2008.----------

----Sostiene el juez de la instancia anterior que la demandada acreditó un mejor derecho a poseer el inmueble por haber sido socia de “M. SCC” que es titular registral del inmueble y le transmitió la posesión hace más de 20 años. A ello agregó que, sin perjuicio de que aquella sociedad denunciara el incumplimiento contractual de B.S., lo cierto es que no cumplió con el criterio fijado en los expedientes de desalojo que la misma presentó ante el Juzgado de Ejecución de esta ciudad, en los que se le indicara que debía iniciar el proceso de disolución y liquidación de la sociedad para recién allí obtener el desalojo del inmueble. Con fundamento en ello, entendió que la aquí actora, para poder perseguir la entrega del bien, estaba obligada a iniciar el proceso previsto en los arts. 94, 101 y sgtes de la Ley 19.550, modificada por Leyes 26.994 y 27.077. En virtud de ello, concluyó que en definitiva la actora no puede ser titular de un mejor derecho que su antecesor (“M. SCC”) ni tal circunstancia “tiene relevancia como negocio modificatorio de situaciones reales preexistentes” (fs. 268, segundo párrf.). ----------

----No comparto la decisión tomada en el grado por lo que acompañaré la propuesta de la Dra. Cordón Ferrando de revocar la sentencia apelada. Ello pues, frente a la existencia del derecho real de dominio en cabeza de la actora, la demandada tenía la carga de demostrar su mejor derecho a poseer, lo que claramente no logró cumplir en estas actuaciones.----------

----De la lectura de la contestación de demanda presentada por N. B. B. S. y D. P. Y. surge que intentaron acreditar la posesión del inmueble con constancias de pago de impuesto inmobiliario y de pagos realizados a la firma “M. SCC” agregadas en el expediente N° 1422/2009, lo que no resulta suficiente para cumplir con la carga antedicha.----------

----Por otro lado, tengo por cierto que la demandada B. S. y la firma “M. SCC” celebraron un contrato en fecha 10/02/1997 al que denominaron “Compromiso Irrevocable de Aporte a M. S. C. de C.”, cuyo original con firmas certificadas por ante escribano público se encuentra agregado a fs. 71/73 del Expte. N° 192/2007. De este contrato surge que B.S. manifestó su voluntad de asociarse a “M. SCC” como socia capitalista al solo efecto de adquirir el dominio sobre una unidad habitacional de las que la sociedad construiría el fraccionamiento de Lote X Chacra X de Trelew (Cláusula Primera). Como contraprestación se comprometió a efectuar aportes de capital a la sociedad hasta abonar el costo total de la unidad habitacional y que, una vez terminada la obra, la sociedad procedería a otorgarle la pertinente escritura traslativa de dominio (Cláusula Cuarta). Asimismo se estipuló que el aporte de la socia sería como mínimo de $22.440, abonándose 88 cuotas mensuales de $255, media cuota semestral adicional en los meses de enero y julio de cada año y cuatro cuotas pre entrega. También se estipuló que antes de la entrega de la vivienda en tenencia precaria la socia debía cancelar las referidas cuotas de pre entrega (Cláusula Séptima). Por otro lado las partes establecieron en la Cláusula Decimotercera que B. S. recibiría la ***“tenencia provisoria del bien adjudicado, dentro de los treinta días de serle notificada mediante un acta de entrega del bien”***, aclarando que la posesión definitiva le sería otorgada una vez suscripta la escritura traslativa del dominio, y en su caso, hipoteca en primer grado, ello siempre y cuando se encontraran cumplidas todas las obligaciones del socio, ante el escribano que la administración social designara.----------

----Del contrato reseñado surge con claridad que las partes establecieron dos etapas distintas durante su cumplimiento: 1) desde el comienzo y en el tiempo en que B. S. abonara los aportes comprometidos, aquella solo detentaría la tenencia del inmueble; y 2) después de que la socia abonara todas cuotas, las partes debían suscribir la escritura traslativa de dominio y en ese momento la sociedad le otorgaría a B.s la posesión del inmueble.----------

----Sin embargo ni de estas actuaciones ni de las que corren agregadas por cuerda surge que la demandada haya abonado todas las cuotas que debía, pues solo acompañó algunos recibos de pago de cuotas o aportes. --Tampoco surge de la prueba producida que las partes suscribieran la escritura traslativa de dominio, ni menos aún que se le otorgara la posesión del inmueble a B.S.----------

----Con relación a lo manifestado por la demandada en su contestación de demanda de que suscribió junto con “M. SCC” un acta de entrega del inmueble, también debo formular algunas observaciones. En primer lugar corresponde señalar que a fs. 9/10 del Expte. 192/2007 surge que la demandada y la sociedad “M. SCC” suscribieron un documento titulado “Acta de entrega de tenencia provisoria” en el que se señaló de manera clara que la sociedad entregaba la tenencia precaria de la vivienda a B. S. con la finalidad exclusiva de habitación y allí mismo la demandada se comprometía a desocupar el

inmueble en caso de que se atrasara en el pago de las cuotas, debiéndola entregar libre de ocupantes, intrusos y efectos (confr. cláusulas primera y quinta). Es decir, resulta evidente que mediante el acta de fecha 11 de enero de 1997 a la que hace referencia la demandada en su contestación de demanda, “M. SCC” le entregó la “tenencia provisoria” y no la posesión. Cabe señalar que sin perjuicio de que este documento se encuentra agregado en copia simple al Expte. 192/2007, se trata del mismo instrumento al que hace referencia la demandada al contestar demanda y, además, el expediente en el que está agregado fue ofrecido como prueba por Z. en estos autos (ver escrito de ofrecimiento de prueba obrante a fs. 106), recibido mediante proveído de fs. 116 haciéndose saber de ello a las partes, sin que la demandada impugnara la autenticidad de la copia del acta en cuestión. Es por ello que, atento los términos en los que fue suscripta el acta de entrega del bien, tengo por cierto que la Sra. B. S. recibió la tenencia del inmueble y no su posesión, por lo que esta última siguió en cabeza de M. SCC hasta que fue recibida por la Sra. Z. a través del mandamiento de posesión librado en el Expte. N° 640/2007.----El art. 1908 del CCyC dispone que las relaciones de poder del sujeto con una cosa son la posesión y la tenencia. El poseedor es aquel que tiene la cosa bajo su poder, que ejerce un poder de hecho sobre ella comportándose como si fuera titular de un derecho real, más allá de que pueda no serlo. El tenedor, en cambio, ejerce un poder de hecho sobre la cosa pero reconoce la existencia de un poseedor, cuya posesión viene a representar (confr. Christian R. Pettis y Javier H. Rosenbrock en comentario al artículo. Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial. Dirección Alberto J. Bueres. Hammurabi. 2017 Tomo 4 A. Pág. 212)----------En este caso, y como señalé anteriormente, la demandada detentaba solamente la tenencia del inmueble en cuestión.----------

----La demandada también alegó que poseía el inmueble por haber abonado periódicamente los impuestos inmobiliarios. Cabe destacar que esa parte solo acompañó en el Expte. 1422/009 una constancia de condonación de una deuda anterior al año 2018 emitida por el Municipio local en julio de ese año, además de los comprobantes de pago de la primera y segunda cuota del año 2010 y en estas actuaciones solo acompañó (luego de ser notificada del traslado de la demanda) el pago de la cuota de marzo del año 2017. Es por ello que no resulta posible afirmar que la demandada realizó pagos periódicos del impuesto inmobiliario.----------

----Sin perjuicio de esto último, debo añadir que el hecho de que la parte acredite haber abonado los impuestos durante un determinado lapso, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada la posesión, pues un simple tenedor (como por ejemplo: un locatario) pueden abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor. ----------

----A pesar de que los argumentos anteriormente desarrollados son suficientes para revocar la sentencia apelada, debo referirme al argumento utilizado por el Juez de grado

para fundar el rechazo de la acción reivindicatoria basándose en el simple hecho de que el juicio por desalojo mencionado fue rechazado *in limine* y esa decisión se encuentra firme. --Tampoco puedo compartir ese argumento vertido por el Magistrado puesto que el desalojo fue rechazado *in limine* porque el vínculo entre “M. SCC” y B. S. encuadraba en una relación compleja que ameritaba un mayor análisis excediendo el acotado marco de ese proceso. Este argumento de manera alguna puede ser utilizado para rechazar la acción reivindicatoria interpuesta por la Sra. Z. quien, además, no fue parte de aquel proceso. ----------

----Como conclusión de todo lo aquí expuesto, entiendo que la demandada no detentaba la posesión del inmueble identificado como Parcela X, Manzana X, Sector X, Circunscripción X, Matrícula X al momento en que la actora lo adquiriera por subasta en fecha 30/10/2008 en los autos caratulados “Z., L. c/ M. S. C. de C. s/ Ejecutivo” (Expte. 640/2007).----------

----Finalmente, y sin perjuicio de que la siguiente cuestión no puede incidir en lo resuelto, corresponde analizar la afirmación realizada por el Juez de grado acerca de que el Dr. R. F. G. no podía desconocer lo resuelto en las causas conexas, por haber actuado como letrado apoderado de la firma “M. S.C.C.”. Ante ello, es necesario mencionar que aquel letrado se presentó en esas actuaciones solicitando su desarchivo al solo efecto de tomar vista de los expedientes, extraer fotocopias y solicitar su certificación a fin de ofrecerlas en las presentes actuaciones. Tal es así que la Sra. Jueza del Juzgado de Ejecución N° 1, Dra. Gladys C. Cuniolo, ante ese pedido, le requirió al Dr. G. que acreditara el carácter por el cual se presentaba en aquellos autos, por lo que el profesional acompañó una copia simple del poder general otorgado por la Sra. L. Z., actora en estas actuaciones. Con ello queda demostrado que el Juez de grado incurrió en un error al afirmar que el Dr. G. actuó en representación de “M. SCC”, siendo que este último se presentó como apoderado de la Sra. Z.----------

----IV. <u>Conclusión</u>: Por las razones apuntadas acompaño la propuesta de la Dra. Cordón Ferrando de revocar la sentencia de grado, y en consecuencia hacer lugar a la demanda entablada por la actora, ordenando a las Sras. N. B. B.S., D. P. Y., C. Z. Y. S. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble identificado como Parcela X, Manzana X, Sector X, Circunscripción X de la ciudad de Trelew, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula X, desocupen y restituyan a la actora el mencionado bien en el término de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento.----------

----V. En atención a la solución propuesta corresponde readecuar la imposición de costas dispuesta en la anterior instancia (art. 282 del CPCC) imponiéndolas, en virtud del principio general, a la demandada vencida (art. 69 del CPCC). También corresponde imponer a la demandada las costas generadas en esta instancia de apelación.----------

----En relación a los honorarios por las labores cumplidas en ambas instancias, encuentro correctos los propuestos por la Dra. Cordón Ferrando, considerando el mérito,

calidad y resultado de los trabajos cumplidos, por lo que acompaño su propuesta de regulación (confr. arts. 5, 6, 7, 8, 9, 13, 18, 22 y 46 de la Ley XIII n° 4). ----------

----Por lo hasta aquí expuesto, a la primera cuestión voto POR LA NEGATIVA.----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, la Dra. Cordón Ferrando expuso:----------

----Visto el acuerdo alcanzado al tratar las cuestiones precedentes, corresponde dictar el siguiente pronunciamiento:----------

----I.- REVOCAR la sentencia de primera instancia, haciendo lugar a la a la demanda reivindicatoria interpuesta por L. Z., ordenando a las Sras. N. B. B.S., D. P. Y., C. Z. Y.S. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble identificado como Parcela X, Manzana X, Sector X, Circunscripción X de la ciudad de Trelew, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula X, desocupar y restituir a la actora el mencionado bien en el término de 10 días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento.----------

----II.- IMPONER las costas de ambas instancias a la parte demandada (arts. 282 y 69 del CPCC). ----------

----III.- REGULAR los honorarios profesionales por las labores de primera instancia, al Dr. R. F. G., letrado apoderado de la actora, en el 14% con más el 40% por procuración. A la Dra. M. F. G., letrada patrocinante de N. B. B.S.y D. P. Y., en el 6% y a las Dras. S. D. y M. Z., letradas de la Defensa Pública patrocinantes de C. Z. Y. S., en conjunto, en el 4%. En cada caso, calculado sobre el monto del proceso conforme lo establece el art. 22 de la ley arancelaria y siempre y cuando superen el mínimo legal (conf. arts. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 18, 22 y 46 de la ley XIII Nº4). ----------

----IV.- REGULAR los honorarios por las labores en la alzada, al Dr. R. F. G., en el 6.86%, sobre el monto del proceso (arts. 5, 6, 7, 9, 13, 18, 22 y 46 de la ley XIII Nº 4).----------

----V.- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

----Así lo voto.- ----------

---- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, la Dra. Natalia Isabel Spoturno expuso:----------

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el propiciado por la Dra. Cordón Ferrando, en tanto refleja fielmente el acuerdo antes logrado. ----------

----ASÍ LO VOTO. ----------

----Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (Art. 8º Ley V Nº 17).----------

Trelew, de marzo de 2021.----------

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; pronuncia la siguiente:----------

---------- **S E N T E N C I A:** ----------

---- REVOCAR la sentencia de primera instancia, haciendo lugar a la a la demanda reivindicatoria interpuesta por L. Z., ordenando a las Sras. N. B. B.s, D. P. Y., C. Z. Y. S.

y/o quienes resulten ocupantes del inmueble identificado como Parcela X, Manzana X, Sector X, Circunscripción X de la ciudad de Trelew, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula X, desocupar y restituir a la actora el mencionado bien en el término de 10 días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento.----------

---- IMPONER las costas de ambas instancias a la parte demandada (arts. 282 y 69 del CPCC). ----------

---- REGULAR los honorarios profesionales por las labores de primera instancia, al Dr. R. F. G., letrado apoderado de la actora, en el 14% con más el 40% por procuración. A la Dra. M. F. G., letrada patrocinante de N. B. B. S. y D. P. Y., en el 6% y a las Dras. S. D. y M. Z., letradas de la Defensa Pública patrocinantes de C. Z. Y. S., en conjunto, en el 4%. En cada caso, calculado sobre el monto del proceso conforme lo establece el art. 22 de la ley arancelaria y siempre y cuando superen el mínimo legal (conf. arts. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 18, 22 y 46 de la ley XIII Nº4). ----------

---- REGULAR los honorarios por las labores en la alzada, al Dr. R. F. G., en el 6.86%, sobre el monto del proceso (arts. 5, 6, 7, 9, 13, 18, 22 y 46 de la ley XIII Nº 4).----------

---- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

**NATALIA I. SPOTURNO**
**JUEZA DE CÁMARA**

**FLORENCIA CORDÓN FERRANDO**
**PRESIDENTE**

**---- REGISTRADA BAJO EL N° __08___ DE 2021 - SDC - CONSTE.----------**

**GUILLERMO N. WALTER**
**SECRETARIO DE CÁMARA**