

Accion Reivindicatoria Reconvencion Derecho De Retencion Gastos Necesarios O Útiles

JURISPRUDENCIA

Acción reivindicatoria. Reconvención. Derecho de retención. Gastos

necesarios o útiles Se confirma la sentencia que hace lugar a la acción de reivindicación por haber acreditado los actores su carácter de propietario recepta la reconvención por cierta suma y hace lugar al derecho de retención a favor de la legitimada pasiva hasta tanto de le abone cierta suma en concepto de gastos y mejoras necesarias y útiles. En la ciudad de Dolores, a los diecinueve días del mes de octubre del año dos mil dieciséis, 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° 95.306, caratulada: "CONSTRUCCIONES ECHEVERRIA S.R.L. C/ NUÑEZ, OSCAR Y OTRO S/ REIVINDICACION", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que las Señores Juezas debían votar según el siguiente orden: Doctoras Silvana Regina Canale y María R. Dabadie. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES 1a. ¿Es justa la sentencia apelada en lo que fuera materia de agravio? 2a. ¿Qué corresponde decidir?

VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE DIJO: I. Contra la sentencia de fs. 851/857 recurre la parte demandada a fs. 858, quien expresa sus agravios a fs. 870/876. Firme el llamado de autos para sentenciar y practicado el sorteo de rigor se encuentra el presente en condiciones de ser revisado por esta Alzada. La actora Construcciones Echeverría SRL promueve demanda por reivindicación contra Oscar Núñez y María Montenegro y/u ocupantes, inquilinos, intrusos y/o subinquilinos del inmueble designado catastralmente como Circunscripción IV, Sección W, Manzana 57, parcelas 1-a y 1-b (fs. 54/55). Al contestar la acción, la demandada alega que detenta la posesión del bien desde hace doce años en virtud de un contrato de cesión de boleto de compraventa que habría celebrado con un tercero, habiendo realizado diversas mejoras, abonado impuestos y saldado una serie de deudas (fs. 212/218). De modo subsidiario, reconviene por la devolución de las mejoras introducidas al inmueble, gastos e impuestos abonados. Finalmente solicita que se le conceda el derecho de retención, hasta tanto el actor cancele las sumas adeudadas (fs. 219/221). El iudex a quo hace lugar a la acción de reivindicación por haber acreditado los actores su carácter de propietario, con costas a la demandada vencida. Recepta la reconvención por la suma de \$ 587.938,96, más intereses a la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires desde la fecha de mora -13.07.2012-, con costas en el orden causado. Finalmente, hace lugar al derecho de retención a favor de la legitimada pasiva hasta tanto se le abone la suma de \$ 12.154,89, en concepto de gastos y mejoras necesarias y útiles. II. Entrando al tratamiento del recurso de apelación interpuesto, más allá del orden en que han sido expuestos los agravios que la sentencia causa al recurrente, comenzaré analizando los temas que hacen a la cuestión debatida. En lo que hace a la conversión de dólares estadounidenses a pesos que el sentenciante de grado realiza al establecer el monto de las mejoras introducidas al inmueble, causa agravio al demandado al sostener que debe estarse a los montos en moneda extranjera que arroja la tasación de fs. 475/477, nunca cuestionada por la contraparte. Al respecto, debo señalar que no participo de que dicha práctica lo sea de manera automática y sistemática, pues entiendo que la autonomía de la voluntad de las partes resulta primordial como así que la legislación de fondo no prohíbe la contratación en dólares (arts. 958, 959, 765 del CCyCN). Sin embargo, aquí no se está ante un acuerdo de voluntades expresado en la órbita contractual, sino frente a la estimación de un valor objetivo por parte del perito experto en la materia, ajeno a la relación jurídica de marras. Y si bien pueden aquí también las partes, consentir la tasación en moneda extranjera, en tanto dueños del litigio, no correspondiendo sin más y de oficio la conversión sin mediar fundamentos como lo hace el sentenciante de grado, lo cierto es también que ello debe analizarse conforme el contexto en que se presenta (art. 1197 del CC). En ese camino, tengo que el experto al dictaminar sobre el valor de los bienes expresamente refiere a "...pesos equivalentes a...?", lo que reitera para cada uno de los valores que señala (fs. 475/477). Si bien la expresión no resulta del todo feliz, entiendo que debe ser interpretada literalmente como la cantidad de pesos que representa la suma de dólares expresada; es decir que el experto ha tomado la moneda extranjera como valor de referencia, pero siempre aludiendo a "pesos"; por lo tanto la conversión en el caso deviene procedente. Suma a la cual se ha de aplicar la tasa de interés dispuesta en la sentencia -que no fuera cuestionada por el apelante-, desde la fecha de mora que será determinada al momento de tratar el agravio puntual sobre el tema. III. En otro orden, se duele el recurrente en tanto se hace lugar al derecho de retención solicitado hasta el límite de \$ 12.154,89; considera que debe serlo por la totalidad del monto de condena, es decir por el otorgado por las mejoras y por los gastos. De modo liminar corresponde referir al respecto, que el art. 2466 del Código Civil otorga al poseedor el derecho de retener la cosa hasta ser indemnizado de los gastos o mejoras necesarias y útiles para ser conservada. En cambio, y conforme lo ha interpretado la doctrina, carece de derecho de retención si se tratan de gastos o mejoras que no sean

necesarios para conservar la cosa (Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, ?Código Civil...?, t. 10, pág. 479, comentario al art. 2466, punto 1). Así, el derecho de retención se caracteriza por su aptitud para paralizar la acción de quien reclama la restitución de la cosa sobre la que se ejercita, hasta que pague lo que es debido por esa misma cosa, y con prescindencia de la buena o mala fe del detentador (arts. 2428, 2440 y 3939 Código Civil; Llambías, ?Tratado...?, Obligaciones, vol. I, pág. 827; Borda ?Tratado...?, vol. I, pág. 269). Para ello, debe tenerse en cuenta que conforme el art. 2427 del CC, son gastos necesarios o útiles, los impuestos extraordinarios al inmueble, las hipotecas que lo gravaban cuando entró en la posesión, los dineros y materiales invertidos en mejoras necesarias o útiles que existiesen al tiempo de restitución de la cosa. Analizada la pericia contable de a fs. 818/819, y los rubros incorporados en el cuadro explicativo acompañado, observo que ninguno de los gastos que allí resultaron incluidos, podría reputarse de útil o necesario en los términos del art. 2427 del CC. Asimismo, cabe advertir que el a quo incluye en la suma otorgada por el derecho de retención, montos y conceptos que en realidad no encuentran sustento alguno en las constancias de autos, como por ejemplo un crédito hipotecario -que ni siquiera es incorporado en la pericia de fs. 818/819- (arts. 171 Const. Prov. y 163 inc. 5 del CPCC). Por su parte, las mejoras han de revestir la calidad de necesarias consideradas como aquellas indispensables para la propia conservación de la cosa para que no perezca o no se deteriore, esto es, aquellas imprescindibles para la existencia o integridad propia de un bien y que asimismo aumentan su valor (art. 2466 del CC). En ese camino, no se observa en autos que las construcciones introducidas a los terrenos objeto de los presentes por el demandado poseedor, revistan la calidad de necesarias. Ello en tanto lo han sido para su exclusivo y único beneficio y el de su familia, razón por la cual no puedan recaer bajo tal concepto. Teniendo en consideración lo anterior, es decir, no revistiendo a mi modo de ver, los gastos y mejoras realizados en relación a los inmuebles, la calidad de útiles o necesarios -tal como lo requiere la norma referida-, observo que el agravio expresado por el recurrente deviene excesivo. Y si bien lo apreciado en ese sentido podría justificar una reducción de la suma otorgada en la instancia de grado, cabe destacar que el límite de la intervención de la Alzada se encuentra dado por el agravio formulado al respecto, que impide su modificación. Es así que todas aquellas cuestiones juzgadas aun de modo erróneo en la instancia de grado, si no han sido objeto de ataque concreto y preciso, llegan firmes a esta Alzada quedando fuera del alcance de su ámbito revisor, debiendo limitar mi actividad a tratar los agravios expuestos por el único recurrente (art. 272 del CPCC). Por lo tanto, en virtud de los argumentos dados y el límite que me impone el único recurso interpuesto por la demandada, propongo el rechazo del recurso en esta parcela y la confirmatoria de la sentencia recurrida. IV. He de abordar ahora la cuestión referida a la fecha de mora fijada en la sentencia para el cómputo de los intereses, esto es el 13.07.2012, momento en el cual -refiere el iudex a quo- la parte actora habría quedado notificada de los gastos y mejoras. Señala el recurrente que esa fecha es incorrecta en tanto no fue allí cuando los actores tomaron conocimiento de los gastos y mejoras, sino al intimar a su parte a restituir la posesión, mediante la carta documento de fecha 17.02.2010 (fs. 36). Entrando al análisis de la cuestión, observo que la fecha dispuesta en el decisorio apelado no encuentra sustento alguno en las constancias de autos (arts. 171 Const. Prov. y 163 inc. 6 del CPCC). El Sr. Juez al disponer ese punto de partida cita la foja 77 del expediente, pero allí sólo consta una copia de un convenio de pago con la compañía de servicios CESOP San Bernardo correspondiente a los años 2006-2007, acompañada por los demandados a fin de acreditar la posesión oportunamente alegada. Sin embargo, tampoco resulta procedente la fecha de mora que pretende el apelante -a partir de la carta documento de fs. 36 correspondiente al año 2010-, pues allí la actora sólo reclamó la restitución de los inmuebles, pero no menciona las mejoras ni los gastos, de los cuales a todo evento no se tenía conocimiento de sus montos. No obstante lo dicho, y sin que ello implique convalidar la fecha establecida por el Sr. Juez, en tanto no se advierte fundamento alguno para ello, advierto que la misma debe ser confirmada en virtud del principio de la reformatio in peius de raigambre constitucional (art. 18 Const. Nac. y 272 del CPCC). El mismo indica que el juez de la apelación no tiene más poderes que los que caben dentro de los límites de los recursos deducidos y veda la posibilidad de agravar, perjudicar o empeorar objetivamente la situación del recurrente, e impide que se prive a la impugnación de su finalidad específica de obtener una ventaja o un resultado más favorable (SCBA, Ac. 34184 S 138-1985). En otras palabras nos encontraríamos agravando, perjudicando o empeorando objetivamente la situación del único recurrente, privando a su impugnación de su finalidad que era obviamente la de lograr una ventaja o un resultado más favorable (conf. SCBA, 13/8/85 Ac. 34.148, A. y S. 1985-II-324; ídem 11/12/90 Ac. 43.697 A. y S. 1990-IV492; ídem 5/3/96 Ac. 54.479). En conclusión, estimo que debe confirmarse la sentencia recurrida en este tramo referido a la mora, y rechazarse el agravio esgrimido al respecto. V. Costas. Finalmente, se disconforma el demandado respecto a la imposición de costas en la instancia de grado, tanto respecto de la acción de reivindicación que pretende lo sean en el orden causado, y respecto de la reconvencción, que se impongan a la actora. En cuanto a la primera, cabe señalar que la recurrente ha resultado vencida en la contienda al hacerse lugar a la reivindicación instaurada, por lo que conforme al principio objetivo de la derrota que rige en nuestro ordenamiento procesal, quien pierde debe cargar con las costas procesales, y no advierto en la especie elemento alguno de excepción que permita apartarse del mismo. En nuestro sistema adjetivo, el vencido, sea el actor o el demandado, ha de soportar todos los gastos,

incluidos los de la contraria y los propios (art. 68 párr. 1º del CPCC); el agravio se rechaza. En cuanto a la reconvencción, el iudex a quo las impone en el orden causado ante el allanamiento formulado por el actor a fs. 233; pretende el demandado se impongan a la contraria en su totalidad desde que igualmente hubo de producir prueba a fin de demostrar las mejoras y gastos. En ese sendero cabe valorar el allanamiento formulado respecto de la procedencia de la reconvencción por gastos, mejoras, tasas e impuestos (fs. 233), sin perjuicio de las pruebas que hubo de producir el demandado que sólo tienen por objeto abonar al actor las mejoras y los gastos, actividad esta indispensable para establecer el monto de la recompensa. Razón por la cual, el allanamiento referido mantiene plena virtualidad para sustentar la imposición de las costas en el orden causado, debiendo la misma ser confirmada. VI. No he de finalizar mi voto sin antes señalar, en consideración a lo manifestado por el actor en la oportunidad de contestar los agravios expuestos por el recurrente, que aceptar la limitación de la intervención de esta Alzada como órgano revisor (art. 272 del CPCC), en modo alguno implica complicidad de la justicia en la consolidación de una situación injusta, sino que al Tribunal ninguna opción le cabe si la parte interesada no abre su jurisdicción, siendo su exclusiva responsabilidad arbitrar los medios necesarios para habilitar las vías procesales pertinentes, y así efectivizar el ejercicio de sus derechos (v. fs. 865). Recientemente ha expresado nuestro Superior Tribunal -en Ac. SCBA n° 118.775 del 10 de agosto de 2016- sobre el tema, señalando que "La interpretación de los arts. 266, 272 y 273 del CPCC, nos indica que la jurisdicción de las Cámaras de Apelación está limitada por el alcance de los recursos concedidos, los cuales determinan el ámbito y límite de su facultad decisoria. La prescindencia de tal valladar infringe el principio de congruencia que se sustenta en los arts. 17 y 18 de la Constitución nacional?". 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: En atención a los argumentos dados, dejo propuesto al Acuerdo, confirmar la sentencia apelada en lo que ha sido materia de agravios. Costas de esta instancia al recurrente vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 17 Const. Nac.; 768, 2427, 2428, 2466, 2440, 3939 del CC; 34, 68, 163 inc. 6, 375, 384, 474 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 en lo que ha sido materia de agravios. Costas de esta instancia al recurrente vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 17 Const. Nac.; 768, 2427, 2428, 2466, 2440, 3939 del CC; 34, 68, 163 inc. 6, 375, 384, 474 del CPCC). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase.

011904E