En la ciudad de Trelew, a los 16 días de febrero del año dos mil veinticuatro, 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: **“G., H. C. c/ F., D. M. y/o Quien Resulte Ocupante s/ Acción Reivindicatoria” (Expte. Nro. 240 - Año 2023 CAT)**, venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado. Las Magistradas y el Magistrado resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Marcelo F. Peral dijo:

--I. En fecha 28/03/2023 la Jueza de primera instancia dictó sentencia rechazando la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta e hizo lugar a la demanda por reivindicación entablada por H. C. G. contra D. M. F. y/o todo ocupante, a quienes condena a desocupar y restituir al actor en plazo de diez días, el inmueble sito en calle M. N° X., casa X., del B° X. Viviendas de la ciudad de Trelew; individualizado como Ejido X., Circunscripción X., Sector X., Manzana X., Parcela X., partida inmobiliaria X.

--Asimismo, conforme al resultado del proceso impuso las costas a la demandada vencida y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

-- II. La demandada apeló la sentencia y concedido el recurso, expresó agravios mediante presentación digital ID 1085399, los que no fueron contestados por el actor.

III. La sentencia.

-- En la sentencia de primera instancia la Magistrada, en primer lugar analizó el planteo de “NULIDAD, INEFICACIA E INOPONIBILIDAD de la escritura N° X., indicando que de resultar procedente el planteo el actor carecería de legitimación sustancial activa para impetrar la acción de reivindicación.

--Al respecto puntualizó que, en lo sustancial, la accionada alega que el instrumento de transmisión de dominio otorgado por el IPVDU a favor de H. G. es nulo, inválido e ineficaz ante terceros y aclara que de la lectura detenida de la extensa contestación de demanda surge que ataca en particular las cláusulas 5ta. y 6ta. del instrumento.

--Al comenzar con el análisis del planteo, destaca que D. M. F. no es parte en la celebración de la Escritura N° X., que dicha escritura fue debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble y que el 16 de noviembre del año 1999 el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVDU) otorgó en carácter de adjudicación 62 unidades correspondientes al Barrio “X. V.”, figurando en el Anexo I de la Resolución 1583 “H. C. G. y M. A. O.”, lo que no era desconocido por la nombrada F.. En base a ello, anticipa que la demandada no puede invocar la inoponibilidad del derecho real puesto que se encuentra correctamente inscripto y no es titular de otros derechos reales.

--En párrafos siguientes, después de hacer referencia a los conceptos de nulidad relativa y absoluta y de actos nulos y anulables, puntualiza que la demandada sostiene que el instrumento es nulo, inoponible e ineficaz porque fue obtenido mediante el ardid de G., consistente en subrogarse frente al organismo público de la vivienda de los pagos efectuados "torpemente" por F., quien no reparó en el trámite de cambio de titularidad y además porque la escritura contiene falsedad ideológica por cuanto G. y, eventualmente, su socia O. jamás detentaron la posesión material de la finca, que sí la tiene la demandada desde el año 2004.

--Aclara que la demandada sostiene que existe dolo en el proceder de quienes conocían la posesión de F. desde el año 2004 y que también existe el vicio de simulación en los arts. 5 y 6 del instrumento que impugna por mentir en cuanto a la posesión que se encontraba en manos de la señora F. desde marzo del 2004.

--Expresa también que la demandada no busca anular la escritura pública, esto es, el instrumento en el cual consta la compraventa, sino que lo que ha pretendido es anular el acto de venta, viciado a su entender por fraude, simulación, falsedad ideológica, dolo.

Después de efectuar esas aclaraciones, analiza la prueba y al respecto puntualiza:

--(i) Que mediante copia certificada se acreditó que el 16 de diciembre del año 1999 el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano otorgó en carácter de adjudicación 62 unidades correspondientes al Barrio "X. V.", figurando en el Anexo I de la Resolución 1583 H. C. G. y M. A. O.

--(ii) Que la escritura Pública N° 143 en su cláusula primera indica: "Que por Resolución N° 1583/99 del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, el referido instituto adjudicó a don H. C. G. y a doña M. A. O., una vivienda del Barrio X. Viviendas - P. Fonavi, Código X., de Trelew.

--(iii) Que el IPV certificó el 24 de abril del 2014 que el aquí actor canceló el total de la deuda que mantenía con el Instituto en concepto de precio de venta de la vivienda.

--(iv) Que la demandada acompañó como prueba documental constancias de pago al Instituto de la Vivienda, a nombre de H. G., desde el año 2004 hasta diciembre de 2010.

--(v) Que la demandada refirió haber efectuado dichos pagos "torpemente… sin reparar en el trámite del cambio de titularidad".

--(vi) Que la señora D. M. F. basa su responde en el contrato de cesión de derechos (v. fs. 70 y vta.) que alega fue firmado por el actor a su favor el 3 de marzo del año 2004, y que desde ese momento posee y puntualiza que la pericial caligráfica concluyó que la aclaración de firma escrita en el espacio correspondiente al CEDENTE en el documento CESIÓN DE DERECHOS, no fue efectuada por G. Por lo que sostiene no hay un contrato de cesión de derechos por parte del actor a su favor.

--(vii) Que la exposición policial N° 304 de fecha 05 de marzo del 2004 acompañada por el actor, no es más que una declaración unilateral del señor G. por la cual autorizó a F. para

colocar un medidor de luz y de gas en la vivienda “DE SU PROPIEDAD” sita en Barrio X. Viviendas Casa N° X.

--(viii) Que esa exposición policial corrobora los dichos del actor en su demanda en cuanto a que le habría prestado la vivienda. Destacando que de su lectura surge claramente que G. no reconoce la propiedad en cabeza de la accionada sino que sólo se limita a autorizarla a colocar un medidor de luz y gas en la vivienda de “su propiedad”.

--(ix) Que la señora F. acompañó con el objeto de acreditar la posesión alegada dos boletas de C. G. del S. (fs. 75/76), constancia de cambio de domicilio expedido por la C. E. a fs. 77, tres boletas de pago de servicio telefónico (fs. 78/80).

--(x) Que el informe de fs. 17 da cuenta que desde el 25 de octubre del año 1999 (año en que le fue adjudicado el inmueble) hasta el 12 de de marzo del 2004 (fecha posterior a la exposición policial) el titular de la instalación de gas era el señor G.

--Luego de reseñar la prueba referida y de efectuar consideraciones a su respecto, la magistrada textualmente expresa “no logro tener por acreditada la nulidad e inoponibilidad alegadas por las que se pretende repeler la acción reivindicatoria; ni que las cláusulas 5ta y 6ta de la Escritura Pública N° X. hayan sido realizadas con la intención de dañar a la señora D. M. F.” y puntualiza que la Escritura Pública N° X. celebrada entre el IPVDU y los señores G. y O. tuvo como finalidad perfeccionar el “título” del bien cuya adjudicación ya se había realizado en el año 1999.

--En párrafos siguientes, descartada la nulidad planteada por la accionada, la sentenciante indica que la reivindicación es la acción real que tutela a los derechos reales que se ejercen por la posesión y que la lesión que lo habilita es el desapoderamiento de la cosa objeto del derecho real, y precisa que en el caso nos encontramos con un actor que es condómino y que el desapoderamiento se habría producido por una persona ajena a la comunidad, por lo que cabe el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa impetrada por la accionada; y demás planteos formulados.

--Agrega que se acreditó que la firma del señor G. en el contrato privado de cesión de derechos es falsa, que no es un hecho controvertido que la señora D. M. F. se encuentra en posesión del bien inmueble desde el año 2004 y que del análisis de la prueba colectada surge que se quedó en el lugar por un acto unilateral sin el acuerdo de los condóminos.

--Efectuadas esas precisiones, sostiene que la circunstancia de que el título sea posterior a la posesión no implica necesariamente la derrota del accionante, quien podrá superar tal situación recurriendo a los títulos de sus antecesores en la transmisión, hasta llegar a alguno que sea anterior a la posesión del demandado y destaca que en el caso, con anterioridad a la Escritura N° X., el dominio del bien estaba a nombre del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, que fue quien transfirió el dominio a G. y O. y quien en el año 1999 les adjudicó el inmueble.

-- En definitiva, por considerar que el actor acreditó tener derecho a poseer el inmueble por el título presentado y por el que correspondía a su antecesor, la magistrada de grado hizo lugar a la acción de reivindicación y estableció que la demandada y/o quienes resulten ocupantes deberán desocupar y restituir el inmueble al accionante.

IV. Agravios.

-- En el escrito de expresión de agravios, el letrado de la demandada en primer lugar sostiene que cuestiona la exégesis realizada en relación a la naturaleza del acto de transmisión operado por Escritura Pública Nº X. y la interpretación que efectúa la Jueza de los artículos 1893 y 1894 del Código Civil y Comercial de la Nación.

-- Al respecto, después de reproducir numerosos párrafos de la sentencia, expresa que ninguno de los asertos vertidos se corresponde con el posicionamiento de F. frente al acto de otorgamiento escritural controvertido y mucho menos con la interpretación y aplicación normativa efectuada.

--En lo que interesa, básicamente sostiene que al momento de celebrarse la escritura Nº X. de venta del IPVDU al accionante H. G. y M. O., y al efectuarse la posterior venta a favor de D. J., F. se encontraba, como hasta la fecha, en plena posesión del inmueble objeto de la controversia. En base a ello, sostiene que es “tercera legitimada” para objetar la escritura y la legitimación del actor.

--Agrega que el *fumus boni iuris* de F. resulta incontrovertible por la puesta en posesión por el instrumento de disposición de los servicios constituido por el acta policial, por la posesión legítima y continua afrontando las cuotas mensuales del contrato con el IPVDU y por las probanzas rendidas en la etapa procesal pertinente, en especial por los testimonios de M. M., H. C., M. C., G. A. M. y M. V.

--Seguidamente sostiene que el segundo gravamen estriba en el tratamiento otorgado al planteo de nulidad del acto escritural Nº X. Como sustento del planteo, nuevamente reproduce numerosos párrafos de la sentencia y después afirma que a H. G., al ser quien promovió la Acción Reivindicatoria, en virtud de lo establecido en art. 331 del Código adjetivo local, le incumbía la carga probatoria, que no puede considerarse satisfecha con la Escritura, como se proclama en el fallo recurrido, pues, en el marco de la Escritura X., G. y O. actuaron falseando la verdad material al afirmar que detentaban la posesión del inmueble referido.

--Por otra parte, expresa que F. no resulta despojante y reitera que quedó en posesión del inmueble por aquel acto otorgado por el accionante el 3 de marzo de 2004 y que viene poseyendo con exclusividad el inmueble hasta la fecha.

--En base a esos argumentos, sostiene que la solución no puede ser otra que la aplicación de lo prescripto por art. 2256, incido d) del CCyC, que establece que “si los derechos del

actor y el demandado emanan de diferentes antecesores sin que se pueda establecer cuál de ellos es el verdadero propietario, se presume que es el que tiene la posesión".

--A ello agrega que se ratifica a través de la apelación el planteo de nulidad del acto notarial de transferencia concretado por Escritura Nº X. del 12/6/2015, por el vicio de simulación y falseamiento vertido en los artículos Quinto y Sexto, en tanto declaran que "El representante del vendedor transmite a los adjudicatarios todos los derechos inherentes al dominio y la posesión (…)" "Los adquirentes aceptan esta adjudicación en venta a su favor y declaran que se encuentran en posesión material del inmueble adquirido por haberse efectuado la tradición antes de ahora…".

--También expresa que le causa agravio a su representada, que no se haya considerado el art. 312 del CCyC. al interpretar el valor probatorio de la Escritura Nº X., destacando que dicha norma establece que: "El valor probatorio de las actas se circunscribe a los hechos que el notario tiene a la vista, a la verificación de su existencia y estado…".

--Por otra parte, indica que la acción real intentada por G. es improponible por el solo peso de la posesión inveterada y por haber realizado el actor negocios en violación del artículo 23 de la Ley Orgánica del IPVDU.

--Seguidamente, sostiene que le agravia el rechazo del planteo de Falta de Legitimación Activa interpuesto. En relación a la cuestión, después de hacer mención a la venta realizada por el actor a favor de Jara, expresa que ni G. ni O. pudieron poner en posesión al nombrado, pues ellos nunca la tuvieron desde que cedieron a F. los derechos en el año 2.004, y tampoco la tenían al momento de falsear los hechos de las cláusulas 5ta, y 6ta, de la Escritura Nº X.

V. Tratamiento de los agravios.

-- En su extenso escrito de expresión de agravios, la parte demandada básicamente se limita a reiterar que la escritura N° X. de fecha 12 de junio de 2015, mediante la cual se perfeccionó la adquisición del dominio del inmueble a favor del actor y de M. A. O., es nula y no le es oponible al estar afectada por el vicio de simulación, al ser, según su versión, falso lo expresado en sus apartados "quinto" y "sexto", en tanto indican que "El representante del vendedor transmite a los adjudicatarios todos los derechos inherentes al dominio y la posesión …" y que "Los adquirentes aceptan esta adjudicación en venta a su favor y declaran que se encuentran en posesión material del inmueble adquirido por haberse efectuado la tradición antes de ahora…".

-- Por otra parte, también reitera y plantea que el actor carece de legitimación para ejercer la acción reivindicatoria promovida por haberse desprendido de la posesión en su favor y por haber vendido el inmueble a Jara mediante boleto de compraventa de fecha 21 de setiembre de 2018.

--El fundamento fáctico del primero de los planteos y con el que intenta sostener sus argumentos recursivos, en lo sustancial está dado por la alegación de que ella detenta la

posesión del inmueble desde el 3 de marzo del año 2004 por habérsela transmitido el propio actor.

--Siendo esos los centrales y concretos planteos y argumentos recursivos de la demandada, adelanto (i) que no advierto falsedad ideológica ni nulidad alguna de la escritura referida; (ii) que de la causa no surge que el actor haya transferido la posesión del inmueble a la accionada, como ésta alega y (iii) que el boleto de venta celebrado con Jara no afecta la legitimación de actor para demandar por reivindicación.

-- Como se destaca en la sentencia recurrida y acredita la prueba documental presentada, el actor adquirió el derecho real de condominio respecto del inmueble con concurrencia de título y modo suficientes, conforme lo preveía el Código Civil derogado y como hoy lo prevé el art. 1982 del Código Civil Comercial.

--Al respecto, es oportuno puntualizar: (i) que con fecha 16 de diciembre del año 1999, el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano otorgó el inmueble en carácter de adjudicación a H. C. G. y M. A. O., asumiendo en esa oportunidad los nombrados la obligación de pagar las cuotas correspondientes al crédito otorgado para la adquisición de la vivienda y adquiriendo el actor en virtud de dicha adjudicación la posesión del bien (Resolución IPV N° 1583/99, arts. 1°, 2°, 3° y 7°); y (ii) que dicho negocio jurídico se perfeccionó con la escritura pública N° 143, en la que se dejó constancia de los antecedentes de la adjudicación en venta, que el precio de venta estaba abonado y que se transmitía a los adjudicatarios todos los derechos inherentes al dominio y a la posesión.

-- Ninguna de las pruebas obrantes en la causa permite dudar de la legalidad y regularidad la adjudicación en venta, de la entrega de posesión del inmueble por parte del IPVDU a H. C. G. y M. A. O. y de la posterior escrituración a su favor. Siendo dicha adquisición de dominio, en virtud de la publicidad suficiente que genera la inscripción registral de la escritura, plenamente oponible a todos los terceros (conf. art. 1893 del Código Civil y Comercial).

--Respecto de las cláusulas de la Escritura Nº X. que cuestiona la recurrente, en primer lugar cabe acotar que teniendo la IPVDU, conforme lo establecido en la resolución de adjudicación, la posibilidad de revocar la adjudicación y la posesión otorgada, es correcto que su representante haya dejado constancia al celebrarse la escritura mediante la cual se perfeccionó la adquisición del derecho real, que se transferían “a los adjudicatarios todos los derechos inherentes al dominio y la posesión”.

--En relación al punto “sexto” de la escritura, donde se expresa que “Los adquirentes aceptan esta adjudicación en venta a su favor y declaran que se encuentran en posesión material del inmueble adquirido por haberse efectuado la tradición antes de ahora…”, ninguna falsedad advierto, ya que recibieron el inmueble por tradición en virtud de la adjudicación que del mismo les efectuó el IPVDU y, además, como precisaré en párrafos

siguientes, por la prueba producida y por las constancias de la causa no es posible tener por acreditado que se desprendieron de esa posesión por habérsela transmitido a la demandada, como ésta sostiene.

-- Sin perjuicio de lo apuntado en relación al punto “sexto” de la escritura, es también oportuno destacar que este tipo de manifestaciones son consideradas “cláusulas enunciativas indirectas” del instrumento notarial, las que son conceptualizadas como manifestaciones accesorias que pueden omitirse o suprimirse sin que ello altere el objeto del acto y que sólo son oponibles a la parte que ha hecho la declaración (conf. Llambias, Jorge Joaquín, “Tratado de Derecho Civil”, Parte General, tomo II, pág. 390, Edición 19ª, Editorial Abeledo Perrot, Año 2001).

--En tal sentido se ha dicho que “la manifestación unilateral del comprador contenida en la escritura de venta -en tanto no constituye un hecho realizado por el oficial público- tiene el carácter de una declaración simplemente enunciativa, cuyo valor probatorio, depende de las circunstancias concretas de cada operación” (Herck, M. Silvia y otro c/ Rojo Fernando. 30/12/99. Cámara Nacional Apelaciones Civil. Sala I. Id SAIJ: FA99020621).

--Siendo ello así, la manifestación consignada en punto sexto de la escritura, aún en caso de no corresponderse con la realidad, en modo alguno puede afectar la validez de la mencionada escritura N° X.

--Sin perjuicio de lo apuntado, igualmente cabe precisar que la posesión que alega la demandada ejercer desde el año 2004 como adquirente del inmueble, no se encuentra acreditada en la causa. Ello es así, dado que -como señala la magistrada de grado- en la causa no se acreditó que G. hubiera celebrado un contrato de cesión de derechos con la accionada ni que le haya entregado la posesión del inmueble. Por el contrario, como también se destaca en la sentencia apelada, la prueba producida sólo da sustento a los dichos del actor en cuanto al demandar sostuvo que había prestado la vivienda a la demandada.

--En otras palabras, por las constancias de la causa y por la prueba producida, sólo puede considerarse que G. entregó la tenencia del inmueble a la demandada en los términos del art. 2352 del Código Civil vigente en el año 2004. Por tal razón, conforme lo establecido por el art. 2353 del Código derogado y como hoy también lo establece el art. 1915 del Código Civil y Comercial, si la demandada inicialmente sólo recibió la tenencia del inmueble y en consecuencia comenzó a poseer por otro, no pudo cambiar por sí, ni por el transcurso del tiempo, la especie de su relación de poder sobre la cosa.

--Si de las constancias de la causa no surge acreditado que F. haya recibido la posesión el inmueble, ese carácter no puede ser reconocido por el hecho de ser titular de los servicios de luz y gas y tener en su poder boletas de pago de cuotas al IPVDU, como se pretende en el escrito de expresión de agravios.

--Tampoco la accionada se convierte en poseedora o se mejora su situación por el hecho de que G., al entregarle la tenencia del inmueble y celebrar boleto de compraventa con Jara, hubiera incumplido con art. 23 de la ley que dispone la creación del IPVDU (ley XXV N° 5). En todo caso, de haber el actor incumplido con la normativa referida y con las obligaciones asumidas al serle adjudicada la vivienda, esa entidad autárquica estaba facultada a tomar medidas e incluso a revocar la adjudicación, careciendo la demandada de facultades y de legitimación a tal efecto.

--El hecho que F. viva en inmueble desde el año 2004, no implica que el actor haya dejado de detentar la posesión o que haya transferido la misma a la nombrada (arts. 2379, 2454 del Cód. Civil y arts. 1924, 1929, 1930 y ccdtes. del Cód. Civil y Comercial de la Nación), ni la transforma en su legítima poseedora con capacidad para repeler la acción de reivindicación promovida por el titular registral, máxime cuando éste ejerció la posesión con anterioridad a la época en que la accionada -que no presenta título que le otorgue derecho a poseer- sostiene haber comenzado a poseer.

--Al respecto, cabe recordar que los arts. 2355 del Cód. Civil y 1916 del Cód. Civil y Comercial de la Nación, establecen que la posesión es legítima cuando es el ejercicio de un derecho real o personal que otorgue derecho a la misma.

--Por lo hasta aquí apuntado, al negar la demandada la restitución del inmueble respecto del cual sólo había recibido la tenencia y alegar ser adquirente y poseedora del mismo, sin duda está privando a los titulares de dominio con derecho a poseer de disponer del bien en cuestión y esas circunstancias dan sustento suficiente a la acción de reivindicación promovida.

-- Habiendo presentado el actor título que le otorga derecho a la posesión y no habiendo acreditado la demandada título alguno que le otorgue derecho a poseer, no hay duda que el actor está legitimado para promover la acción de reivindicación y que la misma debe prosperar.

-- Si bien la demandada alegó haber adquirido la posesión y derechos sobre el inmueble en el año 2004 al celebrar un contrato de cesión de derechos con el actor, lo cierto es que la adquisición y la posesión alegada en la contestación de demanda no puede tenerse por probada con la declaración testigos que se limitaron a expresar que F. habita el inmueble desde 2004 y que lo compró.

-- Además de lo hasta aquí apuntado y de no estar acreditada la posesión alegada por F., cabe agregar que, aún en el supuesto de considerar a la accionada poseedora del inmueble desde el año 2004, igualmente la acción debe prosperar, por ser el negocio jurídico (o sea el título) por el cual el actor adquirió la posesión y finalmente dio lugar a la adquisición del derecho real, de fecha anterior a la posesión alegada.

--Si la entrega de la posesión y la adjudicación en venta, que posteriormente se perfeccionó con la correspondiente escritura pública y con su inscripción registral, se formalizó en el año 1999 y se reconoce a la demandada (pese a que no lo probó) que es poseedora desde el año 2004, la situación encuadra en la hipótesis que contemplaba el art. 2790 del Código Civil y que hoy prevé el art. 2256 inciso c) del nuevo Código Civil y Comercial, del que surge que si el título del reivindicante es de fecha anterior a la posesión del demandado el éxito de la acción está asegurado.

-- Inclusive, aún en el supuesto de considerar que el actor con la adjudicación del inmueble que se efectuó en su favor en el año 1999, sólo recibió su tenencia, también la acción resulta procedente, dado que el IPVDU -al formalizarse la escritura traslativa de dominio- le transmitió todos los derechos que pudiera tener en relación al inmueble y con ellos el de accionar por reivindicación.

-- En tal sentido, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en el viejo plenario "Arcadini, Roque (suc) c. Maleca, Carlos" (11/11/58), con claridad estableció que con la operación de compraventa el vendedor transmite al comprador todos los derechos que tiene en relación al inmueble, entre ellos el derecho de ejercer la acción reivindicatoria.

-- A partir de dicho plenario, la doctrina y la jurisprudencia han sido coincidentes en admitir la posibilidad de que el comprador de un inmueble a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, pueda, aun antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma (SCBA, 18/10/88, "García, Roberto c.Libertella, Vicente", LL, 1989-B-143; CJ Catamarca, 23/4/09, "Lagoria, Inés del R. Tejada c. Del Valle Castro, Lila Rosa vda. De Aibar y/o quienes resulten poseedores", LLLNOA, 2009, entre otras). Así también lo admitió esta Sala en reiterados pronunciamientos (SDC N° 21/2004, 22/2006 y 13/2015 entre otros).

-- Por lo expresado en párrafos precedentes, en mi criterio es claro que, en cualquiera de las hipótesis posibles, la acción de reivindicación es procedente y el actor sin duda está legitimado para promoverla.

-- Para cerrar la cuestión concerniente al derecho y a la legitimación del actor para demandar por reivindicación del inmueble, resta señalar que el boleto de compraventa celebrado con D. F. J. con fecha 21 de septiembre del año 2021 no afecta su legitimación, como pretende la demandada recurrente. Ello es así, dado que en dicho boleto se dejó constancia que el inmueble era habitado por la demandada y en la cláusula séptima expresamente se estableció que "Si por cualquier circunstancia la actual ocupante del inmueble, M. F., alegara derechos suficientes que no permitan al COMPRADOR poder tomar real posesión del inmueble, el presente quedará rescindido de pleno derecho, debiendo en este caso el VENDEDOR restituir la suma pagada en la misma cantidad y moneda o a su valor de cambio al día de la restitución".

--De dicha cláusula, que en el boleto se tituló “clausula de rescisión”, surge que en el contrato las partes pactaron una cláusula resolutoria expresa (conf. art. 1086 y 1169 CCyC), que operó de pleno derecho y de manera automática al negar la demandada la entrega de la propiedad a quien era el nuevo comprador.

-- Por todo lo hasta aquí expresado, los agravios de la accionada no pueden prosperar y en consecuencia corresponde confirmar la sentencia de grado en tanto receptó la acción reivindicatoria promovida.

VI. Conclusión.

En base a todo lo expuesto postulo la confirmación de la sentencia de primera instancia, con costas de esta alzada a la recurrente vencida (art. 69 del CPCC).

-- Finalmente, respecto de los honorarios por los trabajos realizados en esta instancia, teniendo en cuenta el resultado del recurso articulado, el mérito y la extensión de las tareas realizadas, encuentro adecuado regular los del letrado apoderado de la demanda Dr. L. A. P., en el 3,50% del monto del proceso, con más el IVA de corresponder (conf. arts. 5, 6, 8, 13, 18 y 46 de la ley XIII N° 4).

A la primera cuestión me expido entonces POR LA AFIRMATIVA.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, la Dra. Natalia Isabel Spoturno dijo:

--I. Los detalles del caso, decisión impugnada y agravios expresados fueron suficientemente expuestos por el Magistrado que me precedió en el voto. Por tal motivo me pronunciaré directamente sobre los aspectos traídos a decisión de esta alzada.

II. Tratamiento de los agravios:

Coincido con el Dr. Peral en que el cuestionamiento que efectúa el recurrente carece de sustento. En efecto, no advierto falsedad ideológica ni nulidad en la escritura N° X.; no surge de las constancias de la causa que el actor haya transferido la posesión de la propiedad como afirma la recurrente y, por último, la circunstancia de haber suscripto un boleto de compraventa a favor de Jara no afecta la legitimación del actor para demandar por reivindicación.

Surge de las constancias de la causa que el actor adquirió el derecho real de condominio respecto del inmueble objeto de la presente acción de reivindicación con concurrencia de título y modo suficientes.

El día 16 de diciembre de 1999, el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano adjudicó el inmueble a H. C. G. y a M. A. O. Los condóminos asumieron en esa oportunidad la obligación de pagar las cuotas del crédito otorgado para adquirir la vivienda (Resolución IPV N° 1583/99).

Posteriormente, el 12 de junio de 2015, el negocio jurídico se perfeccionó mediante Escritura Pública N° X. En este acto se dejó constancia de los antecedentes de la adjudicación

en venta, que el precio estaba abonado y que se transmitía a los adjudicatarios todos los derechos inherentes al dominio y a la posesión.

Por último, la transmisión del dominio fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble dándole de este modo publicidad suficiente y, consecuentemente, resulta oponible a los terceros (art. 1893 y concordantes CCCN).

Sentado lo anterior, no advierto falsedad alguna en el punto “sexto” de la escritura en la que los adquirentes declararon encontrarse en posesión del inmueble adquirido por haberse efectuado la tradición con anterioridad. Por el contrario, conforme surge de la resolución del IPV antes referida, la posesión les fue entregada en el año 1999. Además, no es un hecho controvertido que los actores ocuparon la vivienda entre el año 1999 y el año 2004 de modo que no puede cuestionarse esta circunstancia. Paralelamente, no surge de ninguna de las pruebas que menciona la recurrente que el actor se haya desprendido de la posesión del inmueble con posterioridad al año 1999. En rigor, de todas las pruebas que invoca surge que la demandada fue, desde el año 2004, tenedora de la propiedad. Esto es, una persona autorizada a habitar la propiedad pero que no contaba con la posesión (en sentido jurídico) de la cosa.

La recurrente reitera en su recurso que se encuentra en posesión de la vivienda cuando, en rigor, solamente se encuentra acreditada la tenencia. La circunstancia de ser titular de los servicios de luz, gas y tener en su poder constancias de pago de cuotas al IPVDU, no modifican su situación. Tampoco modifica o mejora su situación que G., al celebrar el boleto de compraventa con Jara, hubiera, hipotéticamente, incumplido con el art. 23 de la Ley XXV N° 5 puesto que, en todo caso, es el IPVDU quien se encuentra facultado para tomar las medidas que considere pertinentes.

En definitiva, la circunstancia de que F. viva en el inmueble desde el año 2004 no significa que G. haya dejado de detentar la posesión del bien o que la haya transferido. En efecto, la recurrente no cuenta con título alguno que le otorgue derecho a poseer y, consecuentemente, no se encuentra en condiciones de repeler la acción de reivindicación promovida por el titular registral. En síntesis, contando el actor con título que le otorga el derecho a la posesión, se encuentra plenamente legitimado para promover la acción de reivindicación. Y, no contando la demandada con título alguno que le otorgue derecho a poseer, la acción debe prosperar.

La recurrente insiste en esta instancia con la afirmación de haber adquirido la posesión y derechos sobre el inmueble en el año 2004 al celebrar un contrato de cesión de derechos con el actor. Tal como acertadamente se sostuvo en la instancia anterior, de la pericia caligráfica realizada en la causa surge que el nombre inserto en el documento y atribuido al actor no corresponde a su puño y letra. Y, además, como también se señala en la sentencia recurrida, la cesión de derechos para ser válida debía realizarse por escritura pública (conf. art. 1184

CC vigente en el año 2004). Consecuentemente, no puede considerarse válidamente como prueba en la causa.

La exposición policial 304/04 de fecha 5/3/2004 tampoco acredita que G. haya otorgado a F. la posesión del inmueble. Por el contrario, su contenido es contrario a la pretensión de la recurrente puesto que dice que H. C. G. se presentó en la dependencia policial y expuso lo siguiente: *"que se presenta en esta dependencia a fin de dejar constancia que a partir de la fecha autoriza a colocar un medido de luz y de gas en la vivienda de su propiedad sito en Barrio 72 Viviendas casa N° 11 de esta ciudad a la ciudadana F. D. M. DNI N° X."* (el subrayado me pertenece).

Las declaraciones testimoniales tampoco resultan relevantes a los fines de demostrar que la demandada se encontraba en posesión de la vivienda puesto que declararon que F. habita el inmueble desde 2004 y que lo compró. Que habita el inmueble desde el 2004 es una circunstancia de hecho no controvertida. La "compra" no puede probarse por testigos en este caso cuando, además, no brindaron suficiente razón de sus dichos al respecto.

Además de lo señalado anteriormente y que resulta dirimente al momento de resolver la apelación intentada, esto es, que la posesión alegada por F. no se encuentra acreditada en la causa, corresponde agregar, como acertadamente refiere el Dr. Peral en su voto, que aun en el supuesto de considerarse a la accionada poseedora del inmueble desde el año 2004, igualmente la acción debe prosperar. Ello es así puesto que el título por el cual el actor adquirió la posesión y la adjudicación en venta es anterior al año 2004. Luego, el IPVDU, al otorgar la escritura traslativa de dominio perfeccionó el negocio jurídico, le trasmitió todos los derechos que pudiera tener en relación al inmueble y con ellos el de accionar por reivindicación.

En efecto, en nuestro país, luego de un largo debate doctrinario y jurisprudencial, se ha aceptado que en todo contrato traslativo de la propiedad existe una cesión implícita o tácita de la acción reivindicatoria. Esta tesis fue consagrada en el plenario "A., R. (suc) c/ M., C." (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno, 11/11/1958, Cita Online: AR/JUR/6/1958), cuya doctrina es aceptada en la actualidad en forma unánime. Allí se decidió que el comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio puede, aún antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma.

Por todos los motivos expuestos, la decisión de hacer lugar a la acción reivindicatoria debe confirmarse.

III. Conclusión: Por los motivos expuestos en los considerandos anteriores acompaño la propuesta de confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de agravio con costas a la recurrente vencida (art. 69 CPCC). Y en cuanto a los honorarios correspondientes a las tareas cumplidas en esta instancia, teniendo en considerando la calidad y resultado obtenido,

acompaño la propuesta de regulación formulada en el primer voto (arts. 5, 6, 7, 8, 13, 18 y 46 de la Ley XIII N° 4).

Por los fundamentos expuestos me pronuncio en la primera cuestión POR LA AFIRMATIVA.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. Marcelo F. Peral expuso:

En vista del acuerdo arribado corresponde:

I. CONFIRMAR la sentencia apelada con costas de alzada a la demandada recurrente.

--II. REGULAR los honorarios del Dr. Dr. L. A. P. en el 3,50% del monto del proceso, con más el IVA de corresponder.

III. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, la Dra. Natalia Isabel Spoturno expresó:

--El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Peral, en tanto refleja fielmente el acuerdo 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. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar:

S E N T E N C I A:

Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:

I. CONFIRMAR la sentencia apelada con costas de alzada a la demandada recurrente.

--II. REGULAR los honorarios del Dr. Dr. L. A. P. en el 3,50% del monto del proceso, con más el IVA de corresponder.

III. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Natalia Isabel SPOTURNO
JUEZA DE CÁMARA

Marcelo Fernando PERAL
JUEZ DE CÁMARA

REGISTRADA BAJO EL Nº 02 DE 2024 – SDC.- Conste.

Ricardo Fabián GRIFFITHS
SECRETARIO DE CAMARA