REGISTRADA BAJO EL Nº 254 (S) Fº 1648/1656

Expte. Nº168786 Juzgado Nº

En la ciudad de Mar del Plata, a los 17 días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve, se reúne la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en acuerdo ordinario, a efectos de dictar sentencia en autos: "**GUTIERREZ ORTUÑO JAQUELINE LILIANA C/ DECAUX MARTA SUSANA S/ ACCION REIVINDICATORIA "**, en los cuales, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal, resultó que la votación debía ser en el orden siguiente: Dres. Rubén Daniel Gérez y Nélida Isabel Zampini.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

1) ¿Es justa la sentencia de fs. 125/ 132?

2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

I.-Antecedentes.

1) A fs. 41/44 se presenta la Sra. Jaqueline Liliana Gutiérrez Ortuño, por derecho propio y con el patrocinio letrado de la Dra. Celia Beatriz De Caro, promoviendo demanda de reivindicación contra la Sra. Marta Susana Decaux.

Relata que resulta es titular del inmueble designado catastralmente como: Circunscripción VI; Sección B; Manzana 115-d; Parcela 5; Matricula 106.719.

Expresa que el bien fue adquirido de los Sres. Armando Oscar y Juan Eduardo Andretta, con fecha 16 de abril de 2001, aclarando que la operación de compra se instrumentó con la intervención del Notario Jorge Salerno.

Explica que, por motivos familiares y laborales, otorgó poder especial para el manejo y administración del inmueble a su padrastro (Sr. Guillermo Gabriel Narvaez).

Refiere que su familia se encuentra radicada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, destacando que viaja reiteradamente durante el año a su país de origen, Bolivia. Subrayan que, por esa circunstancia, viene dos o tres veces por año a la ciudad de Mar del Plata con la finalidad de refaccionar la vivienda y construir un dúplex para inversión.

Alega que, a efectos de tener permanentes noticias respecto del estado del inmueble, contaba con la colaboración de un vecino cercano a la familia, el Sr. Domingo Jorge Borghetti, quien periódicamente se encargaba de pasar por la propiedad, constatar el estado de conservación e informarle cualquier cuestión que pudiera suscitarse.

Comenta, que durante el año 2015, el Sr. Borghetti le comunicó que el inmueble se hallaba ocupado por personas que decían haber contratado con la dueña del inmueble.

Afirma que, ante dicho panorama, viajó a esta ciudad a los fines de realizar los trámites necesarios tendientes a recuperar la propiedad, comenzando una peregrinación de reclamos por comisarías y tribunales con el objeto de hacer valer su derecho a disponer libremente del uso y goce del inmueble.

Agrega que, en el año 2017, la propiedad volvió a ser ocupada por personas ajenas a su conocimiento y que desde entonces sigue privado del uso y goce del inmueble, conforme a su derecho.

Asevera que se incoaron las pertinentes acciones penales, las cuales tramitan por ante la Fiscalía N°10 de la ciudad de Mar del Plata, bajo el número de I.P.P.: 450/18.

Manifiesta que, luego de haberse requerido un informe de dominio al Registro de la Propiedad Inmueble, pudo determinarse que el bien fue inscripto a nombre de su hijastra (Srta. Jaqueline Liliana Gutiérrez Ortuño) con fecha 30-04-2001, por ante el escribano Salerno, siendo los titulares anteriores los Sres. Adreatta.

Subraya que: *"conforme dicho asiento registral, le fue solicitado al escribano Salerno un segundo testimonio con fecha 06/07/2017 y dicha solicitud fue hecha por Flavio Fernando Brancatti, DNI 17.721.203, con domicilio en calle Chorroarín N°1295 de Villa Ortúzar CABA (los datos personales surgen de la búsqueda en el padrón electoral) persona a la cuál no conocemos"* (textual).

Resalta que: *"Posteriormente y con fecha 22/08/2017, se deja constancia en el asiento registral que la Sra. Decauz Marta Susana, DNI 4.858.448, con domicilio en calle Matheu N°4590, de esta ciudad (y como otro domicilio alternativo de la misma, figura en el padrón el de calle Colón N°2920, piso 6°, también de esta ciudad) quien se dedicaría al rubro inmobiliario, ha adquirido por escritura pública el inmueble de nuestra propiedad, sin haber tenido nosotros ninguna noticia al respecto hasta el presente, ya que nunca otorgamos poder a ninguna otra persona ni vendimos nuestro inmueble, ni participamos de ninguna escrituración ante notario alguno"* (textual).

Asevera que: *"Conforme dicho informe, esa última escrituración tramitó por ante la escribanía Sánchez Maza, de esta ciudad de Mar del Plata, sita en calle La Rioja N°2083, teléfono 495-9744"* (textual).

Concluye su relato señalando que: *"en virtud de tener título válido y modo suficiente, ya que con anterioridad al desapoderamiento tenía la posesión por haberse hecho la tradición hecha por parte del vendedor anterior, es que solicito a VS tenga a bien ordenar la reivindicación del mencionado inmueble con costas a los demandados"* (textual).

Solicita que -en calidad de medida preliminar- se practique un mandamiento de constatación sobre la propiedad.

Ofrece prueba, funda en derecho y pide que se haga lugar a la demanda.

2) A fs. 47 se ordena -en carácter de medida preliminar - el diligenciamiento de un mandamiento de constatación sobre el inmueble objeto de autos.

El acta que protocolizó dicha diligencia obra glosada a fs. 57/58. Se deja constancia en dicha pieza que en el domicilio denunciado no existe placa municipal con la numeración indicada, como así también, que se correspondería a un terreno cerrado en el frente con un paredón de ladrillos, sin puerta de acceso, de más de 2 metros de altura, ubicada entre los números 2214 y 2250, sin que vecinos del lugar brinden información al respecto.

3) A fs. 65/vta. se ordena sustanciar la acción bajo el cauce de las normas del proceso sumario, disponiéndose el traslado a la parte demandada por el término y bajo el apercibimiento de ley.

4) Mediante el escrito electrónico de fecha 15 de diciembre de 2018, el Dr. David Lettieri -como letrado apoderado de la Sra. Marta Susana Decaux- contesta la demanda promovida en contra de su mandante, solicitando su rechazo con costas.

Afirma que conforme surge de la escritura número 270, pasada ante el Notario José Luis Sánchez Maza, titular del Registro Nro. 30 del Partido de General Pueyrredón, en fecha 22 de agosto de 2017, **el Sr. Flavio Fernando Brancatti,** actuando en representación de la Sra. Liliana Gutiérrez Ortuño (con poder especial conferido por la propia actora, mediante escritura pasada en fecha 21 de

junio de 2017 ante la Notaria Diana Alejandra Vujacich, titular del Registro nro. 1 de Hudson, Partido de Berazategui) **vendió a la Sra. Marta Susana Decaux el inmueble objeto de autos.**

Expresa que la mentada escritura fue debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Bs. As.. Comenta que el precio de la venta fue de U$S 90.000 que el apoderado de la accionante le otorgó a su mandante la posesión del inmueble, procediéndose de esta manera a la tradición del inmueble y perfeccionándose la venta.

Subraya que la demanda no puede prosperar pues pretende la reivindicación de un inmueble que vendió y entregó su posesión a posteriori del acto escriturario.

Concluye no habiendo redargüido de falsa la escritura ni solicitado la eventual nulidad del acto jurídico invocado por su parte, mal podría reivindicar el inmueble cuya titularidad, a partir del 22 de agosto de 2017, le pertenece a la accionada.

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita que se rechace la demanda con costas.

5) A fs. 84, ante la existencia de hechos controvertidos materia de acreditación, se ordena la apertura a prueba de las actuaciones, citándose a las partes a una audiencia preliminar.

6) A fs. 94 se agrega el acta de la audiencia preliminar celebrada el día 11/04/2019, dejándose constancia de la imposibilidad de llegar a un acuerdo conciliatorio entre las partes.

7) A fs. 122/ 123 se agrega el acta que protocolizó la audiencia de vista de causa y, no existiendo diligencias de prueba pendientes de producción, a fs. 124 se dictó el llamamiento de autos para sentencia, providencia que al día de la fecha se encuentra firme.

8) A fs. 124/ vta. dicta el proveido que llama los autos para dictar sentencia: *"Traídos los presentes obrados a estudio a fin de verificar si se encuentran en estado de dictar sentencia, se advierte que la parte actora ha ofrecido como prueba instrumental la causa penal identificada como IPP-08-00-000450-18/00, la cual fuera recibida en Secretaría conforme constancia de fojas 121 y que en este acto tengo a la vista"* (textual).

Señala que: *"analizadas las constancias penales de mención, se verifica que si bien fueron iniciadas bajo una denuncia del delito de usurpación del bien inmueble que la aquí actora pretende reivindicar, posteriormente y con el avance de la pesquisa la señora Fiscal actuante entendió que las acciones allí investigadas podrían configurar los delitos de defraudación por estelionato y uso de documento público falso, hechos que son en principio ajenos a esta litis conforme su objeto procesal, cual es declarar la existencia del derecho real frente a la desposesión de una cosa, para obtener así su restitución"* (textual).

Sostiene que: "*En base a lo expuesto, corresponde determinar que no media en autos un supuesto de "prejudicialidad penal" en los términos del artículo 1.775 del Código Civil y Comercial que obstaculice el dictado de sentencia en sede civil, sin perjuicio de ser tenidas en cuenta a los fines probatorios las constancias contenidas en el expediente penal (arts. 374 y ccdts., C.P.C.C.) Así, y de conformidad con el estado de la causa, habiéndose celebrado la vista pública (v. constancias de fs. 122/123) y no existiendo diligencias de prueba pendientes de producción, llámense los "autos para dictar sentencia"*(textual).

9) A fs. 125/ 132 se dicta sentencia conforme los alcances que se detallan en el punto subsiguiente.

II.- La sentencia recurrida.

A fs. 125/ 132 el Sr. Juez de primera instancia resuelve: *"1°) Rechazar la demanda por reivindicación iniciada por la Sra. GUTIÉRREZ ORTUÑO JAQUELINE LILIANA contra la Sra. DECAUX MARTA SUSANA, en relación al inmueble ubicado en la ciudad de Mar del Plata, con frente a la calle José Manuel Estrada esquina Félix U. Camet, designado catastralmente como*

Circunscripción VI, Sección B, Manzana 115-d, Parcela 5, Matrícula 106.718, con costas a cargo de la parte actora de conformidad con lo expresado en el "Considerando IV" (arts. 68, 354 inc. 1ro., 375, 384, 385, 394, ss. y ccdtes. del CPCC; arts. 289, 290, 293, 296, 299, 2247, 2248, 2249, 2252, 2256 y ccdtes. del CCyCN). 2º) Diferir la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad pertinente (art. 27 inc. "a" de la ley 14.967). 3º) REGISTRESE - NOTIFIQUESE por Secretaría (art. 135 y 483 del CPC)" (textual).

Considera el sentenciante que: *"la demandada, repele la acción alegando no sólo la titularidad dominial del inmueble (cual no representaba controversia alguna por parte de la contraria), sino también la posesión efectiva del lote"* (textual).

Afirma que: *"En esta parcela, y a los efectos de probar sus alegaciones, mediante la incorporación de la Escritura Pública Nº 270, celebrada el día 22 de agosto de 2017, en la ciudad de Mar del Plata acreditó que adquirió de la Sra. Jaqueline Liliana Gutiérrez Ortuño (ésta a través de su apoderado Sr. Flavio Fernando Brancatti y en virtud del poder especial conferido por Escritura de fecha 21 de junio de 2017), el lote de terreno objeto de autos, sito en esta ciudad, con frente a la Avda. Félix U. Camet y a la calle Fray Mamerto Esquiú, entre la Avda. Estrada y calle María Curie, designado catastralmente como Circunscripción 6, Sección B, Chacra 115, Manzana 115-d, Parcela 5, Partida Inmobiliaria 64001"* (textual).

Expresa que. *"según el contenido del instrumento mencionado, se demostró también que en la oportunidad de celebrarse la operación en cuestión, el apoderado de la parte vendedora trasmitió a la adquirente todos los derechos inherentes a la posesión y el dominio, expresando que ha efectuado la tradición. Por su parte, en idéntica oportunidad, la parte compradora declaró encontrarse en posesión real y material de lo adquirido en virtud de la tradición que le efectuara la parte vendedora (ver cláusulas cuarta y quinta de fs. 69/73)"* (textual).

Subraya que: *"corresponde tener por probado que Sra. Jaqueline Liliana Gutiérrez Ortuño ha sido titular del inmueble designado catastralmente bajo la Circunscripción 6, Sección B, Chacra 115, Manzana 115-d, Parcela 5, Partida Inmobiliaria 64001, desde el día 16/04/2001 (Escritura Nº3), y que a partir de la operación de compra venta realizada con fecha 22/08/2017 el dominio ha sido trasmitido a la Sra. Marta Susana Decaux (Escritura Nº 270) (arts. 289, 290, 293, 296, 299 y ccdtes. del CCyCN)"* (textual).

Argumenta que: *"Ello así, por cuanto los instrumentos de los cuales se han valido los contendientes (Escrituras Públicas Nº 93 y Nº 270 conf. art. 289 del CCyCN), gozan de plena fe pública en los términos del art. 296 del CCyCN, hasta tanto sean declarados falso en juicio civil o criminal (conf. inc. "a" del mencionado artículo), circunstancia que no aconteció en el proceso, dado que la pretensa reivindicante tan sólo se limitó a desconocer los documentos incorporados por la demandada (ver términos del conteste efectuado a fs. 83 punto II)"* (textual).

Enfatiza que: *"ha sido la propia accionante quien ha producido prueba informativa a fin de conocer por parte del notario interviniente en la Escritura Nº270 los datos relativos a los partícipes de dicho acto (ver ofrecimiento de prueba de fs. 43vta.).Véase, al respecto, que con el informe y copia certificada de la Escritura Nº 100, expedidos por el Escribano José Luis Sánchez Maza, se reafirmaron los datos volcados en la Escritura nº270, pasada por ante su presencia el día 22 de agosto de 2017 (ver fs. 114 y fs. 115/116)"* (textual).

Sostiene que: *"De este modo, con la copia certificada de la Escritura Nº 100, celebrada el día 21 de junio de 2017, en la ciudad de Hudson,Partido de Berazategui, Provincia de Buenos Aires, con la intervención de la notaria Diana Alejandra Vujacich, se demostró que la Sra. Jaqueline Liliana Gutiérrez Ortuño confirió poder especial a favor del Sr. Flavio Fernando Brancatti para que -en su*

nombre y representación- venda, ceda y transfiera -por cualquier título- el dominio del inmueble ubicado en la ciudad de Mar del Plata, con frente a la calle José Manuel Estrada, esquina Félix U. Camet, designado catastralmente como Circunscripción VI, Sección B, Manzana 115-d, Parcela 5, Matrícula 106.718 (arts. 289, 290, 293, 296, 299 y ccdtes. del CCyCN)" (textual).

Resalta que: *"partiendo del enfoque propuesto, esto es la titularidad del inmueble por parte de la Sra. Marta Susana Decaux, se desvanece la legitimación invocada por la Sra. Gutiérrez Ortuño a los fines de intentar la acción promovida. Ello, en la medida que la trasmisión de los derechos y acciones sobre un inmueble importa desprenderse de todas las acciones correspondientes al bien, inclusive la de reivindicación, pues es presupuesto para obtener la reivindicación, pedir la nulidad de los actos que impiden recuperar dicho bien (C.N. Civ. Sala A, La Ley, 131/882)"* (textual).

Afirma que: *"en tanto y en cuanto en el particular la reivindicante no impugnó por nulidad, inexistencia o ineficacia sobreviniente el negocio que sirvió para sustentar la relación real del demandado con la cosa motivo del petitorio (poder Especial en favor del Sr. Flavio Fernando Brancatti, instrumentado en la Escritura Pública Nº 100 y escritura Pública de compra venta del inmueble por parte de la Sra. Marta Susana Decaux Nº 270), su pretensión deviene incausada"* (textual).

Cita jurisprudencia en apoyo de su postura y concluye que: *"conjugadas con las pruebas referenciadas y sopesadas en su conjunto, se colige que la accionante por reivindicación no ha cumplido con la carga probatoria que le correspondía, esto es, haber acreditado su condición de titular del derecho real ejercido por la posesión del inmueble ubicado en la ciudad de Mar del Plata, con frente a la calle José Manuel Estrada esquina Félix U. Camet, razón por la que habrá ésta de cargar con las consecuencias negativas de su omisión (arts. 354 inc. 1ro., 375, 384, 385, 394, ss. y ccdtes. del CPCC; arts. 289, 290, 293, 296, 299, 2247, 2248, 2249, 2252, 2256 y ccdtes. del CCyCN)"* (textual).

III.- El recurso de apelación.

Con fecha 18 de septiembre de 2019 la parte actora interpone recurso de apelación contra la sentencia de fs. 125/ 132 y lo funda a fs. 147/ 150 con argumentos que merecieron respuesta de la parte contraria mediante el escrito electrónico de fecha 25 de octubre de 2019.

IV.- Los agravios del recurrente.

El apelante critica la resolución dictada por el Sr. Juez de grado por cuanto decide rechazar la demanda de reivindicación.

Afirma que: *"el a quo no tuvo en cuenta al momento de emitir sentencia, el hecho de que existe una cuestión prejudicial a resolver. Tal como lo acreditamos en el expediente de marras, está tramitando ante la Fiscalía N°11 de delitos económicos la IPP N°450/18, la cual se halla en plena etapa de investigación y con medidas pendientes, tales como allanamiento a la escribanía de la Notaria Diana Alejandra Vujacich, titular del Registro N°1 de Hudson, Partido de Berazategui, donde supuestamente "procedí a otorgar poder especial" a un tal Brancatti Flavio, a quien no conozco, siendo esto una falacia total que me produce un agravio irreparable y, prístinamente, surge del relato esgrimido por quien suscribe y de la documentación acompañada, que fui desapoderada ilegalmente de mi derecho real de propiedad"* (textual).

Expresa que: *"Si bien es cierto que con la entrada en vigencia del nuevo CCCN ambas acciones -civil y penal- pueden ejercitarse de manera independiente (art. 1774 del CCCN), en este caso particular que me atañe de manera directa y habiendo medidas en curso de la investigación penal (las cuáles podrían arrojar luz acerca de los sucesos acaecidos y que me perjudicaron de manera contundente) el a quo debería haber tomado una decisión de carácter y posponer el dictado de*

sentencia, ya que si bien debe evitarse el dispendio judicial, sería de gran importancia aguardar el resultado de dichas medidas en curso" (textual).

Por otro lado, subraya que: *"fui privada de mi relación real posesoria con la cosa, en este caso mi propiedad, la cual estaba debidamente inscripta a mi nombre conforme testimonio de escritura que se halla adunada en los autos principales a sus titulares anteriores, Sres. Armando Oscar y Juan Eduardo Andreatta, con fecha 16 de abril de 2001. El trámite de escrituración se llevó a cabo en la escribanía Salerno de esta ciudad"* (textual).

Asevera que: *"con la documental acompañada se desprende mi legitimación como propietaria y titular del derecho a la posesión con la que cuento y de la cual fui despojada de manera clandestina, violenta y fraudulenta, sin haberlo evaluado el magistrado actuante al momento de decidir la causa, máxime cuando tuvo a la vista el testimonio de la escritura original y el expediente penal, donde prístinamente surge que fui despojada de mi inmueble y no pude acceder al mismo por estar indebidamente ocupado por personas ajenas a mi conocimiento; con lo cual huelga expresar que sí se ha acreditado mi titularidad registral anterior al despojo y ha quedado probado ese mismo despojo a manos de la demandada"* (textual).

Señala que: *"En nuestro caso puntual, nos encontramos con un poder otorgado en una escribanía de otra jurisdicción, extraña a la ubicación del inmueble y del domicilio real de la suscripta, el cual carece de mi firma (tal lo demostrado con la copia de poder certificado, acompañado a estos autos), el cual no fue otorgado por mí ni por persona alguna"* (textual).

Concluye que: *" al haber un proceso penal en curso, donde se ha demostrado que no ha habido voluntad de transferir el inmueble a través de poder otorgado a una persona desconocida hasta el presente, y mucho menos haber firmado dicho poder ante escribano alguno, mal puede el a quo desacreditar las pruebas ofrecidas por la suscripta, otorgando abierta desigualdad jurídica, credibilidad a la prueba presentada por la demandada, donde se advierte palmariamente que estamos ante un negocio fraudulento, donde no he intervenido de ningún modo y me produce un gravamen que no tendrá reparación ulterior de no obtener una resolución favorable que proteja mi pedido"* (textual).

V.- Consideración de los agravios.

Ingresando en el estudio de la cuestión sometida a consideración de este Tribunal, advierto que el recurso no debe prosperar.

Expondré, seguidamente, las razones que me conducen hacia dicha conclusión.

1.- La alegada violación al principio de la prejudicialidad.

Establece el art. 1775 del Código Civil y Comercial de la nación que: ***"Si la acción penal precede a la acción civil, o es intentada durante su curso, el dictado de la sentencia definitiva debe suspenderse en el proceso civil hasta la conclusión del proceso penal ..."*** (textual, el resaltado me pertenece).

La normativa de mención establece el principio de prejudicialidad y reviste carácter de orden público. Se limita exclusivamente a la existencia o inexistencia del hecho y la responsabilidad del inculpado, procurando evitar el escándalo jurídico que generaría la existencia de sentencias civiles y penales contradictorias (argto. arts. 1775 y conds. del CCCN, Jurisp. SCBA, C.118.273 Sent. de 14-X-2015).

Trasladando estos principios al caso bajo examen comparto la conclusión del sentenciante en cuanto considera que no se configura en autos el impedimento de la prejudicialidad puesto que no media una identidad en el hecho que origina ambos procesos.

Efectivamente, a diferencia de lo que ocurre en la IPP450-18 de trámite ante la U.F.I de Delitos Económicos N°10 Departamental (causa penal que obra agregada por cuerda y que se sigue contra el Sr. Flavio Fernando Brancatti por los delitos de Defraudación por Estelionato y Uso de Documento Público Falso) **en el presente juicio de reivindicación no se encuentra en tela de debate de la eficacia jurídica de los actos que dan sustento a la titularidad de dominio invocada por la Sra. Marta Susana Decaux (poder especial y escritura traslativa de dominio), lo que permite descartar el riesgo de pronunciamiento contradictorios en ambas sedes y, por lo tanto, dejar de lado la "pendencia" de la acción criminal como obstáculo para el dictado de la presente sentencia en el fuero civil** .

En virtud de los fundamentos precedentemente expuestos, considero que debe rechazarse el primer agravio formulado por la parte actora, lo que así propongo.

2.. La pretensión de reivindicación.

Sabido es 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 la restituya con todos sus accesorios (arts.1886, 1187 inc. a, 2248, 2252, 2255 y conds. del CCCN; Conf. Kiper, Claudio, "Código Civil Comentado", Derechos Reales, T. II, Ed. Rubinzal, 2004, pág. 491; Jurisp. SCBA, Ac. 68.604, sent. del 16-II-2000).

De ello se sigue que **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 (arts.1886, 1187 inc. a, 1892, 2252, 2255, 2256 y conds. del CCCN; Jurisp. SCBA, C. 103.445, Sent. de 24-XI-2010; C. 90.755 Sent. de 19-VIII-2009, entre otros).

El "título" es el acto jurídico que, teniendo por objeto la transmisión de un derecho de dominio, está revestido de las solemnidades exigidas por la ley para su validez. Por consiguiente, **tratándose de bienes inmuebles, el título que acredita el derecho real de dominio en cabeza del reivindicante es la escritura pública, la cual hace plena fe de los hechos que el oficial público -notario- hubiese anunciado como cumplidos por él o pasados en su presencia, hasta tanto sea redargüida de falsa** (argto. arts. 289 inc. a, 292, 293 y conds. del CCCN; Jurisp. SCBA, C, 98,919 Sent. de 22-V-2013).

Sentados estos principios, corresponde determinar cuáles son las consecuencias jurídicas que derivan de su aplicación al caso particular.

La Sra. Jaqueline Liliana Gutiérrez Ortuño procura la reivindicación del inmueble sito en calle Fray Mamerto Esquiú N°2230, entre Avenida Estrada y María Curie, de esta ciudad.

Con el objeto de acreditar el "título" que le otorga el derecho real sobre esa cosa, acompaña la escritura traslativa N°93, pasada ante el notario Jorge Eduardo Salerno, por medio de la cual -con fecha 16 de abril de 2001- se instrumenta la compra del bien de mención por parte de la actora (conf. fs. 21/23; arts. 384, 385/ 393 y conds. del CPC).

Paralelamente, la demandada (Sra. Marta Susana Decaux) resiste la pretensión reivindicatoria e invoca también la titularidad de un derecho real de dominio sobre el inmueble en cuestión, incorporando en sustento de su defensa la escritura pública Nº 270 (celebrada el día 22 de agosto de 2017, ante el notario José Luis Sánchez Maza) por medio de la cual el Sr. Flavio Fernando Brancatti (en nombre y representación de la Sra. Jaqueline Liliana Gutiérrez Ortuño y en virtud del poder especial que le confiriera por instrumento público el día 21 de junio de 2017), vende a la accionada el bien discutido en autos (conf. fs. 69/ 71; arts. 384, 385/ 393 y conds. del CPC).

Esta breve síntesis sobre las circunstancias fácticas que dan origen al caso evidencia la existencia de un supuesto especial en el que ambos contrincantes presentarían "justos títulos" para respaldar la existencia del derecho real de dominio que invocan sobre el bien que es objeto de reivindicación.

Frente a esta hipótesis, en la que actor y demandado alegan ser "propietarios" de un mismo bien, cabe preguntarse si es dable tener por debidamente acreditada la legitimación de la Sra. Jaqueline Liliana Gutiérrez Ortuño para iniciar la acción real que motiva la presente litis.

A mi entender, debe darse una respuesta negativa al interrogante planteado en el párrafo anterior.

Efectivamente, y tal como lo señaló el juez de primera instancia, para que la actora pueda ser considerada como persona habilitada por la ley sustancial para exigir el recupero del uso y goce del bien **debió instaurar la demanda con un enfoque técnico más abarcativo, en el sentido de acumular la pretensión de reinvindicación junto con la de nulidad del título legitimante del derecho real de dominio invocado por la Sra. Marta Susana Decaux como fundamento de su defensa**.

Dicho en otros términos, no puede reivindicar quien se ha desprendido voluntariamente de la posesión del inmueble (argto. arts.1886, 1187 inc. a, 1892, 2252, 2255, 2256 y conds. del CCCN; conf. doctrina y jurisprudencia citada).

Partiendo de tales premisas, no habiéndose planteado la invalidez de los actos jurídicos que sirven a la accionada para justificar la titularidad de dominio que invoca respecto de la cosa que es motivo del petitorio (me refiero al poder especial que se dice conferido por ella en favor del Sr. Flavio Fernando Brancatti y, por lógica consecuencia, de la escritura pública que instrumentó la venta del inmueble en favor de la Sra. Marta Susana Decaux) comparto la conclusión del sentenciante en cuanto decide el rechazo de la demanda por considerar que la parte actora carece de legitimación para pretender la reivindicación del bien inmueble sito en calle Fray Mamerto Esquiú N°2230, entre Avenida Estrada y María Curie, de esta ciudad.

La Corte Suprema de la Nación se ha pronunciado, en tal sentido, señalando que: ***"La reivindicación dirigida contra quien ha adquirido la cosa en virtud de un acto viciado de nulidad, hace indispensable la anulación de ese acto que, si bien puede ser requerida en el mismo juicio donde se ejercita aquella acción real, resulta ser su presupuesto indispensable". De ahí que si se ha prescindido de solicitar esa invalidez, tal omisión, imputable exclusivamente a las demandantes, determina el rechazo de la reivindicación, máxime si se tiene en cuenta que el acto estaría afectado de una nulidad relativa y que por ello, sólo puede ser considerada a petición de parte"*** (C.S.J.N., 1-XII-1988, Fallos: 311:2522, citado en Bueres-Highton, "Código Civil y normas complementarias, Análisis doctrinal y Jurisprudencial", Ed. Hammurabi, 2004, Tomo 5-b, pág. 546/547).

La solución propiciada no obsta a que la accionante procure, por la vía autónoma pertinente, toda aquella acción que se considere con derecho a iniciar para restar eficacia jurídica a los actos jurídicos que respaldan el derecho real esgrimido aquí por la accionada (planteando la nulidad o inexistencia del poder especial y escritura pública aludidas) y, a partir de allí, exigir que se retrotraigan las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos que estima ilegítimos (argto. arts.382, 390 y conds. del CCCN, Jurisp. Cám. Nac. de Apelaciones en lo Civil, sala A, sent. de 07/08/2017, "G., D. E. y otros c. Lucero SA s/ reivindicación"; AR/JUR/54556/2017).

En definitiva, y teniendo en consideración los fundamentos precedentemente expuestos, considero que el recurso debe rechazarse, lo que así propongo.

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélida I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

Corresponde: I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto con fecha 18 de septiembre de 2019 por la parte actora y, en consecuencia, confirmar la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; II) Imponer las costas al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); III) Diferir la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 de la Ley 14.967).

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélida I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente;

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo: I) Se rechaza el recurso de apelación interpuesto con fecha 18 de septiembre de 2019 por la parte actora y, en consecuencia, se confirma la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; II) Se imponen las costas al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); III) Se difiere la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 de la Ley 14.967). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). Devuélvase.

NÉLIDA I. ZAMPINI RUBÉN D. GÉREZ.

Pablo D. Antonini Secretario