

Absurdo Configuración Recurso De Inaplicabilidad De La Ley

JURISPRUDENCIA

Absurdo. Configuración. Recurso de inaplicabilidad de la ley

Se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad deducido y se revoca la sentencia de primera instancia que rechazó la demanda, pues el tribunal prescindió de dar un tratamiento adecuado a la controversia de acuerdo a las constancias de la causa y a las normas aplicables, formuló consideraciones fragmentarias de los elementos conducentes para la decisión del litigio y, en definitiva, razonó indebidamente en grado de absurdidad.

En la ciudad de Corrientes, a los quince días del mes de junio de dos mil quince, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz y Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° GXP - 15746/12, caratulado: ?FERNANDEZ ALEJANDRO JOSE C/ PEDRO CELESTINO SILVA Y OTRO Y/O QUIEN RESULTE OCUPANTE S/ REIVINDICACION?. Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz y Eduardo Gilberto Panseri.

EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- A fs. 288/293 la Excma. Cámara de Apelaciones de Goya desestimó el recurso de apelación interpuesto por la actora y en su mérito confirmó la sentencia de primer grado que rechazó la demanda de reivindicación deducida respecto de la fracción de terreno -de aproximadamente 10 mts- del lote 6, individualizado según mensura N° II.- Para así fallar, el tribunal centró su decisión en el análisis de la legitimación del actor que reivindica, a cuyo efecto destacó se requiere contar con un título de fecha anterior a la posesión de los demandados o, en su caso, acreditar la de sus antecesores, conforme claramente lo dispone el art. 2789 del Código Civil. Así, en causa, el actor deriva el derecho a reivindicar que invoca a partir de la compra que efectuó al Banco Nación en diciembre de 2007 y el hecho de haber sido despojado en mayo de 2008. Pero la cuestión reside en que la Alzada entendió no acreditada la efectiva tradición al banco de la fracción objeto de litis y así, no podría el actor tener mejor derecho que su antecesor. III.- Contra ese pronunciamiento, a fs. 297/310 el justiciable José Alejandro Fernández interpuso recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley, imputando al tribunal a quo haber realizado una absurda valoración de la prueba para repeler la demanda. Tacha a la sentencia de no haber merituado elementos de juicio que el agraviado considera conducentes para el progreso de su pretensión o haberlos valorado de modo indebido. A saber: a) las escrituras públicas en virtud de las cuales adquirió el inmueble y en las que se dejó constancia de la toma de posesión, que no fueron impugnadas; b) la violación por parte de los demandados de la medida cautelar de no innovar dictada y luego sí valorar los resultados de la inspección ocular en el lugar con las modificaciones ya efectuadas; c) el expediente en el que tramitó la ejecución hipotecaria, entre cuyas actuaciones se encuentra el desalojo de los demandados y d) las actuaciones penales de las que surge el ejercicio de la posesión por el actor y posterior turbación de los demandados, quienes incluso efectuaron manifestaciones contradictorias respecto de la calidad invocada a fines de justificar su pretensa ocupación. IV.- La vía de gravamen sub examine se dedujo dentro del plazo legal, en contra de una sentencia definitiva y con satisfacción tanto de las cargas técnicas de la expresión de agravios cuanto de la económica del depósito (fs. 295). Por otra parte, si bien en principio el examen de cuestiones de hecho y prueba constituye materia propia de los jueces ordinarios de la causa, ello no constituye óbice para habilitar la instancia extraordinaria cuando- como aconteció en el sub lite respecto de la demanda- el tribunal prescindió de dar un tratamiento adecuado a la controversia de acuerdo a las constancias de la causa y a las normas aplicables, formuló consideraciones fragmentarias de los elementos conducentes para la decisión del litigio y, en definitiva, razonó indebidamente en grado de absurdidad (Código Procesal Civil y Comercial de Corrientes; art. 278). V.- El tribunal a quo intentó desarrollar la motivación de su sentencia desfavorable a la firma actora a partir de la exigencia legal impuesta al reivindicante -a quien no se le hubiera hecho tradición efectiva- de que pruebe la posesión de sus antecesores en el dominio. Entonces, a partir de un error en la escritura de transferencia en lo que hace a la individualización del bien que se vendría sucediendo en el tiempo con sucesivas transferencias (se consigna que cuenta con 20 mts de frente y no 30 mts, como efectivamente corresponde), entendió que esos 10 mts faltantes habrían sido restados con la intención de respetar la verdadera ocupación de los demandados. Así concluyó desconociendo eficacia probatoria al título del comprador respecto de esa fracción. Ahora bien, las medidas del título fueron corregidas por escritura pública posterior (agregada a fs. 230/232) y evidentemente ha sido un error numérico, que se trasladó a diferentes documentos (como ser en la matrícula del Registro de la Propiedad Inmueble o la escritura de hipoteca, entre otros), yerro que no reviste demasiada gravedad en tanto y en cuanto la superficie en metros cuadrados siempre ha sido la correcta. Sumado a ello cuando el codemandado Silva se encontraba ocupando

el inmueble objeto de litis y en el marco de la ejecución hipotecaria en trámite intentó suspender el desalojo del bien adjuntando un boleto de venta en el que lo individualizaba también con 20 mts de frente pero con una superficie total de 1691 mts², como en toda la documentación existente en autos y que resulta correcta. Al efectuarse una constatación por escribano se lo encuentra al Sr. Silva instalado en el inmueble, invocando ser el dueño en virtud del boleto referido ut supra, pero no de una fracción de 10 mts como se pretende demostrar, sino respecto de la totalidad del mismo. Finalmente fue desalojado en fecha 19/12/05, habiendo hecho entrega de las llaves, como surge del mandamiento obrante a fs. 112 del expediente que corre por cuerda, no obstante lo cual introduce un planteo de nulidad invocando que la orden de desalojo no estaba firme al efectivizarse, el que fue rechazado. Así las cosas, el bien fue subastado y adquirido en remate por el Banco de la Nación Argentina, a quien se le hizo entrega formal del bien por el Juzgado en fecha 14/06/07 (fs. 181). Luego en julio de 2008 el codemandado Silva denuncia penalmente al actor por turbación en la posesión, junto con el codemandado Brikman (quien se autodenomina casero de Silva), pero llamativamente y asumiendo una postura contraria a la que hicimos referencia en el expediente de la ejecución hipotecaria, adjunta a estos efectos un contrato de locación respecto de una fracción de sólo 10 mts de la totalidad del bien y al declarar aclara que lo que compró Fernández sólo contaba con 20 mts de frente, razón por la cual a él el Banco nunca lo molestó, ni desalojó porque "tenían bien claro" que lo hipotecado era sólo 20 mts de frente, excluyendo el resto. La prueba testimonial valorada no puede contar con tanta trascendencia, teniendo en cuenta que esa fracción de 10 metros en cuestión linda con un terreno que Silva efectivamente posee, conforme todos los títulos dan cuenta, razón por la cual no se le puede exigir a la declaración de testigos tanta precisión. Los que la Cámara cita en apoyo de su decisión han dicho lo siguiente: El Sr. Toledo (fs. 81) afirmó que cuando se realizó el remate en el que intervino como Martillero y en el que resultó adquirente el Banco, el inmueble se encontraba desocupado; el Sr. Carlos Fernández (fs. 79) que "sobre el costado este" del inmueble de Alejandro Fernández había piecitas tipo boxer que correspondían a una wiskería, pero no había alambrado ni nada que los separase y el Sr. Aquino (fs. 77), que trabaja de sereno, declaró que se enteró del alambrado porque lo llamó Fernández (el actor) por teléfono para contarle, pero que no sabe quien tiene más o menos. Que hace un año se construyó una pieza donde guardan cuero y que Brickman vive al final del lado este del inmueble. Esto es, ninguna es tan precisa como para poder sostener con suficiente convicción que la posesión a la que aluden los testigos no es más que la que corresponde a la posesión documentada que linda al este del bien objeto de litis. VI.- A mayor abundamiento de las posturas procesales contradictorias que han asumido los codemandados en sendos expedientes que se han traído a la jurisdicción, esto es, la ejecución hipotecaria y el penal por usurpación, tenemos que en el que nos ocupa, al contestar la demanda ambos han relatado unas novelas, que en otro caso serían bienvenidas en tanto y en cuanto los detalles hacen a su veracidad, pero en este caso no se han preocupado por probar ninguno de los extremos invocados y no han hecho más que sumar confusión al respecto. Por un lado, Brickman quien al atender al Oficial Notificador dijo ser "casero de Silva", al contestar la demanda afirma ser poseedor a título de dueño y ser quien invitó a Silva a instalarse en el lugar allá en el año 1981; que siempre ocupó una franja de 10 mts al frente, la que incluso fue respetada por el mismo banco al efectuar el remate, ya que ni siquiera los mencionó al realizar la constatación porque justamente ellos estaban fuera de los 20 mts que corresponden. Al contestar Silva la demanda, también coincide en haber sido alojado por Brickman, pero que ahora vive en Corrientes, a pesar de que ahora tiene en el inmueble un negocio de salazón de cueros y concluye en que hace 30 años ejercen la posesión del bien en forma pacífica e ininterrumpida. VII.- Entonces, la conclusión de la Alzada de que el Banco Nación Argentina no recibió la tradición efectiva del bien y por ello no pudo haberla transmitido a favor de Fernández resulta absurda frente a las constancias de la ejecución hipotecaria relevadas, que dan cuenta de la orden judicial dictada de desalojo del codemandado Silva respecto del bien objeto de litis y luego, constatado que fuera la desocupación del bien, éste fue entregado formalmente al actor. Todo lo cual no fue objetado de modo alguno por ninguno de los accionados, sino más bien objeto de un planteo de nulidad por cuestiones procedimentales finalmente rechazado (y en el que jamás siquiera se mencionó ninguna de las cuestiones referidas al ejercicio de una posesión veinteañal respecto de una fracción del bien, sino más bien sus argumentos se centraban en el boleto de venta que trajo respecto de la compra de la totalidad del bien). VIII.- El único modo de hacer frente al título que Fernández invoca en su favor es que los accionados acrediten una posesión veinteañal. Esto es, conforme hemos señalado en pronunciamientos anteriores, el mandato que debe presidir en todo fallo reivindicatorio es el de entregar la cosa a quien tiene el derecho o mejor derecho de poseerla. Y la defensa de prescripción adquisitiva o usucapión en un frente de resistencia a la reivindicación, pues si la prueba verifica tal defensa, ella importará hecho extintivo del derecho de poseer del actor (ius possidendi). Ahora bien, los codemandados no han arrimado elemento de juicio alguno que apoye la versión que han brindado al comparecer a derecho. Entre las actuaciones penales se agregó un plano de mensura para prescripción adquisitiva encomendado por Silva que data del 2008, no hay ninguna documentación lo que es llamativo siendo que se invoca una posesión de larga data (30 años), ni siquiera comprobante de pago de impuestos y las declaraciones testimoniales padecen del déficit referido anteriormente que no permite brindarle un gran poder de convicción. En la inspección ocular se observaron vestigios de construcciones y herramientas de

soldador, lo que podría haber acreditado que el Sr. Brickman hizo trabajos de herrería como decía, pero no modifica en nada el contexto, en tanto es un hecho comprobado que el Sr. Silva ocupó el inmueble y luego fue desalojado, razón por la cual mal puede incluso invocar posesión pacífica e ininterrumpida. Menos Brickman que declaró ser casero del Sr. Silva. En síntesis; la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño. Por eso, si en autos no se demostró por algún otro medio distinto de la prueba testifical - que según la tasación del legislador, por sí sola es ineficiente que el inmueble ha sido tenido por los demandados rem sibi habendi, la sentencia que avala la defensa de posesión veinteañal carece de base legal, pues en esas condiciones debe considerarse a quienes la ocupan como meros detentadores. IX.- Por las razones expuestas, asiste razón al recurrente cuando denuncia que el fallo que rechazó la demanda de reivindicación ha efectuado una valoración absurda de las pruebas y de las constancias de la causa. Circunstancia que impone su descalificación con arreglo a las causales de los incisos 1 y 3 del artículo 278 del ordenamiento procesal civil y comercial. X.- En vista de lo razonado y concluido precedentemente, si este voto resultase compartido con la mayoría necesaria de mis pares corresponderá hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad deducido para, en mérito de ello, casar la sentencia de Cámara y revocar la del primer grado en cuanto se rechazó la demanda. En ejercicio de jurisdicción positiva y conforme lo previsto en el art. 284 inc. 3 del CPCC, admitir la demanda y consecuentemente condenar a los Sres. Pedro Celestino Silva, Héctor Brickman y/o cualquier otro ocupante a restituir al Sr. Alejandro José Fernández la fracción del inmueble que en su totalidad es individualizado en el plano de mensura N° ... como Lote ..., ubicado sobre Ruta Nacional N° 12 y constante de una superficie total de 1691 mts²; libre de enseres y ocupantes, en el plazo de cinco (5) días desde su notificación. Con costas a la recurrida vencida y devolución del depósito económico. Regular los honorarios devengados de los letrados intervinientes, doctores Hugo Adrián Vilas y Ernesto Walter Grosse en el ...% (art. 14 ley 5822) de lo que se regule por el trabajo en primera instancia al vencedor y vencido respectivamente. Ambos, en la calidad de monotributistas. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N°46 1°) Hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad deducido para, en mérito de ello, casar la sentencia de Cámara y revocar la del primer grado en cuanto se rechazó la demanda. En ejercicio de jurisdicción positiva y conforme lo previsto en el art. 284 inc. 3 del CPCC, admitir la demanda y consecuentemente condenar a los Sres. Pedro Celestino Silva, Héctor Brickman y/o cualquier otro ocupante a restituir al Sr. Alejandro José Fernández la fracción del inmueble que en su totalidad es individualizado en el plano de mensura N° ... como Lote ..., ubicado sobre Ruta Nacional N° 12 y constante de una superficie total de 1691 mts²; libre de enseres y ocupantes, en el plazo de cinco (5) días desde su notificación. Con costas a la recurrida vencida y devolución del depósito económico. 2°) Regular los honorarios devengados de los letrados intervinientes, doctores Hugo Adrián Vilas y Ernesto Walter Grosse en el ...% (art. 14 ley 5822) de lo que se regule por el trabajo en primera instancia al vencedor y vencido respectivamente. Ambos, en la calidad de monotributistas. 3°) Insértese y notifíquese. Fdo. Dres. Guillermo Semhan-Fernando Niz-Eduardo Panseri. 005786E