Datos del Expediente

Carátula: BARZAGHI MAURICIO C/ VARGAS FERNANDO ESTEBAN S/ ACCION REIVINDICATORIA

Fecha inicio: 20/05/2024 **Nº de Receptoría:** JU - 2786 - 2023 **Nº de Expediente:** JU - 2786 - 2023

Estado: En Letra - Para Consentir

Pasos procesales: Fecha: 05/12/2024 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - (FIRMADO)

Anterior **05/12/2024 11:28:27 - SENTENCIA DEFINITIVA**

REFERENCIAS

Domicilio Electrónico 20372548615@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico 20409335595@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante 05/12/2024 11:13:16 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante 05/12/2024 11:26:41 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante 05/12/2024 11:28:25 - DEMARIA Pablo Martin - SECRETARIO DE CÁMARA

Observación REVOCA

Sentido de la Sentencia REVOCA

-- **NOTIFICACION ELECTRONICA**

Fecha de Libramiento: 05/12/2024 11:35:19

Fecha de Notificación 06/12/2024 00:00:00

Notificado por Demaría Pablo Martín

-- **REGISTRACION ELECTRONICA**

Año Registro Electrónico 2024

Código de Acceso Registro Electrónico 2D98ED3A

Fecha y Hora Registro 05/12/2024 11:32:31

Número Registro Electrónico 200

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) -------

‰7[è1è'?iM1
2359001700073173

Expte. n°: JU-2786-2023 BARZAGHI MAURICIO C/ VARGAS FERNANDO ESTEBAN 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 la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en cau nº JU-2786-2023 caratulada: "BARZAGHI MAURICIO C/ VARGAS FERNANDO ESTEBAN S/ ACCION REIVINDICATORIA", a fin de dictar sentencia, 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 23/04/2024 la Sra. Juez de grado hizo lugar a la acción de reivindicación deducida por Mauricio Barzag contra Fernando Esteban Vargas, respecto del inmueble identificado como casa n°95 del barrio CO-VEN-DIAR de la localidad de Rojas. Impuso costas al demandado y difirió la regulación de los honorarios profesionales, hasta tanto existan pautas definitivas. -

Ello así, al encontrar procedente la acción considerando que, para la legitimación activa, se encuentra acreditado que el actor, resulta ser el últi adjudicatario del bien en litigio, por lo que se encuentra legitimado para reclamar su restitución.

Para ello, señaló el informe de la Dirección de Asuntos Legales del Instituto de la Vivienda de CO-VEN-DIAR, de fecha 9/11/2023, en el q presentó a los beneficiarios a ese organismo, plasmados luego en la resolución de adjudicación (Dec. 134/17, anexo único, art. 8).

También, destacó el informe emitido por Leonidas Leguizamon Alvarez quien dijo que fue ante ella, que la Sra. Pereyra suscribió el contrato adjudicación de una plaza con CO-VEN-DIAR, para luego, el 1/08/2005 cederlo al Sr. Barzaghi.

Sostuvo, asimismo, que, en cuanto a la legitimación pasiva, es el mismo accionado quien reconoce que habita la casa objeto de Litis.

Puso de resalto también, que, de las distintas declaraciones testimoniales receptadas en la audiencia de vista de causa, las que dijo interpretar concordancia con toda la prueba en su conjunto, surge la veracidad del relato actoral: que el Sr. Barzaghi es el adjudicatario de la vivienda n°95 y qu como tal, se encuentra legitimado para reivindicar el inmueble del Sr. Vargas, su actual poseedor.

Concluyó diciendo que, al haber justificado el actor su título sobre el bien en cuestión, sin que el accionado haya acreditado poseer título vali para detentar materialmente el inmueble, corresponde hacer lugar a la acción.

Dicha resolución motivó el recurso de apelación interpuesto por el accionado en fecha 29/04/2024, el cual es debidamente fundado mediante expresión de agravios agregada en fecha 10/06/2024, en donde formula una crítica a la sentencia atacada, solicitando su revocación, expresión q habré de resumir en los siguientes puntos:

-Que la sentenciante omitió valorar la prueba documental e informativa acompañada en la contestación de demanda, así como cier declaraciones testimoniales demostrativas tanto de su posesión como de la ausencia de la misma por el actor, señalando la misma como requis excluyente para ser adjudicatario;

-Que, si bien se afirmó la falsedad de los contratos de compraventa presentados, las firmas, a pesar de estar certificadas por escribano públi fueron reconocidas como auténticas por la pericia caligráfica;

-Que la documentación que recibe el nombre de “acta de mutuo acuerdo”, acompañada por la misma actora, en la que consta la entrega a la S Corro, no fue objeto de impugnación, siendo que, a partir de la misma, vinieron los consecuentes boletos a Onzari, y de este a Vargas, no habiéndo dicho nada de esto en la sentencia atacada;

-Que la sentenciante omitió considerar la respuesta obrante en la causa penal del Instituto de la Vivienda, en la que se informó que la empre CO-VEN-DIAR había postulado a la familia Barzaghi como adjudicatarios, agregando el apelante que se trató de una mera postulación, ya que, qui realiza la adjudicación es el Instituto de la Vivienda;

-Que surge de las declaraciones de los testigos propuestos por el actor, que la empresa CO-VEN-DIAR –amén de carecer de potestad pa adjudicar- no existe más actualmente, planteando el interrogante entonces de quién contestó los oficios dirigidos a dicha entidad, siendo que s respuestas, las agregó la misma parte actora;

-Que omitió valorar la respuesta del Instituto de la Vivienda, la que tildó de irrebatible y concluyente, en la que el organismo informó que, media el EX2020-24918961-GDEBA-DPTDIV, se constató que, quien se encontraba ocupando el inmueble al 8/05/2023, era él, encontrándose en trámite, adjudicación a su nombre;

-Que las pruebas reseñadas, son imprescindibles para acreditar estas cuestiones, habiéndolas debido apreciar la jueza, según las reglas de sana crítica, y no, agraviando a las partes de una manera personal, plagando de subjetividades la causa y no respetando el límite marcado por principio de congruencia, en violación al derecho de defensa y al debido proceso;

-Que, asimismo, además de solo haber valorado las declaraciones de los testigos propuestos por el actor, transgiversó sus declaracion arribando a un fallo carente de toda fundamentación;

-Por último, se agravió de que se lo condenara en costas, toda vez que, según dice, llegó a la misma a través de condiciones erradas.-

Que habiéndose corrido traslado de la memoria recursiva, la misma es resistida por el actor mediante la réplica presentada en fecha 8/07/20 por lo que previa resolución de fecha 1/10/2024 en la que se resolvió en torno a la documental que el apelante pretendió agregar como hecho nuevo una vez firme el 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.- En tal labor, comenzaré por recordar que la C.S.J.N. ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (Fallos 258:304; 262:222; 265:3 272:225, etc.) y que tampoco tiene el deber de ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (Fal 274:113; 280:3201; 144:611), paso a ocuparme de las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto, inclinándome por los med probatorios que produzcan mayor convicción. En otras palabras, se considerarán los hechos jurídicamente relevantes.-

III.- Ya en tarea decisoria, y sin perjuicio de la posterior regulación del Código Civil y Comercial, habré de considerar aplicable la normativa Código Civil, por resultar la normativa vigente al momento de la adquisición alegada por el actor (doctr. art. 7 del C.C.C.).-

IV.- Entrando al fondo de la cuestión es dable iniciar por recordar que: "*...Para el ejercicio de la acción reivindicatoria es menester la titularidad derecho real respectivo. La persona que es poseedora de un inmueble y resulta despojada, puede intentar las acciones posesorias, y si es vencida, a puede ejercer las acciones reales; pero, en este último caso, no basta con ser poseedor, sino que se requiere que sea poseedor legítimo, esto es, titular de alguno de los derechos reales ejercidos por medio de la posesión. Aquí ya no estará en discusión el hecho de la posesión, como acontece en juicio posesorio, sin que la contienda versará sobre el derecho de poseer...*

...Quien inicia la acción reivindicatoria, debe, como primera medida, justificar su derecho sobre la cosa objeto de la acción, invocando título dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión... Por tal razón, en la medida en que el actor no acredite ab initio su derec sobre la cosa, el poseedor no podrá ser privado de ella, aun cuando no demuestre o ni siquiera tenga derecho sobre ella; su posesión le es suficiente tal fin. Al reivindicante tampoco le bastará con establecer la falta de derecho a la posesión por parte del demandado, pues ello no prueba que él lo tie rigurosamente, deberá justificar su derecho a la posesión..." (Papaño-Kiper-Dillon-Causse, "Derechos Reales" T 2, págs. 375/421).-

De lo hasta aquí expuesto queda en claro que pesa sobre el accionante la carga de acreditar la titularidad de algún derecho real que se ejerza través de la posesión, esto es, su legitimación activa, extremo que, si bien la sentenciante de grado estimó cumplido, según mi convicción, no encuentra satisfecho.-

Sabido es, que “*los jueces pueden abordar de oficio el examen de la legitimación activa, pues de ello derivaba la existencia de “un caso controversia” para el ejercicio de la función jurisdiccional*” (conf. La Cassina S.A contra Fisco de la Provincia de Buenos Aires sobre expropiación inver SCBA LP C 103955 S 28/06/2017).-

En este sentido, el accionante sustenta su legitimación en base al convenio de fecha 20/06/1990 entre la empresa CO-VEN-DIAR y la S Pereyra, así como en su posterior adquisición a la última celebrada en fecha 4/08/2005 (conf. documentación adjunta a las presentaciones electrónic de fecha 1/06/2023 y 2/06/2023), los que de modo alguno –independientemente de tratarse de simples copias que se encuentran digitalizadas de for incompleta e ilegible- pueden ser catalogados como título suficiente o siquiera como justo título, al no encontrarse revestido de las formalidad

(escritura pública) legalmente exigidas para la adquisición de todo derecho real sobre un inmueble (doctr. arts. 1.184 inc. 1, 4.010 y ccdtes. del Cc Civ.); por lo que mas allá del esfuerzo argumental ensayado por el pretensor, la documentación acompañada, ni siquiera puede ser asimilada a un simp boleto de compra venta, el que, eventualmente, solo hubiese transmitido un derecho personal, más nunca un derecho real, pasible de ser recuperado través de la acción reivindicatoria que hoy se intenta.-

Llegado a este instancia, y atento a la doctrina sentada por el Superior Provincial que a continuación habré de desarrollar, estimo ociosc innecesario analizar la postura francamente minoritaria en doctrina y jurisprudencia, que le reconoce al comprador por boleto, legitimación para ejercer acción reivindicatoria (ver Gurfinkel de Wendy, "Derechos Reales", T II pág. 1.506/9)-

Y es que no debe perderse de vista que: "...*Según la ley civil, tratándose de bienes inmuebles, el dominio sólo se adquiere mediando escritu pública, tradición e inscripción (arts. 577, 1184 inc. 1°, 1185, 2505, 2524, 2601, 2602, 2603 y 2609, C.C.). El adquirente por boleto sólo es titular de u pretensión personal que no excede el marco de los derechos creditorios y carece de relevancia como negocio modificatorio de situaciones rea preexistentes. Así, podrá reivindicar el comprador antes de que se le haga la tradición de la cosa, si cuenta con escritura traslativa de dominio. Es que requisito formal de la escritura pública hace a la adquisición del derecho de propiedad que se transmite (arts. 1184 inc. 1°, 2601 y 2602, Cód. Civil)* (SCBA LP 109048 S 03/09/2014 Juez GENOUD (SD)); y consecuentemente que: "...*La acción reivindicatoria promovida con base en un boleto compraventa es insuficiente...*" (SCBA LP C 98552 S 16/03/2011, LP C 95617).-

Que conforme a lo hasta aquí expuesto, y no habiéndose invocado o acreditado la existencia de una cesión de la acción real de reivindicación p parte del titular dominial (doctr. arts. 1444 y nota del art. 1445 del Cód. Civ., conf. Gurfinkel de Wendy, "Derechos Reales", T II pág. 1.500/2), es q habré de proponer a éste Tribunal la revocación del pronunciamiento en revisión en cuanto a la falta de legitimación activa, con costas de amb instancias al accionante vencido (arts. 68 y 274 CPCC).-

TAL ES MI 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 Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

I.- REVOCAR la sentencia apelada, rechazando en consecuencia, la demanda interpuesta.

II.- Las **costas** de ambas instancias se imponen **al actor** (arts. 68 y 274 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios correspondiente pa cuando sean determinados los de primera instancia (art. 31 dec. ley 14.967).

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 Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

I.- REVOCAR la sentencia apelada, rechazando en consecuencia, la demanda interpuesta.

II.- Las **costas** de ambas instancias se imponen **al actor** (arts. 68 y 274 CPCC); difiriéndose la regulación de honorarios correspondiente para cuan sean determinados los de primera instancia (art. 31 dec. ley 14.967).

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) -------

FIRMADO POR:

VOLTA Gaston Mario
JUEZ

CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUEZ

DEMARIA Pablo Martin
SECRETARIO DE CÁMARA