

Accion De Reivindicacion Titular Dominial Ocupantes Del Inmueble

JURISPRUDENCIA

Acción de reivindicación. Titular dominial. Ocupantes del inmueble

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción de reivindicación incoada, por entender que no probó la parte accionada su derecho a seguir detentando el inmueble cuya restitución se reclama por el titular dominial. En la ciudad de San Isidro, a los 15 días del mes de diciembre de 2015, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tres de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores JUAN IGNACIO KRAUSE Y MARIA IRUPE SOLANS, para dictar sentencia en los autos caratulados: "CARRANZA MIGUEL ALBERTOC/ DORADO HAYDEE Y OTRO/A S/REIVINDICACION» expediente n° SI-32554-2011; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debí-a tener lugar en el siguiente orden: Dres. Soláns y Krause resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo: A. El asunto juzgado. A. 1) Se presenta el accionante a promover la acción real de reivindicación del inmueble de su propiedad ubicado en la Avenida Centenario ..., unidad funcional n° ..., localidad de Beccar, partido de San Isidro. Relata que el 23/05/2005 adquirió la unidad funcional n° 6 ubicada en la Avenida Centenario ... de la localidad de Beccar, a quien era la titular de la misma -Sra. Rosalí-a Sulea de Sulea- por escritura pública n° Posteriormente con fecha 25/07/2006 celebró con el Sr. Enrique Palermo la escritura n° ... en virtud de la cual permutó con el mismo la UF ... que habí-a adquirido con la UF ... propiedad de Palermo. Quedó en virtud de lo expuesto como propietario de la UF ... de la Avenida Centenario ... Beccar. A la fecha de la compraventa la vendedora informa que las UF ... y ... se encuentran alquiladas y que los contratos estaban vencidos, motivo por el cual promovió la acción de desalojo pero la misma fue rechazada. Así- es que se vio obligado a promover la acción real de reivindicación toda vez que es propietario de la unidad que ocupa la accionada quien lo hace en carácter de intrusa o simple tenedora pero carente de cualquier tí-tulo que le permita estar en la posesión o tenencia del mismo. Aduce tener su derecho así- como también los derechos de quienes deriva su tí-tulo inscriptos en los Registros Públicos de modo que su titularidad es oponible a cualquiera, lo que no sucede en el caso de la demandada quien sólo manifiesta verbalmente tener un derecho que no acredita. A. 2) La parte demandada al contestar la demanda promovida en su contra niega que el Sr. Carranza haya adquirido el bien en disputa por compra, permuta y/o cualquier otro medio, en consecuencia niega el carácter de propietaria del inmueble que se arroga y alega poseer ella a tí-tulo de propietaria. Aduce que es demasiado sintomático que el Sr. Palermo haya permutado una propiedad de mucho más valor por otra más modesta. Sostiene que de la escritura adjunta surge que la valuación fiscal del inmueble que transmite Palermo es de \$15.998 y recibe como contraprestación un inmueble cuya valuación fiscal es de \$9.925. Todo ello la lleva a suponer que Palermo permutó el bien con Carranza al darse cuenta que habí-a adquirido una "ostra vací-a». Señala que es erróneo sostener que Carranza puede ampararse en los derechos que tuvieron los antecesores del reivindicante para reivindicar ya que de los antecedentes agregados surge todo lo contrario. Alega que en la escritura de permuta del f° ... los contratantes manifiestan que han efectuado la tradición de los inmuebles el dí-a de la fecha y ello fue imposible dado la exposición de los hechos que hizo el propio actor. Asimismo en la sentencia de juicio de desalojo se estableció que el departamento vendido al momento de la venta de Sulas a Palermo estaba ocupado. Aduce que Palermo en ningún momento detentó la posesión del inmueble. Y que la Sra. Sulea jamás fue poseedora ni propietaria del inmueble por lo que no pudo transferir la posesión. Impugna las escrituras traslativas de dominio porque el notario tuvo a la vista planos totalmente fraguados que no corresponden a la realidad. Consigna que la realidad de los hechos es muy distinta, que su ex esposo adquirió la propiedad estando casado, en consecuencia fue un bien ganancial. Pero a partir del año 2005 es poseedora y propietaria exclusiva en virtud de una cesión efectuada por su ex marido en el juicio de divorcio. En estos momentos ocupa la vivienda con su grupo familiar compuesto de su hija, yerno y nietos. Señala que al tratarse de un edificio de vieja data (aproximadamente del año 1952) y los planos recién se efectuaron en el año 2000, éstos fueron confeccionados en forma desprolija, haciendo abarcativos otros inmuebles a las propiedades de algunos vecinos. De ahí- la divergencia de los que surge de los mismos y la realidad. B. La solución dada en primera instancia La sentencia indicó que la parte actora se encuentra legitimada activamente en su calidad de titular dominial en los términos del art. 2758 del C.Civil conforme se desprende de la escritura n° ... y certificado de asiento registral obrante en autos. Tuvo en cuenta que el objeto que se persigue con la acción real es la restitución de la cosa a su propietario. Luego analizó el derecho que eventualmente podrí-a tener la accionada en detentar su posesión. Decidió con posterioridad a la lectura de la prueba ofrecida y producida que no le asiste razón toda vez que de la única prueba producida ante el municipio local surge que existe deuda por falta de pago de tasas que tiene el inmueble cuya

reivindicación se reclama y sobre el resto se decretó su negligencia. Consideró que era carga incumplida de quien está en poder de la cosa probar que no debe restituir, de lo contrario está condenada a hacerlo. Entendió que no habiendo la parte accionada probado su derecho a seguir detentando el inmueble cuya restitución se reclama corresponde hacer lugar a la demanda. C. La articulación recursiva. Apela la demandada conforme los agravios presentados a fs. 200, contestados a fs. 206/209. D. Los agravios. Sostiene la apelante que la sentencia se basa para hacer lugar a la demanda en la escritura traslativa de dominio, la cual fue impugnada de falsedad en su escrito de responde de demanda, la cual no fue analizada en su medida. Indica que Palermo y Carranza manifestaron ambos que ya habían hecho la tradición de los inmuebles y ello era totalmente falso desde que el propio actor manifiesta en su demanda que los inmuebles estaban ocupados. Considera improcedente que sea su parte a quien incumbe la carga probatoria sino que corresponde al actor acreditar su derecho. Señala que la sentencia no tomó en cuenta los arts. 577, 2601 y 2603 del C.Civil que imponen como modo de transmisión de derechos reales la tradición de la cosa y que ni Carranza ni Palermo tuvieron en algún momento la posesión del inmueble. Considera incomprensible que la Sra. Juez invocara el art. 2758 del C.Civil cuando el mismo hace referencia a dominio de las cosas adquiridas por aluvión. Entiende erróneo lo afirmado por la sentencia en cuanto a que la escritura n° ... tiene certificado su asiento registral a fs. 147/150 siendo que la correcta es la que obra a fs. 151/153. Alega que la sentencia no evaluó las contradicciones que se advierten en la escritura y que fueron probadas en las declaraciones testimoniales prestadas en autos referentes a su ubicación y linderos. Asimismo consigna que hay una evidente contradicción entre los recibos de pago de impuestos agregados con la demanda ya que no concuerda la superficie entre ambos. No hay concordancia entre la nomenclatura catastral que figura en la escritura agregada y la nomenclatura catastral del inmueble que ocupa. E. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados. Respecto a la impugnación de falsedad a las manifestaciones que hicieran los contratantes ante el notario (en referencia a haber efectuado la tradición de los inmuebles), cabe señalar que si bien la declaración en un instrumento público, sólo haría plena fe si el acto que se dice haber realizado lo fuera en presencia del escribano público interviniente, pero en cuanto a declaraciones que no son sino la simple relación de lo que las partes manifiestan al escribano, su plena fe cae ante la prueba en contrario (Cám.Nac. Civ. Sala D, 12.3.91, LL 1991-D-477, citado por Kiper, Claudio, "Código Civil Comentado, Derechos Reales Tomo I, Rubinzal Culzoni Editores, pág.759); lo cierto es que tal prueba específica resulta ausente en autos, no logrando desvirtuar las manifestaciones en cuestión (art.375 del CPCC; Causa 107.080 del 28/05/ 2009 RSD 46/09 de esta Sala IIIa). Aunque el propio actor manifestara en su demanda que a la fecha en que firmó la escritura traslativa de dominio (que lo convirtió en titular del inmueble) la vivienda estaba ocupada, ello por sí mismo no impide la procedencia de la acción a quien resulta ser titular dominial del bien como pretende la recurrente. En primer lugar cabe destacar que la "ocupación» no implica la posesión ni el derecho a mantenerse en tal situación por parte de los ocupantes, por lo que la alocución referida carece de habilidad para importar el "reconocimiento» al que alude la accionada. Por otra parte, el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere justificar, por un lado el título que da derecho sobre la cosa; por otro, la pérdida de la posesión y posesión actual del reivindicado y, finalmente, que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída (conf. SCBA causas Ac. 33.885, sent. del 9-XI-1984; Ac. 45.456, sent. del 27-XII-1991). Y en la especie, tal como señalar la sentencia, obra a fs. 19/24 la escritura n° ... por medio de la cual Carranza adquiere en propiedad el inmueble que pretende reivindicar. Además dicho instrumento público se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme se constata con el informe de fs. 148 (asiento a-4). Hace plena fe el título de propiedad corroborado con la certificación registral de la vigencia de la inscripción, sirviendo de suficiente base para la reivindicación (arts. 993/995, 2758, 2772, 2777, 2790 C.C.), lo que impone la reivindicada la carga probatoria de los hechos impeditivos o extintivos de lo que así se comprueba (art. 375 CPCC, causas 37.271 del 23-10-84, 45.255 del 10-11-88; 97.922 del 23-8-05 RSD: 174/05 de la Sala IIa). Ahora bien cuando se ostenta por el reivindicante título de los antecesores para deducir la acción reivindicatoria contra quien no lo posee, no es menester que al reivindicante se le haya hecho tradición de la cosa, pues le sirven para su acción la de sus predecesores (SCBA LP Ac. 75.946 S 15/11/2000). Si, como en el caso de autos, el actor presenta un título, en el cual el escribano actuante hace referencia a la anterior escritura traslativa de dominio pasada al folio 386 del registro 60 a cargo de la notaria María Mercedes Canavessi de San Isidro inscripto en el Registro de la Propiedad bajo el número y matrícula que indica permite presumir que los antecesores del actor tuvieron la posesión y autoriza al actual titular para accionar en su propio interés aunque no medie una cesión expresa. La misma está implícita en cada acto de enajenación (causa 92.034 del 29/03/2005 RSD: 44/05 de la Sala IIa). Por ello el agravio referido a la ausencia de tradición y por ende la improcedencia de la acción de reivindicación ha de ser desestimado. La invocación del art. 2758 del C.Civil por la sentenciante deviene atinente al caso, pues, contrariamente a lo sostenido en los agravios por la reivindicada, refiere específicamente a la acción de reivindicación debatida en autos. Por consiguiente la manifestación del apelante que tilda de incomprensible la sentencia en tal aspecto, no configura agravio atendible (art. 260 del CPCC). Idéntica suerte ha de correr su afirmación referida a que la escritura N° ... tiene certificado su asiento registral a fs. 151/153 y no a 147/150, puesto que de la simple

lectura de las fojas mencionadas surge el acierto de la Sra. Jueza de la instancia de origen y el error del apelante. Alega la recurrente que existen discrepancias respecto a la ubicación y linderos del inmueble y que ello está probado con las declaraciones testimoniales de autos. Sin embargo ello no pasa de ser una afirmación dogmática carente de soporte objetivo que la sostenga ya que la demandada ni siquiera identifica y menos analiza los testimonios en virtud de los cuales surge acreditado lo expuesto (art. 375 y 260 del CPCC). Los agravios referidos a la diferencia de superficie entre los recibos de impuestos adjuntados al demandar y la falta de concordancia entre la nomenclatura catastral mencionada en la escritura y el inmueble también han de ser desestimados. Es que más allá de que dichas circunstancias no fueron probadas, la realidad es que no puede ignorarse que la condena a devolver el inmueble al actor importa una obligación que nace del título de propiedad (dominio sobre la cosa) que detenta resultando totalmente irrelevante a los fines de repeler la acción las supuestas diferencias en la superficie del inmueble que indica la reivindicante por no configurar ello un derecho para permanecer en el inmueble (arts. 2758, 2759 del C.Civil). Tampoco aduce la accionada ni demuestra que se haya probado en la causa lo expresado como defensa al contestar la demanda, esto es que su ex esposo adquirió la propiedad estando casado, que fue un bien ganancial, que a partir del año 2005 es poseedora y propietaria exclusiva en virtud de una cesión efectuada por su ex marido en el juicio de divorcio. Nada dice sobre la cuestión relativa a que no probó su derecho a seguir detentando el inmueble cuya restitución se reclama. Por tanto, aunque la demandada pueda haber estado poseyendo el inmueble por todo el tiempo que indica (cuestión fuera del debate), en tanto no alegó ni demostró y menos logró adquirir el dominio por prescripción o justificar su negativa a la restitución por los derechos invocados al contestar la demanda (propietaria por cesión del inmueble en el juicio de divorcio), carece de relevancia para impedir la viabilidad de la reivindicación (arts. 2758, 2759, 2772, 2794 Cód.Civil). Atento a los argumentos expuestos ha de confirmarse la sentencia apelada. Voto por la afirmativa. El señor Juez doctor Krause por los mismos fundamentos votó en igual sentido. A la segunda cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo:

En virtud del resultado arrojado por la votación a la primera cuestión, corresponde: a) confirmar la sentencia apelada en todo lo que decide y ha sido materia de agravio; b) imponer las costas devengadas ante esta Alzada a la demandada vencida (art. 68 del CPCC); c) diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad legal (art. 31 de la ley 8904). El señor Juez doctor Krause por los mismos fundamentos votó en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA POR ELLO, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo: a) se confirma la sentencia apelada en todo lo que decide y ha sido materia de agravio; b) se imponen las costas devengadas ante esta Alzada a la demandada vencida (art. 68 del CPCC); c) se difiere la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad legal (art. 31 de la ley 8904). Regí-strese, notifi-que-se y devuélvase.

006894E