

## Datos del Expediente

**Carátula:** MEDIAVILLA MARIA DEL CARMEN Y OTRO/A C/ CORREA NORMA AELYN S/ ACCION REIVINDICATORIA

**Fecha inicio:** 23/02/2024      **N° de Receptoría:** JU - 1236 - 2021      **N° de Expediente:** JU - 1236 - 2021

**Estado:** Fuera del Organismo

**Pasos procesales:** Fecha: 06/08/2024 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - ( FIRMADO )

[Anterior](#) 06/08/2024 13:05:14 - SENTENCIA DEFINITIVA [Siguiente](#)

## REFERENCIAS

**Domic. Electrónico de Parte Involucrada** 20169185280@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

**Domic. Electrónico de Parte Involucrada** 20226056085@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

**Funcionario Firmante** 06/08/2024 13:05:13 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

**Funcionario Firmante** 06/08/2024 13:14:56 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

**Funcionario Firmante** 06/08/2024 13:25:04 - DI PIETRO Natalia Paola - AUXILIAR LETRADO DE CÁMARA DE APELACIÓN

**Sentido de la Sentencia** CONFIRMA

-- NOTIFICACION ELECTRONICA

**Fecha de Libramiento:** 06/08/2024 13:38:22

**Fecha de Notificación** 09/08/2024 00:00:00

**Notificado por** Di Pietro Natalia Paola

-- REGISTRACION ELECTRONICA

**Año Registro Electrónico** 2024

**Código de Acceso Registro Electrónico** 18C80F40

**Fecha y Hora Registro** 06/08/2024 13:32:17

**Número Registro Electrónico** 117

**Prefijo Registro Electrónico** RS

**Registración Pública** SI

**Registrado por** Di Pietro Natalia Paola

**Registro Electrónico** REGISTRO DE SENTENCIAS

## Texto del Proveído

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

%0075è1è'-6X5Š

232100170007132256

Expte. n°: JU-1236-2021 MEDIAVILLA MARIA DEL CARMEN Y OTRO/A C/ CORREA NORMA AELYN 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 Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa n° JU-1236-2021 caratulada: "MEDIAVILLA MARIA DEL CARMEN Y OTRO/A

C/ CORREA NORMA AELYN S/ ACCION REIVINDICATORIA", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Castro Durán y Volta.-

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. Castro Durán, dijo:**

I- En fecha 20/12/2023, la jueza subrogante a cargo del juzgado de primera instancia n° 3, Dra. Daniela Karina Ragazzini, dictó sentencia, por la que rechazó las pretensiones de reivindicación y de indemnización de daños y perjuicios interpuestas por María del Carmen Mediavilla y Natalia Mercedes Milocco contra Norma Aelyn Correa, imponiendo a aquellas las costas y difiriendo la regulación de honorarios profesionales.

De tal modo, desestimó la pretensión encaminada a la restitución del inmueble, respecto del que las accionantes alegan tener derecho a la posesión, por ser dueñas en carácter de herederas del titular registral; y consiguientemente, la pretensión de indemnización de los daños derivados de la desposesión.

Para adoptar tal decisión, la sentenciante expuso inicialmente que el titular del dominio que transfirió un inmueble por boleto de compraventa, no puede reivindicar, si no ataca previamente dicho acto, obteniendo la declaración de su nulidad o ineficacia.

Seguidamente, mencionó que las accionantes invocaron la resolución extrajudicial del contrato como requisito previo para la procedencia de la reivindicación, pero la carta documento remitida por la vendedora Mediavilla, fue devuelta por encontrar cerrado el domicilio de la destinataria, no habiendo llegado a conocimiento de la misma.

Continuó diciendo que habiendo intervenido como vendedoras, tanto la señora Mediavilla como su hija Natalia Mercedes Milocco, es evidente que la resolución operada únicamente por ésta última no es suficiente para perfeccionar la extinción del vínculo contractual, máxime que en su respuesta, la compradora manifestó su voluntad de cumplir, voluntad a la que se refirió el testigo Sánchez.

Finalizó su razonamiento, concluyendo en que el contrato no ha sido debidamente resuelto como requisito previo para habilitar la acción reivindicatoria; motivo por el cual, la misma debe ser rechazada, sin perjuicio de la posibilidad de las partes de articular sus reclamos por la vía de cumplimiento contractual.

Por último, impuso las costas en el orden causado, haciendo hincapié en que las circunstancias del caso convierte tal decisión en la solución más adecuada.

II- Contra este pronunciamiento, la demandada interpuso apelación en fecha 1/2/2024, e idéntica impugnación dedujo el Dr. Fernando Ojeda en carácter de gestor procesal de las

accionantes en fecha 2/2/2024, quienes ratificaron tal actuación en fecha 20/2/2024.

**III-** Concedidos libremente ambos recursos, la causa fue remitida a esta Cámara, donde se allegaron las correspondientes expresiones de agravios.

**IV-** En fecha 12/3/2024 las accionantes presentaron la expresión de agravios, impugnando la desestimación de sus pretensiones.

Dijeron que la jueza de origen hizo una interpretación errónea del modo en que fue resuelto el contrato, ya que no valoró adecuadamente las notificaciones que se le cursaron por carta documento a la demandada.

Cuestionaron asimismo que la sentenciante haya valorado las cartas documento agregadas por la demandada, pese a que las mismas fueron desconocidas por su parte, sin que se produzca ninguna prueba de fueron despachadas por la demandada y diligenciadas en sus domicilios especiales.

Insistieron en que jamás recibieron esas cartas documento cuya autenticidad oportunamente desconocieron, y además, la demandada no agregó los correspondientes acuses de recibo, en tanto que "Correo Argentino" no informó si efectivamente las mismas habían sido entregadas a sus destinatarias.

Criticaron que la sentenciante haya hecho hincapié en la carta documento que no llegó a la demandada, y en cambio, haya ignorado la remitida por Natalia Milocco, en la que, con idéntico contenido al de aquella, se le comunicó la resolución del contrato.

Afirmaron que con dichas cartas documento, quedó completado el trámite previo de resolución del contrato.

Dijeron, además, que desconocen si la persona que figura como remitente de las misivas agregadas por la demandada, tenía mandato o algún otro tipo de autorización de ésta para remitirlas.

Manifestaron que quedó probado que las cartas documento por ellas remitidas fueron debidamente diligenciadas en el domicilio contractual de la demandada, y tan es así que, luego de habersele dejado los correspondientes avisos de visita, una fue retirada y la otra no.

Continuaron diciendo que luego de varias negociaciones extrajudiciales con la demandada, ante los reiterados incumplimientos de la misma, decidieron enviarle sendas cartas documento, comunicándole su decisión de resolver el contrato de compraventa del inmueble cuya restitución pretenden.

Agregaron que fundaron tal resolución en lo estipulado en la cláusula séptima del boleto de compraventa, en la cual se acordó que si la compradora no cumplía sus obligaciones, las vendedoras podrían optar por dar por resuelto el contrato y quedarse con las sumas abonadas, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

Hicieron hincapié en que por medio de dichas misivas, le comunicaron a la demandada que se encontraba en mora por falta de pago del saldo de precio y que habían caducado todos los plazos fijados tanto en el contrato como en la adenda.

Remarcaron que la demandada obró con mala fe al no haber retirado del correo la carta documento remitida por la señora Mediavilla, la que fue diligenciada correctamente en el domicilio especial constituido por aquella en el contrato.

Concluyeron con cita de jurisprudencia, según la cual, la falta de entrega de la carta documento con constancia de domicilio cerrado con aviso, resulta imputable al destinatario y, en consecuencia, cabe tener por cumplida la notificación.

**V-** En fecha 3/4/2024 la demandada presentó la expresión de agravios, impugnando la imposición de las costas en el orden causado.

Dijo que la sentenciante, apartándose del principio de la derrota y sin fundamentación alguna que justifique la excepción a la regla general en la materia, decidió imponer las costas en el orden causado.

Manifestó que las actoras la demandaron con conocimiento de que el contrato no se hallaba resuelto, lo cuál fue puesto de resalto en la etapa extrajudicial; razón por la cual, resulta incuestionable que, de acuerdo al principio general, aquellas deben ser condenadas en costas.

**VI-** Corrido traslado recíproco de las reseñadas expresiones de agravios, la demandada lo contestó en fecha 18/4/2024 solicitando la desestimación de la apelación de las accionantes, en tanto que éstas no lo contestaron; razón por la cual, luego de darles por perdida la carga de hacerlo, se dictó el llamamiento de autos para sentencia, cuya firmeza deja a las presentes actuaciones en condiciones de resolver.

**VII-** En tal labor, abordando inicialmente la apelación de la parte actora, comienzo por mencionar que la acción reivindicatoria tiene por finalidad la defensa de un derecho real que se ejerce por la posesión, frente a actos que producen el desapoderamiento (art. 2248 CCyC).

El desapoderamiento, como desposesión, merece una interpretación amplia. Por ello, se configura cuando el propietario es desposeído de cualquier modo contra su voluntad, sea por violencia, clandestinidad, abuso de confianza, hurto o estelionato.

Pero más allá de su amplia interpretación, el desapoderamiento resulta incompatible con un acto voluntario de transmisión del reclamante. Por ello, si el reivindicante entregó voluntariamente la posesión de la cosa, no puede volver sobre esa trasmisión, a menos que ataque el acto en cuya virtud realizó la entrega, y caído éste, reivindique la cosa, que se detentaría ya sin causa alguna (conf. Marina Mariani de Vidal, "Derechos Reales", Tomo 3, pág. 416).

Partiendo de esta plataforma, emerge con nitidez que el éxito de la apelación en tratamiento, y consiguientemente, de la pretensión de reivindicación, depende de que las actoras

hayan logrado resolver previamente el contrato de compraventa del inmueble cuya posesión reclaman, que oportunamente las vinculara con la demandada.

A fin de resolver este intrínquilis, cabe señalar que si una de las partes, basándose en la resolución del contrato, pretende la restitución de lo que hubiera entregado a la otra en cumplimiento de la prestación a su cargo, y esta última se opone a ese requerimiento, aquella no tendrá otra alternativa que promover la demanda, a fin de obtener la declaración de la resolución que invoca.

Es decir, ante la disidencia entre las partes, será preciso un proceso judicial para que se declare si se operó o no la resolución (conf. Anteo E. Ramella "La resolución por incumplimiento", pág 174; José María Gastaldi, "Pacto comisorio", pág. 254; Fernando J. López de Zavalía "Teoría de los contratos", Tomo I, pág. 634),

Coincidentemente, Jorge Mosset Iturraspe y Miguel Alberto Piedecabras sostienen que *"...la oposición, cualquiera sea, obsta la resolución, en la medida en que plantea un conflicto o puja de intereses, y por tanto, no queda otra vía que la judicial. Creemos que esta postura es la justa y razonable. De no ser así, en la puja o choque de criterios exteriorizados se tendría por verdad la manifestación del acreedor y por falsa la del deudor. Cuando la realidad puede ser otra. Se priorizaría una exteriorización sobre la otra, sin razón suficiente..."* (ver "La extinción del contrato", pág. 276).

Vale aclarar que este criterio jurisprudencial que fue elaborado en base al artículo 1204 del derogado Código Civil, es absolutamente trasladable al vigente artículo 1086 del Código Civil y Comercial, cuyo contenido no difiere en lo sustancial de aquel.

A la luz de estas pautas, lógico es concluir en que no quedó operada la resolución del contrato por propia autoridad de las vendedoras; conclusión que sella la suerte negativa de la apelación, y consecuentemente, de la reivindicación.

Llego a esta conclusión, haciendo hincapié en que la demandada se opuso a la resolución extrajudicial intentada por las accionantes, por medio de las cartas documento remitidas a las mismas.

Respecto de estas cartas documento en las que la parte demandada se opuso categóricamente a la resolución pretendida por las vendedoras, el "Correo Oficial de la República Argentina S.A." informó que son auténticas y fueron entregadas el 17/12/2020 y el 28/12/2020 en el domicilio contractual constituido por estas últimas.

No priva de sus efectos propios a estas cartas documento, la circunstancia de que hayan sido remitidas por medio de un representante; ya que cualquier eventual defecto de representación que las pudiera afectar, quedó cubierto con la ratificación tácita que importó el acompañamiento de las mismas con la contestación de demanda, acto del que se infiere de manera inequívoca y concluyente la aprobación de su contenido por parte de la accionada (arts. 369 y 371 CCyC).

Como lógico corolario de lo expuesto precedentemente, emerge que las accionantes debieron haber demandado judicialmente la resolución del contrato por incumplimiento de la demandada, y ante el éxito en su reclamo, la restitución del inmueble se hubiera operado por efecto de la restitución que las partes deben hacerse de lo recibido en razón del contrato resuelto (art. 1080 CCyC).

La misma necesidad de promover un proceso por resolución del contrato, se advierte respecto de la pretensión acumulada de daños y perjuicios.

Es que la indemnización del daño que se puede reclamar en forma complementaria a la reivindicación, se refiere a todo daño que sea causado como consecuencia de la lesión al derecho real (por ejemplo, restitución de los frutos percibidos); pero en modo alguno puede demandarse el pago de la indemnización prevista en el contrato, por medio de la cláusula penal, para el retraso en el pago del saldo de precio (art. 2250 CCyC).

Por ello, la desestimación de la apelación en tratamiento se impone (arts. 369, 371, 1080, 1086, 2248 y 2250 CCyC).

**VIII-** Abordando ahora la apelación de la demandada, adelanto que tampoco puede prosperar.

Así lo entiendo, ya que, al haber dinamizado previamente la facultad resolutoria contractualmente pactada, las accionantes pudieron creerse razonablemente con derecho a plantear las infructuosas pretensiones; circunstancia especial que aconseja la flexibilización de la regla general de imposición de las costas al vencido, basada en el principio objetivo de la derrota, y habilita la excepción genérica basada en la existencia de circunstancias particulares que justifican la eximición de la condena y la imposición de las costas en el orden causado (art. 68 CPCC).

**IX-** Por todo lo expuesto, propongo al Acuerdo, rechazar tanto el recurso de apelación deducido por la parte actora (arts. 369, 371, 1080, 1086, 2248 y 2250 CCyC), como el interpuesto por la parte demandada (art 68 CPCC); con costas de Alzada en el orden causado, atento a la desestimación de ambos recursos (art. 71 CPCC).

### **ASI LO VOTO.**

El Señor Juez Dr. Volta, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

### **A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Castro Durán, 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 los recursos de apelación deducidos por la parte actora (arts. 369, 371, 1080, 1086, 2248 y 2250 CCyC) y por la parte demandada (art. 68 CPCC); y consiguientemente, confirmar la sentencia apelada.

II)- Las costas de Alzada se imponen en el orden causado (art. 71 CPCC); y se difiere la regulación de honorarios correspondiente, para la oportunidad en que estén determinados los de la primera instancia (art. 31 LH).

**ASI LO VOTO.-**

El Señor Juez Dr. Volta, 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 los recursos de apelación deducidos por la parte actora (arts. 369, 371, 1080, 1086, 2248 y 2250 CCyC) y por la parte demandada (art. 68 CPCC); y consiguientemente, confirmar la sentencia apelada.

II)- Las costas de Alzada se imponen en el orden causado (art. 71 CPCC); y se difiere la regulación de honorarios correspondiente, para la oportunidad en que estén determinados los de la primera instancia (art. 31 LH).

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) -----



VOLTA Gaston Mario  
JUEZ

CASTRO DURAN Ricardo Manuel  
JUEZ

DI PIETRO Natalia Paola  
AUXILIAR LETRADO DE CÁMARA DE  
APELACIÓN

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