



**ACUERDO:** En la ciudad de Cutral Co, Departamento Confluencia de la Provincia del Neuquén, a los ocho (08) del mes de Marzo del año dos mil veintitrés (2023), la Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, de Minería y Familia, con competencia en las II, III, IV y V Circunscripciones Judiciales, integrada con los señores Vocales, Dres. Alejandra Barroso y Pablo G. Furlotti, con la intervención de la Secretaria de Cámara Victoria Boglio, dicta sentencia en estos autos caratulados: "**GARCIA MONICA LIDIA c/ GONZALEZ LAURA CECILIA s/ ACCIÓN REIVINDICATORIA**" (Expte. N° **77.586, Año: 2.017**) del Registro del Juzgado de Primera Instancia N° 1 en lo Civil, Comercial, Especial de Concursos y Quiebras, y de Minería de la II Circunscripción Judicial de la Provincia del Neuquén y que tramitan ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de la Ciudad mencionada, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado el **Dr. Pablo G. Furlotti** dijo:

**I.- A)** A fs. 430/435 obra sentencia de primera instancia por la cual se hizo lugar a la acción reivindicatoria interpuesta por la accionante -Sra. Mónica Lidia García- contra la demandada -Sra. Laura Cecilia González-, condenando a esta última a restituir el inmueble objeto de autos en un plazo de diez días desde el momento en que dicha decisión quedara firme. Impuso las costas a esa accionada perdedora y difirió la regulación de honorarios para el momento de contar con una base regulatoria.

**B)** La parte demandada -por intermedio de letrada apoderada- impugna el pronunciamiento a fs. 440, recurso que es concedido a fs. 441.-

Recibidas las actuaciones en esta Alzada y dado el trámite de rigor la parte recurrente -por medio de letrada apoderada y patrocinio letrado- expresa agravios a fs. 446/449, los cuales merecen respuesta de la contraria a fs. 451/452.



En fs. 453 se confiere vista a la Defensoría del Niño y Adolescente de esta Circunscripción Judicial.- A fs. 455 obra dictamen del Titular de la Ministerio de la Defensa, respecto del recurso interpuesto.

A fs. 456 se llama autos a sentencia, el cual es suspendido a fs. 459.- En providencia de fs. 463 se reanuda el llamado para definitiva, el que se encuentra firme y consentido.

**II.- A) Agravios parte demandada**

1.- En primer lugar, la accionada cuestiona la valoración de la prueba testimonial efectuada por la magistrada de grado, la cual considera fue defectuosa y parcializada. En tal sentido, critica que no haya tenido en cuenta los testimonios producidos en autos, los cuales refiere darían cuenta que su posesión sobre el inmueble es anterior al título de la actora.

En esa línea, señala que la testigo Sra. Bustamante Marisol declaró que su parte tiene la posesión del inmueble "desde fines de 2004". Y aduce que similares precisiones fueron brindadas por los Sres. Barrera Eliseo y Carrasco Martin Roberto. Entiende así que ha quedado debidamente acreditado que su posesión comenzó entre los años 2003 y 2005. Y agrega que todas esas declaraciones no han sido siquiera repreguntadas por la contraparte, y resultan ser claras y contundentes respecto a que su posesión es anterior al título de la accionante.

Por esto cuestiona que la juez a quo, sin que nadie se lo pida ni lo señale, recurrió a contrastar esas declaraciones con las testimoniales pertenecientes a otro juicio, e hizo prevalecer sin que medie razón ni explicación alguna lo dicho por otros testigos en otro pleito en desmedro de las declaraciones producidas en este proceso.

De tal manera, señala que la sentenciante si bien manifiesta no desconocer la importancia del artículo 2256 inc. b) del Código Civil y Comercial al rechazar los testimonios



aquí producidos da por entendido en forma equivocada e injusta que su posesión no es anterior al título. A continuación sostiene que la actora no aportó prueba alguna que permita afirmar que su título es anterior a su posesión.

Incluso destaca que de esta causa se advierte que la Sra. Mónica García nunca tuvo la posesión. Cuestiona así que la juez de grado haya decidido tener por supuesta esa posesión cuando alude a un boleto de compraventa al que se le confiere carácter de instrumento público. En este punto, entiende que ese instrumento no es ni más ni menos que una promesa de venta o mejor dicho una promesa y obligación de transferir el derecho real de dominio algún día pero nunca puede ser prueba de tradición ni de posesión. Esto porque aduce eso es un hecho y debe tener su trato fáctico, es decir que debe plasmarse en la realidad lo que se suscribe.

2. A partir de la última consideración vertida en el primer agravio, la demandada también se queja por entender que no hay una sola prueba en el expediente que acredite que la accionante haya estado en posesión efectiva del inmueble. De tal manera, cuestiona que la judicante dé por supuesto ese extremo por remisión a un boleto de compraventa, cuando no hay indicación alguna fáctica del hecho de la tradición ni del hecho de la posesión.

Por esto entiende que no puede hacerse lugar a una acción reivindicatoria ya que esta nace del dominio y el dominio no se adquiere solo con la escritura sino también con la tradición de la cosa. En relación a este aspecto, transcribe jurisprudencia con el objeto de sostener que la accionante carece de la acción reivindicatoria por estar ausente el requisito de la tradición para adquirir el derecho real de dominio.

En consecuencia, de acuerdo a los argumentos desarrollados en estas críticas, la demandada peticiona que se revoque la sentencia de grado con imposición de costas a la contraria.



Contestación parte actora

Por su parte, la demandante -por medio de letrado apoderado- refiere que del expediente de desalojo surge el momento a partir del cual se produjo la posesión de la demandada. Por lo que entiende que si se aplica lo allí probado a la presente causa se advierte la razonabilidad de la decisión adoptada por la juez a quo.

A continuación transcribe un fragmento de la decisión de grado, y aduce que se encuentra acreditado que está legitimada para pretender recuperar el inmueble, es decir que se configuran los presupuestos establecidos en el art. 2256 inc. b del CCyC. En apoyo de su línea argumentativa cita un fallo de la Cámara de Apelaciones de Azul, el cual transcribe parcialmente.

Por lo que, en definitiva, peticiona que desestime el recurso de la contraria y se confirme la decisión de primera instancia.

**B)** A fs. 455 se agrega el Dictamen emitido por el Defensor de los Derechos del Niño y Adolescente, el cual propicia que se haga lugar al recurso interpuesto por la demandada. Esto bajo el argumento de encontrarse acreditado que la posesión del inmueble por parte de la demandada (año 2.003) es anterior a la fecha del boleto de compraventa presentado por la actora (22/04/2013). E incluso agrega dicho organismo que la accionante nunca tuvo la posesión del inmueble.

A continuación transcribe algunos artículos del CCyC y peticiona que se haga lugar a la apelación interpuesta por ser dicha solución la adecuada de acuerdo al interés superior de los niños involucrados.

**III.- A)** En uso de las facultades conferidas a este Tribunal como Juez del recurso, que puede ser ejercida aún de oficio, corresponde examinar si el memorial de agravios reúne los requisitos formales de habilidad exigidos por el art. 265 del Código Procesal.



En ese cometido y atendiendo a la gravedad con que el art. 266 del ordenamiento de rito sanciona la falencia del escrito recursivo, considero con criterio favorable a la apertura del recurso en miras de armonizar adecuadamente las prescripciones legales y la garantía de la defensa en juicio, en el marco del principio de congruencia. Por lo que habiendo expresado la recurrente la razón de su disconformidad con la decisión adoptada, la crítica efectuada permite el análisis sustancial de la materia sometida a revisión.

En ese entendimiento concluyo que cabe analizar el recurso intentado por la accionada.-

**B)** La Corte Suprema de Justicia de la Nación sostiene que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225; etc.), en mérito a lo cual no seguiré a la recurrente en todos y cada uno de sus fundamentos sino solo en aquellos que sean conducentes para decidir el presente litigio. En otras palabras, se considerarán los hechos jurídicamente relevantes (cfr. Aragonese Alonso, "Proceso y Derecho Procesal", p. 971), o singularmente trascendentes (cfr. Calamandrei, "La génesis lógica de la sentencia civil", en "Estudios sobre el proceso civil", p. 369 y ss.).-

**IV.-** Establecido lo anterior y sintetizada la postura de ambas partes (apartado II), he de abordar los cuestionamientos traídos a consideración de este Tribunal por parte de la incoada.

**A.- 1)** En relación a las críticas vertidas por la demandada, en primer lugar he de aclarar que examinaré en forma conjunta ambos agravios ya que en definitiva cada uno de ellos se vincula con la supuesta posesión previa de la demandada respecto del bien inmueble objeto de este trámite.



A partir de dicho extremo, el cual la accionada considera debidamente acreditado, dicha parte entiende que no resulta procedente la acción reivindicatoria intentada por la actora. Esto bajo dos argumentos diferentes pero vinculados entre sí: 1) por aplicación del art. 2256 inc. b del CCyC, ya que entiende que su posesión resultaba ser anterior al título de la actora; 2) porque aduce que justamente en razón de su posesión previa a la de la actora, ésta nunca recibió la tradición y por ende carece de la titularidad de la acción reivindicatoria (ausencia de modo para la adquisición del derecho real).

Ante los planteos indicados, considero que ambos cuestionamientos pueden ser resueltos adecuadamente de conformidad a lo normado en los arts. 2758, 2789 y 2790 del Código Civil de Vélez. He de aclarar que entiendo conveniente hacer aplicación de dicha normativa, ya que las presentes actuaciones están referidas a una acción reivindicatoria, situación que determina la necesidad de hacer uso en este caso concreto de la ley vigente al momento en que el titular dominial pierde la posesión del inmueble (en este caso en el año 2006), esto es el Código Civil velezano.

Sin perjuicio de esto, he de destacar que esta acción real no ha sufrido cambios relevantes con el nuevo cuerpo normativo, por lo que no se plantea en rigor de verdad un conflicto de derecho transitorio. En tal sentido, he de remarcar que no existe una diferencia sustancial entre los artículos previamente referidos y los correlativos en el Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 2248, 2256, 2257 y 2258 respectivamente). Es decir que la manera de resolver problemas como el aquí examinado (posesión previa del demandado respecto del título del reivindicante y titularidad de la acción reivindicatoria ante la ausencia de tradición) se mantiene igual.



2) Ahora bien, fijado ese primer aspecto y en vistas de los términos vertidos en los dos agravios de la demandada, he de traer a consideración algunas precisiones que ya he desarrollado sobre esta temática en las causas "TISEIRA MIGUEL LORENZO C/ KISTERMANN GUILLERMO S/ ACCION REIVINDICATORIA" (Expte. JVACI1 N° 8.371, Año 2016), y TISEIRA MIGUEL LORENZO C/ GIMENEZ JORGE ANDRES S/ ACCION REIVINDICATORIA" (Expte. JVACI1 N° 8.370, Año 2016), ambas de la OPAG de San Martín de los Andes, ambos Acuerdos de fecha 7 de noviembre del 2019.

En las oportunidades referidas, al analizar aspectos relacionados concretamente con cada crítica vertida por la demandada, indiqué que a partir de las expresas disposiciones del art. 2758 del Código Civil (art. 2248 CCyC), cabe recordar que el contrato de compraventa es consensual. De allí que la celebración del mismo no es suficiente para que el comprador adquiera el dominio de la cosa vendida, más si se tiene presente que el Código Velezano y el actual CCyC adoptaron la teoría del título y modo, de la cual resulta que sólo la conjunción de ambos permite arribar al derecho real.

La doctrina, conforme la regulación legal antedicha y lo prescripto por el art. 2758 del ordenamiento jurídico citado, se ha preguntado si el comprador de un bien inmueble se encuentra habilitado para ejercer la acción reivindicatoria en el supuesto en que una vez celebrada la compraventa, o sea otorgado el título suficiente, no adquiere la propiedad porque la cosa vendida no le es entregada por estar la misma en poder de un tercero. Una posición doctrinaria sostiene que ante la ausencia del derecho real de comprador, acordarle la reivindicación iría en contra de la esencia misma de la acción; en tanto para la otra posición, la cual comparto, "El comprador está legitimado para reivindicar porque al celebrar la compraventa se produce una cesión de todos los derechos y acciones del vendedor y entre ellas se encuentra la reivindicación", fundada esta interpretación en que "si bien



el derecho real no se trasmite antes de la tradición, no sucede lo mismo con la acción que pasa con el contrato (...). Acción real y derecho real no son conceptos equivalentes, por los que la transmisión de las acciones reales es independiente de la de los derechos reales, más aún la cesión de la primeras no implica necesariamente la enajenación del derecho correspondiente (...)." (cfr. Areán, Beatriz, "Derechos Reales", T. 2, 6ta. Edición renovada y ampliada, Buenos Aires: 2003, Ed. Hammurabi).

La postura mencionada en último término ha sido sustentada por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en el fallo plenario dictado en los autos "Arcadini, Roque (suc.) c/ Maleca, Carlos" en fecha 11 de noviembre de 1958 (Thomson Reuters, Información Legal Online, Cita: AR/JUR/6/ 1958), al resolver "El comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, puede, aún antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma". (tex.).

En igual sentido otros tribunales han indicado: "El propietario que no recibió tradición puede reivindicar en base a una cesión implícita, pudiendo unir su título al de todos sus antecesores, hasta llegar al dominio público del Estado. [...] La cesibilidad de la acción reivindicatoria (art. 1444 y notas a los artículos 1445 y 2109 Cód. Civ.) se considera tácita en los actos de transmisión y no requiere de la tradición para oponerse". (CApel. CC San Martín, Sala II, 11-3-1982, -Marcos Caballero de Albarrán, Agustina c/ Mattioli Ricardo- (SJ) ED 115-681). "El comprador a quien aún no se ha hecho tradición de la cosa se halla, no obstante, legitimado para intentar la acción reivindicatoria contra el tercero en cuyo poder se encuentre. Ello así partiendo de la cesibilidad de la acción reivindicatoria, sin necesidad de tradición (art. 1444 y nota al art. 1445, Cód. Civil), y con independencia del



derecho de dominio, que sólo pasa al adquirente por la tradición. Con arreglo a ese criterio, que armoniza adecuadamente las disposiciones relativas a los derechos reales con las propias de los contratos, se razona que, admitida la posibilidad de reivindicar por parte del cesionario, no se advierten argumentos fundamentales que obsten el ejercicio de igual facultad por parte del comprador -o de cualquier adquirente- a quien no se haya hecho tradición de la cosa, pues son notorias las afinidades entre la compraventa y la cesión de créditos, cuando ésta se hace por un precio en dinero". (CNAFed.Civ. y Com., Sala II, - "Ventrucci Edgardo A. c/ Banco de la Nación Argentina" -, 2-08-1988, LL 1989-A, 107).

Por su parte la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de nuestra Provincia en autos "Di Paolo Claudia Silvina y otros c/ Agüero Ernesto Mario y otros s/ acción reivindicatoria" (Ac. 38/17 de fecha 14 de noviembre de 2017) ha expresado: "(...) se ha definido a la acción reivindicatoria como aquella que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee (cfr. Borda, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales, T. II, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1992, pág. 471 y ss.). Existe consenso en que puede ejercerla tanto el propietario que ha perdido la posesión como también quien nunca la adquirió, pues ella se vincula con el título, con el derecho a poseer, con independencia de la posesión misma - hecho-. De allí entonces que predomina en doctrina -que se comparte- la opinión que el comprador que no ha recibido la tradición tiene acción reivindicatoria contra los terceros dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base (aut. y ob. cit. Pág. 4749". (www.jusneuquen.gov.ar).

El artículo 2789 del Código Civil (Velezano), aplicable al caso, establece el principio que si el título del actor fuese



posterior a la posesión que tiene el demandado, aquel no es suficiente para fundar la demanda de reivindicación. Sin embargo e inmediatamente por disposición del art. 2790 del ordenamiento jurídico citado se le permite al reivindicante probar la existencia de otros títulos más antiguos capaces de justificar que el transmitente era efectivamente dueño de la heredad y con anterioridad a la posesión del demandado. Es decir que no se alude al título inmediato y recién otorgado al reivindicante, sino al que tuvieron sus causantes.

La presunción que emana de la norma jurídica citada en último término ha sido motivo de discusión doctrinaria y jurisprudencial, inclinándose la decisión de los tribunales por la posición que sostiene que la misma es *iuris tantum*, es decir que el demandado tiene la posibilidad de destruir la misma por prueba en contrario, a cuyo fin será necesario que éste acredite que ninguno de los antecesores en el dominio y no sólo quien pretende el título, tuvieron la posesión.

Respecto a la acreditación por parte del revindicante de haber tenido la posesión del bien cuya reivindicación pretende es dable destacar que si bien parte de la doctrina sostiene que el accionante "...debe demostrar haber tenido él mismo la posesión, porque sin ella, no habría adquirido la propiedad (...)" (cfr. Salvat, "Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales", 3ra. edición, T. II, pág. 510, Nro. 2100, nota 2), cierto es que otros autores postulan -posición que comparto- "...que el actor que presenta títulos de propiedad de quienes lo precedieron, remontándose hasta alguno que sea anterior a la posesión del demandado, ganará la acción de reivindicación aunque él no haya sido nunca poseedor, ya que las escrituras que acreditan el dominio de los antecesores hacen presumir que éstos tuvieron la posesión y autorizan a accionar en su propio interés aun cuando no medie cesión expresa, porque ella va implícita en cada acto de enajenación". (cfr. Lafaille, "Derecho Civil. Tratado de los



Derechos Reales”, t. III, pág. 278, Nro. 2109, citado por Areán Beatriz en “Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial” Alberto G. Bueres (Dir.) - Elena I. Highton (Coord.), T. 5, Ed. Hammurabi).

En dicho orden de ideas se ha expresado. “Los arts. 2758 y concordantes del Cód. Civil no se oponen a la aplicación del art. 2790 de ese mismo cuerpo legal en el caso de que el actor pudiera invocar en su beneficio títulos de dominio anteriores a la posesión del reivindicado, aun cuando no probase la preexistencia de la propia posesión. Ello así porque debe presumirse “juris tantum” que los antecesores del reivindicante --que transfirieron la cosa “cum omni sua causa”, es decir, subrogándolo a aquél en todos los derechos de garantía-- tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título, lo que basta para que, como sucesor, pueda ampararse en los derechos que hubiesen tenido sus antecesores para reivindicar (conf. causas Ac. 36.459, sent. del 12/8/86; Ac. 30.238, sent. del 9/6/87; Ac. 39.239, sent. del 20/9/88; Ac. 39.291, sent. del 18/10/88)”. (SCBA, 20-06-1989, - “Verano, Carlos A. c/ Arado, Alfredo R. y otros” -, Thomson Reuters Información Legal Online, Cita: AR/JUR/1266/1989). “(...) de conformidad con el precepto contenido en el art. 2790, si alguno de los títulos de dominio del reivindicante o de sus antecesores que se hubiere presentado al juicio fuese anterior a la posesión del reivindicado, se presume la preexistencia de la posesión desde la fecha del título y el demandante puede ampararse en ella para reivindicar el bien de quien lo detenta sin título (conf. Ac. 68.604 Ver Texto, sent. del 16/2/2000)”. (SCBA, 15-11-2000, - “Naveira, Alfonso R. c/ Michel, Pablo C. s/ Reivindicación” - Thomson Reuters Información Legal Online, Cita: 70004308; DJBA, 159-293). “El análisis de los arts. 2789 y 2790 del Código Civil permite concluir que debe entenderse por “título” en el sentido de las normas citadas, a que toda clase de actos que acrediten la existencia de la propiedad de



la cosa reivindicada, ya que aquéllas refieren a la prueba de la titularidad misma del derecho de dominio frente a la hipótesis de que la posesión detentada por el poseedor con anterioridad o posterioridad a la fecha del título". (ST Entre Ríos, Sala II, Civil y Comercial, 7-04-1997, LL Litoral, 1998-1-995). "Para el progreso de la reivindicación es innecesario que el demandante pruebe su posesión y la pérdida de la misma, si presenta títulos anteriores a la posesión del demandado, puesto que se trata de la situación prevista por el art. 2790 del Código Civil". (CCiv, Com., Lab. y Minería, Santa Rosa, 30-09-1977, JA 1979-II-26).

**3)** Bajo la óptica aludida he de destacar que, más allá de la fecha específica en que la demandada comenzó a poseer el bien inmueble (ya sea en el año 2003 o 2004 como alega la apelante o 2007 como se señaló en la decisión de grado), cierto es que existe un título de propiedad del antecesor dominial de la actora que es de fecha anterior a cualquiera de esos años. Es decir que la reivindicante probó haber recibido la propiedad del inmueble en cuestión de una persona que contaba con un título anterior en el tiempo a la posesión de la demandada (esto es anterior incluso al año 2003). Y este extremo permite reconocer una posesión previa de ese anterior propietario, ya que la demandada no acreditó que éste nunca tuvo esa relación de hecho o que su propia posesión sea previa.

En tal sentido debo remarcar que si bien el título en concreto del anterior propietario de la heredad reivindicada no se encuentra agregado a esta causa ni a la que se encuentra atada por cuerda, cierto es que de la copia del testimonio de la escritura traslativa del dominio en favor de la accionante (fs. 105/107) surge ese extremo. Así, advierto que la Escribana actuante hace constar en ese acto que ese bien que se transmitía a la Sra. García "1) LE CORRESPONDE: Al titular señor Atanasio CAMPOS, por compra que efectuara a Yacimientos



Petrolíferos Fiscales Sociedad del Estado Nacional, siendo entonces del mismo estado civil que el actual, mediante Escritura N° 18, del 18 de febrero del año 1992, pasada al Folio 32, por ante el Registro Notarial cinco de esta ciudad, de lo que en su primer testimonio se tomó razón en el Registro de la Propiedad bajo Matrícula 43.667 Confluencia, que he tenido a la vista, doy fe" (fs. 105vta.).

Asimismo, en ese instrumento a continuación la profesional interviniente refiere que "DE LOS CERTIFICADOS producidos para este otorgamiento, que tengo a la vista y agrego surge: los del Registro de la Propiedad, Dominio N° 11190/13 y de Inhibición N° 11191/13, ambos de fecha nueve del corriente mes y año, que el inmueble consta a nombre de la parte vendedora...".

A lo que debo agregar que, en forma coincidente con estos aspectos asentados en ese instrumento, de estos obrados surge que la Municipalidad de Plaza Huincul informó que el inmueble objeto de autos estaba inscripto a nombre del Sr. Campos Atanasio, "Titular con escritura de fecha 18/03/1992" (fs. 224). Por lo que la fecha del título consignada por dicho Municipio resulta coincidente con aquel señalado por la escribana, aspecto que se advierte de la copia del testimonio adjuntado por el actor a fs. 105/107.

En esta misma línea, también debo remarcar que el número de la escritura consignado en la copia del testimonio indicado se condice con el referido por el Registro de la Propiedad Inmueble respecto del título por el cual se realizó la respectiva inscripción dominial de la actora. En tal sentido, observo que en el informe de dominio obrante a fs. 114 se indica que la accionante resulta ser titular del bien inmueble conforme "COMPRAVENTA, Esc. 21 F. 50 del 22-4-13 Reg. 3 Nqn"; mientras que en la copia del testimonio agregada a fs. 105/107 también se indica que se refiere a la Esc. N° 21, que obra al



Folio 50 del Registro Notarial N° TRES de NEUQUEN CAPITAL” (fs. 107).

Por último, más allá de esas coincidencias probatorias que resultan suficientes para tener por acreditada la existencia de la mencionada escritura de transferencia en favor de la actora que da cuenta del título dominial anterior del Sr. Atanasio Campos respecto de la posesión de la demandada, he de hacer una aclaración más. Esto es que no paso por alto, como ya he venido destacando hasta este punto, que ese testimonio de la escritura dominial de la Sra. García resulta ser una copia simple. Sin embargo, cierto es que esa documental fue acompañada por la parte actora al momento de denunciar los datos necesarios para realizar la respectiva anotación de litis de dicho inmueble en el Registro de la Propiedad Inmueble, diligencia que pudo ser adecuadamente cumplida en razón de esa información (conf. surge de fs. 114) .

Por lo que esa circunstancia, unida a la restantes constancias detalladas, resulta suficiente como para entender que esa copia del testimonio de fs. 105/108 se condice con el título dominial registrado en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Por todo esto, es que puedo afirmar que con la constancia asentada en el testimonio de la escritura del inmueble a favor de la accionante, se da cuenta de un título dominial de fecha anterior a la posesión alegada por la demandada (ya sea que se entienda que comenzó a poseer en el 2003 o en el 2007). En tal sentido, he de reiterar que la escribana que confeccionó la escritura traslativa de dominio en favor de la accionante dejó constancia que el Sr. Campos era propietario de ese terreno desde el año 1992, esto es por lo menos 10 años antes de cualquier tipo de posesión que pudiera haber ejercido la demandada.

Sobre esta situación se ha expresado que “si bien, por el art. 2789, Código Civil, cuando el título es posterior a la



posesión del demandado no es suficiente para fundar la acción de reivindicación, sí lo es cuando uniendo el actor su título a los de sus antecesores, en que el más antiguo sea de fecha anterior a aquella posesión. En tal supuesto el actor hace suyo el derecho a reivindicar que le competía a su antecesor con título anterior a la posesión del demandado, resultando suficiente las constancias asentadas por el escribano en las escrituras públicas, de las anteriores transmisiones.” (Obeid, Napoleón Alfredo vs. Benítez, Juan Ángel s. Reivindicación /// Cámara Civil y Comercial Común Sala I, San Miguel de Tucumán, Tucumán; 26-07-2006; Rubinzal Online; RC J 574/07).-

Y, en relación con este aspecto, la doctrina manifiesta que “respecto a la agregación de los títulos correspondientes a los antecesores en el dominio, se ha juzgado que para establecer los antecedentes del título es pertinente recurrir a las propias constancias de la escritura por la cual se transmitió al actor el dominio del bien reivindicado. Es decir, que no es indispensable acompañar las diversas y sucesivas escrituras traslativas que constituyen los antecedentes del título del reivindicante, sino que resultan suficientes las constancias asentadas por el escribano en la escritura última de las anteriores transmisiones, si se las individualiza debidamente” (Papaño - Kiper- Dillon - Causse; “Derecho Civil - Derechos Reales”, Tomo 2, pág. 430; Ed. Astrea,).

Es decir entonces que lo normado por el art. 2789 del Código Civil se encontraría superado por esta constancia en el título presentado por la accionante. Así, al ser la adquisición del enajenante del inmueble (Sr. Campos) de fecha anterior a la posesión de la accionada, cabe destacar que “el reivindicante con título anterior a la posesión del reivindicado, aunque no probare la existencia de su propia posesión, tiene a su favor la presunción derivada del art. 2790, Código Civil, de que los antecesores del dominio



estuvieron en la posesión de la cosa reivindicada desde las fechas de sus títulos, lo que autoriza, como sucesor de aquéllos para ampararse en el derecho que a éstos les hubiera correspondido para reivindicar el bien.” (Lotto, Rafael vs. Cejas, Hugo Alberto y otra s. Ordinario /// Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Formosa, Formosa; 04-07-2013; Rubinzal Online; RC J 15612/13).

En definitiva, conforme todo lo expuesto, el título anterior que surge de la escritura traslativa de dominio en favor de la actora resulta suficiente como para desestimar ambos agravios vertidos por la accionada. Esto en razón de que la fecha de ese título resulta ser de una fecha previa a la posesión de la accionada (ya sea que se fije este en el año 2003/2004 o 2007), aspecto que hace aplicable las disposiciones del art. 2790 del código velezano (actual art. 2256 inc. c del CCyC) -Primer Agravio-.

Y, ese mismo título, de fecha anterior a esa posesión de la accionada, resulta idóneo también para entender que con la transmisión del dominio realizada en favor de la actora, se hizo cesión de la acción reivindicatoria en su favor. Por lo que esa circunstancia, de acuerdo a todos los fundamentos previamente expuestos, resulta adecuada como para entender que la actora contaba con la posibilidad de ejercer la presente acción reivindicatoria (independientemente del hecho de haberse realizado tradición de la cosa en su favor o no) - Segundo Agravio-.

**B.-** En definitiva, por todo lo dicho, entiendo que cabe desestimar las críticas de la accionada en los términos deducida y, en consecuencia, confirmar la decisión apelada.

**V.-** En atención a los argumentos esgrimidos en el apartado que antecede, doctrina y jurisprudencia allí citada y en el entendimiento de haber dado respuesta a los cuestionamientos traídos a consideración, corresponde -lo que así propició al Acuerdo- rechazar la impugnación intentada por la parte



demandada y, consecuentemente, confirmar la sentencia de primera instancia en todo aquello que ha sido materia de agravio para la accionada impugnante.

**VI.-** En relación a las causídicas de esta etapa procesal estimo que deben ser impuestas a la incoada vencida, por aplicación del principio objetivo de la derrota (cfr. art. 68 del C.P.C. y C.).

**VII.-** Respecto a los honorarios de segunda instancia cabe diferir su fijación hasta tanto se establezca la base regulatoria y se determinen los emolumentos profesionales por a labro desplegada en la anterior instancia (cfr. art. 15, 20, 24 y 47 de la ley 1594, modificada por ley 2933).- **Así**

**voto.-**

A su turno la **Dra. Alejandra Barroso** dijo:

Comparto los argumentos y solución que propicia el Sr. Vocal que abre el Acuerdo, motivo por el cual adhiero al voto que antecede expidiéndome en igual sentido. **Mi voto.-**

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

**RESUELVE:**

**I.-** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada según IW Número 168989 de fecha 15/09/2022 08:00 hs., y en consecuencia, confirmar en todas sus partes la sentencia de fecha 8 de Septiembre del año 2022, en lo que ha sido materia de agravios para la accionada recurrente.

**II.-** Imponer las costas de segunda instancia a la parte demandada impugnante en su carácter de vencida (art. 68 del C.P.C y C.).

**III.-** Diferir la fijación de los honorarios de alzada hasta tanto se establezca la base regulatoria y se determinen los emolumentos profesionales por a labro desplegada en la



anterior instancia (cfr. art. 15, 20, 24 y 47 de la ley 1594, modificada por ley 2933).-

**IV.- Protocolícese digitalmente. Notifíquese** electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

**Dra. Alejandra Barroso  
Jueza de Cámara**

**Dr. Pablo G. Furlotti  
Juez de Cámara**

**Dra. Victoria Boglio  
Secretaria de Cámara**

Se deja constancia que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los Dres. Pablo G. Furlotti y Alejandra Barroso como así también por quien suscribe conforme se desprende de las constancias obrantes en el sistema informático Dextra. Asimismo, se procedió a su protocolización.

**Victoria Boglio  
Secretaria de Cámara**

En fecha 9 de marzo se cumple con la notificación que se dispone.

**Victoria Boglio  
Secretaria de Cámara**