

Escritura De Venta Por Tracto Abreviado Cesion De Derechos Hereditarios Dominio Pleno Venta Con Reserva De Usufructo Animus Domini

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Escritura de venta por tracto abreviado. Cesión de derechos hereditarios. Dominio pleno. Venta con reserva de usufructo. Animus domini

Se resuelve hacer lugar a la demanda articulada por reivindicación de los inmuebles objeto del litigio y rechazar la reconvencción por usucapión.

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 10 días del mes de Mayo del año dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo Ordinario los Sres. Jueces de la Sala III de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes, Dres. CARLOS ALBERTO VIOLINI y LUIS MARÍA NOLFI, con la presencia del Secretario actuante, para dictar sentencia en el Expediente n° 3211, en autos caratulados: "LOCICERO VINCENT C/ VANDONE MARCELO S/ REIVINDICACIÓN ? La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones de acuerdo con los artículos 168 de la Constitución y 266 del Código Procesal.

PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia dictada a fs. 282 / 289 y vta., en cuanto es materia de apelación y agravios?

SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: doctores Carlos Alberto Violini y Luis María Nolfi.

Luego de sucesivos trámites, incluido el llamamiento de "autos para sentencia", tras el sorteo, este expediente quedó en condiciones de ser votado.

VOTACIÓN: A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: I.- En la sentencia dictada en estas actuaciones se FALLO: 1°) Haciendo lugar a la demanda articulada por LOCICERO VINCENT, contra VANDONE MARCELO, por reivindicación de los inmuebles descriptos catastralmente como: Circ. ..., Secc. ..., Mza. ..., Parc. ... y ... mat. ... ubicados en Colectora Sur del Acceso Oeste entre calles Neuquén y Rio Negro de General Rodriguez (B). 2°) Rechazar la reconvencción por usucapión. 3°) Condenando al demandado a restituir a la accionante los inmuebles, dentro del plazo de DIEZ días de quedar firme este decisorio, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública. 4°) Imponiendo las costas al demandado (art. 68 CPCC.) y postergando las regulaciones de honorarios para su oportunidad. REGISTRESE. NOTIFIQUESE por secretaría (art. 483 del CPCC.).-

La parte demandada interpuso recurso de apelación a fs. 294, se concedió libremente a fs. 295 y expresó agravios a fs. 314 / 319, no habiéndolos contestado los actores, por lo que a fojas 328 se le dio por perdido el derecho y se llamó ?Autos para dictar Sentencia?.

II.- Antecedentes .- En prieta síntesis relataré lo aquí debatido .- El actor Vincent Locicero promovió demanda contra el demandado Sr. Vandone Marcelo y/o contra aquellos que resulten ocupantes, inquilinos, locatarios, sublocatarios, tenedor, intruso o cualquier otro ocupante por reivindicación de los inmuebles identificados catastralmente como: Circ. ..., Secc. ..., Mza. ..., Parc. ... y ... , inscriptos en la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble en las matriculas ... y ... respectivamente, del partido de General Rodriguez (046).-

Relata la actora que de acuerdo a la escritura pública, pasada por ante el notario Aldo Cesar Grosso titular del registro notarial N° 7 de General Rodriguez, que en copia certificada acompaña es propietario de los lotes desde el 9 de marzo de 2006, de los cuales tomo posesión .-

Que a los pocos meses de adquirir los lotes mencionados supra el accionado, que es propietario de un lote lindero ocupó sus terrenos, incluso construyendo paredes. Que frente a ello realizó denuncia penal que recayera en UFI 15 de Luján y denuncia administrativa en la Municipalidad de Gral. Rodriguez bajo el n° 15/06 de fecha 2/3/2006.

Fundamenta en derecho y ofrece prueba .-

A su turno el demandado Vandone al contestar demanda opone excepción de prescripción adquisitiva, efectúa una negativa generalizada y luego pormenorizada de los hechos invocados en demanda.

Solicita el rechazo de acción reivindicatoria, expone que jamás al actor se le hizo tradición de los dos inmuebles cuya propiedad reivindica, y que los posee desde 1989.-

Ofrece pruebas, solicita el rechazo de la acción reivindicatoria deducida en su contra y pide se haga lugar a la excepción de prescripción adquisitiva opuesta.-

III.- LOS AGRAVIOS.

La demandada se queja por la errónea interpretación y valoración del título de reivindicante por el juez de grado y especialmente por la errónea interpretación y absurda valoración de los recaudos legales establecidos en el artículo 2789 en cuanto a la posición del reconviniendo .-

Sostiene que el actor no entro en posesión del inmueble que intenta reivindicar y por ende jamás fue desposeído, ni tuvo la posesión a marzo de 2006, siendo que el antiguo dueño o titular fallecido abandonó el inmueble reivindicado desprendiéndose en este caso voluntariamente de la posesión .-

Se queja pues aduce que el actor intenta su acción reivindicatoria por medio de una cesión de derechos hereditarios otorgada el 9-3-2006, es decir que se trata de un título posterior a la posesión que iniciara el Sr. Vandone y que no existe interrupción de la posesión como, erróneamente argumenta el sentenciante de la instancia anterior.-

Indica que el actor a su entender solo adquirió la nuda propiedad .-

Finalmente se agravia aduciendo que el magistrado de grado no meritó objetivamente la prueba esencial aportada por su parte y que según entiende ella acredita todos los recaudos exigidos en la prescripción adquisitiva.-

IV.- TRATAMIENTO DE LOS AGRAVIOS

DE LA DEMANDADA. Liminarmente cabe advertir que en la presente causa no corresponde aplicar la normativa del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, habida cuenta que este se aplica en forma inmediata a todos los supuestos originados a partir de su entrada en vigencia y a los que habiéndose originado en fecha anterior producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley 26.994.- (art. 7 CCyC) (Ver al respecto Aída Kemelmajer de Carlucci ?La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes?, paginas 28, 29, 30 y 159. Editorial Rubinzal Culzoni - Editores - Abril del año 2015). Corresponde pues aplicar el Código Civil , pues los hechos en debate se consumaron bajo su régimen normativo.- (ver Kemelmajer de Carlucci, A., en La Ley 02/06/2015, punto IV último párrafo.; Lorenzetti, R. L., en ?Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado? T. I, p. 47 y sgtes., Ed. Rubinzal Culzoni; SCBA, Ac. 104.168 del 11-5-2011). Cabe advertir que nuestro más Alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. (Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; etc). En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso. (Fallos 274:113; 280:3201; 144:611), por lo tanto me inclinaré por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito en la causa. En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragonese Alonso llama ?Jurídicamente relevantes? (Proceso y Derecho Procesal, 1960, Ed. Aguilar, Madrid. P 971, párr. 1527), o ?singularmente trascendentes? como los denomina Calamandrei (?La génesis lógica de la sentencia civil?, en Estudios sobre el Proceso Civil?, p. 369 y ss). Con piso de Marcha en lo antes expuesto, corresponde analizar si la demandada que opuso la excepción de prescripción a fs. 74 , - encauzada en autos por el juez de grado como reconvencción por usucapión a fojas 106 - ha demostrando su condición de poseedora del inmueble en forma pública, pacífica, ininterrumpida y sin contradictor desde la fecha que aduce en su conteste - año 1989 - , hecho este negado por el accionante.- (arts. 4015 y 4016 Cód. Civil) Para resolver el presente debo analizar las probanzas arrimadas por las partes a este proceso.- a) Pruebas de la actora A fojas 3/6 obra copia autenticada por notario de la escritura N° ... del 9-3-2006 , escritura de venta por tracto abreviado , no de Cesión de Derechos Hereditarios , como aduce el demandado.- Por la escritura supra referenciada al actor se le transmitió el dominio pleno de los lotes a reivindicar y no la nuda propiedad de los mismos como indica el recurrente a fojas 314 vta. , pues no estamos ante una venta con reserva de usufructo.- (art. 2813 Código Civil) A fojas 8 y 10 obra copia debidamente autenticada por notario de los estados parcelarios (acta ley 10.707) referentes a los lotes ... y ... respectivamente , de fecha 8-2-2006, acta que debe realizarse previo a la escritura de venta por un agrimensor matriculado que efectúa un relevamiento en la propiedad.- A fojas 151 y vta. absuelve posiciones el demandado Marcelo Vandone y reconoce que nunca pago las tasas municipales ni el impuesto inmobiliario (Ver posiciones cuarta y quinta) y que es cierto que el Sr. Locicero compro los lotes materia de litigio (ver posición decimo séptima a fojas 151 vta.) (art. 421 CPCC).- El testigo de la actora Sr. Fernando Alberto Idigoras declaro a fojas 193 y vta. con fecha 3-7-2013 y dijo en lo pertinente : ?...2º para que diga si sabe y le consta la realización de actos posesorios del Sr. Vincent Locicero , CONTESTO : ...lo se porque yo por mi trabajo, andaba en la zona y el estaba ahí. A la 3º) Diga si tiene conocimiento que tales terrenos estaban desocupados al ser comprados por el Sr. Locicero en Marzo de 2006. CONTESTO : a simple vista , de pasada, yo lo vi que estaba desocupado donde estaba .Al lado sí que había una gente que vendía piletas , esas cosas ...A la tercera ampliación : Para que diga el testigo si el Sr. Vicente Locicero tuvo algún inconveniente con su vecino lindero que vende piletas .Contesto :...Ocupó superficie del terreno del Sr. Vicente desde hace dos años .Lo se por pasar por enfrente ...? Destaco que la declaración de este testigo es coincidente con lo declarado en sede penal a fojas 88 de la IPP 241.745 acollarada por cuerda.- A fojas 194 / 195 . en la misma fecha declara el testigo Héctor Darío Figueredo y dijo en lo pertinente :?...3º) Diga si tiene conocimiento que tales terrenos estaban desocupados al ser comprados por el Sr. Locicero en Marzo de 2006. dijo : Si. La única observación es que , cuando fui a ofrecerle y mostrarle al Sr, Locicero ,había un, no se como llamarlo un..., a ver ...una esquina ,una esquina no, un ángulo de apenas dos metros de una pileta apoyada sobre el lote , sin enterrar. A lo cual, se consultó o se le advirtió al vecino del lote que , el lote estaba a la venta . El cual nos dijo ,que cuando Vincent tomaría posesión , el la desplazaría hacia el lote suyo...? Esta declaración es conteste con la prestada en sede penal a fojas 87.- A fojas 196 y vta. en la misma fecha declara Nicla Rugani y dijo :?...3º) Diga si tiene conocimiento que tales terrenos estaban desocupados al ser comprados por el Sr. Locicero en Marzo de 2006. CONTESTÓ :Si, estaban desocupados .Lo se porque me los mostro cuando hizo posesión ,pise el terreno...?(El subrayado me pertenece).- Los testigos supra referenciados son todos contestes en sus declaraciones en cuanto a que a la fecha de compra por el actor estaban desocupados los inmuebles y valorando sus dichos como parte de un todo y cotejándolos con el resto de las pruebas , me traen certeza acerca de sus dichos.- (arts. 384 y 456 CPCC) .- A fojas 153/172 surge informe de ARBA y a fojas 175 / 184 del Municipio de General Rodriguez , donde se informa en ambos la titularidad del actor y los pagos efectuados por el mismo , prueba esta conteste con la documental que en fotocopia autenticada por notario se aduno al interponer demanda a fojas 13/48.- (art. 375 CPCC).- b) Pruebas de la demandada: Ofreció y produjo prueba confesional del actor , cuya absolución de posiciones luce

a fojas 220 , de la misma nada logra rescatarse para apuntocar el derecho que intenta defender la demandada.- A fojas 202 fue proveída la prueba testimonial de la demandada, a fojas 203/207 la accionada presentó los interrogatorios para los testigos ofrecidos :Zarate, Mari , Martinez , Vasquez y Rosa y a fojas 231 y vta. se la tiene por desistida del derecho a producir prueba testimonial .-(arts. 381, 451 y 452 del CPCC). Téngase presente que el replanteo de la prueba testimonial que efectuara la demandada ha sido desestimado a fojas 321 / 323 y vta. por esta Sala ,por lo que no puede tenerse en cuenta esta prueba.- La inspección ocular de fojas 235 efectuada con fecha Septiembre del año 2013 , nada aporta pues lo único que prueba es que está ocupando el demandado los inmuebles motivo de autos , desde esa fecha , de la misma no surge antigüedad de lo allí existente y la aseveración de Vandone que lo ocupa desde 1988 carece de prueba en que apuntocarse.- El plano provisorio de fojas 63 como el aprobado de fojas 97 con fecha 13-12-2011 (ambos de mensura para prescribir) son del año 2011 , fecha posterior a la iniciación de la demanda 16-12-2010 (ver fojas 56 vta.) y de la denuncia penal de fecha 2-5-2008 que da cuenta la IPP 241.745 acollarada por cuerda , con ello va dicho que nada prueban.- Las fotografías agregadas con la contestación defensiva a fojas 64/ 69 , a mas de haber sido negadas por la actora (ver fojas 84) tienen como fecha cierta de su existencia el día de su presentación en autos , y no prueban que las mismas sean de los lotes motivos de autos.-(art. 1035 Cód. Civil).- Consecuentemente la demandada no cumplió con la carga probatoria de su parte , no probando ni tan siquiera desde cuando comenzó a poseer. (art. 375 CPCC) La Suprema Corte se ha expresado al respecto diciendo: ?La prueba del momento de inicio de la posesión es el único medio hábil para satisfacer la exigencia temporal contenida en el art. 4015 del Código Civil.? SCBA, Ac. 32512 S 12-6-1986.- El accionante con las probanzas arrojadas logro probar que la cosa que se reivindica es susceptible de ser poseída , que estaba en posesión de los lotes al momento de ser desposeído por el demandado, la fecha en que entró a poseer los inmuebles y la titularidad dominial que surge de la escritura N° ... del 9-3-2006 , escritura de venta por tracto abreviado , hecho este corroborado por la propia prueba de la demandada cuando adjunta los informes de dominio de los lotes (ver fojas 98 / 103 y vta.).(arts.1.184 inc. 1 y 2601 y 2602 Cód. Civil).- Debo resaltar que la obligación de afirmar y de probar se distribuye entre las partes, en el sentido de que se deja a la iniciativa de cada una de ellas hacer valer los hechos que han de ser considerados por el juez y que tiene interés en que sean tenidos por él como verdaderos (véase CN Com., Sala A , 06.06.08 , in re "San Gabriel c. Cabaña y Estancia Santa Rosa S.A."; íd. 14.06.07, in re "Delpech, Fernando Francisco c. Vitama S.A." íd. 15.06.06, in re "BR Industria y Comercio c. Ekono S.A."; entre muchos otros; cfr. Chioventa, Giuseppe, "Principios de Derecho Procesal Civil", T. II, pág. 253). La consecuencia de la regla enunciada es que quien no ajusta su conducta a esos postulados rituales debe necesariamente soportar las inferencias que se derivan de su inobservancia, consistentes en que el órgano judicial tenga por no verificados los hechos esgrimidos como base de sus respectivos planteos (cfr. CN Com., Sala A, 12.11.99, in re "Citibank NA c. Otarola, Jorge"; íd. Sala A, 06.10.89, in re "Filan SAIC c. Musante Esteban"; íd., Sala B, 16.09.92, in re "Larocca, Salvador c. Pesquera Salvador"; íd., Sala B, 15.12.89, in re "Bárbara Alfredo y otra c. Mariland SA y otros"; entre muchos otros).- La carga de la prueba actúa, entonces, como un imperativo del propio interés de cada uno de los litigantes y quien no prueba los hechos que debe probar corre el riesgo de perder el pleito (véase CN Com., Sala A, 29.12.00, in re "Conforti, Carlos Ignacio y otros c. B. G. B. Viajes y Turismo S.A.", entre otros).- Dije en mi voto en causa 25.474 con fecha 26-5-2011 : ?...No debe olvidarse lo que dijo alguna vez ese gran maestro del procesalismo penal , el Dr. Nicola Franmarino de Malatesta , desde su ciencia pero con un sentido visible de omnicausalidad ? ... los juicios se ganan y se pierden en la etapa probatoria ...? Con piso de marcha en lo antes expuesto , analizada la prueba de las partes cabe concluir que el demandado no probó ninguno de sus dichos , en cuanto a la excepción de prescripción adquisitiva que opuso como defensa y que a fojas 106 el juez de grado enderezó como reconvencción por usucapión, tendiente a que se rechace la acción de reivindicación y evitar la desposesión , la prescripción adquisitiva debió probarse de manera insospechable, clara y convincente, pues ello es así aún cuando se oponga como defensa, sin que quepan las exigencias previstas en el art 2505 del Código Civil ; arts. 24 y 25 de la ley 14.159 t. dec. ley 5.756 / 58 ; art. 679 del C.P.C.C. .- A la demandada le corresponde probar la posesión ordinaria, con corpus y animus domini actual, también la anterior y especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal y esto aquí no sucedió .-(arts. 4015, 4016 Cód. Civil y 375 CPCC).- Por lo expuesto, analizando el proceso en su desarrollo integral y valorando las pruebas producidas unas con otras y todas entre si a tenor del art. 384 del CPCC y teniendo presente que la reivindicación es la acción que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee (cfr. doctrina art. 2758 del Código Civil), no habiendo probado la demandada - siendo carga de su parte -, ni la posesión a título de dueño, continua, ininterrumpida , pública y pacífica, ni tan siquiera la fecha en que comenzó a ocupar los inmuebles, debe confirmarse el rechazo de la reconvencción por usucapión como se encauzara por decisión del juez de grado de fojas 106 , a pesar de que el demandado interpuso excepción de prescripción como defensa y que no fue cuestionada por las partes , pues no se probó de manera insospechada, clara y convincente la prescripción adquisitiva que adujo la accionada , resultado al que se arriba tanto para el caso de la reconvencción como para el caso de la excepción de prescripción adquisitiva .- Así se ha dicho: ?La prescripción adquisitiva

supone el apoderamiento del bien con ánimo de dueño *rem sibi habendi* y mientras ello no se demuestre a través de la pertinente e ineludible prueba compuesta, los jueces deben considerar a quien lo ocupa como mero detentador de la cosa (arg. arts. 2351, 2373, 2384 y 4015, Código Civil y 679 inc. 1º, CPCC).? CC0001 QL 13157 RSD-31-11 S 26/05/2011 Juez SENARIS (SD).- Por otra parte la actora probó que la cosa que se reivindica es susceptible de ser poseída , que estaba en posesión de los lotes al momento de ser desposeído por el demandado, la fecha en que entró a poseer los inmuebles , la titularidad dominial y el pago de las tasas municipales y el impuesto inmobiliario en forma regular .(arts. 2758 , 2790 , 4015 , 4016 del Código Civil y arts. 375 , 384 , 456 y conc. CPCC).- Consecuentemente voy a proponer al acuerdo la confirmación - si bien con distintos fundamentos - de la sentencia en crisis.- IV.- COSTAS DE ALZADA.- De acuerdo a la propuesta que formulo en los considerados precedentes, de ser compartida, las costas de alza se imponen a la parte demandada en su condición de vencida (art. 68 del CPCC).- Es jurisprudencia consolidada de la SCBA que: ?El principio rector genérico consagrado en el art. 68 1er. párrafo del Código Procesal, cuyo fundamento reside, básicamente, en el hecho objetivo de la derrota y en la correlativa necesidad de resguardar la integridad del derecho que la sentencia reconoce a la parte vencedora y si no hay razones válidas para apartarse, debe respetarse pues, en caso contrario, los gastos realizados para obtener ese reconocimiento se traducirían, en definitiva, en una disminución del derecho judicialmente declarado.? SCBA, L 84607 S 27-2-2008. Por los fundamentos expuestos en los considerados precedentes, A ESTA PRIMERA CUESTION VOTO POR LA AFIRMATIVA. A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN: El Sr. Juez Dr. Luis Maria Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto también POR LA AFIRMATIVA A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Sr. Juez Dr. Carlos Alberto Violini dijo: En mérito al resultado de la votación que antecede, el pronunciamiento que corresponde dictar es: 1.- CONFIRMAR con distintos fundamentos la sentencia en crisis, que ha sido materia de recurso de apelación y agravios, en todo lo que decide. 2.- IMPONER las costas de Alzada al demandado vencido, difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad (arts.68 CPCC y arts.31, 51 conc. y coinc. Ley 8904).- ASI LO VOTO. A LA MISMA SEGUNDA CUESTIÓN, El Sr. Juez Dr. Luis Maria Nolfi, aduciendo las mismas razones, dio su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente ; SENTENCIA Mercedes, ... de Mayo de 2016.- Y VISTOS CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, doctrinales y jurisprudenciales, ha quedado establecido que la sentencia dictada a fs. 282 / 289 y vta. , es justa y debe ser confirmada.- POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede; SE RESUELVE: 1.- CONFIRMAR con distintos fundamentos la sentencia en crisis, que ha sido materia de recurso de apelación y agravios, en todo lo que decide. 2.- IMPONER las costas de Alzada al demandado vencido, difiriendo las regulaciones de honorarios para su oportunidad.- REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE Y DEVUELVA SE. 009580E