

## Reivindicacion Inmueble Derechos Hereditarios Boleto De Compraventa

### JURISPRUDENCIA

### Reivindicación. Inmueble. Derechos hereditarios. Boleto de

compraventa

Es acertada la decisión de la instancia de grado en cuanto entiende procedente la demanda de reivindicación entablada, al haber tenido por probado el derecho de la actora para exigir la devolución del inmueble en cuestión, con sustento en la insuficiencia del instrumento presentado por el demandado del que resultaría su derecho a poseer. En Viedma, a los 10 días del mes de abril de dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos por la Secretaria del Tribunal, para resolver en los autos caratulados "BARBOZA LAURA ELSA C/GUEBEL AURORA RAQUEL S/REIVINDICACION (Ordinario)", Expte. N° 7622/2013, del Registro de este Tribunal, y previa discusión de la temática del fallo a dictar, se decide plantear y votar en el orden del sorteo practicado, la siguiente cuestión: ¿Es procedente el recurso de apelación entablado por la demandada a fs. 189? A tal interrogante la Dra. Sandra E. Filipuzzi de Vázquez dijo: 1) Que llegan las presentes actuaciones a esta Alzada en el marco del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 189 contra la resolución de la Sra. Juez de grado obrante a fs. 179/183, en cuanto dispone -en lo que aquí resulta pertinente- "D) Hacer lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por Laura Elsa Barboza contra Aurora Raquel Guebel y en consecuencia ordenar la entrega del inmueble designado catastralmente como 18-1-A-504-01, sito en la ciudad de Viedma e inscripto en el Registro de Propiedad de Río Negro, a la actora en el término de quince días de quedar firme la presente con las previsiones del art. 2794 del C.Civil y bajo apercibimiento de lograr la entrega mediante desocupación forzada; con costas (art. 68 del C.P.Civ) ...?". 2) Que en fundamento del recurso así intentado, la apelante por derecho propio y con debido patrocinio letrado, expresa agravios a mérito del escrito de fs. 194/200. Y luego de hacer un racconto de la situación planteada en las presentes actuaciones indica, en lo principal, que el día 15 de octubre de 2004 celebró junto con el Sr. David Nogueira, un contrato de compraventa en virtud del cual adquirió el terreno baldío designado catastralmente como 18-1-A-504-01, ubicado en calle Las Heras 1012 de la ciudad de Viedma, que el precio pactado fue de cinco mil pesos el que fue abonado a la firma del contrato, haciéndose cargo de la totalidad de deudas por impuestos, tasas y contribuciones que pesaban sobre el inmueble. Afirma que a partir de la compra tomó posesión del terreno y asumió las obligaciones impositivas, municipales y de servicios inherentes al predio, procediendo al cambio de domicilio postal en los organismos respectivos, y que regularizadas las deudas, comenzó a realizar típicos actos de posesión tales como limpieza, nivelación del terreno, amojonamiento, etc. ya que su intención fue construir lo que finalmente logró a los ocho años, edificando una vivienda y locales comerciales. Relata que al tratar de ponerse en contacto con el Sr. "Nogueyra" a los efectos de la escritura traslativa de dominio le informaron que el mismo había fallecido, y que posteriormente, fue citada por el Juzgado Civil N° 1 en autos "Barboza Laura Elsa y otros s/Diligencias Preliminares" (Expte. N° 0087/09/J1). Puntualmente, endereza su crítica en cuanto a la apreciación que efectúa la sentenciante -la que considera errónea y desacertada- al sostener que "...la Sra. Guebel es poseedora del inmueble objeto de la reivindicación, que dice ser de buena fe y contar con un boleto de compraventa suscripto por el Sr. David Nogueira, sellado por la Dirección de Rentas con fecha que aparenta ser anterior a su celebración (en el sello se lee válido 31/03/01 y el contrato como celebrado el 15/10/04) y con firma certificada por la Policía de Río Negro- Comisaría N° 34a- con fecha 18/10/2004. Que debe precisarse al respecto, que la certificación de la firma por la Policía de Río Negro no puede ser tenida como tal, ello toda vez que, no se encuentra dentro de las facultades de dicho organismo, certificar este tipo de documento...". Realiza especificaciones respecto a la naturaleza del boleto de compraventa, sosteniendo que es un contrato celebrado y querido, previsto en el art. 1323 y ss. del Código Civil, en virtud del cual el vendedor se obliga a transferir el dominio de un inmueble y el comprador a pagar un precio en dinero, y que su validez no se sujeta a solemnidad alguna, regulándose, como un negocio informal, pudiendo las partes efectuarlo con entera libertad de exteriorización o solemnidad. Cita doctrina, concluyendo que el boleto de compraventa inmobiliario, es un negocio declarativo definitivo. Agrega que el art. 2355 del Cód.Civil dispone que "Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa". Afirma que en ningún caso la legislación vigente exige para la validez de un boleto de compraventa que las firmas de aquellos que lo han celebrado estén certificadas por escribano público o autoridad alguna, por lo que rechaza por improcedente lo sostenido por la Jueza sentenciante. Impugna que el sellado de la Dirección de Rentas fuera asentado con anterioridad a la celebración del contrato, circunstancia que nunca fue cuestionada por la accionante. Asimismo, respecto de la pericial caligráfica, alega que oportunamente peticionó la nulidad de la misma porque esa prueba no fue ofrecida por ninguna de las partes, aclarando que si la actora no reconocía la firma de "Nogueyra", debía probar sus dichos. Finalmente, remata su queja diciendo que siendo poseedora de buena fe del inmueble, mediante boleto de compraventa suscripto en

su condición de vendedor por el Sr. David "Nogueira", con firma certificada por autoridad policial (ley 3809) y debidamente sellado por la Dirección de Rentas, Delegación Viedma, cuyo carácter apócrifo no ha podido ser probado por la actora, y cuya nulidad ni siquiera ha sido insinuada como condición previa para intentar la reivindicación, solicita se revoque la sentencia recurrida en todas sus partes, con costas. Concreta petitorio en términos breves y concisos y hace reserva de caso federal. 3) Que corrido el pertinente traslado a la contraparte de los agravios de esa manera formulados (fs. 201), procede a contestarlo a fs. 202/206 la parte actora, por medio de apoderado designado al efecto, peticionando el rechazo integral del recurso y la consecuente confirmación de la sentencia de primera instancia, con costas. Fundamenta su postura expresando que la actora, es heredera del Sr. Nogueyra David (h), quien a su vez es heredero de su homónimo padre, este último titular registral del inmueble designado catastralmente como 18-1-A-504-01, y en virtud de ello, reivindica el mencionado inmueble, contra la Sra. Aurora Raquel Guebel. Aduce que desconoce la totalidad de la documental acompañada por la demandada y muy especialmente el boleto de compraventa, alegando, puntualmente, que la firma no le pertenece al Sr. David "Nogueyra" (h). Agrega, que en el caso, y tal como quedó trabada la litis, hay una cuestión previa al análisis de la naturaleza jurídica del boleto de compraventa y tiene que ver con lo que cada parte debía probar, la actora, la propiedad sobre el inmueble reivindicado y, la demandada, la existencia del boleto de compraventa que dijo haber celebrado David "Nogueira" como acto jurídico del que resultaría su derecho a poseer. Refiere que en la audiencia preliminar las partes acordaron la realización de una pericia caligráfica para establecer si la firma era o no de David "Nogueyra" (h), diligencia para la que su parte aportó documentación con firmas indubitadas, pero que concluido dicho acto, la demandada plantea la nulidad de la referida prueba pericial, en razón de no haber sido un medio probatorio ofrecido por las partes, lo que debidamente sustanciado origina la decisión del otrora Sr. Juez interviniente de declarar la pretendida nulidad, por lo que, en su consecuencia, no se produjo. Finaliza, diciendo que si la parte apelante no probó la existencia del boleto de compraventa en que sustenta su posición defensiva, no cumpliendo con esta carga, toda argumentación desplegada a partir de ese supuesto acto jurídico queda desprovista de fundamento y se desmorona, como asimismo la objeción de no haberse transitado la vía de la nulidad del referido boleto. 4) Que reseñada la actividad recursiva desarrollada en estos obrados, encontrándose en estado de resolver, y toda vez que la demandada, al apelar en tiempo oportuno para ello (conforme constancia de fs. 191), ha endilgado en el escrito de expresión de agravios errores a la decisión que recurre, por cuanto en lo principal -y en el marco de su crítica y más allá de la recepción favorable o no que reciba- considera que a partir de un análisis y apreciación equivocada de las constancias probatorias de la causa y en su mérito normativa aplicable, se ha determinado la procedencia de la demanda de reivindicación interpuesta en el modo decidido, entiendo que se encuentra superado en el caso el preliminar examen de admisibilidad formal que habilita la apertura de esta instancia revisora. Pues, como ya ha dicho reiteradamente este Tribunal, debe realizarse el análisis del cumplimiento de los recaudos y requisitos legales establecidos en la norma citada con tolerancia, amplitud y flexibilidad, a partir de una interpretación amplia que los de por satisfechos, ello en orden al respeto del principio constitucional de la defensa en juicio de los derechos y con la finalidad de brindar acabada satisfacción al recurrente, permitiendo la apreciación de las razones alegadas para la modificación de la sentencia (conf. "ACOSTA FRANCISCO SEBASTIAN C/ PROVINCIA DE RIO NEGRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (Ordinario)", Expte. N° 7674/2013; "SILVA MARIA LUISA C/MUNICIPALIDAD DE VIEDMA Y OTRA S/DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO)" Expte. N° 7569/2012; en consonancia con lo resuelto desde antaño por la CNAp. Civ. Sala G, 3/08/81, LL, 1983-B, 768; íd. 10/02/87, LL 1987, LL 1987-B, 288, entre muchos). 5) Que despejada la cuestión del estudio preliminar de admisibilidad formal del recurso planteado por la parte demandada, corresponde ingresar al examen de la propuesta temática en debate sugerida por la recurrente, anticipando mi opinión en sentido desfavorable a su procedencia, pues, por las razones que daré, los fundamentos vertidos en el escrito de expresión de agravios, no exhiben reflexión alguna con sustento adecuado y razonable tendiente a justificar la revocación pretendida de la decisión jurisdiccional en crisis, en tanto no aparecen como una adecuada derivación razonada y con sustento técnico-jurídico de las concretas constancias de la causa. De tal manera remarco, inicialmente, que advierto que la motivación del fallo bajo análisis resulta suficientemente fundada y ajustada a derecho, y que desde una perspectiva teleológica el principio-deber de la congruencia que debe contener toda decisión jurisdiccional no se vislumbra alterado, no habiendo dado la sentenciante motivos que demuestren lo contrario. Así, la Magistrada de origen claramente determinó en la sentencia en crisis (fs. 179/183), que de acuerdo a los términos en que quedara planteada la litis y constancias de la causa, la cuestión a decidir radicaba en determinar la procedencia de la acción interpuesta por la parte actora respecto de la reivindicación del inmueble que individualiza (considerando I), cuyo titular registral es el padre del que fuera su esposo, analizando inicialmente la legitimación activa de la accionante (considerando II), siendo la poseedora del mismo la demandada quien alega serlo de buena fe y contar con un boleto de compraventa suscripto por el Sr. Nogueira, sellado por la Dirección de Rentas y con firma certificada por la Policía de Río Negro, repasando y examinando estas circunstancias (considerando III), para luego detenerse puntualmente en las contingencias procesales acontecidas en el trámite respecto de la prueba pericial caligráfica ofrecida ante el desconocimiento del referido boleto en cuanto a su

autenticidad y contenido por parte de la actora y finalmente resuelta su nulidad (considerando IV) y, posteriormente, pasar a dar precisiones respecto a las características de la acción, concluyendo, finalmente, en que "...la actora promovió una demanda como sucesora del propietario con derecho a poseer; derecho que la ley otorga a quienes presenten título de propiedad de fecha anterior a la posesión invocada por la demandada; quien, a su vez, no presentó ningún título válido a esos fines. Por cuya razón, y el juego armónico de lo dispuesto por los arts. 2758, 2772, 2774, y 2790 del cód. civil, la actora estaba, y está al momento de emitirse el presente, legitimada para demandar por reivindicación contra la demandada, quien no hubo presentado título que lo legitimara en su posesión, ya que el boleto presentado, no es el que exige la ley, y es de fecha posterior a la posesión del titular del inmueble Sr. Nogueyra, posesión que continúa en cabeza de la heredera declarada en aquéllos autos ya citados" (considerando V) y, "estando comprobado el derecho de la actora para exigir la devolución del inmueble", finiquita en "hacer lugar en ese sentido a la demanda con las previsiones del art. 2794 del C.C." (considerando VI).

6) Que así aprecio que más allá del estudio detallado de la cuestión realizado en la instancia de origen con sustento en las constancias probatorias arrimadas a la causa y basamento normativo, no puede soslayarse que ya en esta sede jurisdiccional se resolvió que para ingresar en el tratamiento de la cuestión de fondo traída por las partes a la etapa revisora, en atención a la postura sustentada por los involucrados y la naturaleza de la acción entablada, la prueba pericial caligráfica sobre el pretendido contrato que dice haber celebrado la demandada con el Sr. David "Nogueira" (h), y que fuera dejada sin efecto, resultaba esencial para poder determinar la verdad de los hechos sometidos a análisis del juzgador para posteriormente determinar el derecho de las partes. Ello así, en el entendimiento -y por las razones que se dan ampliamente en el acto jurisdiccional dictado- que más allá del planteo de nulidad que efectuara la demandada respecto de dicha prueba y de su procedencia temporal (conf. art. 239 C.Pr.), lo cierto es que la referida diligencia probatoria había sido acordada en el marco de la audiencia preliminar por lo que se vislumbraba resultaba ser una prueba común, amén de esencial para poder determinar la base fáctica sobre la que correspondía resolver. Entonces, en su mérito, y sin dejar de desconocer las posiciones doctrinarias que existen acerca de quién tiene la carga de peticionar dicha prueba (las que allí se reseñan), realizando un juego armónico de la preceptiva del art. 390 del C.Pr. y art. 1033 del C.C., se entendió que sobre ambas partes residía el deber de probar, máxime, "cuando siguiendo el nuevo concepto de carga de la prueba que ha evolucionado en el derecho procesal, se ha aceptado un sentido más flexible y facilitador de colaboración y buena fe del derecho a probar, conocido como cargas probatorias dinámicas (según Jorge W. Peyrano), en función de la manifestación de una nueva cultura del proceso judicial caracterizada por la vigencia del principio de solidaridad y el deber de cooperación de todos en procura de un rendimiento de justicia más eficiente y de efectiva colaboración con el órgano jurisdiccional en el acopio del material de convicción." Premisa, que oportuno es hacer presente, el Código Civil y Comercial le ha impreso el marco de legalidad en los arts. 710 -en el ámbito del derecho de familia- y en el 1735 -en el terreno de la regulación de la responsabilidad civil-. Al respecto se ha considerado que "A partir de la vigencia del nuevo Código civil y Comercial, la aplicación de la teoría de la carga dinámica de la prueba encuentra adecuado fundamento no sólo en el texto expreso de la ley (art. 1735, Código Civil y Comercial), sino en los principios generales que hacen al debido proceso, en la apreciación de la prueba bajo las reglas de la sana crítica, en el deber de colaboración de las partes, así como también en la necesidad de hacer primar la verdad objetiva por sobre una rígida interpretación de las normas." (CApCiv y Com, Sala III, Mar del Plata, 15/09/2015, Rubinzal Online Cita: RC J 6065/15).

Y, por ello, "a mérito del deber de los jueces de esclarecer los hechos controvertidos en aras de la búsqueda de la verdad objetiva..., no advirtiéndose que exista violación del principio de preclusión procesal, o que se hayan conculcado las garantías del debido proceso y de la defensa en juicio de raingambre constitucional...", se decidió hacer ejercicio de las facultades ordenatorias e instructorias que brinda a los jueces el art. 36, inc. 2 del CPCyC, y disponer "como medida de mejor proveer la realización de prueba pericial caligráfica respecto de la firma inserta por David Nogueyra (h) en el Boleto de Compraventa obrante en autos y en base a los documentos indubitados oportunamente acompañados por la actora y que se encuentran reservados por Secretaría" (ver Sentencia Interlocutoria obrante a fs. 215/217). Que, asimismo, cabe recordar que frente a dicha decisión la parte demandada articuló recurso extraordinario de casación (conf. art. 285 C.Pr.), el que fuera declarado formalmente inadmisibile mediante sentencia de fecha 03.12.14 (ver fs. 252/254). Con posterioridad, finalmente, y luego de distintas contingencias procesales, se llevó a cabo la pericia caligráfica dispuesta en autos, respecto de la firma inserta por David Nogueyra (h) en el Boleto de compraventa obrante en autos (documento dubitado realizado en Viedma, el 15 de octubre de 2004 celebrado entre "David Nogueira" y "Aurora Rosa Guebel", por la venta de un terreno de 532m2) y en base a los documentos indubitados oportunamente acompañados por la actora y reservados en Secretaría (detallados a fs. 286 punto 3), concluyendo la perito Calígrafa Sra. Corina Dubosq que "En base a los estudios realizados y basándose en consideraciones de orden técnico, demostraciones y señalizaciones"... "con los elementos indubitados con que se contó, surge que la firma inserta en el documento descrito en el punto 2" (-contrato de compraventa-) "no pertenece al puño y letra del Sr. David Nogueyra." (ver fs. 284/291). Dicho informe pericial fue impugnado por la demandada a fs. 294/295, basándose que el mismo se realizó con documentos que desconoce en tanto no formaban

parte de las presentes actuaciones por haber sido ordenada oportunamente su devolución y haber adquirido firmeza dicha situación (fs. 60), lo que fuera contestado por la perito interviniente a fs. 316, quien expresa que la oposición carece de fundamento en tanto no versa en cuestiones técnicas, ya que el estudio se realizó en base a la documentación que le fuera entregada por el Tribunal. 7) Que entonces, teniendo en cuenta las distintas coyunturas procesales ocurridas en la causa, posturas de las partes, y decisiones jurisdiccionales que fueran tomadas, se impone resaltar que, en definitiva, en atención a la naturaleza de la acción, el tema a decidir radica en determinar si resulta acertada la decisión de la instancia de grado en cuanto entiende procedente la demanda entablada al haber tenido por comprobado el derecho de la actora para exigir la devolución del inmueble en cuestión o si, por el contrario, le es oponible la defensa y agravios articulados por su contraparte con sustento en la validez y suficiencia del instrumento presentado del que resultaría su derecho a poseer y, en consecuencia, su argumento para resistir y repeler de ese modo la pretensión de restitución incoada. También merece recalcar que la resolución de la cuestión debatida, debe decidirse atendiendo las normas aplicables contenidas en el otrora Código Civil Argentino, no solo porque bajo ese ordenamiento se dictó la sentencia en la instancia de origen, sino porque bajo esas premisas normativas se trabó la litis y se tuvieron en cuenta el cumplimiento de los recaudos necesarios tanto de la acción de reivindicación como de los argumentos defensivos esgrimidos, habida cuenta que ellos debían constatar al momento de su invocación a partir de los respectivos planteos que en tal sentido efectuaran ambas partes litigantes (conf. art. 7 CCyC), parámetro al que se arriba, por otra parte, en garantía del principio de la seguridad jurídica. 8) Sentado lo dicho, la temática en debate, necesariamente, lleva al examen del plexo probatorio producido en base a las reglas que rigen el onus probando, en tanto el conflicto traído a resolución gira, principalmente, en la apreciación que se ha hecho en la instancia de grado de dicho instrumento privado base de la contestación de demanda, por cierto desconocido por la actora, a más, en especial del mérito de la pericial caligráfica ordenada por esta Alzada. De ahí que, válido resulta señalar que en todo proceso, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 377 del C.Pr., en general, cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que no fueron reconocidos por la contraria. En particular, corresponde la prueba de aquéllos constitutivos a quien los alega como base de su pretensión, y la de los extintivos e impositivos, a quien los afirma como base de su resistencia. Sostiene Devis Echandía, Hernando ("Teoría general de la prueba judicial", Bs.As., Ed. Zavallá, 1976), que corresponde la carga de probar un suceso a la parte cuya petición (ya sea pretensión o excepción) lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable o, dicho de otra manera, a cada parte le atañe la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la resolución si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. Es que ésta existe habitualmente, para los hechos que, de acuerdo con la norma aplicable, son presupuestos de las peticiones que se formulan, pero la falta de justificación hace que la prueba resulte inútil e innecesaria, es decir, que desaparezca el interés práctico para la parte en satisfacer la carga de la prueba. Entonces, la controversia, el litigio, se requiere para que, por regla general, sea necesario aducir o acompañar al proceso medios probatorios, con el objeto de que el sentenciante tenga por cierto un determinado hecho, debido a que su admisión equivale a su prueba (ob. citada, T. I, pág. 490 y sgtes.). Al respecto, la Corte Federal ha dicho que "las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía -por sobre la interpretación de las normas procesales- a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal" (CSJN, LL 1996-E, 679; LL 2001-C, 959; DJ, 2001-2-596). Y, ese orden de ideas, es el que guió a este Tribunal a disponer como medida de mejor proveer -sin desconocer, como ya se dijera, las distintas posturas doctrinarias sobre el tema, mas en aras de la búsqueda de la verdad objetiva y en el entendimiento que aparecía como la prueba más idónea para traer certeza al derecho que se resuelva con sustento en la realidad, considerando que sobre ambas partes residía el deber de probar- la realización de prueba pericial caligráfica respecto de la firma inserta por David Nogueyra (h) en el Boleto de Compraventa obrante en autos y en base a los documentos indubitados oportunamente acompañados por la actora y que se encuentran reservados por Secretaría, "pues la renuncia a ello no resulta compatible con un adecuado servicio de justicia, toda vez que resulta ser prueba esencial en casos como el presente" (ver a fs. 215/217). Ello así, en tanto para dar solución al supuesto de autos se debe tener en cuenta necesariamente el contexto fáctico que ha sido probado, pues está en debate el derecho de propiedad inmueble y su forma de transmisión. Es que "Si bien cuando el actor que ha afirmado un hecho cuya ocurrencia fue negada por la parte contraria (art. 377 CPCCN), le incumbe la carga de la prueba; es exigible la colaboración de la otra parte en el aporte probatorio. Desde tal óptica solidarista del proceso, el deber de colaboración parte de la buena fe y probidad procesal, con la finalidad de afianzar la eticidad en el debate y el resultado útil de la jurisdicción. Es condición necesaria que las circunstancias de hecho sean objeto de comprobación ante los jueces, pues el proceso civil no puede ser conducido en términos estrictamente formales, no se trata del cumplimiento de ritos caprichosos, sino del desarrollo de procedimientos destinados al establecimiento de la verdad jurídica objetiva, que es su norte." (conf. CNAp. en lo Civ., Sala E,

Rubinzal Online, cita RC J 2199/06). A partir de allí, debe tenerse en cuenta que la demandada al contestar la acción dirigida en su contra basó su argumento defensivo y también su posterior expresión de agravios en la existencia y validez del boleto de compraventa que dijo haber celebrado en fecha 15/10/2004 con "David Nogueira" en virtud del cual adquirió el terreno baldío en cuestión (ver fs. 30 párrafo 2do.), por lo que se observan han sido acertadas las consideraciones de la a quo al señalar -más allá de las falencias que nota y analiza en el documento- que la actora se encontraba legitimada para demandar por reivindicación contra la demandada quien no hubo presentado título que la legitimara en su posesión, ya que el boleto presentado no es el que exige la ley y es de fecha posterior a la posesión del titular del inmueble (conf. juego armónico de los arts. 2758, 2772, 2774, 2790 CC), sin que la accionada pudiera aportar elemento alguno o argumento que debilite o aplane la fuerza convictiva que emerge del fallo criticado, no logrando ello ser desvirtuado con los argumentos esgrimidos por la parte quejosa. Lo dicho se refuerza con el resultado al que arribara la pericia caligráfica producida (fs. 284/291), la que concluyera en que la firma inserta en el documento, contrato de compraventa realizado en Viedma, el 15 de octubre de 2004, celebrado entre David Nogueira y Aurora Rosa Guebel por la venta de un terreno de 532 m2, no pertenece al puño y letra del Sr. David Nogueyra (ver fs. 291, CONCLUSIÓN), desenlace pericial que si bien fue cuestionado por la parte demandada, lo cierto es que la objeción se sustentó en que los documentos indubitados tenidos en cuenta por la experta para el cotejo de firmas y la elaboración de la tarea pericial no formarían parte de las presentes actuaciones por haber sido ordenada oportunamente su devolución y adquirir firmeza dicha situación. Entiendo que la referida impugnación carece de fundamento, toda vez que además de no versar sobre cuestiones técnicas, los documentos se encontraban reservados en Secretaría pues no se había hecho efectiva la devolución ordenada (nótese que no hay constancia de ello) y, en su caso, debió haberse planteado su oposición con anterioridad a la realización de la pericia y no después de anunciada del resultado del informe, pues la impugnante conocía la orden de realización de la prueba en cuestión en los términos en que fuera dispuesta en la resolución de fecha 23/07/14, decisión cuestionada por la accionada y que quedara firme con la declaración de inadmisibilidad del recurso de casación que interpusiera (fs. 252/254). Todo lo cual lleva a concluir que el planteo en tal sentido deviene extemporáneo por haber sido ya materia de análisis en esa oportunidad y también ante la propuesta de nulidad con similares argumentos que se realizara con relación a un primer informe pericial producido (ver fs. 276/277). A lo dicho agregó que el resultado de la pericial en examen no se encuentra controvertido por ningún otro elemento probatorio, por lo que no hay razón alguna para apartarse de sus conclusiones, teniendo en consideración para ello la competencia e idoneidad de la perito, los instrumentos objetivos como principios científicos en que se fundara la profesional a los fines de aportar elementos de juicio suficientes para dirimir la temática debatida en áreas técnicas que escapan a la formación jurídica del juzgador, y que deben ser valoradas y concordadas en su aplicación con las reglas de la sana crítica de conformidad a las prescripciones del art. 477 del C.Pr., en tanto, además, la referida prueba ha sido decidida por este Tribunal en ejercicio de las facultades ordenatorias e instructorias que brinda a los jueces el art. 36 inc. 2do. del CPCyC, resolución firme a la fecha de la presente y, en ese sentido cumplida, arrojando claridad sobre la temática traída a resolución. Es que resalto aquí que "la libertad con que cuentan los jueces para apreciar el dictamen pericial y apartarse de sus conclusiones no implica reconocer a aquellos una absoluta discrecionalidad. Si bien, por un lado, por categórico y unánime que sea el dictamen carece de valor vinculatorio para el órgano judicial, el apartamiento de las conclusiones establecidas en aquel debe encontrar apoyo en razones serias, es decir en fundamentos objetivamente demostrativos de que la opinión de los expertos se halla reñida en principios lógicos o máximas de experiencia" (conf. Palacio-Avarado Velloso "Código Procesal...", T. 8, pág. 535/6). Por tanto, en tal sentido, señalo que al impugnar el informe pericial la accionada no ha logrado desvirtuar su fuerza probatoria, dado que se limita a ensayar meras objeciones en cuanto a la procedencia de la incorporación a la causa de las piezas documentales tenidas en cuenta por la profesional, sin disentir con las apreciaciones específicas del campo del saber de la perito, no alcanzando a enervar el valor de dicho dictamen, por cuanto si se trata de cuestiones predominantemente técnicas que requieren una especialización, la pericial adquiere un valor particular, debiendo, además, ser muy severo en el análisis de las impugnaciones que se realicen al expresar agravios. Entonces, reitero, toda vez que la prueba pericial caligráfica requiere de saberes especiales que escapan al conocimiento teórico del magistrado, cabe otorgarle fuerza probatoria al dictamen arribado por la profesional actuante en esta disciplina particular en tanto brinda certeza y colabora a conformar la convicción juzgadora. 9) Ahora bien, con base a todo lo dicho, no cabe sino concluir -como lo ha hecho la juzgadora de origen- que la cuestión ventilada en autos debe ser encuadrada en las prescripciones del art. 2790 del Código Civil, en tanto, como ha queda demostrado, la demandada no cuenta con título alguno que legitime su posesión, mientras que la actora resulta poseedora de derechos hereditarios sobre el inmueble. Es que dicha normativa reconoce el derecho del reivindicante sobre el poseedor "si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno". Tal, asumo, es la situación que se verifica en el caso bajo examen. En efecto, mediante declaratoria de herederos (fs. 75) dictada en autos caratulados "David Nogueyra s/Sucesión" (Expte. N° 1369/74/2) se extrae que el Sr. David Nogueyra (h) fue declarado heredero de su padre (homónimo), quien era titular registral del bien objeto de autos (conf. certificado de dominio obrante

a fs. 24 de las presentes), inmueble que fuera denunciado como integrante del acervo hereditario. Por su parte, de los obrados caratulados "Nogueyra, David s/Sucesión ab intestado" (Expte. N° 0458/08/J1), surge que la actora fue declarada heredera de David Nogueyra (h) (fs. 46 y 93), quien fuera su esposo (obteniendo sentencia que declarara la separación personal de los cónyuges por culpa de Nogueyra, mas conservando la Sra. Barboza sus derechos hereditarios, ver fs. 66/72 de los referidos obrados). De modo tal, que conforme lo establecido por los arts. 3410, 3417 y 3418 del Código Civil, la actora ejerce la acción en su carácter de heredera entrando en la posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión (sin formalidad o intervención judicial alguna), continuando la persona del causante, y es propietaria, acreedora o deudora de todo lo que el difunto era propietario, acreedor o deudor y, por ende, legitimada para ejercer la acción reivindicatoria de los bienes de los cuales el causante era propietario, con título de fecha anterior a la posesión invocada por la accionada, quien a tenor del resultado de la prueba pericial caligráfica no aportó título válido a esos fines (conf. arts. 2758, 2772, 2774 y 2790 CC). Ello así, por cuanto si no hay firma, no hay manifestación de la voluntad. Pues, el art. 1012 CC prescribe que "La firma de las partes es una condición esencial para la existencia de todo acto bajo forma privada. Ella no puede ser reemplazada por signos ni por las iniciales de los nombres o apellidos". En consecuencia, la ausencia de firma o la firma falsa hacen que el instrumento resulte jurídicamente inexistente. De tal forma, se advierte inicialmente que quien suscribió el boleto como titular del bien, sorpresivamente aclaró su firma erróneamente ("Nogueira") y finalmente, cumplida la orden del Tribunal a fin de perseguir la verdad real mediante la pericial caligráfica se concluyó que, efectivamente el Sr. David "Nogueyra" no suscribió dicho contrato de compraventa. Por lo que, ese acto no puede serle opuesto como mejor derecho a la Sra. Barboza, heredera con derecho sobre el inmueble.

10) Que ya para concluir y como consecuencia de todo lo desarrollado, en referencia a los demás agravios expuestos, entiendo que ciertamente carecen de fundamento jurídico, en tanto frente a la conclusión pericial sobre la falsedad de la firma estampada en el instrumento que sostiene la postura defensiva de la demandada, resultan ser aspectos secundarios y accesorios de aquél planteo principal, por lo que su rechazo se impone.

11) En definitiva, destaco que la convicción judicial es el resultado de la valoración de los hechos y de las pruebas, confrontadas con los preceptos legales pertinentes que se entienden aplicables al caso, y el ejercicio de la función jurisdiccional debe traducirse en sentencias que den razón suficiente de sus conclusiones, ya que es condición de su validez que sean fundadas y constituyan, en consecuencia, derivación razonada del derecho vigente, con aplicación a las circunstancias comprobadas en la causa, principio que inhabilita los pronunciamientos de fundamentación aparente, que no permiten referir la decisión del caso al derecho objetivo en vigor. Ello es así, porque lo contrario significaría reconocer validez a los sostenidos en la sola voluntad de los jueces (conf. CS, Fallos: 277:213; 283:415; 284:119).

Y en base a ello, en el convencimiento de que el órgano judicial está llamado a desempeñar un incanjeable papel y rol activo en búsqueda de la verdad objetiva, en tanto la justa aplicación de la norma de derecho a una situación fáctica concreta está necesitada de adecuado y debido esclarecimiento, tarea que, por cierto, cada vez se manifiesta más como el resultado de una colaboración activa entre el juez y las partes, lo que no excluye el propósito simultáneo de conseguir la solución del conflicto pero prevaleciendo el valor atribuido al modo de componer la litis y a la calidad cierta y adecuada de la sentencia -cuyo criterio de validez constitucional descansa en la motivación o fundamentación del fallo (justa y objetiva aplicación del derecho a las circunstancias comprobadas de la causa)-, concluyo en que los argumentos brindados por la sentenciante de grado, no permiten atisbar contradicción ni arbitrariedad alguna en el decisorio, desde que teniendo en cuenta las decisiones tomadas por esta Alzada en función de la naturaleza de la presente acción y el resultado de las medidas dispuestas, sumado a los términos del análisis realizado precedentemente, se advierte que en las críticas vertidas por la apelante demandada no se vislumbran argumentos suficientes para desmerecer lo sostenido por aquélla, ni la necesidad de modificar la decisión apelada la que, por el contrario, se nota dictada con prudencia y razonabilidad apoyada en las constancias y probanzas de la causa, por lo que no cabe sino el rechazo del recurso de apelación articulado, lo que así decido, con costas (art. 68 CPCyC).

En consecuencia, propicio al Acuerdo: 1) Rechazar el recurso de apelación entablado por la parte demandada a fs. 189 y, en consecuencia, confirmar la sentencia atacada de fs. 179/183 en todos sus términos; 2) Imponer las costas de Alzada a la recurrente demandada en función del principio general de la derrota (art. 68 CPCC); 3) Regular los honorarios de los profesionales actuantes por la parte actora (Dr. Fernando O. Ruiz); y por la parte demandada (Dras. Ethel Burgos y Paola Bernardini), en forma conjunta, en consonancia con lo decidido, y atendiendo al mérito de la labor desplegada en esta sede, apreciada por la calidad, eficacia, extensión, y resultado obtenido, en el 35% y 25%, respectivamente, a aplicar sobre los montos de honorarios que se determinen a los mismos oportunamente en la Instancia de origen (6, 7, 15 y cc. L.A.).

MI VOTO. A igual interrogante, la Dra. María Luján Ignazi, dijo: Adhiero a la solución propuesta por la Sra. Juez preopinante por compartir sus fundamentos, sufragando en igual sentido. A igual interrogante, el Dr. Ariel Gallinger, dijo: Atento a la coincidencia de criterios de las Sras. Magistradas que me preceden en orden de votación, me abstengo de sufragar. Por ello, el TRIBUNAL RESUELVE: I. Rechazar el recurso de apelación entablado por la parte demandada a fs. 189 y, en consecuencia, confirmar la sentencia atacada de fs. 179/182 en todos sus términos. II. Imponer las costas de Alzada a la

recurrente demandada en función del principio general de la derrota (art. 68 CPCC). III. Regular los honorarios de los profesionales actuantes por la parte actora (Dr. Fernando O. Ruiz); y por la parte demandada (Dras. Ethel Burgos y Paola Bernardini), en forma conjunta, en consonancia con lo decidido, y atendiendo al mérito de la labor desplegada en esta sede, apreciada por la calidad, eficacia, extensión, y resultado obtenido, en el 35% y 25%, respectivamente, a aplicar sobre los montos de honorarios que se determinen a los mismos oportunamente en la Instancia de origen (6, 7, 15 y cc. L.A.). Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente, bajen los autos al Juzgado de origen. MARIA LUJAN IGNAZI-PRESIDENTE, ARIEL GALLINGER-JUEZ, SANDRA E. FILIPUZZI DE VAZQUEZ-JUEZ. ANTE MI: ANA VICTORIA ROWE-SECRETARIA 017733E