

## Reivindicacion Legitimacion Activa

### JURISPRUDENCIA

### Reivindicación. Legitimación activa

Se confirma el fallo que

hizo lugar a la acción reivindicatoria, pues de la prueba documental surge que el inmueble fue adquirido por el reivindicante con anterioridad a la posesión que invoca el demandado resultando aplicable la presunción del art. 2790 del Cód. Civil, que presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica. En la ciudad de Corrientes, a los cinco días del mes de octubre del año dos mil dieciocho, estando reunidos en el Salón de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, las Sras. Jueces de Cámara Dras. Rosana E. Magan y Luz Gabriela Masferrer, con la Presidencia de la Dra. María Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos del Secretario autorizante, tomaron en consideración los autos caratulados: "Perez de Sosa Argentina c/ Aguirre Ramón y/o cualquier persona y/o todo ocupante s/ reivindicacion", Expte. N° 12737, venido en grado de apelación de la sentencia de fs. 726/730, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial N° 6, Dra. María Constanza Waisblatt. Que conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, las Sras. Juezas de Cámara Dras. Rosana E. Magan y Luz Gabriela Masferrer, respectivamente.- La Sra. Juez de Cámara Dra. Rosana E. Magan hizo la siguiente

**RELACION DE CAUSA** Me remito a las constancias de autos por encontrarlas ajustadas a derecho y a fin de no incurrir en repeticiones innecesarias. En su sentencia N° 21 de fecha 23 de febrero de 2018, obrante a fs. 726/730 la Sra. Juez ?a-quo? falla en este juicio haciendo lugar a la demanda de reivindicación interpuesta y condena al demandado, Sr. Ramón Aguirre y/o cualquier otro ocupante a restituir a la la actora, Sra. Argentina Pérez de Sosa el inmueble que allí se describe, dentro de los diez días de notificado el fallo, con costas al demandado vencido. A fs. 735/739 la parte demandada interpone recurso de apelación contra dicha sentencia. Corrido el traslado de ley a fs. 741 por proveído N° 4639, fue evacuado por la contraria a fs. 742/744, concediéndose el recurso mediante auto N° 6040 de fs. 745, libremente y con efecto suspensivo. Llegados los autos a esta Sala, a fs. 756 se llama Autos para Sentencia. Se constituye la Sala con sus Vocales y consentido el llamamiento de autos y la forma en que queda integrada la misma, quedan estos autos en estado de dictar sentencia.- La Sra. Juez de Cámara Dra. Luz Gabriela Masferrer presta conformidad con la precedente relación de causa.- Seguidamente, la Cámara plantea las siguientes

**CUESTIONES:**  
**PRIMERA:** Es nula la sentencia recurrida? **SEGUNDA:** En caso negativo, la sentencia apelada debe ser confirmada, modificada o revocada? **A LA PRIMERA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. ROSANA E. MAGAN DIJO: RECURSO DE NULIDAD:** si bien el Recurso de Nulidad se halla implícito en el de apelación (art.254 CPCC) no ha sido sostenido ni fundado en forma autónoma como es carga del recurrente. Sobre el particular, coincide la doctrina y jurisprudencia nacional y provincial en sostener que: ?si bien el recurso de nulidad se encuentra subsumido en el de apelación, ello no releva al recurrente de la carga de satisfacer los presupuestos de admisibilidad que consagra el art. 172 del ordenamiento procesal, vale decir, la invocación concreta del perjuicio sufrido y del interés que se pretende satisfacer? (CNFed. Civ y Com Sala III, DJ T 1997-2, pag.412; SJ 1363) por lo que la falta de planteo concreto implica el abandono del recurso expresa o implícitamente interpuesto (Louftayf Ranea, El Recurso Ordinario de Apelación, t II p.410; De Santos, Tratado de los Recursos, Recursos Ordinarios, T I pag.460; Bs.As. 1999; Fenochietto, código Procesal Civil Comentado, pag. 277, Bs.As. 2000, Serantes Peña - Palma, Código Procesal Civil Comentado, pag. 254, Bs.As. 1993; Ibáñez Frocham, Tratado de los Recursos en el proceso civil No.101, pag. 203, Bs.As. 1969). Por otra parte, no se advierte la existencia de defectos de sentencia que ameriten un pronunciamiento de oficio, por lo que no cabe su consideración. **A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO:** Que por compartir los fundamentos y conclusión a que arriba la vocal preopinante, adhiero y me expido en igual sentido.- **A LA SEGUNDA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. ROSANA E. MAGAN DIJO: RECURSO DE APELACIÓN:** Según resulta de los antecedentes de autos, se inicia este proceso con la demanda de reivindicación deducida por la Sra. Argentina Pérez de Sosa contra Ramón Aguirre y/o cualquier otro ocupante, respecto del inmueble que se individualiza en el escrito inicial. Relata que es legítima propietaria del inmueble mencionado, el que fuera adquirido de su anterior propietaria, Sra. Arminda Tolentina Aguirre, por medio de la compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia en el Diario bajo N° ..., Folio Real Matrícula N° ..., Departamento Capital, el 22.08.07. Agrega que, luego de transferida la propiedad a su parte, se le hizo tradición simbólica de las llaves, dado que en el fondo de la finca habitaba el demandado con su mujer e hijo, quien cuidaba la casa más un local de helados que se halla al frente, por lo cual se suscribió un convenio de desalojo a los fines de la entrega total de la posesión. Habiendo transcurrido el plazo para dicha entrega, se apersonó conjuntamente con la vendedora a formalizar el acto, encontrándose con la negativa por parte de los ocupantes a devolver el bien. Ante ello, se llevó a cabo una exposición policial y se constituyó nuevamente en el inmueble la actora conjuntamente con el Escribano Meza, y, al ser atendidos por Aguirre, éste manifestó que

reconocía y aceptaba que la propiedad era de la Sra. Arminda Tolentina Aguirre (anterior propietaria) y que no tenía inconvenientes en entregar el inmueble, comprometiéndose a hacerlo en un par de días, habiéndose labrado en dicha oportunidad el acta que adjunta. No obstante -relata- cumplido el plazo de entrega, Aguirre se negó, habiéndose promovido como consecuencia de ello una denuncia criminal por ante la Fiscalía de Instrucción N° 6, que tramitara bajo Expte. N° 8592. Ofrece pruebas y compañía documental. A fs. 17 y vta. se presenta el demandado Ramón Aguirre y opone defensa de falta de personería, falta de legitimación y defecto legal. A fs. 19/20 contesta demanda, niega los hechos invocados por la actora y sostiene que desde hace más de 30 años habita en el inmueble y que con sus padres -ya fallecidos- construyeron una vivienda y un local comercial, comportándose como dueño, siendo su posesión pública, pacífica y de buena fe. Aduce que la documental acompañada es falsa y que la actora carece de acción para promover el proceso, ofreciendo sus pruebas. Producidas las mismas, la ?a quo? hizo lugar a la demanda de reivindicación interpuesta y ordenó al demandado, Sr. Ramón Aguirre a restituir a la Sra. Argentina Pérez de Sosa el inmueble que allí se describe, dentro de los diez días de notificado el fallo e impuso las costas al demandado vencido. Para así decidir, consider -en primer lugar- que la aplicación del nuevo Código Civil y Comercial de manera inmediata no presenta dificultades, pues si bien es cierto existen modificaciones con respecto a la antigua legislación, las mismas se refieren más a cuestiones metodológicas que a un cambio real en el derecho vigente. Tuvo por acreditada la legitimación de la actora con el título de propiedad que acompañaran con la demanda, consistente en Escritura N° ..., del 14.08.07 y el informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble obrante a fs. 638/639. Asimismo, consideró probados los antecedentes de dominio, habiendo sido adquirido el bien de la Sra. Arminda Tolentina Aguirre, quien a su vez lo adquirió de la sucesión de Carmen Llano de Llano. En cuanto al demandado, Sr. Ramón Aguirre, quien repele la reivindicación denunciando su posesión y el carácter en el que dice ocupar el inmueble, entendió que ello le otorga legitimación pasiva en el juicio. Analizó, luego, la prueba producida a los fines de acreditar la posesión alegada por el accionado y señaló que del Acta de Constatación y toma de posesión N° ..., del 24.10.07, surge que el demandado reconoció que el inmueble es propiedad de la vendedora -Sra. Aguirre- y da la posesión a la nueva adquirente -Sra. Pérez de Sosa-. Señaló que, si bien dicha acta fue redargüida de falsa, ello aconteció cuando ya se hallaba vencido el plazo para hacerlo, precluyendo la oportunidad para ello. A lo que se suma que en dicho incidente -resuelto conjuntamente con la sentencia- no se probó que el contenido del acta en cuestión fuera falso, por lo que los dichos del demandado en oportunidad de llevarse a cabo la diligencia surte pleno efecto, sin que pueda alegar lo contrario en virtud de la teoría de los propios actos. Añade que, aún cuando ello basta para admitir la demanda, de la prueba rendida podría llegar a desprenderse que el demandado y su familia ocupan el inmueble desde el año 1986 aproximadamente, pero no que la misma haya sido a título de dueño, ya que las testimoniales resultan aisladas, sin otra prueba corroborante, resultando insuficiente para ello la documental aportada. Contra esa decisión se alza la recurrente, quien en el escrito de fs. 735/740, sostiene que no resultan exactas las aseveraciones referidas al incidente de redargución de falsedad, cuya decisión al respecto no se halla firme, al haber sido recurrida por vía de apelación. Por otra parte, aun cuando fuera cierto el hecho de que en el acta de constatación su parte reconociera que el inmueble era propiedad de la Sra. Aguirre, no posee relevancia alguna, pues lo expuesto al contestar la demanda demuestra que el demandado jamás pudo haberse conducido de ese modo. En relación a las testimoniales ofrecidas por su parte, resalta que son contestes en señalar que el Sr. Ramón Aguirre habita en el predio con su familia desde hace más de 20 años, sin haber sido nunca turbado, que no se ha tenido en cuenta lo que surge del acta de constatación acerca del estado y condiciones de ocupación del predio ni el informe de Aguas de Corrientes que confirma la autenticidad de las facturas acompañadas; y agrega que la Sra. Pérez de Sosa -al igual que su antecesora- nunca tuvo la posesión del bien y así lo ha admitido en todo momento, lo cual la inhabilita para promover la presente acción. Tampoco se ha tenido en cuenta -aduce- que su parte ha sido sobreseída en el Expte. N° 8592/7, ni la prueba colectada en el Incidente de redargución de falsedad que da cuenta de que los hechos no sucedieron como se consignara en el acta impugnada, explayándose a continuación acerca de la prueba rendida en el mencionado incidente. Por último, señala que el hecho nuevo denunciado por la contraria tampoco resulta relevante, pues se trata de contingencias que no modifican la condición de titular de un dominio imperfecto, como es el que ostenta. La contraria, al contestar el traslado de fs. 742/744, solicita el rechazo del recurso, en primer lugar, porque el embate se dirige contra el rechazo del incidente de redargución de falsedad, pretendiendo traer a debate nuevamente las cuestiones referidas al acta de constatación. Añade que su parte promovió la presente acción acreditando debidamente su calidad de propietaria, los antecedentes de dominio y demás cuestiones referidas al modo de adquisición del bien. Indica que en el acta de constatación ya mencionada, la contraria confirmó el estado y condiciones de ocupación mantenida por la demandada, razón por la cual se ha visto en la necesidad de promover la reivindicación, siendo ésta la vía habilitada para recuperar la posesión. Las boletas correspondientes a Aguas de Corrientes en nada influyen, más que para presumir que quien las detenta las ha pagado. En cuanto al hecho nuevo, insiste en que a través del mismo se pudieron colectar pruebas provenientes tanto del juicio sucesorio de donde la Sra. Aguirre adquiriera el bien, como del divorcio en el cual se incorporara como ganancial el inmueble que era propio de ella. Tampoco el hecho que el demandado fuera sobreseído en la

causa penal reviste trascendencia, pues ello obedeció a circunstancias de índole procesal y no porque el delito no se hubiera cometido. En relación a los testimonios, señala que ellos solos no son suficientes como elemento probatorio de convicción, mientras que la documental acompañada, si bien servirían para acreditar que el demandado nació y actualmente vive en el inmueble ello no significa que lo haya sido a título de dueño. Habiendo quedado delimitado en estos términos el debate, y con relación al primero de los agravios referido al Incidente de redargución de falsedad del Acta Notarial N° ..., teniendo a la vista dichas actuaciones, resulta que en el mismo se dictó Resolución N° 72, obrante a fs. 271/271, por la cual se rechazara por extemporáneo el planteo. Aún cuando la recurrente aduce que este decisorio no se halla firme, lo cierto es que el recurso allí interpuesto se resuelve simultáneamente con el que fuera deducido en estos autos principales, y el mismo habrá de ser confirmado por las razones que allí se exponen. Como consecuencia de ello, el instrumento impugnado -cuya copia certificada tengo a la vista- adquiere pleno valor probatorio, resultando de indudable trascendencia a la hora de resolver el presente, el reconocimiento que allí efectúa el demandado acerca de la propiedad del inmueble en cabeza de la vendedora, Sra. Arminda Tolentina Aguirre y la entrega de la posesión a la nueva adquirente. Siguiendo con los agravios expuestos, invoca el demandado la falta de acción por parte de la Sra. Pérez de Sosa basada en que nunca tuvo la posesión sobre el inmueble en cuestión, queja respecto a la cual tampoco le asiste razón. Como es sabido ¿a fin de incoar la acción de reivindicación, el actor no está obligado a probar que ha tenido la posesión del inmueble, sino que le basta justificar su derecho a poseer, ya que la ley acude en su auxilio en virtud de presunciones que permiten suponer que en algún momento fue poseedor con antelación al demandado, o lo autorizan a invocar la habida por sus antecesores.? (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2a Nominación de Santiago del Estero, 20/03/2007, Agüero, Carlos G. c. Quinteros, José A., LLNOA 2007 (agosto), 752). La acción aquí intentada tiene por objetivo la restitución de la cosa de la cual se vio privado quien tiene sobre ella mejor derecho, con motivo de la desposesión efectuada contra, o sin la voluntad de quien la detentaba. Es por ello que, quien pretende reivindicar un bien de su propiedad, debe probar: a) derecho a poseer; b) pérdida de la posesión; c) posesión actual en el demandado; d) una cosa en condiciones de ser poseída, perfectamente determinada, presente y no futura. En el caso de la reivindicación de cosa inmuebles, la ley exige que el que se titula dueño debe probar tal aserto para que la acción prospere -el ius possidendi-. Se trata de una condición sine qua non porque esta acción tiende a modificar el estado posesorio actual de la cosa. El art. 2758 del anterior C.C. la definía de la siguiente manera: "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquél que se encuentra en posesión de ella" (Cfr. Cám. Civ. 2da Nom., 27/11/06, in re: "Filippa de Guber, Amalia c/ Club Aeromodelista Santiago del Estero s/ Reivindicación", La Ley Online). El Código vigente en la actualidad define a la acción reivindicatoria como aquella que ¿tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento? (art. 2248, primer párrafo); agregando el art. 2249 que para el progreso de las acciones reales la titularidad del derecho debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia. Así se ha dicho que ¿a fin de incoar la acción de reivindicación, el actor no está obligado a probar que ha tenido la posesión del inmueble, sino que le basta justificar su derecho a poseer, ya que la ley acude en su auxilio en virtud de presunciones que permiten suponer que en algún momento fue poseedor con antelación al demandado, o lo autorizan a invocar la habida por sus antecesores.? (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2a Nominación de Santiago del Estero, 20/03/2007, Agüero, Carlos G. c. Quinteros, José A., LLNOA 2007 (agosto), 752). ¿Toda vez que de la prueba documental surge que el inmueble fue adquirido por el reivindicante con anterioridad a la posesión que invoca el demandado, resulta aplicable la presunción del art. 2790 del Cód. Civil que establece que si el reivindicante presentare títulos de propiedad anteriores a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica? (Cámara en lo Criminal y Correccional, en lo Civil y Comercial, de Familia y del Trabajo de Deán Funes, 31/08/2005, Córdoba, Benito E. c. Báez, Lázaro, LLC 2005 (diciembre), 1303). Similar norma a la del anterior art. 2790 contiene el actual Código Civil, cual es el art. 2256, que al referirse a la prueba en la reivindicación de inmuebles, el inc. c) establece que ¿...si los derechos del actor y del demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica?. Se queja -asimismo- el recurrente de la valoración de las testimoniales ofrecidas por su parte, pues considera que dichas declaraciones coinciden en señalar que el Sr. Ramón Aguirre habita en el predio con su familia desde hace más de 20 años, sin haber sido nunca turbado, surgiendo también -aduce- del informe de Aguas de Corrientes, la autenticidad de las facturas acompañadas, que demuestra el pago que llevara a cabo su parte. En relación a la meritación y análisis de las pruebas acercadas al expediente -de la que se queja el apelante-, es facultad exclusiva de los jueces, aun cuando los mismos no se encuentran obligados por ellas, ni a examinar la totalidad de las mismas, sino sólo aquellas que estime acertadas o conducentes de forma tal de considerarlas valederas para dictar una justa resolución. El art. 386 del CPCC acuerda la facultad de expresar en la sentencia sólo la valoración de aquellas pruebas que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa.

Luego debe ser valorada en su conjunto, tratando de vincular armoniosamente sus distintos elementos de conformidad con las reglas de la sana crítica. Así las cosas, los elementos aportados por el demandante adquieren mayor relevancia e importancia, a los efectos de valorar las pruebas acercadas por cada uno de los litigantes, más aún cuando el accionado no pudo acreditar los hechos que sustenta su expresión de agravios. En el caso que nos ocupa, más allá de queja referida al material probatorio y el valor que se le asignara en el fallo apelado, la alegada posesión a título de dueño que invoca el apelante carece de sustento, en primer lugar, pues como se señalara con anterioridad, ha reconocido en otro la propiedad del bien, y -por el otro-, pues de haber cambiado la condición en la que posee, no ha sido suficientemente probado. Efectivamente, en este último caso, la cuestión a determinar sería cuándo y cómo se produjo la interversión de título para verificar que la posesión remonta a veinte años atrás. En efecto, probado que alguien entró en contacto con la cosa en carácter de tenedor, recae sobre él la carga de la prueba de que intervirtió el título; además, esa prueba debe ser contundente, desde que se trata de destruir una presunción legal (Cám. Nac. Civ. sala K, 29/5/97, DJ, 1998-3-133; sala F, 27/2/97, JA, 1998-II-495). Tal como lo expresa el art. 2458 CC, la interversión exige actos exteriores que manifiesten la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa y que, efectivamente, produzcan ese efecto. En consecuencia, el ocupante debe probar en forma contundente que ha cambiado la causa de su relación con la cosa; que ha dejado de ser tenedor para convertirse en poseedor por su propia voluntad, exteriorizándola con actos incompatibles con el reconocimiento de la propiedad en otra persona.

No reviste esas características el solo hecho de vivir en el inmueble, y, como vimos, la prueba aportada resulta insuficiente para acreditar que el demandado intervirtió el título con que ocupaba el mismo en una fecha que permita tener por cumplido el plazo de prescripción. De todo lo dicho se concluye que la sentencia dictada por la jueza de grado se ajusta a derecho y debe ser confirmada, por lo que habré de propiciar el rechazo del recurso de apelación deducido por la demandada a fs. 735/740. Con costas a la vencida. En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes de la parte demandada y de la actora por su actuación en esta segunda instancia, corresponde regularlos en un ... % (...) del importe fijado en la instancia de origen, suma a la cual deberá adicionarse el porcentaje del I.V.A. en el caso de que se encuentren inscriptos como responsables de este tributo ante la A.F.I.P. (ley N° 5822, arts. 9 y 14), con más el interés establecido en el art. 56 de la ley arancelaria y hasta su efectivo pago. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO: Que por compartir los fundamentos y conclusión a que arriba la vocal preopinante, adhiero y me expido en igual sentido.- Con lo que terminó el Acuerdo, pasado y firmado ante mí, Secretario, que doy fe.- Fdo: Dra. ROSANA E. MAGAN- Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER. Ante mí. Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO. -Secretario - CONCUERDA: fielmente con sus originales obrantes en el Protocolo de Sentencias de ésta Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial y del corriente año. CORRIENTES, 05 de octubre de 2018.- Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO Pro Secretario SALA II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes NRO. 98 SENTENCIA CORRIENTES, 05 de Octubre de 2018.- Por los fundamentos que instruye el Acuerdo que antecede, FALLO:

1) No hacer lugar al recurso de apelación deducido por la demandada a fs. 735/740, confirmándose en todas sus partes la recurrida N° 21, de fecha 23 de febrero de 2018, obrante a fs. 726/730; con costas a la vencida. 2) REGULAR los honorarios de los profesionales intervinientes de la parte demandada y de la actora por su actuación en esta segunda instancia en un ... % (...) del importe fijado en la instancia de origen, suma a la cual deberá adicionarse el porcentaje del I.V.A. en el caso de que se encuentren inscriptos como responsables de este tributo ante la A.F.I.P. (ley N° 5822, arts. 9 y 14), con más el interés establecido en el art. 56 de la ley arancelaria y hasta su efectivo pago. 3) Insértese, regístrese y consentida que fuere, devuélvase al Juzgado de origen.-

Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER Juez - Sala II Cám. de Apel. Civil y Com Corrientes Dra. ROSANA E. MAGAN Juez - Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO Pro Secretario Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes 033646E