

Reivindicacion Falta De Legitimacion Activa Fotocopias Simples De La Escritura Valor Probatorio

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Falta de legitimación activa. Fotocopias simples de

la escritura. Valor probatorio Se revoca la sentencia que hizo lugar a la demanda de reivindicación, pues la actora pretendió acreditar su legitimación presentando fotocopias simples de la escritura de dominio. En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 6 días del mes de marzo de 2015, siendo hs. 10,00 en el salón de acuerdos de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial, procede a reunirse el Tribunal integrado por las Sras. Vocales Dra. María Isabel Bravo y Dra. María José Posse, por encontrarse de licencia la Sra. Vocal Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba con el objeto de estudiar, analizar y decidir el recurso de apelación deducido a fs. 432, en contra de la sentencia n° 189 del 15/05/2012 (fs. 423/429) en estos autos caratulados: "Citrusvil SA vs Lazarte Pedro Rubén s/ Reivindicación" Expte n° 102/01. Integrado el Tribunal conforme lo dispuesto por el art. 733 del CPCC, concordante con el art. 23 bis, Ley N° 8481, y practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. María José Posse y Dra. María Isabel Bravo. Cumplido el mismo, y CONSIDERANDO La Sra. Vocal Dra. María José Posse dijo: 1.- La actora inició acción de reivindicación en contra de Rubén Ferro Lazarte, con relación al inmueble ubicado en Caspichango, Dpto. Monteros, inscripto en mayor extensión en el Registro Inmobiliario de la Provincia en la Matrícula ... e identificado en la Dirección Gral. de Catastro como padrón ..., Matrícula Sostuvo que es propietaria del inmueble conforme lo acreditó con la copia de escritura pública n° ... pasada por ante el Escribano Marco Padilla de fecha 11 de Noviembre de 1997 por la que adquirieron el inmueble a la firma Balal SA junto con otros mas conforme se describe en la cláusula décimo segunda de la escritura. A su vez Balal SA los había adquirido a la quiebra de la Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar el día 7 de Septiembre de 1993, según consta en escritura pública n° ... pasada ante la escribanía de Héctor A. Columbres (H). Conforme ello manifiesta ser sucesor singular de la Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar SA y poseedor desde el año 1943 conforme escritura de compra n° ... del 14 de Mayo de 1943, pasada por ante el Registro n° 13. Relató que a mediados de Mayo de 1993 el accionado colocó alambres, una casilla e introdujo personal con el objeto de cosechar las cañas existentes en el inmueble colindante con la vivienda que ocupaba precariamente por préstamo del Ingenio, dado que el Sr. Ferro era encargado de la finca de Caspichango desde 1985. Ello motivó que se iniciara una acción judicial en relación a la parte de la fracción usurpada (Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar SA s/ Quiebra vs Rubén Ferro Lazarte s/ Acción de restitución de la posesión) que se corresponde con una extensión de 60 has. ubicada en la fracción Por ellos destacan que la presente demanda apunta exclusivamente a la reivindicación del resto de la referida fracción ... del inmueble de una superficie aproximada de 140 has. que se encuentra identificada en el croquis adjunto como ... coloreada en naranja, para totalizar las 200 has. que aduce poseer el demandado. El demandado al contestar demanda rechazó la pretensión del actor y planteó excepción de falta de acción al sostener que la actora nunca tuvo la posesión real y efectiva del inmueble que reclama. Asimismo imputó de falsa a la escritura n° ... del 16/04/96 y escritura n° ... impugnando su contenido material y la falsedad ideológica de los hechos que el notario da por cumplido. 2.- La sentencia del 15/05/12 (fs. 423/429) hizo lugar a la reivindicación promovida por Citrusvil SA en contra de Rubén Ferro Lazarte, y le ordenó restituir la posesión del inmueble objeto de litis con costas. Consideró la Sentenciante que el actor había acreditado su dominio con la copia de la escritura pública n° ... y con la copia de escritura n° ... agregada también en copia a fs. 271/320 de los autos "Cía. Azucarera San Pablo Fabricación de Azúcar SA S/ Quiebra. Asimismo expresó que de la copia del informe del Registro Inmobiliario de la Provincia agregado a fs. 22 surgen las sucesivas transmisiones y aparece la actora como titular registral del dominio sobre el inmueble que se pretende reivindicar. En base a ello concluyó que el titular registral del inmueble litigioso es Citrusvil SA., basándose en la legitimidad del título base de la acción, conforme lo acreditaron los antecesores en el dominio que constan en las anotaciones respectivas del folio real adjuntado. En relación a la posesión consideró que el demandado entró en la posesión del inmueble como empleado de la firma San Pablo con el carácter de tenedor precario y que en el año 1993 intervirtió el título para comenzar a poseer las tierras ocupando el chalet, contratando el servicio de terceros para la cosecha de caña, etc. Concluyó que la actora tuvo la posesión del inmueble litigioso por sus antecesores y que fue desposeída por el accionado, haciendo lugar a la demanda con costas al demandado. 3.- Contra esta resolución, el letrado Enrique Kaenel, apoderado del demandado, interpuso recurso de apelación (fs.432), que fue concedido mediante decreto de fecha 30/05/12 (fs.433). Elevados los autos a esta alzada, con fecha 07/08/12, el recurrente expresó agravios (fs. 438/441 y vta.). Manifestó que la sentencia resolvió la cuestión litigiosa sobre la base de meras fotocopias de las escrituras y del informe del registro inmobiliario, que no son idóneas para justificar el título de dominio invocado por el accionante y que fueron negadas de manera puntual y completa, lo que justificaría la

procedencia de la defensa de falta de acción interpuesta. Sostuvo además que se tuvo como determinada la superficie del inmueble en base a un croquis que es un simple dibujo sin validación profesional. Cuestionó la ponderación de las testimoniales efectuadas en la sentencia en lo atinente al inicio y carácter de la posesión y la escasez de la prueba del actor sobre la que fundó su reclamo. Corrido el traslado de ley, contestó los agravios la Dra. Sonia D. Augier, apoderada de la parte actora (fs. 611/614) y solicitó que se rechace el planteo recursivo, con expresa imposición de costas.

4.- Antes de tratar los agravios interpuestos por el recurrente, cabe puntualizar que con fecha 21/11/2012 (fs. 468) la actora denunció el fallecimiento del demandado por lo que este Tribunal dispuso el libramiento de oficio a fin de obtener el registro de la defunción denunciada. Agregada en autos a fs. 482 la partida respectiva, se suspendieron los plazos procesales hasta la comparecencia de los herederos del demandado, la que se integró finalmente a fs. 586 ordenándose el pase de los autos para dictar sentencia.

5.- Entrando al examen de los agravios, los mismos se pueden sintetizar en: 1) indebido rechazo de la defensa de falta de acción y 2) incorrecta ponderación de las pruebas aportadas. El actor reclama la reivindicación del inmueble que ocupa el demandado en virtud de sostener ser el propietario del mismo, carácter que desconoce el demandado a través de su defensa de falta de acción. La pretensión reivindicatoria se encuentra regulada en el art. 2758 del Código Civil que establece: "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica contra aquel que se encuentra en posesión de ella". La norma legal es clara en requerir la concurrencia de tres requisitos para la procedencia de la acción: 1- el carácter de propietario del actor; 2- la pérdida de su posesión; 3- la posesión de quien se demanda. La doctrina unánimemente exige para el ejercicio de la acción reivindicatoria la titularidad del derecho real respectivo. Contra ella se opone el demandado planteando la defensa de falta de acción que cuestiona la legitimidad procesal. Consideraré en primer lugar la defensa de falta de acción que en el caso coincide con la procedencia de la demanda y en su caso valoraré los demás agravios vertidos. Esta defensa se plantea en virtud de que falta un elemento justificativo de la legitimación; hace a la titularidad de la pretensión en la relación sustancial (activa o pasiva) y se da cuando no media coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita para pretender o para contradecir respecto a la materia sobre la cual versa el proceso. Calificada doctrina define a la legitimación procesal, "como aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a los cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual el proceso versa" (cfr. Lino E. Palacio, Derecho Procesal Civil, Edit. Abeledo Perrot, Bs. As. 1990, Tº I, pág. 406). En cuanto a los casos de procedencia, ella se da en los siguientes supuestos: 1º) Que el actor o el demandado no son los titulares de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión, con prescindencia de la fundabilidad, o que el primero carece de un interés jurídico tutelable; 2º) Que no concurre, con respecto de quién se presenta como sustituto procesal, el requisito que lo autoriza para actuar en tal carácter; y 3º) Que mediando alguna hipótesis de litisconsorcio necesario, la pretensión no ha sido interpuesta por o frente a todos los sujetos procesalmente legitimados (conf. Palacio - Tomo IV pág. 132/133). A su turno nuestra jurisprudencia ha destacado: "la legitimación procesal es el requisito en virtud del cual debe mediar coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso, y aquéllas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva), respecto de la materia sobre la cual el proceso versa (cfr. Palacio, Lino e., "Derecho Procesal Civil", Abeledo Perrot, 1975, pág. 406). La defensa de falta de acción, en su faz activa, es procedente si el actor o el demandado no son las personas especialmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades, con referencia a la concreta materia sobre la que versa el proceso". Dres.: Dato - Brito - Area Maidana. in re: "Sucesión de Brizuela Santiago m. c/ Brito Victor Hugo y/u otro s/ daños y perjuicios", fecha: 22/10/1999, sentencia n° 815, Corte Suprema de Justicia Sala Civil y Penal. Como criterio general se refiere a la inexistencia de título o derecho a litigar en el actor, o de la calidad de deudor o sujeto a un reclamo atribuida al demandado y son de interpretación restrictiva por aplicación del principio constitucional de defensa en juicio (Falcón, Trat. De Derecho Procesal Civil, T. II pág. 271).

De los tres requisitos es el primero el que cuestiona el demandado, basándose en la falta de presentación los originales de la escritura que justifique el carácter de propietario que invoca el actor. Tratándose de una demanda de reivindicación el reivindicante que aduce ser titular dominial en base a una compraventa inmobiliaria, debe presentar en tiempo oportuno la escritura pública que, dado el carácter ad solemnitatem de su instrumentación (art. 1184, inc. 1, Cód. Civ.) sólo puede probada con la correspondiente escritura traslativa de dominio obligación que no puede ser suplida por referencias o copias simples.

6.- En la demanda reivindicatoria la actora fundó su carácter de domino con la escritura n° ... del 11/11/97 por la que adquirió de la firma Balal SA diversos inmuebles, entre ellos el que es objeto del presente juicio que describe en la cláusula décimo segunda de la escritura. Asimismo en la escritura pública n° ... del 4/11/1996 por la que Balal SA los había adquirido a la quiebra de la Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar. Indicó además que éste último lo había adquirido y poseído desde el año 1943 según escritura de compra n° ... del 14 de Mayo de 1943, pasada por ante el Registro n° 13. Acompaño también copia el folio real correspondiente a

la Matrícula ... (fs. 22). Como prueba documental acompaño copia simple de la escritura n° ... (fs. 3/18), y copia simple de escritura n° ... agregada a fs. 271/320 de los autos caratulados "Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar vs Rubén Humberto Ferro Lazarte s/ Acción de restitución de la propiedad" que fuera traída a la vista. La sentencia en recurso declaró acreditado el carácter del actor en base a la copia de escritura pública n° ... la que consideró no impugnada por el demandado; a la escritura n° ... que también en copia obra agregada a fs. 271/320 de los autos: "Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar s/ Quiebra vs. Rubén Humberto Ferro Lazarte y otros s/ Acción de Restitución de la Posesión", traído a la vista y en el informe del registro inmobiliario.

Al respecto cabe resaltar que a) La documental adjuntada tanto en el principal como en los autos ofrecidos como prueba obran agregadas en copias simples; b) que las sucesivas transmisiones dominales fueron argüidas de falsedad por el demandado en su responde. Frente a ello, correspondía que la parte actora presentase los originales de los títulos que invocaba o solicitase su certificación en los registros respectivos, o que en su caso el Magistrado solicitara su exhibición conforme lo disponen los art. 328 y 329 del CPC. Sin embargo, ni el Juez requirió la presentación de los originales ni la parte actora acompañó los mismos. Con ello queda solamente como prueba documental presentada las copias simples. Tal supuesto es contemplado en el art. 328 segundo parrado del CPCC que dispone: "Los documentos podrán presentarse en su original, en copia a máquina o fotográfica o en testimonio otorgado por escribano público o funcionario público autorizado. Las copias fotográficas, claramente legibles, se tendrán por auténticas, mientras no sean observadas. En este caso el Juez intimará la presentación del documento original, en el plazo que indique, o dispondrá su cotejo por medio del secretario, cuando la presentación no fuera posible". En el caso, la observación fue puntualmente planteada por el demandado a través de su redargución de falsedad, sin perjuicio de cual fuera el resultado de dicho planteo. La falsedad de un documento consiste en la falta o carencia de autenticidad, ya sea porque: se atribuya su otorgamiento a una persona que no lo otorgó, se insertaron cláusulas que no se autorizaron, se dicen hechas declaraciones que no se hicieron o fueron alteradas, bien porque se adulteró materialmente, en todo o en parte, un instrumento público. Todas estas características que definen el concepto de falsedad involucran el alcance que el precepto procesal otorga como "observación" que impiden se aplique la presunción de autenticidad que puede llegar a tener la simple copia. Por lo demás las copias de las escrituras presentadas también adolecían de la nota que exige el art. 28 de la Ley 17.801, que en la practica local se traduce en la inserción del sello del Registro Inmobiliario que acredita la inscripción, lo que permitiría su cotejo con el informe registral correspondiente. Los tribunales superiores han resuelto situaciones parecidas con igual razonamiento: "Carecen de eficacia probatoria las fotocopias simples y sin autenticar. Las fotocopias no autenticadas y desconocidas por la parte afectada carecen de fuerza de convicción" (Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires in re: Banco de La Pampa v. González, Luis Fabián s/ Cobro de pesos - 20/12/2006. La leyonline cita 14/114438). "Es procedente la excepción de falta de legitimación para obrar de quien promovió acción tendiente al cobro de un crédito invocando su calidad de cesionaria del préstamo, pues la documental acompañada para acreditar su legitimación consistió única y totalmente en copia simples no certificadas y los originales no han sido glosados, careciendo tales instrumentos del carácter de prueba documental válida toda vez que la autenticidad requerida para otorgar eficacia jurídica, consiste en acreditar la identidad gráfica de los documentos, el original y las copias, no otorgando las fotocopias desconocidas por la parte contraria, fuerza de convicción, es decir que resultan inhábiles para fundar la acción (Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minería de San Juan, sala III Atuel Fideicomisos S.A. c. Maurin, Maria Eugenia 18/12/2007 Publicado en: LLGran Cuyo 2008 (mayo), 409 laleyoline: AR/JUR/10634/2007). "Resulta arbitrario y por ende descalificable como acto jurisdiccional válido, el pronunciamiento que prescinde de los instrumentos originales al momento de merituar el acto de renuncia de derechos que se imputa a la parte." (CSJT sentencia: 22 del : 13/02/2002 in re: Gómez Juana Haydee vs. Sánchez Juan Carlos s/ daños y perjuicios). Desechadas las copias simples como documento idóneo para acreditar el carácter de la actora queda solamente como prueba el informe del registro inmobiliario, que si bien fue también acompañado en copia no fue observado por el demandado. Queda entonces únicamente como prueba alegada el informe del Registro Inmobiliario que obra en autos. Sin embargo, tampoco este informe de registro inmobiliario es suficiente para acreditar la legitimación activa invocada por la actora ya que, en nuestro derecho positivo la prueba del carácter de propietario se efectúa a través del título y el modo, sirviendo la inscripción en el Registro Inmobiliario solamente para la oponibilidad conforme surge de la Ley 17.801. Con ello concluyó que la sola acreditación documental del informe del Registro Inmobiliario no sana la falta de presentación del título en forma ya que en nuestro sistema la inscripción no torna perfecto al título. Dicha conclusión surge palmaria de lo dispuesto en el art. 4 de la mencionada norma que dispone: "la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos que adoleciere según las leyes". Es decir, que el legislador nacional al elegir el sistema de publicidad inmobiliario ha dejado de lado el germánico que gozaba de fé pública registral, en donde las inscripciones del registro se reputan verdaderas y son hábiles para repeler las acciones reivindicatorias, validando de ésta forma cualquier vicio del título, optando por receptor solo el principio de legitimidad. Así lo ha sostenido entre otros la Dra. Mariani de Vidal, en su obra "Curso de Derechos Reales" tomo III, pág.. 457 citando jurisprudencia que lo avala. En mérito a lo expuesto, no

habiendo acreditado los accionantes el carácter de propietarios invocado, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el demandado, y revocar en toda sus partes la sentencia en crisis, debiendo también modificarse las costas, que se imponen a la actora, atento el resultado de la apelación. 7.- Las costas de la alzada, atento al resultado arribado, son a cargo de la actora vencida (arts. 105 y 107 del CPCC). Es mi voto. La Sra. Vocal Dra. María Isabel bravo dijo: Que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido. Y VISTO, el resultado del presente acuerdo, se RESUELVE I.- HACER LUGAR al recurso de apelación deducido por el letrado Enrique Kaenel, apoderado del demandado el 22/05/12 (fs. 432) en contra de la sentencia n° 189 del 15/05/2012, la que se revoca íntegramente. Dictando la sustitutiva: "I.- NO HACER LUGAR a la demanda de reivindicación incoada por CITRUSVIL SA en contra de RUBEN FERRO LAZARTE, en relación el inmueble ubicado en la localidad de Caspinchango, Departamento Monteros, Tucumán; inscripto en mayor extensión en el Registro Inmobiliario de la Provincia en la Matrícula ...; identificado en la Dirección General de Catastro bajo el padrón ..., Matrícula ... con una extensión de 140 has. e identificada en el plano de mensura y división n°. ... como Fracción ... conforme lo considerado. II.- COSTAS al actor vencido conforme se considera". II.- COSTAS del recurso al actor en su carácter de apelante vencido (arts. 105 y 107 CPCCT). III.- HONORARIOS, para su oportunidad. HÁGASE SABER. Fdo. Dra. María José Posse. Dra. María Isabel Bravo. ANTE MI: Dra. Mirta Estela Casares - Secretaria
004820E