

Interdicto de recobrar la posesión. Boleto de compraventa



Se confirma la sentencia que rechazó la demanda promovida por quien pretende recobrar la posesión de un inmueble en base a un boleto de compraventa que adjunta.

En la ciudad de Dolores, a los siete días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 96.322, caratulada: "ARES, ALFREDO C/ ALLER, JOSE LUIS S/ INTERDICTO", votando las Señoras Juezas según el siguiente orden Dras. Silvana Regina Canale y Marí-a R. Dabadie.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES

Primera: ¿Es justa la sentencia apelada?

Segunda: ¿Qué corresponde decidir?

VOTACIÓN

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO:

I. Contra la sentencia de fs. 488/492, interpone la actora recurso de apelación a fs. 495; concedido en relación es fundado a fs. 487/500 y sustanciado a fs. 510/513, por lo que se encuentran los autos en condiciones de ser revisados en esta instancia.

La causa tiene su origen en la acción promovida por Alfredo Ares, quien pretende recobrar la posesión del inmueble sito en la localidad de Villa Gesell. Indica que el boleto de compraventa que adjunta, celebrado en su favor por el titular registral del bien, le otorga título para promover la acción; que la posesión que venía ejerciendo quedó probada con el acta de constatación celebrada en año 2007. El demandado niega esa posesión y el despojo sustento de la demanda, alegando que la actora nunca ejerció sobre el bien actos materiales.

El sentenciante de grado -insistiendo sobre la cuestión de la caducidad de la acción, ya resuelta por esta Alzada- rechazó la demanda al considerar que los elementos probatorios son insuficientes para demostrar los recaudos necesarios para la procedencia del interdicto.

Señala la recurrente en primer término que el iudex a quo citó indebidamente, normativa del Código Civil y Comercial, cuando no corresponde su aplicación retroactiva. En segundo, que la valoración de la prueba es absurda en tanto sostiene que su posesión se encuentra acreditada en autos.

La contraria al contestar el memorial, en primer lugar refiere a la insuficiencia del recurso de apelación por falta de su fundamentación, contestando los agravios en forma subsidiaria.

II. Con carácter previo a entrar en el análisis de los agravios, corresponde que dé respuesta a la denuncia de insuficiencia del recurso, propuesta por el demandado (SCBA, Ac. C. 85.339, "Menéndez", sent. 19-9-07); toda vez que, de prosperar, cierra la suerte del embate recursivo (SCBA, Ac. C. 92.588, "López", sent. 31-10-07). En referencia a ello, considero que analizados los agravios esgrimidos ante este Tribunal se vislumbra de los mismos la necesaria actividad de la recurrente tendiente a modificar la decisión del sentenciante de grado, por ello ha superado el examen de suficiencia (arts. 260, 261, CPCC).

III. Dicho ello, he de avocarme al tratamiento de los agravios expuestos por el quejoso ante esta Cámara.

a. Respecto de lo señalado por el recurrente en torno a la cita de articulado del Código Civil y Comercial de la Nación, cabe considerar que es correcto lo señalado en cuanto a que corresponde la aplicación del Código Civil derogado, y no la aplicación

retroactiva de la nueva normativa. Ello en tanto los hechos invocados y discutidos hubieron de ocurrir bajo su vigencia (arts. 7 del CC y 3 del CCyCN).

Sin perjuicio de ello, cabe señalar que la cuestión no varí-a en demasí-a la valoración de los hechos discutidos en autos, ante la similitud conceptual que respecto del instituto jurí-dico de la posesión, ambos plexos normativos contienen.

b. Dicho lo anterior y entrando al tratamiento de la cuestión debatida, he de anticipar que no analizaré paso a paso todas las alegaciones formuladas, sino sólo las cuestiones pertinentes a la solución del litigio, pues los argumentos expuestos en apoyo de su pretensión no constituyen una cuestión esencial en los términos del art. 163 inc. 6 del CPCC (Fenochietto Carlos E., "Código Procesal Civil y Comercial" 3ra ed., p. 41-a y 186 n° 5-b, L-65.130; causa de este Tribunal n° 87.430 sent. del 25/09/2008).

El interdicto de recobrar es en concreto un remedio policial, urgente y sumario, dado a favor de quien se encuentra en posesión de un inmueble -o tenencia- con o sin derecho a tenerla y cualquiera sea el tiempo de duración y origen, contra el que por sí- y ante sí-, la turbe con violencia o clandestinidad. No constituye una acción posesoria propiamente dicha ni una acción real fundada en una presunción de propiedad, sino una disposición de orden público tendiente a prevenir la violencia y el atentado de hacerse justicia por sí- mismo, tratándose de un medio expeditivo ideado para suprimir las ví-as de hecho (SCBA, Ac. n° 86.631, Sent. del 16-2-2005).

En el mismo sentido, la Corte Suprema de la Nación ha precisado que el interdicto de recobrar tiene por finalidad prevenir la violencia y el atentado de hacerse justicia por sí- mismo, por lo que resulta así- ajena a dicha ví-a la dilucidación de las relaciones de derecho que puedan vincular a las partes, cuestiones que deben ventilarse ante el juez competente y en la forma que corresponda.

Conforme lo expresado, para la procedencia del interdicto en estudio se debe acreditar no sólo el despojo, total o parcial, con violencia o clandestinidad, sino a su vez la posesión actual o tenencia de quien demanda. Por ello, esta ví-a procesal se limita a los hechos, dejando fuera toda consideración sobre el derecho o no de poder realizarlos, esto es, el derecho a la posesión. En efecto, tiene por objeto proteger la posesión que se detenta de la cosa, independientemente de quien tenga mejor derecho de poseer.

Considerando esos parámetros, la prueba sólo versará sobre el hecho de la posesión o tenencia invocada y sobre los actos de perturbación atribuidos al demandado y no sobre quien tiene el mejor derecho a poseer el inmueble.

En el caso, el quejoso pretende acreditar su posesión mediante un boleto de compraventa suscripto en el año 1978 y el acta de constatación y ocupación celebrada el 3 de diciembre de 2007 (fs. 15/16), en donde se habrí-a dejado constancia de que el demandado ocupaba el inmueble sin autorización ni permiso del actor.

Tal como se dijera en la sentencia de esta Alzada dictada a fs. 468/474, el acta en cuestión es una fotocopia simple, sin valor legal alguno dado que las mismas no son medios de convicción que puedan tener la virtualidad de hacer constar o demostrar los hechos que con ellas se pretenda hacer valer ante la jurisdicción, en cuanto su estado desprovisto de autenticación impide su valoración probatoria (arts. 289, 290 y 296 del CCyCN).

Por lo que a ello ha de estarse, no correspondiendo ninguna apreciación respecto de los argumentos que ensaya el apelante en torno al contenido de dichas fotocopias simples, pues intenta reeditar extremos ya superados. Ello sin perjuicio de que la autenticidad de esa documentación no hubiera sido cuestionada por el demandado, en tanto es deber del juzgador, controlar la legitimidad de los instrumentos en que las partes sustenten sus posturas.

La misma conclusión cabe respecto del boleto de compraventa al que refiere el recurrente, en tanto se trata también de una copia simple que se acompaña careciendo de valor legal por las mismas circunstancias aludidas (arts. citados).

Ello sin perjuicio de remitirnos a lo dicho en la primera parte este punto, en cuanto a que todas las argumentaciones relacionadas al derecho a la posesión que las partes pudieran alegar respecto del bien, no pueden ser abordadas en el marco limitado de este tipo de procesos, en donde solo puede discutirse el hecho de la posesión, atendiendo a los recaudos previstos en la legislación procesal.

Tampoco se trata de conocer quien tení-a la posesión con mayor antigüedad, análisis que -reitero- desborda el marco procesal de esta ví-a interdictal donde no se discute el derecho a la posesión sino el hecho posesorio en sí-.

El recurrente intenta fraccionar la prueba rendida, y paralelando la sentencia, tener por probada su versión de los hechos. Sin embargo, los agravios expuestos se desvanecen ante su propia orfandad probatoria siendo su carga acreditar los hechos alegados en el escrito de inicio, cosa que no hizo, debiendo soportar las consecuencias de ese imperativo procesal previsto en su propio interés (art. 375 del CPCC).

Es así- que la actora no ha logrado demostrar el ejercicio de actos posesorios que hagan viable la acción interdictal promovida, mientras que por otro lado se acreditó el ejercicio -el hecho- de esa posesión por parte de los demandados, debiendo discutirse el ius possidendi que alegan a través de las ví-as legales correspondientes.

Tampoco resulta relevante la prueba testimonial ofrecida por la actora y producida a fs. 354 y vta., a la que alude en su escrito de fundamentación, en tanto no acredita el requisito de la posesión o tenencia del inmueble en cabeza del actor (fs. 384, 456 del CPCC).

Aquí- debo dejar sentado que el Juez sólo está obligado a considerar la prueba que estima adecuada para la solución del caso y no

todas las que se hayan producido. No tiene el deber de ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias probatorias arrojadas por las partes; resulta suficiente la valoración de las que estima conducentes o decisivas para fallar. Tampoco deben analizarse aisladamente, deben ponderarse en su conjunto unas con otras a fin de formar la convicción acerca de la existencia y alcance de los hechos controvertidos en el proceso (art. 384 del CPCC).

En cuanto a lo referido por el apelante respecto de la falta de ponderación en la sentencia en crisis de la confesión ficta por parte del demandado (fs. 361) la misma debe apreciarse en su correlación con el resto de las pruebas atendiendo a las circunstancias de la causa, pues de lo contrario se haría prevalecer la ficción sobre la realidad y la decisión podría alejarse de la verdad material (SCBA, Ac 88.301, sent. del 8-IX-2004).

Como puede advertirse, siempre la verdad de lo sucedido debe prevalecer sobre las ficciones y las confusiones. De este modo, no demostrándose la sinrazón de preferir unos medios probatorios sobre otros, o que las afirmaciones contenidas en los pliegos que se citan se encuentran respaldadas por otras pruebas, que a su vez contradigan efectivamente las consideradas por el sentenciante, el agravio debe ser desestimado.

Es pacífica la jurisprudencia al encuadrar a la confesión ficta dentro de los medios de prueba producidos a fin de tasarlos en conjunto con principios de razonabilidad, atendiendo la mayor o menor convicción de que todo el material arrojado ayuda a fundar la sentencia. Así se ha apreciado la ficta confessio del accionado como una presunción iuris tantum, hecho que significa que la misma resultó eficaz pues los demás elementos del proceso la han corroborado (FENOCHIETTO, Carlos Eduardo, Código Procesal Civil y Comercial, Ed. Astrea; causa de esta Alzada nº 85.488, Sent. del 06/12/2007).

Por lo expuesto, no encuentro acreditado el primero de los recaudos que establece el art. 608 del ordenamiento ritual -esto es que el legitimado activo se encontrare en posesión de la cosa- lo que me inhibe de considerar el resto de recaudos para que se de la figura interdictal (arts. 375, 384, 456, 608 del CPCC)

VOTO POR LA AFIRMATIVA.

LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO:

Conforme el Acuerdo alcanzado precedentemente, corresponde confirmar la sentencia apelada. Costas en esta instancia al recurrente vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 68, 163 inc. 6, 375, 384, 456, 474, 608 y conchs. del CPCC).

ASI LO VOTO.

LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS.

CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA

Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí- por reproducidos, este Tribunal confirma la sentencia apelada. Costas en esta instancia al recurrente vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 68, 163 inc. 6, 375, 384, 456, 474, 608 y conchs. del CPCC).

Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

023331E