

Accion Reivindicatoria

JURISPRUDENCIA

Acción reivindicatoria

Se revoca la sentencia y se hace lugar

a la demanda de reivindicación ordenándose a los demandados restituir el inmueble al actor en su carácter de continuador de la posesión iniciada por su padre.

En la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 27 días de Junio de 2017, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. Hugo O.H. Llobera y Carlos Enrique Ribera, para dictar sentencia en el juicio: "BIVAS JORGE MARIANO C/LEAL CESAR RAIMUNDO S/ ACCION REIVINDICATORIA" y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Ribera y Llobera, resolviéndose, plantear y votar la siguiente: Cuestión ¿Es justa la sentencia apelada? Votación A la cuestión planteada el señor juez doctor Ribera, dijo: I. La sentencia de fs. 636/642 rechaza la demanda de reivindicación iniciada por Jorge Mariano Bivas contra César Raymundo Leal y Mirta Mabel de los Santos respecto al inmueble de la calle Guayaquil n° ? de Boulogne, partido de San Isidro (Circ. ?, Secc. ?, Manz. ?, Parc. ?, Lote ? de la Manz. ?, Partida ?, dominio inscripto Folio ?). Impone las costas a la actora, posterga la regulación de honorarios, manda pagar la tasa de justicia. Asimismo decide dar intervención a la justicia penal de los antecedentes de esta causa (cfr. art. 287 inc. 1 del CPP), mediante oficio a la UFI n° 2 del Distrito de Boulogne (causa IPP 16.722). II. El decisorio es recurrido por la parte actora vencida a fs. 643, expresa agravios a fs. 658/667 y contesta su contraria a fs. 669/671. Toma intervención la asesora de incapaces n° 3 por el menor de edad ocupante del inmueble (fs. 654). III. Derecho aplicable En cuanto a la cuestión relativa a la ley aplicable en casos tales como el de autos, en el que se ejerce una acción real para la recuperación de la posesión de un inmueble, se impone aplicar la ley vigente al tiempo de los hechos, destacando que las leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7 del Cód. Civ. y Com.). Además en la sentencia y las partes son contestes en la aplicación de dicha legislación, por todo ello considero entonces que el caso se analizará bajo las normas contenidas en el Código Civil. IV. Demanda por reivindicación 1. Breves antecedentes Jorge Mariano Bivas promueve demanda de reivindicación contra César Raimundo Leal y/o contra quien se encuentre ocupando sin derechos legítimos el inmueble de la calle Guayaquil ? de Boulogne Sur Mer, partido de San Isidro. El titular de dominio del inmueble es José Vicente Miloni quien adquirió la propiedad en el año 1945 a Sociedad Anónima Financiera e Inmobiliaria SAFEI tal como consta en la libreta de pagos (fs. 616/617). En esta libreta se incluye un boleto de compraventa en el cual Miloni compra el inmueble a SAFEI, toma posesión en el año 1946 y se hace referencia al bien como "una fracción de terreno ubicado en Boulogne, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, designado en el plano de subdivisión de remate con el lote N° ? de la manzana ? con una superficie de Doscientos treinta y tres (233.-) metros cuadrados" (fs. 2). Luego se menciona el precio total, cuotas, escrituración y otras obligaciones de las partes. En el mismo año, 1946, el dominio fue inscripto a nombre del adquirente Miloni (fs. 616/617). Luego de veinticinco años Miloni (año 1971) transfirió "todos los derechos y acciones de la presente libreta al señor GENARO BIVAS libreta de enrolamiento 2.261.963". La firma del cedente fue certificada por escribano en dicha época (fs. 2). Genaro Bivas falleció en el año 2005. Su hijo promueve estas actuaciones. Dice que vivió en el inmueble con sus padres y que realizó construcciones e instalaciones, haciéndose cargo del mantenimiento y pago de impuestos luego del fallecimiento de su progenitor. Agrega que para la misma época constituyó una sociedad de hecho con los codemandados Leal y Barros para instalar un negocio gastronómico en el inmueble, pero al mes y medio la sociedad se disolvió. El 15 de junio de 2006 advierte que Leal había usurpado el local y lo denuncia penalmente. Refiere que el codemandado para justificar la ocupación acompañó al trámite penal un boleto de compraventa por el cual dijo haber adquirido la propiedad al referido Miloni en el año 2002, pero afirma que éste falleció en 1975 y que el escribano que certifica las firmas falleció en 1994. Agrega que es el único heredero de sus padres y por lo tanto se encuentra legitimado para iniciar la presente demanda en base a la documentación mencionada. Raymundo Leal al contestar la demanda manifestó que José Vicente Miloni le vendió el inmueble el 16 de abril de 2002. Dijo que hizo refacciones y regularizó las deudas. El 7 de mayo de 2008 le cedió y transfirió la mitad indivisa de los derechos posesorios del bien a Mirta Mabel de los Santos, quien edificó en la parte posterior del lote una vivienda en la que habita con Manuel Reynaldo Alvarez y el hijo menor de edad de ambos. Por su parte Mirta Mabel de los Santos contesta demanda en similares términos que los del codemandado Leal. 3. Agravios de la actora y contestación Jorge Mariano Bivas funda su recurso de apelación en que: * Para el rechazo de la demanda se interpretó que el actor debería haber tramitado la sucesión. Dice que la jueza no tuvo en cuenta que es hijo y heredero forzoso de su padre, quien adquirió el bien mediante boleto de compraventa. Cita la legislación del Código Civil y jurisprudencia

referida al derecho sucesorio. Menciona que la demandada no opuso defensa de falta de legitimación activa en la contestación de la demanda. * Es erróneo sostener que el boleto de compraventa es insuficiente para iniciar la reivindicación en su calidad de compradora. Sostiene que el boleto es un contrato no una mera promesa de venta y como tal genera la transferencia de todos los derechos y acciones emergentes del dominio transmitido. Si bien su padre no tenía escritura traslativa de dominio, sí tenía la libreta de pago de mensualidades y con la transferencia expresa del titular Miloni de todos los derechos y acciones, entre los cuales estaba la acción reivindicatoria. * En la sentencia no incluye entre sus considerandos que el inmueble que se reivindica fue adquirido por usucapión. Adujo que su padre ejerció la posesión durante más de 50 años adquiriendo el dominio al momento de su fallecimiento. Cita doctrina y jurisprudencia que hace a su derecho. Por último dice que la sentencia premia al demandado Leal quien usurpó el inmueble en forma violenta e hizo una serie de maniobras delictivas burdas. En consecuencia pide que se revoque la sentencia. La codemandada de los Santos contesta que: * El dominio del inmueble se encuentra inscripto a nombre de José Vicente Miloni desde el año 1946 y quien promueve este juicio es Jorge Mariano Bivas, sin acreditar su carácter de único heredero de Genaro Bivas, por lo tanto el apelante no es el propietario de la cosa a reivindicar. * Es inexistente el título traslativo de dominio a favor del reclamante. El boleto de compraventa es insuficiente para promover la reivindicación. * La legitimación para obrar es función investigadora de oficio del juez al dictar sentencia, lo cual es un requisito necesario para el fallo. Pide el rechazo de la apelación.

4. Legitimación activa El juicio de reivindicación tiene por objeto la recuperación o restitución de un bien inmueble. Se trata de una acción personal basada en la existencia de un vínculo jurídico entre actor y demandado en virtud del cual, el ocupante de la cosa está en la obligación de restituirla al actor y desocuparla a su requerimiento (SCBA, Ac. 50.546, 22-2-1994). En el supuesto de autos, la actora accionó en base a su carácter de sucesor del cesionario de los derechos y acciones del boleto de compraventa originario celebrado por el titular registral de aquel bien. Ante el fallecimiento del padre del actor, éste reclama que le sea restituido el uso y goce del inmueble por quienes dice ocupan el mismo sin gozar de un título válido alguno oponible a su parte (arts. 676 del CPCC; arts. 2515/2516 y conc. del Cód. Civ.). Rechazada la demanda, la actora centra el primero de sus agravios en que se ha valorado equivocadamente su condición de heredero, pues dice que en la sentencia se interpretó que para la admisión de la acción el apelante debería haber tramitado la sucesión. Según las constancias de fs. 4 y 6 quedó acreditado que el actor es hijo de Genaro Bivas y si bien no se acreditó la condición de único heredero universal que invocó en la demanda, lo cierto es que como continuador del cesionario de los derechos y acciones del boleto se encuentra legitimado para ejercer los derechos y acciones del causante (arts. 3279, 3282 y cc. del Cód. Civ.). En consecuencia, el actor tiene legitimación para ejercer esta acción reivindicatoria, en tanto es titular del derecho a poseer el bien que antes competía a su padre a quien a su vez se la había transmitido el titular de dominio, tal como se analizará a continuación. Por ello interpreto que en lo que hace a este aspecto el recurso es procedente. 5. El título invocado por el actor para reivindicar En primer lugar es necesario señalar que durante la vigencia del Código Civil el tema referido a la capacidad del titular de un boleto de compraventa para deducir la acción reivindicatoria, dio lugar a diferentes interpretaciones entre los autores y en la jurisprudencia, para lo cual además debe tenerse en cuenta que son múltiples las situaciones fácticas que se han planteado (Kiper, Claudio; Código Civil Comentado, Derechos Reales, t. II, pág. 491), problemática que en la actualidad se encuentra regulada por el art. 2256 del Código Civil y Comercial. Conforme ha dicho la Cámara de Apelaciones de Junín, la opinión de la doctrina mayoritaria al momento de la vigencia del Código Civil, reconocía derecho a reivindicar al titular del boleto de compraventa que hubiese entrado en la posesión del bien. Esta solución es aplicable al caso pues los demandados, como luego mencionaré, carecen de título alguno (art. 594, 595, 2791 y 3269 del Cód. Civ.)(CACC Junín, "Mirassou, Horacio César María contra D'Alfonso Juan Carlos. Reivindicación", sent. del 7-5-2009, expte. n° 43049). En el mismo sentido se ha resuelto que debe admitirse la acción de reivindicación "deducida por el adquirente de un lote de terreno mediante boleto de compraventa, ya que el art. 2355 del Código Civil, en tanto considera legítima la posesión adquirida de buena fe mediante dicho instrumento, determina que corresponde otorgar a éste el carácter de título suficiente, entendido como la causa o la fuente del derecho a poseer para el adquirente, constituyendo la transmisión no sólo del derecho a obtener el título formal mediante la acción personal de escrituración, sino el derecho a ejercer las acciones reales tutelares de la posesión y del dominio en tanto el peticionario se presenta como verdadero dueño actual de la cosa? (CAp. Concordia, sala civil y comercial III, sent. del 20-2-2007, "Senes, Graciela B. contra Bogado, Diego L. y otro, LLLitoral 2007 (agosto), 780, AR/JUR/1441/2007). Por su parte la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aries tiene dicho con referencia a la presentación del título que acredita el derecho a poseer del actor (arts. 2790 al 2792 Cód. Civ.), que "no se refiere al título en sentido instrumental, sino a la causa en que se apoya el derecho, el acto jurídico hábil para transmitir la propiedad." Es decir, que no se refiere necesariamente a la escritura pública sino al traslativo de dominio (SCBA, causa C. 98.552, "Fornes de Panizzi, Leonor y otras contra Sosa, Daniel Víctor y otros. Reivindicación", sent. del 16-3-2011)(cfr. art. 2355 in fine del Cód. Civ., cfr. Peña Guzmán, Luis Alberto; Derecho Civil. Derechos reales, t. III, TEA, pág. 667). En fecha más reciente el mismo Tribunal en un caso en el cual se trataba de ventas sucesivas mediando un poseedor por

boleto de fecha anterior el posterior comprador por escritura pública, dijo que el último ¿nunca ha adquirido realmente el dominio al no poder hacerse efectivamente de la posesión que con anterioridad se arrogaba un tercero, por lo que siendo tal circunstancia determinante para acordarse a aquél la preferencia en el enfrentamiento de intereses, corresponde hacer prevalecer el derecho esgrimido por el adquirente con boleto de compraventa de fecha anterior que tenía la posesión de la cosa (art. 577, Código Civil)? (SCBA, causa 109.463, ¿Illescas, Daniel Eduardo contra Godoy, Cornelio y otro. Reivindicación? y su acumulada ¿Godoy, Cornelio contra Federico, Gustavo Alejandro. Fijación de plazo para escriturar y escrituración?, sent. del 12/11/2014). En la sentencia apelada se dijo que la acción no debía prosperar ante la inexistencia de título traslativo de dominio a favor del reclamante siendo insuficiente el boleto de compraventa para reclamar la reivindicación. Ello provoca uno de los agravios centrales del actor. Afirma que el boleto de compraventa transferido por Miloni a su padre es título suficiente para iniciar esta reivindicación. Según el boleto de compraventa incluido en la libreta de pagos celebrado en el año 1945, a Miloni le fue entregada la posesión en 1946 y la escrituración, según el asiento registral, se formalizó a su nombre en el mismo año (fs. 2 y 616/617). Miloni en 1971 transfiere ¿todos los derechos y acciones de la presente libreta al señor GENARO BIVAS libreta de enrolamiento 2.261.963?, [padre del actor], certificándose la firma por escribano público en el mismo año, lo cual otorga al instrumento fecha cierta (cfr. arts. 1448, 1454, 1457 y arg. 2609 del Cód. Civ.). Recordemos que al momento de efectuarse la cesión del boleto el bien se encontraba inscripto a nombre de Miloni, por ello éste tenía pleno derecho sobre el inmueble pudiendo incluso haber escriturado a favor del padre del actor. Pero por algún motivo optó por transferir ¿la libreta?, lo cual pone de manifiesto la clara intención de disponer del bien a favor de Genaro Bivas, a quien además transfirió la posesión del inmueble donde éste vivió con su familia, tal como surge de las declaraciones testimoniales de fs. 304, 342/345, 442, hasta la ocupación de los demandados (testigos de fs. 366, 367/368, 455, 495/496 y 500). Además, cuando el actor tomó conocimiento de la ocupación del demandado Leal formuló denuncia penal por usurpación y luego promovió las presentes actuaciones, lo cual pone de manifiesto que al ser desposeído contra su voluntad tuvo la clara intención que se le restituyera la posesión de la cual había sido privado. Por ello el actor como sucesor del cesionario de la libreta que contiene la entrega de la posesión originada en un contrato consensual y la transferencia del boleto de compraventa, lo legitima para reclamar la restitución de la posesión y a poseer (Bueres, Alberto-Highton, Elena; Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial, 2º edición, ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2004, tomo 5B, págs. 463 y ss.; Borda, Guillermo; Tratado de Derecho Civil. Derechos reales, 2º edición actualizada y ampl., ed. Perrot, Buenos Aires, 1978, tomo II, págs. 471 y ss.). En consecuencia Bivas puede reivindicar el inmueble de autos porque es continuador de la posesión que inició su padre y que a su vez le había transmitido el titular de dominio, ello con anterioridad a que los demandados ingresaran a la propiedad. Recuérdese que el propietario le transmitió la posesión al progenitor del actor (art. 3270 del Cód. Civ.). Se ha dicho que la palabra título designa en esta materia ¿toda clase de actos que acredita la existencia de la propiedad. Se aplica, tanto a los actos traslativos de dominio, por ejemplo, actos de compraventa, donación, etc., como a los simplemente declarativos, como las particiones, las sentencias judiciales, etc. Estos títulos son invocados como prueba de la existencia del contrato de compraventa o de donación, etc., por consiguiente ellos tienen valor probatorio entre las partes que concurrieron al otorgamiento de los mismos como los terceros (arg. art. 994) (Salvat Raymundo M. op. cit. pág. 709). Agrega Areán Beatriz (op cit. págs. 554, 581, 582, 583 y 584) que la acción reivindicatoria puede ser ejercida por los titulares de los derechos reales que se ejercen por la posesión, es decir, por todos los poseedores con derecho a poseer. Agregando esta autora que la finalidad que se persigue como el presupuesto de la reivindicación, es la pérdida de la posesión, la acción persigue la restitución de la cosa. Y compete al reivindicante la prueba de su derecho de propiedad y dicha prueba sólo puede realizarse mediante la presentación de títulos, tomando la palabra título, como causa de la adquisición, que debería ser acreditada con los instrumentos públicos idóneos a esos efectos, ente ellos escritura pública, etc.? (CACC Matanza, sala I, ¿Piatti, Víctor Daniel y otro contra Geist, Teresa Catalina y otros. Prescripción adquisitiva?, sent. del 11-6-2015, causa n° 3.759/1, RSD N°.: 74/15, F°: 444). Por estos argumentos, cabe admitir la legitimación del cesionario para reivindicar, más aún cuando ha tenido lugar la tradición (arts. 577, 1444 y conc. del Cód. Civ.). La reivindicación es una acción que nace de un derecho real que se ejerce por la posesión, y por lo tanto la adquisición derivada de un derecho de esa naturaleza, es después de cumplida la tradición (arts. 577 y 3265 del Cód. Civ.). Tal exigencia se encuentra cumplida en autos pues el actor como sucesor del cesionario y poseedor, puede reivindicar la cosa por cuanto se coloca en el lugar del cedente, y ejercita los derechos y acciones que correspondían a éste. En la sentencia se cita como antecedente para negar legitimación al titular de boleto para iniciar la reivindicación, la causa 95.617 de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia (autos: ¿Moreno, Juan y ot. contra Piedrabuena, María I. Reivindicación?, sent. del 6-5-2009). Cabe mencionar que en dicho caso el actor no había ¿acreditado la cadena ininterrumpida de cesiones, puesto que surge acreditada que la firma de un cedente no es de su puño y letra?, tal como surge de la sentencia de dictada por la Sala II de esta Cámara Civil y Comercial según sentencia del 7-4-2005, registro 57. Lo cual difiere con el caso aquí planteado. En otro antecedente resuelto por la misma Suprema Corte que negó legitimación al titular de boleto

para reivindicar (causa 98.552, ?Fornes de Panizzi, Leonor y otras contra Sosa, Daniel Víctor y otros.Reivindicación?), el boleto había sido desconocido por la demandada y la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de Lomas de Zamora admitió su autenticidad pero por prueba presuncional, lo cual motivó el recurso extraordinario (CACC Lomas de Zamora, sent. del 18-4-2006). Aquí la autenticidad del boleto se encuentra acreditada porque quienes aparecen como vendedor y comprador y la designación del terreno, coinciden con la copia del asiento registral de fs. 616/617. Respecto al derecho invocado por los codemandados, cabe mencionar que carecen de título legítimo alguno para resistir la acción. Efectivamente, los demandados invocaron la existencia de un boleto de compraventa otorgado por el titular de dominio a Leal, pero quedó acreditado que tal documento es apócrifo porque se demostró que Miloni y el escribano certificante de la firma se encontraban fallecidos a la fecha del instrumento acompañado (fs. 400 y 422/423). Por ello el documento carece de valor para justificar la ocupación del inmueble, siendo también inaplicable al caso el principio protectorio del art. 1051, parte final, del Código Civil. Además, elementales razones de justicia imponen que quien fue despojado mediante la falsificación de un boleto obtenga la tutela jurídica, pues lo contrario importaría hacer nacer derechos de un hecho ilícito, lo que no es admisible porque en la alegada transmisión no existió autoría alguna del verdadero titular dominial. Tales antecedentes me llevan a proponer que se haga lugar al recurso y que revoque la sentencia haciendo lugar a la acción de reivindicación (arts. 2756, 2758, 2783, 2794, 3270 del Cód. Civ.), con costas en ambas instancias a los demandados vencidos (art. 68 del CPCC). Teniendo en cuenta la propuesta que se formula al Acuerdo, no es necesario analizar el resto de los agravios. Por todo lo cual y fundamentos expuestos, voto por la negativa. Por los mismos fundamentos el señor juez doctor Llobera vota también por la negativa. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, y por las razones indicadas 1) se revoca la sentencia y se hace lugar a la demanda de reivindicación promovida por Jorge Mariano Bivas contra César Raymundo Leal y Mirta Mabel de los Santos respecto al inmueble de la calle Guayaquil n° ? (frente y fondo) de Boulogne, partido de San Isidro (Circ. ?, Secc. ?, Manz. ?, Parc. ?, Lote ? de la Manz. ?, Partida ?, dominio inscripto Folio ?), quienes deberán restituir el inmueble al actor en el plazo de diez días de notificada la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento de los demandados y ocupantes con auxilio de la fuerza pública. 2) Las costas de ambas instancias se imponen a los demandados en su condición de vencidos, difiriendo la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 27 del decreto ley 8.904/77). Sin perjuicio de ello, cúmplase con la comunicación dispuesta en punto 5 de fs. 642. Regístrese, notifíquese y devuélvase. 023139E