

Accion De Reivindicacion Reivindicante Sucesor Mortis Causa

JURISPRUDENCIA

Acción de reivindicación. Reivindicante. Sucesor mortis causa

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción de reivindicación y condenó a los demandados a desocupar el inmueble, por entender que carecen de un título que puedan oponer al esgrimido por la actora, por lo que su posesión posterior resulta ilegítima.

En la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, a los 6 días del mes de agosto de dos mil quince, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, sala uno, doctores María Cristina Castagno y Guillermo Emilio Ribichini, para dictar sentencia en los autos caratulados ?ARROYO, Alicia Haydee c/ FERNANDEZ, Diego Rubén y otro s/ reivindicación?, y practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución Provincial y 263 del código procesal), resultó que la votación debía guardar el siguiente orden: doctores Ribichini y Castagno, resolviéndose plantear y votar las siguientes

CUESTIONES 1ra) ¿Se ajusta a derecho la sentencia de fs. 266/270? 2da) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

VOTACION A LA PRIMERA CUESTION, EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RIBICHINI, DIJO: I. Alicia Haydee Arroyo promovió demanda de reivindicación contra Diego Rubén Fernandez y Cristian Sebastián Fernandez, en relación al inmueble de calle Zapiola 360/362/364 de nuestra ciudad. Afirmó que el mismo fue adquirido por escritura pública 184 del 16 de junio de 1949 por los señores Nicolás y Genaro Bruno, ambos fallecidos. Refirió también que en la sucesión de Genaro Bruno -en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia Nro. 7- fueron declarados herederos Miguel Antonio Bruno y Rosa Alba Bruno, y que en la sucesión de Nicolás Bruno -en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia Nro. 6- lo fueron sus hijos Armando Miguel Bruno y Celia Esmeralda Bruno. Manifestó luego que el heredero Armando Miguel Bruno cedió sus derechos y acciones hereditarios en favor del padre de la demandante, don Antonio Germán Arroyo, quien se presentó en esos autos sucesorios dándosele la intervención que le correspondía. Añadió que fallecido después su padre fueron declarados herederos su madre, Asunta María De Rosa, y ella misma, y que ante el fallecimiento también de su madre, estaba por dictarse declaratoria de herederos en favor suyo, restando solamente agregarse el informe del Registro de Testamentos. Sostuvo así que la mitad indivisa del inmueble integra la sucesión de Nicolás Bruno -de quien se afirmó sucesora a tenor de la cadena antes referida-, y la otra mitad la sucesión de Genaro Bruno, reconociendo como herederos suyos a los ya nombrados Miguel Antonio y Rosa Alba Bruno. Señaló también que el inmueble se encuentra subdividido por el régimen de propiedad horizontal, e indicó como ocupantes de las unidades funcionales de vivienda de planta baja y alta a las señoras Cristina Santos y Rosa Alba Bruno respectivamente. Agregó que en la planta baja existe además otra unidad conformada por un galpón, en la que trabajó y vivió durante muchísimos años el heredero de Genaro Bruno Miguel Antonio Bruno. Relató luego que hacia fines del año 2010, unas personas -que resultaron ser los demandados Diego Rubén y Cristian Sebastián Fernandez- ingresaron a ese sector del inmueble -que es el que se pretende reivindicar- y desarmaron la mampostería, levantaron paredes, pusieron techos nuevos, hicieron veredas, un nuevo ingreso y una playa de estacionamiento, emplazando allí un depósito de materiales de librería cuyo acceso le negaron al cerrar con llave el lugar. Refirió luego las distintas gestiones que encaró para oponerse a la usurpación, entre ellas una diligencia de constatación notarial que realizó junto a la escribana Arana, en la que tras negárseles el acceso al inmueble de Zapiola 360, fueron derivados a la librería ubicada en la esquina -denominada ?del Colegio?-, lugar en el que se les indicó que los aquí demandados eran los dueños del 75 % del inmueble, al resultar adquirentes de los derechos y acciones hereditarios que pertenecían a Miguel Antonio Bruno, circunstancia que la demandante califica de falsa. Requerida que fue por el juez de primer grado, la demandante justificó a fs. 41/44 su condición de heredera tanto de Antonio Germán Arroyo cuanto de Asunta María De Rosa, tras lo cual imprimió entonces el magistrado trámite ordinario al presente proceso, corriendo traslado de la demanda a los accionados por el término de quince días. Y emplazados que fueron a contestarla, se presentaron en autos y produjeron su responde. Tras una negativa de los hechos expuestos por la actora, dijeron -en lo sustancial- que habían adquirido del señor Miguel Antonio Bruno el 75 % del inmueble de calle Zapiola 360, y que la parte vendedora les dio la posesión del inmueble al momento de suscribirse el boleto de compraventa celebrado. Manifestaron que realizaron en el mismo tareas de conservación y mantenimiento que no alteraron su sustancia, y que en definitiva, de ser cierto que la actora sea heredera del 25 % del inmueble, ellos detentan el 75 % restante, por lo que se trataría de un condominio en el que poseen la parte mayoritaria no pudiendo en modo alguno hablarse de usurpación. Corrido que fue el traslado de la documentación acompañada con la contestación, se presentó la actora y desconoció su autenticidad, tras lo cual se abrió la causa a prueba. Con los escritos de ofrecimiento se formaron los respectivos cuadernos, y rendidas que fueron las medidas propuestas alegaron las partes sobre su mérito, ingresando el pleito en su fase conclusiva al llamarse autos para sentencia y dictar el juez de primer grado el pronunciamiento de mérito. Consideró el magistrado que según el informe de dominio agregado en autos la titularidad registral del

inmueble pertenece a Nicolás Bruno y Genaro Bruno, en condominio y por partes iguales, y que la actora ha justificado debidamente su condición de sucesora de Antonio Germán Arroyo, cesionario este último de los derechos y acciones hereditarios que correspondían a Armando Miguel Bruno en la sucesión de Nicolás Bruno. Ingresando luego al análisis de la posesión invocada por los demandados Diego Rubén y Cristian Sebastián Fernández, sostuvo el sentenciante que el boleto de compraventa adjuntado en el que sustentan la adquisición del 75 % de los derechos y acciones hereditarios que pertenecían a Miguel Antonio Bruno -en su condición de heredero de sus padres Genaro Bruno y Antonia De Rosa de Bruno, y sucesor por convenio de adjudicación de su hermana y coheredera Rosa Alba Bruno-, resultó desconocido por la demandante sin que los accionados ofrecieran prueba alguna acreditativa de los extremos allí consignados. Argumentó el juez que los demandados no ofrecieron como prueba el expediente sucesorio de Genaro Bruno referido en el boleto, por lo que no acreditaron debidamente la vocación sucesoria del cedente Miguel Antonio Bruno, lo que consideró determinante para la suerte del litigio planteado. Agregó que sin perjuicio de que el instrumento exhiba la firma certificada notarialmente de sus otorgantes, no se cumplió con la forma exigida por el art. 1184 inc. 6 del CCiv para la cesión de derechos hereditarios, que es la escritura pública. Finalmente señaló que a tenor de las constancias que resultan del expediente sucesorio de don Nicolás Bruno -traído por la actora-, tampoco aparece configurada la supuesta cesión de derechos y acciones hereditarios de Celia Esmeralda Bruno en favor de Rosa Alba y Miguel Antonio Bruno, dado que el escrito presentado por éstos donde pidieron ser subrogados en los derechos y acciones que correspondían a aquélla fue desestimado por la juez al haberse expedido ya los instrumentos necesarios para que los herederos dispongan de sus bienes, resultando que esa cesión tampoco reviste la forma exigida por el art. 1184 inc. 6 del CCiv, y ni siquiera fue ratificada en primera audiencia por sus otorgantes. Sobre la base de estos antecedentes, consideró el magistrado que operaba en la especie la presunción del art. 2790 del CCiv, en tanto los demandados no han presentado título alguno que justifique su posesión, y la actora en cambio sí ha acreditado un derecho sobre la cosa anterior a la posesión de los accionados, y también el haber sido despojado por éstos. Con estos fundamentos hizo entonces lugar a la acción de reivindicación planteada, y condenó a los demandados a desocupar el inmueble en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de desahucio, imponiéndoles las costas del juicio. Se alzaron los perdidosos y fundaron su protesta en el memorial de fs. 278/285. Sostienen, en lo sustancial, que no ha sido acreditado en autos que la actora o su padre hubieran tenido la posesión del inmueble, que era detentada por Miguel Antonio Bruno al momento de la celebración del boleto de compraventa. Que la existencia del juicio sucesorio de Genaro Bruno y de Antonia De Rosa de Bruno, y el carácter de herederos declarados de los nombrados de Miguel Antonio y Rosa Alba Bruno, aparece reconocido por la propia demandante en el escrito postulatorio. Asimismo, que el boleto de compraventa por el cual adquieren de Miguel Antonio Bruno el 75 % del inmueble cumple con todos los requisitos legales, desde que no sólo hay que tener en cuenta lo dispuesto por el arts. 1184 del CCiv, sino también lo prescrito por los arts. 1185 y 1185 bis del mismo cuerpo legal. Afirman luego que en relación a la cesión de Celia Esmeralda Bruno en favor de Miguel Antonio y Rosa Alba Bruno, hay que tener en cuenta las constancias del expediente ?Muñoz Diego Raúl c/ Bruno Miguel y otra s/ escrituración?, dado que de ellas surge que la defensa de la allí demandada Celia Esmeralda Bruno, giró, precisamente, en torno a la cesión que había efectuado en favor de Miguel Antonio Bruno, no teniendo entonces nada que ver con el reclamo. Afirman que, en definitiva, se trata entonces de un condominio donde la actora tiene el 25 % del inmueble y ellos el 75 % restante, por lo que no puede atribuirse a aquélla el uso exclusivo del inmueble como lo decide la sentencia recurrida. Los agravios fueron replicados por la demandante en la presentación corriente a fs. 287/291, y tras los pasos procesales de rigor se encuentran en condiciones de ser abordados por el tribunal. II. Advierto que no pueden prosperar. Comienzo por señalar que no necesitaba la actora probar que ella misma -o su padre Antonio Germán Arroyo- recibieron o detentaron -y luego perdieron- la posesión, ya que podía perfectamente ejercitar los derechos y acciones que le correspondían a su antecesor originario en el dominio Nicolás Bruno. Ello así, en tanto se presenta la demandante como heredera declarada de Antonio Germán Arroyo -y de su posteriormente fallecida esposa Asunta María De Rosa-, siendo aquél cesionario de los derechos y acciones hereditarios de Armando Miguel Bruno, heredero -a su vez- del condómino originario Nicolás Bruno. Como el heredero es continuador de la persona del causante y lo sucede tanto en la propiedad como en la posesión de los bienes relictos sin necesidad de acto material alguno de su parte, a la actora le bastaba con acreditar tal investidura, obtenida mediante las declaratorias de herederos testimoniadas a fs. 41/42, la corriente a fs. 22 de los autos ?Bruno Nicolás s/ sucesión? agregados por cuerda, y la cesión de los derechos y acciones hereditarios correspondientes a Armando Miguel Bruno de que da cuenta la escritura agregada a fs. 107/108 de ese mismo expediente, título a partir del cual la posesión se presume (arts. 2790 y 3418 CCiv). Y no hay duda de que esto es así, porque surge de la interpretación hoy consolidada de lo previsto en el art. 2790 del CCiv. Según esa regla ?Si presentare (el reivindicante) títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica?. Señala Mariani de Vidal -v. Curso de derechos reales, Victor P. de Zavalía, 1976, vol. III, p. 220-, que en la fuente de esa norma -que es Pothier, Oeuvres, t. IX, nro. 324-, se establece que en esa hipótesis el autor ?es suficientemente presumido haber

sido el propietario y el poseedor y haberle hecho pasar la posesión y la propiedad?, y que como nuestro código no menciona expresamente el traspaso como también presumido, llegó a sostenerse que el reivindicante debía probar su propia posesión, o sea que se le ha hecho tradición de la cosa. Pero como la nombrada autora explica, esta interpretación ha sido refutada argumentándose que si Vélez no transcribió la última frase de Pothier fue por considerarla superflua, dado que ya había incluido la cesibilidad de la acción reivindicatoria -art. 1444 y notas a los arts. 1445 y 2109 CCiv- la cual se considera tácita en los actos de transmisión no requiriendo la tradición para operarse. De modo que no hay duda de que aun no habiéndose transmitido la propiedad y posesión al reivindicante -por no existir tradición-, como tanto en la enajenación como en la sucesión *mortis causa* se considera tácitamente cedida o transmitida la acción reivindicatoria, aquél puede ejercerla en nombre propio aunque no demuestre su propia posesión. Este mismo esquema interpretativo se desprende hoy de las reglas equivalentes incorporadas al nuevo Código Civil y Comercial en vigencia. Así el art. 1616 del nuevo ordenamiento establece que *“Todo derecho puede ser cedido, excepto que lo contrario resulte de la ley, de la convención que lo origina, o de la naturaleza del derecho?”*, y el 1617 predica, complementariamente, que *“No pueden cederse los derechos inherentes a la persona humana?”*. Por su parte, el art. 2256 inciso *b* prescribe que *“si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, el título del reivindicante posterior a la posesión del demandado, es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título alguno?”*, disponiendo, a su vez el inciso *c* que *“si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica?”* (La negrilla nos corresponde). Y por cierto, a su turno, el nuevo art. 2337 del CCivCom establece que *“Si la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero queda investido de su calidad de tal desde el día de la muerte del causante, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignore la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia. Puede ejercer todas las acciones transmisibles que correspondían al causante. No obstante, a los fines de la transferencia de los bienes registrables, su investidura debe ser reconocida mediante la declaratoria judicial de herederos?”* (nuevamente la negrilla nos corresponde). III. Claro que idéntica invocación hicieron los demandados. Ellos se dijeron, a su vez, cesionarios de los derechos y acciones hereditarios que correspondían a Miguel Antonio Bruno, heredero -junto a su hermana Rosa Alba Bruno- del otro condómino y cotitular registral originario Genaro Bruno. Comienzo advirtiendo que asiste razón al juez de primer grado, en orden a que no acreditaron los demandados que Miguel Antonio Bruno consolidara en cabeza suya un 75 % de los derechos y acciones hereditarios, dado que la pretendida cesión de Celia Esmeralda Bruno en favor de Miguel Antonio y Rosa Alba Bruno, no pasó de una irrelevante presentación efectuada en el expediente sucesorio de Nicolás Bruno, ya que no se documentó por escritura pública, ni se ratificó siquiera por acta judicial -mas allá de que este tribunal no admite como equivalente esa instrumentación, tema sobre el que necesariamente volveré- y fue, por lo demás, desestimada por la señora juez de la sucesión en orden a la subrogación así pretendida (v. fs. 169 de los autos *“Bruno Nicolás s/ sucesión?”*). Insuficiencia que en modo alguno podría entenderse subsanada por la intervención que habría tenido la cedente Celia Esmeralda Bruno en el juicio de escrituración *“Muñoz Diego c/ Bruno Miguel y otra s/ escrituración?”*, ya que la codemandada allí no es ella, sino la hermana de Miguel Antonio Bruno, doña Rosa Alba Bruno. Pero de todos modos, lo importante para resolver el conflicto de autos no es, en definitiva, el porcentaje exacto que quepa asignar al supuesto *“causa dante?”* de los demandados, sino si puede entenderse acreditada su condición de heredero del otro condómino originario Genaro Bruno, y luego la aptitud del *“boleto de compraventa y cesión?”* agregado a fs. 57/58 invocado por los demandados para justificar la transmisión de los derechos y acciones hereditarios que le correspondían en su favor. A lo primero respondo que sí, porque aunque es cierto -como dice el juez a quo- que los demandados no ofrecieron el expediente sucesorio de Genaro Bruno como prueba, ni trajeron testimonio de la declaratoria de herederos supuestamente existente allí en favor de Miguel Antonio Bruno, la propia actora le reconoció esa calidad e investidura en la demanda. A lo segundo, en cambio, debo responder que no. Porque más allá del equívoco alcance que corresponda asignarle el lacónico desconocimiento de *“autenticidad?”* que efectuó a su respecto la demandante a fs. 70 -teniendo en cuenta que se trata de un instrumento privado con las firmas de sus otorgantes certificadas por escribano público-, lo cierto es que documentándose allí una cesión de derechos y acciones hereditarios, se imponía instrumentarlo por escritura pública (art. 1184 inc. 6 CCiv; 1618 inc. *a* CCivCom). Y para salvar el escollo de no haberse observado esa forma no vale argumentar con lo dispuesto por el art. 1185 CCiv -el 1185 bis no tiene nada que ver acá-, pues la regla es clara en el sentido de que en el caso de que los contratos que deben ser hechos en escritura pública lo fueran por instrumento privado *“no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada?”*. La circunstancia de que a continuación prescriba que en tal caso *“quedarán concluidos como contratos en los que las partes se han obligado a hacer escritura pública?”*, no hace sino indicar que se trata de una solemnidad relativa, en la que si bien el contrato no produce sus efectos propios, engendra uno diferente como es el de obligar a las partes a otorgarla (v. MAFFIA, Jorge O., Manual de Derecho Sucesorio, tomo I, Depalma 1982, ps. 314/317). Exactamente en el mismo sentido prescribe el nuevo art 285 del CCivCom que *“El acto que no se otorga en la forma exigida por la*

ley no queda concluido como tal mientras no se haya otorgado el instrumento previsto, pero vale como acto en el que las partes se han obligado a cumplir con la expresada formalidad, excepto que ella se exija bajo a pena de nulidad?. Luego, la forma prescrita de escritura pública -no reemplazable siquiera por acta judicial o escrito presentado en el expediente y ratificado ante el actuario (v. este tribunal, por su sala II, Expte. 133.177, autos "Sarcou Mariano", del 16/06/2009)- era, entonces, insoslayable para que el negocio produjera sus efectos propios de cesión de los derechos y acciones hereditarios que corresponden a Miguel Antonio Bruno, de donde el instrumento traído por los demandados solo puede autorizarlos a exigirle -a él o a sus herederos- la elevación del acto a escritura pública (arts. 1185 CCiv; 285 CCiv.Com). No hay duda, entonces, de que los demandados carecen de un título que puedan oponer al esgrimido por la actora, por lo que su posesión posterior es claramente ilegítima (arts. 2355 y 2970 CCiv; 1916 y 2256 inc. ?b? y ?c? CCivCom). Voto por la AFIRMATIVA. La señora juez doctora Castagno, por iguales fundamentos votó en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTION, EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RIBICHINI, DIJO: Por lo acordado al votarse la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada, con costas a los apelantes que resultan vencidos (art. 68 CPC). Así lo voto. La señora juez doctora Castagno, por iguales fundamentos votó en el mismo sentido, por lo que se SENTENCIA: AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el acuerdo precedente ha quedado resuelto que se ajusta a derecho la sentencia apelada (arts. 1184 inc. 6, 1444, 1445, 2790 y 3418 CCiv; 285, 1616, 1617, 1618 inc. ?a?, 2256 inc. ?b? y ?c? y 2337 CCivCom). POR ELLO, se la confirma, con costas a los apelantes (art. 68 CPC). Hágase saber y devuélvase.

006308E