

Demanda De Reivindicacion Derecho A Poseer Art 2578 DelCodigo Civil Dominio Propietario Derecho Real

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Demanda de reivindicación. Derecho a poseer. Art. 2578 del Código Civil. Dominio. Propietario. Derecho real

En el marco de un juicio de reivindicación, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda entablada pues ha quedado acreditado, que los accionantes han cumplido con ambos requisitos exigidos por la norma de aplicación. En la ciudad de Campana, a los 10 días del mes de Mayo del año 2016 reunidos en acuerdo los Sres Jueces de la Cámara de Apelación Civil y Comercial del Departamento Judicial de Zárate-Campana, para dictar sentencia en la causa N° 8733 caratulada BARRIOS FRANCISCO JAVIER Y OTRO/A C/ TUTINO KARINA VIVIANA Y OTRO/A S/ REIVINDICACION (2) proveniente del Juzgado Civil y Comercial N° 4 departamental; resultando del sorteo correspondiente que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Karen Ileana Bentancur - Osvaldo César Henricot - Miguel Angel Balmaceda se resolvió plantear y votar las siguientes:

Cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?.- 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.- A la primera cuestión planteada la Señora Jueza Karen Ileana Bentancur, dijo: Primero: del análisis del legajo judicial resulta que ha dictado sentencia el Sr. Juez interviniente, y dispuso hacer lugar a la demanda de reivindicación que han promovido los Sres. Francisco Javier Barrios y Miguelina Enriquez, en consecuencia ha condenado a los demandados Sra. Karina Viviana Tutino y demás ocupantes a entregar a los actores el inmueble que se individualiza en el fallo, sito en la localidad de Garín, Partido de Escobar, en el plazo de sesenta días y libre de todo otro ocupante y en estado de que los reivindicantes puedan entrar en su posesión, bajo apercibimiento de hacerlo con el auxilio de la fuerza pública; con costas (fs. 240/242). El fallo ha sido impugnado por la Asesora de Incapaces interviniente (fs. 245/247), por la demandada (fs. 248) y por el Defensor Oficial en su carácter de tutor ad litem, y ello da causa a la intervención de este Tribunal de alzada; dado que los recurrentes expresan agravios con la presentaciones de fs. 264 (Asesora de Incapaces) y fs. 268/271 (Tutor Ad Litem), los que fueron contestados por los accionantes con su presentación de fs. 277/281. A fs. 288, en uso de las facultades ordenatorias del art. 36 del CPCC, se fijó audiencia a fin de que comparezcan las partes, sus letrados, el Tutor Ad Litem y la Asesora de Menores, a fin de requerirles explicaciones necesarias al objeto del juicio, suspendiéndose el llamamiento de "Autos para sentencia" de fs. 287. A fs. 298 luce acta de audiencia donde comparecen las partes indicando la demandada los hijos menores de edad y nietos que viven con ella en la actualidad, solicitando las partes la suspensión por el plazo de 20 días de las actuaciones a los fines de intentar un acuerdo, circunstancia que no se concretó, por lo que la causa se encuentra en estado de resolver con la providencia de fs. 300, que reanudó los "Autos para sentencia", que se encuentra firme. La demandada Sra. Karina Viviana Tutino, no obstante haber apelado el fallo de primera instancia, no ha expresado agravios ante este Tribunal. Por ello, y en aplicación directa de la advertencia del art. 261 del CPCC, corresponde declarar desierto el recurso por ellos interpuesto. Así lo propongo. Segundo: Corresponde una aclaración liminar; la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (ley 26994) a partir del 1 de agosto de 2015, o sea durante el tiempo que esta causa está en trámite ante este Tribunal, dispone que sea necesario aclarar cuáles son las normas que corresponden aplicar para resolver los temas traídos al conocimiento de la Cámara. El artículo 7 del Código Civil y Comercial, al igual que el art. 3 del Código Civil (ley 17711) establece: (a) la regla de la aplicación inmediata del nuevo ordenamiento; (b) La barrera a la aplicación retroactiva. O sea, la nueva ley rige para los hechos que están in fieri o en su curso de desarrollo al tiempo de su sanción y no para las consecuencias de los hechos pasados, que quedaron sujetos a la ley anterior, pues juega allí la noción de consumo jurídico. Así, en este punto ejemplifica Aída Kemelmajer: Si la Cámara revisa una sentencia relativa a un accidente de tránsito, aplica la ley vigente al momento de ese accidente; en agosto de 2015 revisará conforme el artículo 1113 del CC, no porque así resolvió el juez de primera instancia, sino porque la ley que corresponde aplicar es la vigente al momento de la constitución de la relación jurídica. En cambio, si la apelación versara sobre consecuencias no agotadas de esas relaciones, o lo que atañe a la extinción de esa relación (por ej. se discute la aplicación de una ley que regula la tasa de interés posterior al dictado de la sentencia de primera instancia), debe aplicar esa ley a los períodos no consumidos; más aún, debería aplicarla también a los consumidos si la ley ha establecido su carácter retroactivo y no se vulneraran derechos adquiridos? (Cf. EL ARTÍCULO 7 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL Y LOS EXPEDIENTES EN TRÁMITE EN LOS QUE NO EXISTE SENTENCIA FIRME., Aída Kemelmajer de Carlucci). Siguiendo esta razonable interpretación del art. 7 del Código Civil y Comercial, serán resueltos los temas traídos a conocimiento del Tribunal, aplicando la legislación tenida en cuenta al dictarse la sentencia, en virtud que los arts. 2247, 2248; 2256 y cctes. del nuevo Código Civil y Comercial -a mi criterio-, apoyan la tesitura adoptada en el presente dicisorio. Tercero: La Asesora de Incapaces cuestiona el fallo de primera instancia en punto a que

entiende, que el juez de grado procedió a dictar sentencia sin haber tenido en cuenta lo dictaminado en su oportunidad por ese Ministerio Pupilar, al no ordenarse el libramiento de oficio al Servicio Local de Promoción y Protección de los Derechos del Niño de la localidad de Escobar. Destaca que si bien el A quo designo un tutor ad litem a sus asistidos, luego de ello, sin más, dicta sentencia haciendo lugar a la demanda, condenando a la madre de sus asistidos y demás ocupantes, a devolver a los actores el bien objeto de autos, posicionando a todos los menores que habitan el inmueble en una situación de vulneración de derechos y condenándolos a una evidente situación de calle, soslayando de esa forma el resguardo por las personas menores de edad que -dice- debe contener toda resolución judicial. La accionante, al responder el correspondiente traslado, solicita la deserción del recurso impetrado por la Asesora de Menores, por entender que el escrito de expresión de agravios carece de los elementos imprescindibles para fundarlo, tratándose mas bien de una queja por cuestiones que considera desoídas por el juez de grado, careciendo de contenido y de una crítica razonada de lo decidido. Analizando la pieza recursiva en cuestión, entiendo que las quejas allí levantadas, no constituyen una crítica concreta y razonada del pronunciamiento atacado, sino, antes bien, una mera disconformidad con lo resuelto, limitándose a exponer una postura distinta de la asumida por el juez de grado, respecto a que debió adoptar algunas medidas en resguardo de los menores involucrados en autos, antes del dictado de la sentencia, no mediando exposición alguna de la injusticia de la misma.- En consecuencia, postulo se haga efectivo el apercibimiento dispuesto por el art. 261 del CPCC, y se declare desierto el recurso impetrado por la Asesora de Incapaces. Sin perjuicio de ello, cabe aclarar que se ha cumplido en autos con el alcance que debe darse a la Resolución de la Procuración General de la SCBA N° 452 (dictada el 13/7/10) y su análoga en el orden Nacional (DGN 119/08), a la luz del art. 59 del Código Civil, puesto que se dió intervención a la Asesora de Incapaces a los fines de que cumplimente las medidas necesarias para la adecuada protección de los derechos del o los menores involucrados, y por lo tanto queda el desahucio condicionado a su previo cumplimiento. Ello así pues corresponde enrolarse en la jurisprudencia que define cuál es la función que deben desempeñar los representantes del Ministerio Pupilar en juicios como éste: verificar que los niños y adolescentes no se vean privados de su derecho a una vivienda, la que, obviamente, deberá serle proporcionada en primer término por sus padres y demás obligados alimentarios y, ante la imposibilidad de éstos de garantizarles tal derecho, recurrir a las autoridades administrativas competentes (cf. Cam. 1a. Civ. Com. San Nicolás, "Lukin María c/ Malchiodi Verónica s/ Desalojo", 14/10/2014, Juba).- Ello, sin perjuicio de los cuidados que habrá de observarse en la eventualidad de hacerse efectivo el desahucio, y que involucran la participación de la Asesoría de Incapaces y de los organismos administrativos correspondientes, para resguardo de los derechos de la niñez. Pero, ello excede el marco de la apelación entablada contra la sentencia de mérito, relacionándose en realidad con el modo de llevarse a cabo lo que la sentencia ha dispuesto y no con la pertinencia de su dictado, debiendo adoptarse tales pautas en la oportunidad correspondiente y por ante la instancia de origen. Cuarto: Por su lado el Tutor ad litem se queja de la sentencia dictada, en cuanto en la misma se expresa que el comprador de un inmueble tiene acción para peticionar su reivindicación contra el tercero poseedor, aún cuando no haya tenido la posesión, cuando en realidad es la demandada quien ha ocupado con su pareja y sus hijos el inmueble en litigio, por más de 27 años, siendo su posesión real, material y pacífica, residiendo en la actualidad con los menores que pueden quedar desprotegidos, ante una posible orden de desalojo, no obstante que estos se encuentran amparados legalmente por normas nacionales como supranacionales que cita. Asimismo se agravia, cuando en la sentencia se manifiesta que la única posibilidad que le asiste a la accionada para resistirse a la pretensión de los accionantes, es probar en forma plena y acabada que ha poseído animus domini el terreno en cuestión durante el lapso requerido por el art. 4015 Cód. Civil. Al respecto destaca el recurrente, que si bien quien pretende usucapir debe adecuarse a los plazos que marca el Cód. Civil, que se complementan con lo estipulado por el art. 24 de la ley 14.159 respecto a la prueba, estas normas entrarían en colisión en el caso particular con el art. 2363 del Cód. Civil, aplicable a la presente litis y que señala que el poseedor no tiene obligación de producir su título a la posesión, sino en el caso que deba exhibirlo como obligación inherente a la posesión. En definitiva, y por dichos argumentos entiende que el fallo debe ser rechazado en todas sus partes, con costas a los demandantes. Los accionantes, al contestar el respectivo traslado del memorial antes referido, cuestionan, en primer término, la legitimación del Tutor Ad Litem, pues entienden que la designación del mismo, lo fue a requerimiento de la Asesora de Incapaces y ante la situación procesal que suscitó la renuncia del letrado patrocinante de la accionada, madre de los menores. Pero que al presentarse la demandada con nuevo patrocinio letrado a ejercer sus derechos, como los de sus hijos menores de edad, apelando la sentencia, resulta evidente que al momento de dicha presentación la intervención del Defensor ad litem debió cesar. Que en consecuencia -sigue diciendo, habiendo cesado la ausencia y/o inactividad de los representantes necesarios y no existiendo conflicto de intereses, la apelación y el recurso interpuestos devienen improcedentes. Subsidiariamente contesta los agravios del defensor en su carácter de tutor ad litem, solicitando, en primer término su rechazo, pues sostiene no alcanzan a constituir una crítica razonada de lo decidido, por lo que corresponde declararlo desierto. Sin perjuicio de ello, responde los agravios vertidos, argumentando que el recurrente se queja con la sentencia, a la par que copia párrafos de la misma, todos relacionados con los hechos invocados como defensa de la accionada,

circunstancias fácticas que nunca pudo probar en las actuaciones. Expresa que de ninguna de las constancias de autos surge probada la posesión que alega el apelante, y que del plexo normativo que invoca, únicamente se señalan obligaciones a cargo del Estado Nacional y/o Provincial, que no se encuentran ligadas a la materia en tratamiento, ni recaen sobre los actores. Señala también, que la accionada en este caso, sí tiene obligación de probar el hecho posesorio, no bastando al efecto con la acreditación del corpus, sino que es preciso demostrar que la cosa se tiene como propia, no existiendo en autos elementos de prueba que acrediten tal circunstancia. Quinto: Debe tratarse en primer término, el planteo en cuanto a la legitimación del Tutor ad litem y al respecto diré, que mas allá de que con posterioridad a su designación se hubiera presentado la accionada con nuevo patrocinio letrado a ejercer sus derechos y los de sus menores hijos, lo cierto es que en ningún momento hubo una declaración formal de cese de intervención del Defensor Oficial como Tutor ad litem, y teniendo en cuenta que su designación lo fue a raíz de la inactividad de la demandada y progenitora de los menores involucrados en autos, la nueva inactividad desplegada por la accionada al no haber presentado el correspondiente memorial de agravios, justifica se mantenga la intervención del Tutor ad litem en defensa de los intereses de los menores (art. 100 y cctes. C.C.C.).- En mérito a lo expuesto, estimo corresponde rechazar el agravio vertido y, en consecuencia, avocarse al tratamiento del recurso impetrado. Sexto: Realizando una atenta lectura del memorial de agravios formulado por el Tutor ad litem, surge que se han vertido críticas precisas y concretas tendientes a desvirtuar los fundamentos de la resolución cuestionada. Debiendo apreciarse la deserción del recurso con criterio restrictivo, no corresponde hacer lugar a lo solicitado en ese sentido. Séptimo: Entrando ahora al tratamiento de los agravios vertidos sobre el fondo del asunto, comenzaré diciendo que la acción de reivindicación es la que dispone quien tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee. Conforme señala el art. 2578 del Código Civil, es una acción que nace del dominio, que asiste al propietario que ha perdido la posesión. Se trata, entonces, de una acción que nace de un derecho real que se ejerce con la posesión, y no hay adquisición derivada de un derecho de esa naturaleza sino después de cumplida la tradición (arts. 577 y 3265, Cód. Civil). Sin embargo, aunque el reivindicante no hubiera recibido nunca la tradición del bien, ello no obsta a que se encuentre legitimado para ejercer la acción, pues puede invocar la posesión de sus antecesores en el dominio, lo que se presume que tuvieron la posesión desde la fecha del título (art. 2970, Cód. Civil).- Asimismo vale señalar, que el criterio del Código Civil, al exigir al reivindicante la presentación de título que acredite su derecho a poseer, se refiere a la causa en que se funda el derecho de dominio y no al título en el sentido documental (conf. SCBA, julio 7 de 1970, E.D., T° 35, pág. 210). Siguiendo la línea de lo hasta aquí expuesto, en el caso de autos los accionante manifiestan detentar la titularidad del inmueble que ahora reivindican acreditándolo con la escritura N° 94 del 15/3/1994 autorizada por el escribano Gustavo Alberto Villamayor Guino adjuntada a fs. 23/26, por lo que no cabe duda que se ha cumplido el requisito exigido de la titularidad para que la acción reivindicatoria proceda. La preexistencia de la posesión se presume desde la fecha del título y el demandante puede ampararse en ella para reivindicar el bien de quien lo detenta sin título (S.C.B.A. Ac. N° 68.604, 16/2/2000; Idem, "Díaz, Graciela Mabel c/ Pérez, Marina y otros s/ Reivindicación, Ac. N° 89.847).- En virtud de esto es que el comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, puede, aún antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma.- El ejercicio de la acción reivindicatoria exige dos requisitos: que quien reivindica sea el propietario de la cosa a reivindicar, porque la ley entiende que es una acción nacida del derecho de propiedad sin la cual ella no puede existir, y que, además, el titular haya realmente perdido la posesión de la cosa, porque de ser una simple molestia o perturbación la acción sería otra (Peña Guzmán, Luis Alberto, "Derechos Reales" T° III, pag. 636 y sgtes.). Conforme lo expuesto, ha quedado acreditado, que los accionantes han cumplido con ambos requisitos exigidos por la norma de aplicación, sin perjuicio de advertir que el juez a quo en el fallo recurrido, en cuanto a la comprobación de la posesión alegada por ambas partes, ha evaluado los elementos probatorios aportados tanto por la actora como por la demandada, lo cierto es que -como ya quedó dicho- por aplicación del art. 2970 del Código Civil, se presume que quien adquiere por título adecuado el dominio tiene, desde esa fecha, la posesión del bien. Se trata de una presunción "juris tantum", de modo que admite prueba en contrario, pero de todos modos, la carga de la prueba que destruya tal presunción siempre está a cargo de quien la controvierta. Es decir, que al reivindicante solo cabe exigirle la prueba de su derecho a poseer, pero no la de la posesión propia. Mientras tanto, la accionada sí tiene obligación de probar el hecho posesorio, no bastando con la acreditación del corpus, debiendo demostrar que la cosa la tiene como propia, o sea, con intención de ejercer sobre ella un derecho de propiedad (art. 2351 C. Civil). Dicha comprobación no ha sido acreditada en autos, toda vez que no existen elementos de prueba que demuestren tal circunstancia. Por lo demás, este Tribunal abriga la posibilidad de buscar una salida alternativa a la situación de los menores involucrados, al suspender los autos para sentencia y fijar una audiencia a tales efectos, teniendo en cuenta que los actores resultan ser los abuelos de dichos menores y que como tales, ante la ausencia del progenitor, poseen la obligación alimentaria alternativa prevista en el art. 537 y cctes. del Código Civil y Comercial, no habiéndose -no obstante- realizado al momento ningún reclamo concreto al respecto por parte de la madre de los menores, la Asesora de Menores o el Defensor Ad Litem. En cuanto al agravio referido a que los

menores no pueden quedar desprotegidos ante una posible orden de desalojo, me remito a lo ya dicho al tratar el recurso de la Asesora de Menores interviniente, respecto a que en las actuaciones se ha dado cumplimiento con las medidas necesarias para la adecuada protección de los derechos de los menores involucrados, quedando el eventual deshaucio condicionado a su previo cumplimiento. Octavo: Finalmente he de agregar, que sin perjuicio de lo ya dicho respecto a la falta de concreción de un reclamo respecto de la obligación alimentaria alternativa que le cabe a los abuelos en relación a los menores involucrados, deberá contemplarse dicha particular situación para el caso de ejecución de la sentencia. Y a todo evento, en cuanto a lo manifestado por los actores en la presentación de fs. 307, respecto a que la Sra. Tutino se habría mudado del bien motivo de la litis junto con la menor, deberá ser objeto de comprobación en la instancia de origen. En tales condiciones, los agravios vertidos resultan inconsistentes y por tanto deben ser rechazados. Así lo voto.- Por compartir los fundamentos expuestos, los Sres. Jueces Osvaldo Cesar Henricot y Miguel Angel Balmaceda votan en el mismo sentido. A la segunda cuestión planteada la Señora Jueza Karen Ileana Bentancur, dijo: Habida cuenta del resultado obtenido en el tratamiento de la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde se dicte, debe ser: 1º) Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la demandada Karina Viviana Tutino a fs. 248 (arts. 229, 261 y 155 CPCC).- 2º) Declarar desierto el recurso interpuesto por la Asesora de Menores a fs. 245/247 (arts. 254, 260, 261 y 155 CPCC).- 3º) Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Tutor Ad Litem a fs. 255, y confirmar la sentencia obrante a fs. 240/242, en cuanto ha sido motivo de agravio. 4º) Imponer las costas de alzada a la demandada vencida (art. 68 CPCC).- Así lo voto. Por compartir los fundamentos expuestos, los Sres. Osvaldo César Henricot y Miguel Angel Balmaceda votan en el mismo sentido. Con lo que se dio por finalizado el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA.- Campana, 10 de mayo de 2016.- Vistos y Considerando: Que del Acuerdo antecedente resulta que corresponde desestimar los recursos de apelación en análisis. Fundamentos y citas legales, dados al tratarse la cuestión primera. Por lo expuesto, el Tribunal resuelve: 1º) Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la demandada Karina Viviana Tutino a fs. 248 (arts. 229, 261 y 155 CPCC).- 2º) Declarar desierto el recurso interpuesto por la Asesora de Menores a fs. 245/247 (arts. 254, 260, 261 y 155 CPCC).- 3º) Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Tutor Ad Litem a fs. 255, y confirmar la sentencia obrante a fs. 240/242, en cuanto ha sido motivo de agravio. 4º) Imponer las costas de alzada a la demandada vencida (art. 68 CPCC).- Notifíquese. Regístrese. Devuélvase. 009790E