

Datos del Expediente

Carátula: DE TITTO INES DOMINGA C/ BORGHETTI MARIA CRISTINA S/ ACCION REIVINDICATORIA

Fecha inicio: 19/10/2023 **N° de Receptoría:** JU - 5393 - 2021 **N° de Expediente:** JU - 5393 - 2021

Estado: En Letra - Para Consentir

Pasos procesales: Fecha: 20/02/2024 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - (FIRMADO)

[Anterior](#) 20/02/2024 10:41:30 - SENTENCIA DEFINITIVA

REFERENCIAS

Domicilio Electrónico 20119222487@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico 20221207700@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante 20/02/2024 09:47:34 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante 20/02/2024 10:38:10 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante 20/02/2024 10:41:29 - DEMARIA Pablo Martin - SECRETARIO DE CÁMARA

Sentido de la Sentencia CONFIRMA

-- NOTIFICACION ELECTRONICA

Cargo del Firmante SECRETARIO DE CÁMARA

Fecha de Libramiento: 20/02/2024 10:50:26

Fecha de Notificación 23/02/2024 00:00:00

Notificado por Demaría Pablo Martín

-- REGISTRACION ELECTRONICA

Año Registro Electrónico 2024

Código de Acceso Registro Electrónico E662D721

Fecha y Hora Registro 20/02/2024 10:46:44

Número Registro Electrónico 25

Prefijo Registro Electrónico RS

Registración Pública SI

Registrado por Demaría Pablo Martín

Registro Electrónico REGISTRO DE SENTENCIAS

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

%0080è1è&tc<0Š

247900170006846728

Expte. n°: JU-5393-2021 DE TITTO INES DOMINGA C/ BORGHETTI MARIA CRISTINA S/ ACCION REIVINDICATORIA

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo

Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa n° JU-5393-2021 caratulada: "DE TITTO INES DOMINGA C/ BORGHETTI MARIA CRISTINA S/ ACCION REIVINDICATORIA", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta y Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

I.- Que en la sentencia dictada en fecha 14/07/2023 el Sr. Juez de grado hizo lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por Inés Dominga de Titto contra María Cristina Borghetti y/o todo ocupante que se encuentre en el inmueble ubicado en la calle Padre Doglia nro. 315 de la ciudad de Chacabuco, identificado catastralmente como Circ. 1, Sec. J, Qta. 644, Mza. 644-c, Parc. 7, Partida Inmobiliaria nro. 026-006598-0; inscripto en el Reg. de la Propiedad de la provincia de Bs.As. como titular, bajo Matrícula Matrícula Nro. 10356 del Partido de Chacabuco (026) adquirido mediante Escritura n°346 del 22/12/2018 por ante el Escribano Nicolás César Máspoli, Reg. n° 3 de Chacabuco, condenando en consecuencia a desocupar dicho inmueble, libre de personas y cosas con motivo de la ocupación de la demandada, todo ello bajo apercibimiento de librarse mandamiento de ley para su desocupación y a los fines dispuestos en la presente (arts. 163, 513 y ccs. CPC y art.2794 del C.C.), todo ello con costas a cargo de la demandada.-

Para así resolver, consideró que la accionante acreditó tanto su condición de titular dominial del inmueble en cuestión, como así también la ocupación por parte de la demandada, quien no opusiera en autos defensa alguna, habiendo sido declarada rebelde.-

Dicha resolución motivó el recurso de apelación interpuesto por la condenada en fecha 9/08/2023, el cual es debidamente fundado mediante la presentación realizada el 7/11/2023.-

La crítica allí desarrollada se dirige en primer término a la porción del decisorio que hace extensiva la condena a "todo otro ocupante", siendo que la demanda fue dirigida sólo contra su persona.-

En segundo lugar señala que tal como surge del intercambio epistolar adjuntado a la demanda y de las constancias del proceso de liquidación del régimen patrimonial que lleva adelante con su ex marido Sr. Maidana (anterior titular registral), el inmueble objeto de litis en todo momento fue ocupado por la demandada, no habiendo la accionante adquirido en ningún momento la posesión del mismo, circunstancia que le habría imposibilitado perfeccionar su derecho sobre el mismo por vía de la correspondiente tradición.-

Finaliza su fundamentación recursiva solicitando se Juzgue con la correspondiente visión de género afirmando que a través del pronunciamiento se estarían afectando sus derechos

como ex cónyuge del anterior titular registral, convalidándose una violencia económica y patrimonial contra la misma, al ordenársele la restitución de lo que fuera el hogar de la sociedad conyugal, lo que en todo caso habilitaría a su parte a resistir la demanda en base al ejercicio regular de un derecho, reglado por el art. 1.718 del C.C.C.-

Que habiéndose corrido traslado de la expresión de agravios la misma es resistida por la accionante mediante la réplica presentada en fecha 14/11/2023, con lo que una vez desestimado la producción de prueba mediante la interlocutoria dictada por éste Tribunal en fecha 21/11/2023, firme le llamado de autos y sorteado el orden de votación, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (conf. art. 263 del C.P.C.C.)-

II.- Entrando al fondo de la cuestión, y en procura de un mejor orden metodológico comenzaré recordando que la reivindicación es una acción que nace de todo derecho real que se ejerce por la posesión, cuando su titular ha sido privado absolutamente de ella, por lo que exige de aquél que se encuentra en la posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios (conf. S.C.B.A., Ac. 68.604, sent. del 16-II-2000).-

El ejercicio de la acción reivindicatoria requiere justificar, por un lado el título que da derecho sobre la cosa, por otro, la pérdida de la posesión y posesión actual del reivindicado, y finalmente, que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída (conf. S.C.B.A. AC 98552, sente del 16-III-2011, sumario JUBA B3900156).-

Que dicha doctrina resulta aplicable incluso luego de la entrada en vigencia del nuevo C.C.C. explicando la doctrina que: *"...La acción reivindicatoria es la acción real que tiene por objeto defender en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble, y así obtener su restitución, con el objeto accesorio, cuando hubiere lugar, de indemnización del daño causado (ver art. 2.250)..."* (Kiper, Tratado De Derechos Reales. Código Civil y Comercial de la Nación Ley 26.994", T II, pág. 450).-

Precisado ello, habré de ocuparme del planteo efectuado en torno a la ausencia de legitimación de la accionante fundada en que la misma no habría perfeccionado su derecho por no haber detentado en ningún momento la posesión del inmueble el que habría sido ocupado por la accionada con anterioridad a la escritura de compraventa adjuntada a la demanda.-

Ello así, al tratarse la legitimación actoral de un presupuesto de la acción que debe ser analizado oficiosamente incluso ante la rebeldía declarada de la parte demandada.-

Llegado a este punto, es dable 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").-

En efecto, la viabilidad de la acción de reivindicación intentada por el adquirente con título suficiente, mas sin posesión, ha sido objeto de un profundo análisis en la votación de los entonces jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, al pronunciarse el 11 de noviembre de 1958, en acuerdo plenario, en la causa "Arcadini, Roque (suc.) c/Maleca, Carlos".-

En tal oportunidad, se reconoció 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 habersele hecho tradición de la cosa. -

Según explica el Dr. Kiper, los principales argumentos expuestos fueron los siguientes:

"... a) En los términos amplios del artículo 1444, que permite la cesión de todos los derechos y acciones sobre una cosa que se halla en el comercio, está comprendida la acción reivindicatoria, a la cual no alcanzan las limitaciones establecidas en los artículos 1445, 1449 y 1450 a 1453;

b) entre la compraventa y la cesión de créditos existen notorias afinidades: la primera importa una cesión de derechos, al obligarse el vendedor a entregar una cosa y a transferir el dominio de ella, y si el enajenante no se reserva ningún derecho sobre la cosa, debe entenderse que se desprende y transmite al comprador todas las acciones que tenía respecto a tal cosa;

c) "acción real" y "derecho real" no son conceptos equivalentes, por lo que la transmisión de las acciones reales es independiente de la de los últimos, 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, más que implícita, hállase ínsita por naturaleza en la compraventa, cuya finalidad no es otra que transmitir la propiedad de una cosa;

d) admitida la facultad de reivindicar del cesionario, no se advierten razones para negársela al comprador que no se le hizo tradición de la cosa objeto del contrato;

e) 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.-

A su vez, el artículo 3268 le confiere al sucesor particular los derechos accesorios del derecho adquirido.

Como se desprende de esta apretada síntesis, triunfó 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).-

Ahora bien, de los testimonios de escrituras de compraventa adjuntados a la demanda y del propio relato de la recurrente, ninguna duda cabe respecto a que el enajenante Roberto Maidana, detentaba la posesión del inmueble desde el año 1.996, lo que legitima a la accionante a demandar la reivindicación como cesionaria de la posesión de aquél (conf. art. 2.252 y ccdtes. del C.C.C.)-

III.- Distinta solución habrán de merecer los planteos defensivos invocados por la recurrente al fundar el recurso, relativos a que el inmueble objeto de litis habría sido asiento de la sociedad conyugal que tuviera con el Sr. Maidana (enajenante de la actora) encontrándose sus alcances discutidos en el proceso de liquidación del régimen patrimonial del matrimonio que tramita ante el Juzgado de Familia n° 2, por lo que la sentencia dictada estaría afectando sus derechos, convalidando un supuesto de violencia de género en su contra, circunstancia que asimismo justificaría el rechazo de la demanda fundado en el ejercicio regular de un derecho de su parte en los términos previstos por el art. 1.718 del C.C.C., ello así, al tratarse de defensas que han sido novedosamente introducidos por la demandada al expresar agravios y que por tanto exceden la materia de litis (conf. art. 163 inc. 6, 266, 272 y ccdtes. del C.P.C.C.) -

En efecto, *"...Es necesario recordar, una vez más, que el proceso civil está gobernado por el principio dispositivo, que deja en manos de los justiciables tanto el estímulo de la función jurisdiccional, como la aportación de los materiales sobre los que versará la decisión del juez. 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.*

La sujeción de marras se denomina congruencia y cabe definirla como la conformidad que media entre la sentencia y pretensiones que constituyen el objeto del proceso, mas la oposición u oposiciones en cuanto contornean ese objeto.. Bien entendido que el acople que exige el principio de congruencia debe observarse respecto de la totalidad de los elementos definidores de la pretensión y oposición; es decir, la sentencia debe moldarse de modo estricto a las personas, a la calidad en que intervinieron en le proceso, al objeto del litigio y a la causa o vínculo puesto en discusión..." (Azpelicueta- Tessone, "La Alzada Poderes y Deberes", págs. 157/8).-

A ello es dable agregar que 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 encuentro razones que justifiquen valorar los elementos probatorios en detrimento de la accionante.-

En esta misma dirección tiene resuelto éste Tribunal que: "...Sabido es que "...Juzgar con perspectiva de género no implica darles la razón a las mujeres siempre y bajo cualquier circunstancia, sino que implica identificar los factores estructurales que generan desventajas políticas, económicas, sociales y estructurales para las mujeres, impidiéndoles alcanzar una igualdad sustantiva de derechos...lo que determina si en un proceso se debe aplicar o no, es la existencia de situaciones asimétricas de poder, o bien de contextos de desigualdad estructural basados en el sexo, el género, las preferencias u orientaciones sexuales, entre otros..." ("Juzgar con perspectiva de género: de la teoría la práctica" amelica.org <http://portal.amelica.org>).

En el caso de autos, donde se ventila una acción regulada en nuestra legislación para accionar contra cualquier ocupante de un inmueble cuya obligación de restituir sea exigible, no se vislumbra una situación desigual por la condición de mujer de la demandada o asimétrica de poder entre la misma y la parte actora, a la luz de su análisis en clave de género..." (Expte. n°: ZGV-22144-2022 "P. M. N. C/ G. N. L S/DESALOJO", 7/03/2023).

A mayor abundamiento es dable destacar que 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 producirían efectos frente a terceros como la aquí accionante "a partir de su inscripción registral" (conf. art. 444 del C.C.C.).-

En efecto: "...Estas dos restricciones al dominio deben inscribirse en el registro inmobiliario para ser oponibles a terceros desde su toma de razón. 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)..." (Clusellas, "Código Civil y Comercial", T II, pág. 365)

Ahora bien, del informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad inmueble adjuntado a la demanda, surge que ni a la fecha de la adquisición del inmueble por parte de la accionante 22/12/2018, ni a la de expedición del informe (14/02/2022), existía anotación alguna relativa al reconocimiento de derecho alguno en favor de la aquí demandada, lo que deja en evidencia la ausencia de fundamento del planteo tardíamente y vagamente introducido al fundar el recurso.-

IV.- Por último, es dable señalar que habiendo comparecido la demandada por derecho propio sin invocar representación alguna, el decisorio en cuanto extiende la condena a terceros ocupantes, no le ocasiona gravamen alguno, careciendo por tanto de interés para apelar (conf. art. 242 inc. 3 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

V.- Es por las razones expuestas, que habré de proponer a éste Tribunal desestimar el recurso de apelación, y consecuentemente, confirmar el decisorio en revisión en cuanto fuera materia de recurso, con costas de Alzada a cargo de la recurrente vencida (conf. art. 68 del C.P.C.C.).-

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

I.- **DESESTIMAR** el recurso de apelación, y consecuentemente, **CONFIRMAR** el decisorio en revisión en cuanto fuera materia de recurso, con costas de Alzada a cargo de la recurrente vencida (conf. art. 68 del C.P.C.C.).-

II.- **DIFERIR** la regulación de honorarios hasta tanto sean regulados los de primer instancia (31 de la L.H).-

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

I.- **DESESTIMAR** el recurso de apelación, y consecuentemente, **CONFIRMAR** el decisorio en revisión en cuanto fuera materia de recurso, con costas de Alzada a cargo de la recurrente vencida (conf. art. 68 del C.P.C.C.).-

II.- **DIFERIR** la regulación de honorarios hasta tanto sean regulados los de primer instancia (31 de la L.H).-

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUE

VOLTA Gaston Mario
JUE

DEMARIA Pablo Martin
SECRETARIO DE CÁMAR

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^