**Acción reivindicatoria. Legitimación activa. Titular dominial con escritura sin posesión. Improcedencia de tomar en cuenta la existencia de un juicio entre la demandada y su ex esposo en el que se cuestiona el carácter del bien dado que el accionante es adquirente del mismo habiendo recibido del ex esposo la escritura traslativa de dominio, dato fáctico que no puede discutirse en este juicio por el principio de congruencia. Improcedencia de aplicar la doctrina de perspectiva de género. Los hechos introducidos sobre el inmueble familiar sólo producirán efecto frente a terceros a partir de su inscripción registral. Improcedencia en el caso de admitir la alegación de enfocarlo bajo perspectiva de género. Expediente: JU - 5393- 2021. DE TITTO INES DOMINGA C/ BORGHETTI MARIA CRISTINA S/ ACCION REIVINDICATORIA.-**

* Cabe señalar que: "...Aunque al reivindicante no le hubiese sido transmitida en ningún momento la posesión de la cosa, a los efectos de la reivindicación, tal circunstancia es irrelevante y nada debe probar en ese sentido, por cuanto, en virtud de la cesibilidad de la acción (art. 1444 y notas de los arts. 1445 y 2109), se la considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición. Le basta al accionante probar -por medio de presunciones- que uno de los adquirentes intervinientes en las sucesivas enajenaciones era poseedor y propietario, y, por consiguiente, que podía reivindicar, para así, a nombre propio, en calidad de cesionario, hacer suyo el derecho de ejercer la acción que competía a ese antecesor..." (Kiper, "Derechos Reales", T°2, pág.593 y ss. "Código Civil Rubinzal-Culzoni").-
* La viabilidad de la acción de reivindicación se encuentra en la potestad del comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, de ejercer la acción reivindicatoria contra el tercer poseedor del bien, aun antes de habérsele hecho tradición de la cosa. -
* La transmisión de las acciones reales es independiente de la de los derechos reales, ya que para operar la de éstos se requiere la tradición, mientras que la de aquéllas se concreta en virtud de la mera relación contractual; la transmisión de la acción, se encuentra implícita por su naturaleza en la compraventa, cuya finalidad no es otra que transmitir la propiedad de una cosa.-
* La acción reivindicatoria es un accesorio del inmueble cuya transmisión intentan realizar las partes del contrato de compraventa, por cuya razón cabe entender que ella ha sido transmitida por el vendedor al comprador; es así que el artículo 1409 obliga a la entrega de todos los accesorios de la cosa vendida, entre los que están comprendidos, analógicamente, los medios jurídicos enderezados a la defensa del derecho que se transmite.-
* Ha triunfado la tesis que, basada en las afinidades existentes entre la compraventa y la cesión de créditos, extendía al régimen de aquélla lo que en materia de cesión de derechos y acciones sobre una cosa rige para la reivindicación. Es decir, se afirmó el criterio de que en toda compraventa (lo que puede extenderse a la permuta, donación, etc.) se realiza una "cesión tácita o implícita" de la acción reivindicatoria...". (Kiper, "Derechos Reales", T°2, pág. 485 y ss. "Código Civil Rubinzal-Culzoni")- Que si bien la doctrina y plenario transcriptos tenían como base normativa el anterior Código Civil, "Cabe entender que ésta doctrina subsiste a pesar del cambio de código" (Kiper, Tratado De Derechos Reales. Código Civil y Comercial de la Nación Ley 26.994", T II, pág. 460).-
* No cabe hacer lugar a los planteos defensivos invocados relativos al juzgamiento con visión de género, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de litis fuera el hogar de la sociedad conyugal de la demandada y el enajenante, por cuanto el proceso civil está gobernado por el principio dispositivo, y a las partes incumbe fijar el alcance y contenido de la pretensión y oposición, allegando los datos que conforman sus elementos (sujeto , causa y objeto). Esta actividad concurre a delimitar el thema decidendum, al que debe ajustarse el órgano judicial. Más allá de la existencia de una posible controversia entre la demandada y su ex cónyuge, lo cierto es que tratándose de una cuestión planteada entre una compradora y una ocupante, no existen razones que justifiquen valorar los elementos probatorios en detrimento de la accionante.
* En consecuencia aún soslayando la extemporaneidad y vaguedad del planteo defensivo introducido por la recurrente, los eventuales derechos que se le podrían reconocer a la accionada sobre el inmueble como vivienda familiar, sólo producirán efectos frente a terceros "a partir de su inscripción registral". Es el principio general en materia de derechos reales, pues implica una modificación del derecho de dominio (arts. 1.893, 526, 2334, código Civil y Comercial), situación que no surge del informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad inmueble adjuntado a la demanda, no existiendo anotación relativa al reconocimiento de derecho alguno en favor de la demandada, lo que deja en evidencia la ausencia de fundamento del planteo tardíamente y vagamente introducido al fundar el recurso.-