

Accion De Reivindicacion Admisibilidad

JURISPRUDENCIA

Acción de reivindicación. Admisibilidad

Se confirmó el

pronunciamiento que hizo lugar a la acción de reivindicación y condenó al legitimado pasivo a restituir el inmueble reclamado.

En la ciudad de Dolores, a los diecinueve días del mes de febrero del año dos mil quince, 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° 93.975, caratulada: "ALMADA ADRIAN MARTIN C/ SOLIMANDO MARIO CRISTIAN S/ REIVINDICACION", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señoras Juezas debían votar según el siguiente orden: Doctoras María R. Dabadie y Silvana Regina Canale. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES 1a. ¿Es justa la sentencia apelada? 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde decidir? **VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO:**

I. Antecedentes. Contra la sentencia definitiva de fs. 263/267, dedujo recurso de apelación la parte demandada a fs. 277, que fundó a fs. 286/288 y vta. con réplica a fs. 291/294. El pronunciamiento atacado hizo lugar a la acción de reivindicación y condenó al legitimado pasivo a restituir el inmueble reclamado. Para ello, el Juez de la instancia consideró que el actor es heredero del titular registral y adjudicatario del bien. En cuanto al boleto de compraventa acompañado por el demandado, del cual resulta cesionario, se determinó que el enajenante de la propiedad carecía de la debida representación del fallecido titular dominial, por no estar acreditado en autos que el mismo contara con poder o autorización para llevar adelante dicha operación, razón por la cual el documento invocado no resulta oponible al accionante.

II. Cuestiones previas. He de principiar señalando que la actividad revisora genuina de esta instancia se encuentra limitada por los agravios traídos por el recurrente, fijándose de este modo la frontera de aquella tarea. Así se han de examinar las cuestiones de hecho y de derecho que hubieron de ser sometidas a la decisión del juez de la primera instancia, siempre que resultaran materia de agravios. En este sentido, esta Alzada se encuentra dispensada de examinar aún cuestiones o agravios si el quejoso no realizó un planteo expreso a su respecto; o también respecto de las que el juez de la primera instancia guardara silencio. Estos principios resultan de inexorable cumplimiento, sin perjuicio del acierto o desacierto con que se hubiera dictado la sentencia puesta en crisis (arts. 260, 261, 266, 272 del CPCC; SCBA, Acs. 74.366 Sent. del 19.2.2002, 16.832 Sent. del 16.03.1971; CSJN, 02.12.1980, Fallos, v, 302, pág. 1435).

III. Los agravios. Se queja el recurrente por cuanto entiende que en el caso no se configuran los presupuestos para la procedencia de la acción reivindicatoria, pues no está probado que haya habido una desposesión violenta, robo o hurto ni adquisición ilícita; y fundamentalmente, porque resulta adquirente legítimo de buena fe y a título oneroso de la propiedad, en razón de haberla adquirido por cesión de un boleto de compraventa. Por ello, considera que el título que detenta es suficiente para repeler la acción intentada.

IV. Análisis de la causa. En el umbral del tratamiento de los agravios traídos por el recurrente, he de analizar si en la causa se encuentran cumplidos los presupuestos de procedencia de la acción de reivindicación y si el boleto de compraventa que obra en el expediente es suficiente para repeler la demanda promovida por el heredero del titular registral del inmueble reclamado. En este orden, cabe señalar que el art. 2758 del Código Civil perfila la acción reivindicatoria, para ello sigue a Pothier y así lo refiere su nota. Destacados civilistas argentinos han señalado las deficiencias de aquel artículo, mas es posible concluir diciendo que "la acción reivindicatoria 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 que aquel que se encuentra en posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios" (BUERES-HIGHTON, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial, T. 5B, pág. 464 y sgts., Ed. Hammurabi, 2da. Edición, Bs. Aires, 2004). Aquel que intente la acción reivindicatoria habrá de acreditar su derecho de poseer, la pérdida de la posesión, que ésta se encuentra en poder del demandado, y que la cosa que se reivindica es susceptible de ser poseída (LAFAILLE, Héctor, Derecho civil. Tratado de los derechos reales, ed. 1945, t. III, pág. 472 n° 2104; SCBA, 9/11/84, ED, 113-660; ídem, 11/8/81, ED, 98-152). La obligación primera e ineludible del reivindicante es aportar la prueba de su derecho sobre la cosa que intenta reivindicar y la identidad entre aquella, es decir, la que los títulos indican, y la poseída por el demandado, pues si tal demostración falta, la acción no puede prosperar. En el sub examine la legitimación activa del actor se encuentra acreditada con la condición de heredero del titular registral, de acuerdo al informe de dominio de fs. 109/112 que determina que el bien está registrado a nombre del Sr. Eusebio Justo Almada, quien falleció el día 15 de septiembre de 1982 (v, Almada Justo Eusebio s/ sucesión, Expte. 107/06, Acta de Defunción, fs. 3), y del que fueron declarados legítimos herederos la Sra. María Aurora Almada y el Sr. Adrián Martín Almada -accionante- (v, Expte. 107/06, declaratoria de herederos, fs. 22). Al respecto debo señalar que el actor, al ser legítimo heredero del titular del dominio, se encuentra facultado para ejercer la acción reivindicatoria y las demás acciones que dependan de la sucesión (arts. 3412,

3449 y 3450 del Cód. Civ.). Por ello, el Sr. Adrián Martín Almada resulta legitimado activo de la presente litis. Por su parte, el demandado sustenta su derecho a poseer el inmueble, por haberlo adquirido de buena fe y a título oneroso, mediante cesión del boleto de compraventa celebrado por el Sr. Horacio Dacal en representación del Sr. Eusebio Justo Almada con el Sr. Roberto Oscar Degliaberti, con fecha 20.02.2001 (v, boleto de compraventa de fs. 223). Asimismo, el recurrente alega que al suscribir la cesión del boleto de compraventa como cuarto adquirente, no tenía obligación alguna de acreditar que el Sr. Dacal detentaba mandato o autorización por parte del titular registral para la firma del primer boleto de compraventa, pues de tal forma se estaría incurriendo en una prueba diabólica e imposible de demostrar por el largo período de tiempo. En este sendero, debo señalar una serie de enunciados fácticos particulares del caso planteado que a mi criterio determinan que el demandado no obró con buena fe al suscribir la cesión del boleto de compraventa, en razón de que debió obrar con un mínimo de diligencia y de constatar que el tercero -Sr. Dacal- no tenía la debida representación de Eusebio Justo Almada. La primera cuestión que resulta de suma relevancia, es la propia confesión del demandado de haber adquirido el boleto de compraventa con conocimiento de sus irregularidades para escriturar (art. 411 CPCC). En la absolución de posiciones de fs. 140 y vta., el legitimado pasivo ante la pregunta ¿para que jure como cierto que sabía que le iba a ser imposible escriturar en forma regular? contestó ¿sí, cuando fui a lo de Loyacom me dijo que no podía escriturar pero que si lo compraba que si era mío, que así fue?, lo que denota que el Escribano que certificó su firma expresamente le advirtió sobre la irregularidad del boleto de compraventa y no obstante ello suscribió la cesión del mismo, cuestión que pone en clara evidencia la ausencia de la buena fe alegada. En razón de que estuvo advertido de la imposibilidad de escriturar el inmueble y, sin embargo, decidió suscribir la cesión de los derechos emergentes del documento de compraventa, confeccionado de forma irregular, no puede alegar la buena fe en la adquisición (art. 2777 y 2778 del Cód. Civ.). Es dable señalar que para constituir el derecho de dominio prescripto en los arts. 2503 y 2506 del Cód. Civ., resulta necesaria además de la tradición del bien, la confección de escritura pública (art. 1184 inc. 1, Cód. Civ.), así como la inscripción registral que exige el art. 2505 del mismo cuerpo legal, para su oponibilidad respecto de terceros. En la especie, el demandado debió saber que bajo ninguna circunstancia podría constituir el derecho real de dominio sobre el inmueble, tal como se lo advirtió el Escribano que certificó la cesión del boleto de compraventa, advirtiéndole que no podría escriturar. Por otra parte, llama la atención el precio por el cual se vendió el bien en el contrato de venta, así como el de las sucesivas cesiones realizadas. Por una propiedad ubicada en la calle Balcarce N° ... de la ciudad de General Belgrano, que se conforma por una vivienda en buen estado de conservación construida sobre dos lotes de terreno con una superficie de 1000 mts² (mil metros cuadrados), que en marzo del 2014 se valuó en aproximadamente \$... (pesos ...; v, tasación de fs. 270), en el 2001 se vendió por \$... (pesos ...; v, fs. 223), a fines del mismo año y en el 2003 se realizaron dos cesiones sin precio estipulado (v, fs. 223 vta.), y el 09.04.2003 fue adquirida por el demandado a través de una cesión de derechos por un valor de \$... (pesos ..., v, fs. 225). Ello pone de manifiesto el precio vil por el que se realizaron las transacciones y que a mi entender se debe a las irregularidades en la confección del documento, motivado por la imposibilidad de escriturarlo, que debieron ser tenidas en cuenta por el adquirente y obrar con un mínimo de diligencia. Asimismo, cabe poner de relieve que el boleto de compraventa no contiene reposición fiscal por la transacción efectuada con su correspondiente timbrado, y que las firmas insertas en el mismo se encuentran certificadas por agentes del Banco Credicoop con la siguiente leyenda: ¿esta certificación se refiere únicamente a las firmas y no a las facultades de los firmantes con respecto al texto del presente documento...?, lo que prueba que la representación invocada no se encuentra comprendida dentro de la aludida certificación. Del mismo modo, el acuerdo solo determina que el Sr. Dacal vendió ¿en representación del Sr. Eusebio Justo Almada? al Sr. Degliaberti, aunque no refiere de qué forma se encontraba acreditada la debida representación para realizar la transacción en nombre del titular del dominio -vgr. poder especial, poder general de disposición o autorización debidamente confeccionada-. Al respecto, un dato que no resulta menor y que cabe ponerlo especialmente de relieve, es que el titular registral del inmueble Sr. Eusebio Justo Almada, al momento de realizarse la primera venta en su nombre por el Sr. Dacal, se hallaba muerto hacía diecinueve años. De acuerdo a las constancias de la sucesión, Eusebio Almada falleció el 15.09.1982 (v, Expte. 107/06, fs. 3.) y la venta de su inmueble celebró el 20.02.2001 (v, fs. 223). Así, en el hipotético caso de haber tenido el Sr. Dacal mandato para realizar la operación, lo cierto es que el mismo se encontraba revocado a la fecha de suscripción del boleto por la muerte del titular registral, diecinueve años antes de la operación (art. 1963 inc. 3 del Cód. Civ.). Es por todo lo expuesto que, de acuerdo a los extremos referidos, tengo la plena convicción de que el demandado aceptó la cesión del boleto de compraventa con conocimiento de sus irregularidades y limitaciones, con absoluto conocimiento de la imposibilidad de escriturar, adquirido por un precio vil, y suscripto por un tercero en nombre de su titular registral que se hallaba muerto diecinueve años antes de la operación de venta, por lo que frente a estas circunstancias no puede pretender repeler la acción de reivindicación incoada por el legítimo heredero del titular dominial alegando su buena fe, que sin lugar a dudas no la tiene (arts. 3412, 3449 y 3450 del Cód. Civ.). En razón de lo expuesto, valorados los elementos de prueba disponibles con una visión hermenéutica, de acuerdo a las reglas de la sana crítica que incumben las de la experiencia y de la lógica,

es que considero probados los presupuestos para hacer lugar a acción reivindicatoria. V. Costas. Corresponde que las costas sean soportadas por la parte demandada en atención al principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC). VOTO POR LA AFIRMATIVA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: De conformidad con lo argumentado, citas legales y jurisprudenciales mencionadas, corresponde confirmar la sentencia de fs. 263/267 e imponer las costas de esta instancia a la demandada en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 242 inc. 1, 265, 266, 267, 272, 375, 384 y concs. del CPCC; 1184 inc. 1, 2503, 2505, 2506 2758, 3412, 3449, 3450 y concs. del Cód. Civ.). Los honorarios correspondientes a la actividad ante esta Alzada se regularán cuando lo haya sido los de la primera instancia (art. 31 decreto ley 8904/77). ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE 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, se confirma la sentencia de fs. 263/267 y se imponen las costas de esta instancia a la demandada en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 242 inc. 1, 265, 266, 267, 272, 375, 384 y concs. del CPCC; 1184 inc. 1, 2503, 2505, 2506 2758, 2777, 2778, 3412, 3449, 3450 y concs. del Cód. Civ.). Los honorarios correspondientes a la actividad ante esta Alzada se regularán cuando lo haya sido los de la primera instancia (art. 31 decreto ley 8904/77). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

SILVANA REGINA CANALE MARIA R.
DABADIE SEBASTIÁN PALOMINO Auxiliar Letrado 000662E