

## Dominio Caracteres Accion Real Reivindicatoria Caracteristicas Procedencia Requisitos

### JURISPRUDENCIA

### Dominio. Caracteres. Acción real reivindicatoria. Características.

Procedencia. Requisitos La propietaria de un inmueble con derecho a la posesión que pudiera haber perdido, está legitimada a solicitar la reivindicación. En la ciudad de Reconquista, a los 12 días de Febrero de 2016, se reúnen los Jueces de esta Cámara, Dres. Aldo Casella, María Eugenia Chaperó y Santiago Dalla Fontana, para resolver el recurso interpuesto por la parte demandada contra la resolución dictada por la señora Jueza de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, Tercera Nominación, Distrito N° 4, de Reconquista, Santa Fe, en los autos: "R P B S.A. c/ Lorenzón, Eladio Victorino s/ Demanda de reivindicación", Expte. N° 44, año 2013. Acto seguido el Tribunal establece el orden de votación conforme con el estudio de autos: Casella, Chaperó y Dalla Fontana y se plantean las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es nula la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Es justa la sentencia apelada? TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión el Dr. Casella dijo: el recurso de nulidad no es sostenido en esta Alzada, y no advierto irregularidades que hagan menester considerar de oficio la cuestión planteada, por lo que voto por la negativa. A la misma cuestión, la Dra. Chaperó vota en igual sentido y el Dr. Dalla Fontana luego de analizar la cuestión se abstiene de emitir opinión conforme lo dispuesto por el art. 26 de la ley 10.160. A la segunda cuestión, el Dr. Casella dijo: RPB S.A., inició demanda de reivindicación contra Eladio Victorino Lorenzón y/o contra quien ocupe bajo cualquier título el inmueble ubicado en calle 16 N° 1044 de la ciudad de Avellaneda, inscripto en el Registro de la propiedad bajo el N° 40854 T° 233 Par F° 767 de fecha 05/05/2005, con costas, manifestando que tiene la titularidad del referido inmueble para lo cual acompañó informe de subsistencia otorgado por el registro general y exponiendo que ha adquirido la propiedad por compra realizada en subasta pública en fecha 22/12/2000. A dicha pretensión, se opone el demandado alegando que él es el propietario por haber adquirido dicho inmueble en pública subasta en fecha 27/09/2004 aprobándose el acta de remate en 07/12/04 y habiendo sido puesto en posesión en 05/04/2005 por el Juez Comunal de Avellaneda, posesión que continúa ejerciendo, por lo que considera que no tiene obligación de restituir la cosa. Tramitada la litis sobre dichos términos, el 17 de Diciembre de 2011 la Jueza de Primera Instancia, hace lugar a la demanda y en consecuencia condena a Eladio Victorino Lorenzón a restituir a la actora la posesión del inmueble ubicado en calle 16 N° 1044 de la ciudad de Avellaneda, en el plazo de diez días posteriores a su notificación. Recurrida esta decisión, la demandada se agravia a fs. 388/390 vto. manifestando que la resolución del a quo lo condena a restituir a la actora la posesión del inmueble objeto de autos, con el fundamento de que lo ha adquirido en una subasta anterior y ha tomado posesión antes que ella, y que ello ya constituiría derecho real, no siendo indispensable la inscripción registral para otorgar ese derecho frente a su parte aplicando a su criterio las disposiciones del art. 2505 Cód. Civil. Entiende que la interpretación de la normativa no es la correcta, ya que ha comprado en pública subasta, le han entregado la posesión libre de ocupantes, ha ejercido dicha posesión y fundamentalmente previo al acto de la subasta, registralmente no existía ningún impedimento para que el mismo se lleve a cabo, es decir, no había inscripción registral alguna en relación al inmueble que hubiese resultado oponible a terceros, motivo por el cual la subasta se llevó a cabo normalmente y por ello se considera adquirente de buena fe y propietario en consecuencia. Argumenta que en ningún momento se publicó o expresó que el inmueble habría sido subastado con anterioridad, ya que obviamente, de haberse sabido eso el Juzgado no hubiese ordenado la subasta. Y en segundo lugar, y como consecuencia de lo resuelto por el a quo, se agravia porque le fueron impuestas las costas del proceso. No obstante el esfuerzo argumentativo de la accionada, opino que la crítica de la recurrente no logra revertir el fallo alzado. El a quo hizo lugar a la demanda expidiéndose sobre quién era el propietario del inmueble, ya que ambas partes se arrojan tal carácter, y conforme a ello a quién corresponde el derecho de poseer la cosa, sin entrometerse en cuestiones que no fueron materia de la litis como pudo haber sido la responsabilidad del martillero o de quienes llevaron a cabo la segunda subasta. Sobre ello corresponde destacar que tal como lo acredita la actora mediante acta notarial que obra a fs. 3/7 resultó adquirente en pública subasta y fue puesto en posesión hallándose deshabitado el inmueble objeto del proceso el día 8 de Agosto de 2001, como así también acreditó haberlo registrado el 05/05/2010 (fs. 9/10). En razón de ello y teniendo en cuenta que la segunda subasta se llevó a cabo en fecha 27/12/04, no caben dudas que dicha subasta no debió realizarse, en virtud de que el inmueble ya no pertenecía al patrimonio del concursado en el proceso que dio lugar al acto ("Vitti, Luis Eduardo s/ Concurso Preventivo -Hoy Quiebra- Expte. 1325/01"). En merito a lo expuesto considero que en estos autos, la actora ha demostrado tener el dominio del inmueble, ya que el mismo se encontraba sometido a su voluntad y acción, en virtud de haberlo adquirido por subasta, haber sido puesto en posesión - título y modo - y posteriormente registrado, por lo que no debió subastarse nuevamente en el concurso de Luis Eduardo Vitti a quién ya no pertenecía el inmueble. Siendo el derecho real de

dominio exclusivo conforme lo expresa el art. 2508 Cód. Civil, entendiendo la doctrina que "El derecho es exclusivo, cuando su titular debe ser una sola persona y no es factible la concurrencia del mismo derecho real sobre la cosa en cabeza de diferentes titulares " (Conf. Llambías, J. J., Alterini, J. H., "Código Civil Anotado", T. IV-A. Editorial Abeledo-Perrot), queda excluido como propietario el demandado, más allá de que se encuentre actualmente en posesión del inmueble. Cabe agregar que más allá de que la accionada haya ocupado el inmueble antes de que la actora lo haya registrado, se encontraba legitimado para iniciar la acción real reivindicatoria porque había sido puesto en posesión antes (08/08/2001) y aunque la haya perdido, la misma puede ser ejercida contra el poseedor de la cosa por parte de la actora, en razón de que ésta tiene sobre el inmueble un derecho real de dominio (art. 2772, CC) y la acción precisamente nace del derecho de propiedad (art. 2757, CC). En definitiva, no caben dudas que procede la reivindicación del inmueble en favor de la actora, ya que "El objeto de la acción de reivindicación es declarar en juicio la existencia de un derecho real en aquellos casos en que ha mediado desposesión de la cosa -mueble o inmueble- y así obtener su restitución, con el accesorio, cuando lo hubiere, de la indemnización de los daños y perjuicios causados. Es una acción de condena y de carácter restitutorio pues con ella se impone al demandado a dar o restituir la cosa. Es una acción real, como derivada de un derecho real y ejercitable erga omnes". (CARRASCO JUAN CARLOS C/ GARCIA CLAUDIA S/ DEMANDA DE REIVINDICACIÓN. San Lorenzo -Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial 2º Nom. de San Lorenzo. 10-06-2010). Por lo tanto, resultando de lo antedicho, siendo la actora la propietaria del inmueble en cuestión con derecho a la posesión que ha perdido, y con ello legitimada a solicitar la reivindicación, propongo que los agravios sean desestimados, y en consecuencia se confirme la sentencia apelada. En cuanto al segundo agravio palmario aparece que en lo relativo a la imposición de costas y como consecuencia de lo resuelto, las mismas pueden mantenerse en cabeza del apelante en su totalidad, con fundamento en el art. 251 ss. y cc. A la misma cuestión, la Dra. Chaperó vota en igual sentido y el Dr. Dalla Fontana luego de analizar la cuestión se abstiene de emitir opinión conforme lo dispuesto por el art. 26 de la ley 10.160. A la tercera cuestión, el Dr. Casella dijo: atento al resultado precedente, corresponde adoptar la siguiente resolución: 1) Desestimar los recursos de nulidad y apelación; 2) Confirmar la sentencia alzada; 3) Imponer las costas al recurrente; 4) Regular los honorarios de Segunda Instancia de los letrados actuantes en el 50% de la regulación firme de Primera Instancia. A la misma cuestión, la Dra. Chaperó vota en igual sentido y el Dr. Dalla Fontana luego de analizar la cuestión se abstiene de emitir opinión conforme lo dispuesto por el art. 26 de la ley 10.160. Por ello, la CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL DE LA CUARTA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL

RESUELVE: 1) Desestimar los recursos de nulidad y apelación; 2) Confirmar la sentencia alzada; 3) Imponer las costas al recurrente; 4) Regular los honorarios de Segunda Instancia de los letrados actuantes en el 50% de la regulación firme de Primera Instancia. Regístrese, notifíquese y bajen.

CASELLA Juez de Cámara      CHAPERÓ Jueza de Cámara      DALLA  
FONTANA Juez de Cámara En abstención      WEISS Secretario de Cámara      Nota:      (\*) Sumarios

elaborados por Juris online

008566E