

Demanda por Nulidad de Título y Cancelación de su Inscripción en el Registro General de la Propiedad

Sr. Juez:

(?), Abogado, por el Sr. (?), conforme lo acredito con el poder que acompaño, constituyendo domicilio procesal en (?) de esta ciudad, siendo el domicilio real de mi mandante (?) de la misma ciudad; a V. S. respetuosamente digo:

Cumpliendo expresas instrucciones de mi mandante, vengo a promover demanda ordinaria por Nulidad de título y cancelación de su inscripción en el Registro General de la Propiedad en contra la Cooperativa de Lotes y Viviendas (?) con domicilio en (?) de esta ciudad y del Sr. (?) fundado en las consideraciones de hecho y de derecho que paso a exponer:

HECHOS

Mi mandante es propietario del inmueble individualizado como (?), inscripto en el Registro de la Propiedad bajo el N° (?) al folio (?) del año (?), de 35 hectáreas de Superficie, ubicado en (?), conforme consta detalladamente en los títulos de dominio que acompaño. Mi representando entró a ejercer la posesión del citado inmueble, tan pronto se concretó el contrato de compraventa, el (?), fecha en que se formalizó la escritura traslativa de dominio a su favor, introduciendo en ella numerosas y valiosas mejoras, tales como construcciones de viviendas alambradas, plantaciones, etc., ejerciendo hasta la fecha el derecho de dominio y posesión en forma ininterrumpida, y así es reconocido por todos los vecinos del citado lugar.

Que, el demandado (?) gestionó y obtuvo en compra de la Cooperativa de Lotes y Vivienda (?), una suerte de tierra de 10 hectáreas, a favor de (?), N° (?) en fecha (?). El referido inmueble se halla ubicado dentro de la propiedad de mi mandante que tiene una superficie de 35 hectáreas. El inmueble titulado a favor de (?), se halla inscripto en el Registro de la Propiedad bajo el N° (?) al Folio (?) del año (?)

De esta manera, se dio la paradoja de que la mencionada Cooperativa careciendo de dominio sobre la mencionada tierra, expidió un título, nacido de informes y trámites falsos, que probaremos en la estación oportuna, y que se pone de manifiesto ahora al confrontar el título del demandado con los de los actores, y los antecedentes de estos.

La Cooperativa jamás tuvo el dominio de la propiedad que transfiere al hoy demandado, y en consecuencia, tampoco tenía derecho para transferir dicho inmueble, porque: Nadie puede transferir a otro, un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba, y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto, un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien la adquiere. Además, todos los derechos, que una persona transmite a otras por contrato, sólo pasa al adquirente de este derecho por la Tradición. En nuestro caso, (?), sería sucesor particular de un bien que no pertenece, ni perteneció en domicilio a la Cooperativa mencionada, que jamás formó parte del patrimonio de dicha institución.

Para que la tradición traslativa de dominio sea válida, la misma debe ser hecha por quien tiene el dominio de la cosa que se entrega.

La Cooperativa, no podía transferir, ni hacer la tradición del inmueble que ahora figura a nombre de (?), porque, nunca tuvo el dominio de la cosa inmueble, que aparece vendida. En una palabra, no tenía derecho alguno sobre el inmueble transferido.

La nulidad de que adolece el título de (?), es absoluta, manifiesta, y es un acto prohibido por la Ley, la venta de cosa ajena el Código Civil y Comercial lo prohíbe y el sentido común lo repele. Y son nulos los actos jurídicos cuando fuesen prohibidos el objeto principal del acto. Por todo ello, V. S., deberá declarar la nulidad del título otorgado y así lo solicito.

Invoco igualmente, como fundamento de la presente acción, los antecedentes de los títulos de dominio de mi representado, que se hallan descritos en la copia que acompaño.

Por todo esto, corresponde declarar la nulidad de transferencia y los títulos respectivos, que hacen referencia a la misma, y disponer la cancelación de las inscripciones respectivas en el Registro Público.

DERECHO

Fundo mi derecho en los Arts.389, 390, 391, 392 siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

PETICIÓN

Por todo lo expuesto de VS. solicito ordene:

- 1- Reconocer mi personería en el carácter invocado y por constituido mi domicilio en el lugar indicado.
 - 2- Tener por iniciada a presente demanda que por nulidad de título y cancelación de inscripción en el Registro General de la Propiedad promueve (?) c/ (?) y (?)
 - 3- Correr traslado de la misma a los demandados a fin de que lo contesten dentro del plazo de Ley.
- Abrir la causa a prueba por todo el plazo de Ley.
5. Agregar los instrumentos presentados.

6. Disponer la devolución de los originales de los títulos presentados, previa autenticación por el Actuario de las fotocopias respectivas que acompañe.

7- Oportunamente, dictar Sentencia definitiva, haciendo lugar a la presente demanda, declarando la nulidad de los títulos debidamente individualizados en el presente escrito de demanda, ordenando la cancelación de sus respectivas inscripciones en el Registro Público, todo con expresa imposición en costas.

Proveer de conformidad

SERÁ JUSTICIA