

Demanda De Reivindicacion Adquirente En Subasta Judicial Prueba De La Posesion

JURISPRUDENCIA

Demanda de reivindicación. Adquirente en subasta judicial. Prueba

de la posesión Se confirma la sentencia que rechazó la demanda de reivindicación y daños y perjuicios entablada por los herederos, de quien adquiriera el inmueble por subasta judicial, por entender que no se probó haber detentado la posesión efectiva de este.

En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a veintidós de agosto de 2017, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala Dos de la Excm. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial Doctores Leopoldo L. Peralta Mariscal y Abelardo A. Pilotti para dictar sentencia en los autos caratulados: ?MUÑON, MARIA DEL CARMEN Y OTROS c/ SUAREZ, JUSTO OSCAR s/ REIVINDICACION?, Expediente 148.309, practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debe tener lugar en el siguiente orden: Doctores Pilotti y Peralta Mariscal, resolviéndose plantear y votar las siguientes CUESTIONES 1ra.) ¿Se ajusta a derecho la sentencia dictada a fs. 532/538? 2da.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTIÓN EL Sr. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: 1.- María del Carmen Muñon, Juan Carlos Muñon y María Gladis Farías promovieron demanda de reivindicación y daños y perjuicios contra Justo Oscar Suarez en relación al inmueble individualizado catastralmente como: Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ..., cuyo dominio se encuentra inscripto al Folio ... del año 1.955, del partido de Bahía Blanca. Señalaron que se encuentran activamente legitimados para la promover el presente proceso en su carácter de herederos de Juan Muñon y que el demandado resulta el legitimado pasivo por ser tenedor precario del bien objeto de autos, pues ingresó a la heredad sin derecho real alguno, por lo que carece de título para permanecer en ella y resistir su restitución. Relataron que el terreno en cuestión fue adquirido en subasta judicial por Juan Muñon el día 15 de Marzo del año 1.953 y que, tras su fallecimiento, lo usaron hasta que fue ocupado por el accionado. Sostuvieron que reclamaron verbalmente su restitución en reiteradas oportunidades y que siempre recibieron la negativa del encartado, por lo que formularon la pertinente denuncia penal por usurpación, la cual fue desestimada. Solicitaron que se los indemnice por la suma de \$10.000 por los daños y perjuicios generados a causa de la privación del uso y goce del bien. Seguidamente fundaron en derecho, ofrecieron pruebas y peticionaron que se haga lugar a la demanda. 2.- A fs. 109 Justo Oscar Suarez contestó la demanda, formulando una negativa circunstanciada de los hechos alegados por los actores y de la documental acompañada. Manifestó que Juan Muñon enajenó el inmueble a María Fidalgo de Berasaldi hace más de 25 años y que, luego de sucesivas transmisiones, fue adquirido por Carlos Horacio Rosendo, quien con posterioridad se lo vendió a él. Expuso que al momento de su adquisición la vivienda allí construida era sumamente precaria y que por ello le realizó diversas mejoras a los fines de convertirla en una casa habitable y confortable. Señaló que fue la propia coactora María del Carmen Muñon quien le advirtió que Carlos Horacio Rosendo tenía a la venta el bien. Expuso que en todo momento obró de buena fe y que lo adquirió en forma onerosa, comportándose pública y notoriamente como su legítimo propietario, pues goza de la posesión desde el mismo momento de su compra, por lo que entiende que el reclamo actoral merece ser rechazado. Indicó que no corresponde indemnizar a los accionantes por lo peticionado en concepto de daños y perjuicios dado que nunca obró de mala fe. Finalmente ofreció prueba y peticionó el rechazo de la demanda con costas. 3.- A fs. 124 se abrió la causa a prueba y, producida la misma, a fs. 532/538 se dicta sentencia en la que el Señor Juez a quo rechaza la demanda. Para decidir de este modo, en primer término analiza la normativa aplicable, señalando que en el caso es de aplicación el Código Civil y no el Código Civil y Comercial, dado que al momento de la ocupación del inmueble se encontraba vigente el primero. Seguidamente indica que María del Carmen Muñon y Juan Carlos Muñon probaron mediante los autos caratulados ?Muñon, Juan s/ Sucesión Ab-Intestato? (Expte. n° 88.355), los cuales se encuentran anexados por cuerda, que son herederos del causante. Señala que en virtud de lo normado por el art. 3.410 del Código Civil los sucesores entran en posesión de la herencia sin ninguna formalidad o intervención judicial, reconociéndoseles así la calidad de heredero otorgada por la ley de pleno derecho, continuando la persona del difunto en todo lo que éste era propietario, acreedor o deudor, inclusive en la posesión (arts. 3.417, 3.418 y ccdtes. del Código Civil). Por ello, entendió que los nombrados se encuentran activamente legitimados para actuar en la forma que lo hacen. En lo atinente a la legitimación de María Gladis Farías, dice que del análisis de la copia certificada de la declaratoria de herederos obrante a fs. 199/200 surge que la heredera declarada es Mirta Gladis Farías -cónyuge del causante Juan Muñon-, mas no la recurrente; por lo cual rechaza su intervención por no encontrarse activamente legitimada (art. 345, inc. 3°, del C.P.C.C.). Luego de citar doctrina y jurisprudencia, en lo sustancial señala que quien pretende reivindicar debe demostrar que su derecho es preferible al del poseedor actual. Expone que el Código Civil al exigirle al reivindicante la presentación del título que

pruebe su derecho a poseer, se refiere a la causa en que funda el derecho de dominio y no a su acepción en sentido documental o formal. Manifiesta que es doctrina legal el principio que enuncia que el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere justificar: a) el título que da derecho sobre la cosa; b) la pérdida de la posesión; c) la posesión actual del sujeto reivindicado; y d) que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída. Refiere que en el caso de autos los actores no han logrado acreditar el primero de los presupuestos mencionados, es decir, haber tomado posesión del bien, pues no acompañaron las respectivas escrituras o los testimonios auténticos, careciendo de entidad a tales efectos el informe o el certificado registral, ya que de éstos no surge quiénes materializaron la transmisión, ni la forma en que se realizó y si se hizo efectiva o no la tradición. Argumenta que si bien los actores en su libelo de inicio acompañaron un ejemplar del boleto de compraventa en subasta judicial y una copia del asiento registral, del análisis de estas piezas no puede colegirse que Juan Muñon -padre de los reclamantes- haya tomado posesión del lote. Agrega que de la prueba testifical tampoco surge que los herederos hayan sido detentadores del bien al momento del aludido desapoderamiento. Finalmente indica que los accionantes no han logrado acreditar que se encontraban gozando de la posesión del inmueble hasta la oportunidad en que medió la posesión del encartado, por lo que se impone el rechazo de la demanda. 4.- Contra dicho pronunciamiento se alzaron los actores a fs. 539, sosteniendo su recurso con el memorial de fs. 563, que mereció la réplica de su contraria a fs. 569. 5.- Inician su presentación los apelantes señalando que el rechazo de la legitimación activa de la coactora Mirta Gladys Farías está fundado en un error de tipeo, ya que si bien en varios escritos se la nombró como María Gladys Farías, de la firma de todas sus presentaciones, e incluso del escrito de demanda, se desprende que su verdadero nombre es el primero. Explican que ello también se desprende de la fotocopia de D.N.I. acompañada a fs. 142 y de la absolución de posiciones de fs. 317, donde expresó su nombre correcto y que Juan Muñon era su suegro, por lo que piden que se haga lugar a este agravio y, en consecuencia, se la declare legitimada para intervenir en los presentes autos. Por otra parte, se quejan de que el juez de primera instancia no encuentre acreditada la posesión del bien. Arguyen que pareciera olvidar que el reivindicador debe probar el dominio y no el título. Argumentan que el primero se demuestra no sólo a través de escrituras o testimonios, sino también con todas aquellas medidas que permite el código procesal. Indican que en el caso lo han acreditado con infinidad de pruebas, tales como el acta de remate y el boleto de compraventa, los que dan cuenta cómo fue adquirido el inmueble por Juan Muñon. Agregan que ello fue refrendado con el informe de dominio, donde surge que está inscripto a su nombre desde el año 1.955. Dicen que los datos del bien detallados en la cédula catastral de fs. 17 coinciden con los descriptos en el boleto de compraventa en remate. Refieren que si bien de dos certificaciones catastrales surge que el titular es Carlos Horacio Rosendo, en otra se desprende que en el lote número ... siempre lo fue Juan Muñon. Manifiestan que los testimonios obrantes a fs. 166, 167 y 318 confirmaron la titularidad del terreno en cabeza del nombrado. Con cita de jurisprudencia señalan que cuando el conjunto de la prueba demuestra que el dominio recae sobre una persona, no es necesario el título que lo acredite. Refieren que cuando se intenta demostrar el dominio, el informe respectivo es un elemento más que sirve para acreditar esta circunstancia, pues es expedido por el propio Registro de la Propiedad Inmueble y los dominios que allí figuran necesitan del cumplimiento de todos los requisitos escriturales y registrales pertinentes. Por otro lado, se desconforman con que el magistrado de grado no encuentre probado que Juan Muñon haya gozado de la posesión del bien, dado que habiéndose acreditado el dominio en cabeza de él, también se presume que tuvo la posesión. Argumentan que al haber adquirido el inmueble en subasta, si no hubiese sido colocado en posición de poseedor, nunca se podría haber inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble. Señalan que la tradición a su favor medió a través del mandamiento de toma de posesión propio de todo remate judicial, lo cual se confirma con la copia del asiento registral de fs. 29/31 del que se extrae el testimonio de inscripción, el que nunca se habría podido librar sin que existiera la mentada toma de posesión. Finalmente arguyen que el demandado no pudo acreditar la cadena de traspasos, pues si bien dice que compró el bien a un tal Carlos Horacio Rosendo, éste nunca testificó y el boleto de compraventa, el cual fuera oportunamente desconocido, nunca fue ratificado. Dicen que a pesar de que el demandado intentó demostrar una cadena de posesiones, le faltó el eslabón más importante, pues no probó la adquisición de Rosendo y la posterior transmisión de éste al accionado. Expresan que ninguna de las transmisiones referidas por los testigos fue realizada conforme a derecho, ya que no se escrituraron y, además, se intentaron acreditar solo por testimonios, los cuales no bastan para demostrar la posesión sin que existan otras pruebas que formen la convicción judicial al respecto. 6.- En su réplica, en primer término el demandado señala que debe confirmarse lo resuelto por el a quo en lo atinente a la falta de legitimación activa de la coactora María Gladys Farías, ya que al momento de interponer la demanda lo hizo con ese nombre y no con el que dice tener recién en esta instancia, no realizando durante el trámite del proceso ninguna solicitud a los fines de que se modifique la carátula de estos autos. Indica que no existe duda alguna de que el requisito formal de la escritura pública hace a la adquisición de la propiedad que se transmite, ya que la tradición debe ser hecha por título suficiente para transferir el dominio y en el informe no surge si se hizo efectiva o no. Dice que la acreditación del dominio debe hacerse a través de los actos prescriptos por la ley de fondo, que no son otros más que la inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble y haber realizado la tradición, lo

cual debe surgir de la escritura que en su oportunidad hayan suscripto las partes. Con respecto al acta de remate manifiesta que al haber sido negada su autenticidad, no puede utilizarse para probar el título. Expone que con el boleto de compraventa de fs. 13 y la copia del asiento registral de fs. 29/32 no puede arribarse a la conclusión de que Juan Muñon haya tomado la posesión del inmueble, como así tampoco que los actores sean sus detentadores al momento del aludido desapoderamiento. Sostiene que si bien es cierto que en la subasta pública la toma de posesión se hace a través del mandamiento respectivo, en el caso no se acreditó que el mismo se hubiera hecho efectivo. Analiza los testimonios de fs. 166 y 167 y explica que de ellos se desprende que los actores no detentaban la posesión del bien hasta el momento en que medió su posesión. Finalmente argumenta que la sentencia recurrida es ajustada a derecho, pues los accionantes no han logrado probar el dominio y la posesión del inmueble, por lo que el progreso de la acción es inviable.

7.- Inicialmente corresponde destacar que resulta aplicable al caso el Código Civil (CC) y no el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC, Ley 26.994), pues tratándose de sentencia declarativa de los derechos que se pretenden originados en actos de despojo que se endilgan al accionado, la litis ha de ser juzgada por la normativa de fondo vigente al tiempo de la ocurrencia del hecho (art. 7 CCyC).

8.- El rechazo de la legitimación activa de la coactora Mirta Gladys Farías no está fundado en un mero error de ?tipeo?, sino en el hecho de consignar la parte actora reiteradamente a la nombrada con un nombre incorrecto (María), diverso del que aparece en la declaratoria de herederos que legitima a Farías (fs. 10/11). Sin embargo, es verdad que de su firma en todas sus presentaciones (incluso del escrito de demanda), puede deducirse que su verdadero nombre es el primero. Ello se ve robustecido además con la fotocopia de D.N.I. acompañada a fs. 142 y las constancias de la absolución de posiciones de fs. 317, por lo que resulta evidente que se trata de la misma persona. En consecuencia es procedente admitir este primer agravio, sin dejar pasar por alto que el yerro lo originó la propia parte actora.

9.- Adentrándonos ahora en el fondo de los agravios contra la sentencia de grado, adelanto que el recurso no ha de prosperar. Con independencia de lo argumentado en torno a la acreditación de la titularidad dominical en cabeza del padre de los actores (sus herederos), lo cierto es que esa adquisición aun admitiéndola, resulta ser solo aparente desde que le faltó el modo, y únicamente tenía, según surge del informe de dominio (fs. 29/34) título. La adquisición en subasta judicial y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble prueba que el causante de los actores fue el adquirente y que ella resulta oponible a terceros desde su anotación en el mencionado registro, mas no acredita haber sido puesto en posesión del inmueble -en este caso- mediante el mandamiento de estilo, como tampoco se produjo prueba alguna en autos con entidad suficiente para acreditar que Juan Muñon en vida o sus herederos posteriormente hubieran tenido la posesión del mismo, no pudiendo dejar de considerarse en esta valoración (art. 384 CPCC) el propio argumento de demanda referido a lo pequeña que es la localidad en que se encuentra el inmueble (Cabildo), de solo unos mil habitantes y por ello era perfectamente conocido todo lo que argumentaban en su presentación inicial, sin embargo solo tres testigos aparecieron finalmente ofrecidos (fs. 145 vta.), para colmo uno de ellos desistido a fs. 235, y además nada declaran que pueda arrojar luz sobre la pretensión actoral, en especial respecto de la efectiva posesión del bien. Y no pude decirse como lo hacen en su memorial que del título se presume la posesión, pues claramente es un supuesto peculiar el de la subasta judicial, que necesita del acto material ordenado por el Juez para tomarla sobre el bien luego de aprobada aquella, y al mismo tiempo no es requisito que ello ocurra como requisito para para el libramiento de la documentación necesaria para su inscripción registral, sin perjuicio de que además pueden presentarse supuestos de aparente toma de posesión pero que no es real y efectiva, no siendo esto una mera especulación abstracta, pues en marzo del corriente año le ha tocado a este mismo Tribunal y Sala, con mi voto también en primer término, decidir en autos caratulados ?GREGORIO, PASCUALINA Y OTRO c/ VITALE, DANIEL EDUARDO s/ REIVINDICACION?, Expediente 146.792, que ?P[...], como adquirente del 50% indiviso del inmueble en la subasta llevada a cabo en la quiebra del cotitular dominical (?Gregorio, Carmelo s/ Quiebra? de trámite ante el Juzgado Nacional Comercial n° 13), para convertirse en su propietario debió obtener la posesión real y no esa ?ficta? que dijo darle por orden judicial el síndico actuando como oficial ad hoc, en mandamiento obrante en copia a fs. 689, diligenciado en su propia oficina en la ciudad de Buenos Aires el día 18 de diciembre de 2008. Lo correcto hubiera sido que el oficial de justicia que correspondiera -y no P [...] por sus propios medios, o sea por vías de hecho (art. 2365 CC) como lo hizo finalmente-, se constituyera en el inmueble y dejara constancia del hecho de la efectiva toma de posesión por parte del adquirente, sea por la posibilidad de acceder al mismo con la concurrencia de algún condómino, o en caso contrario y contando con la debida autorización judicial, violentando su cerradura....? Era entonces necesario como requisito de procedencia de la acción que los actores acreditaran -y no lo lograron- haber detentado ellos o su causante en vida la posesión efectiva del inmueble, la consecuencia de tal falta es el rechazo de la acción como adecuadamente lo resolviera el a quo (art. 2.758, CC). Ninguno de los testimonios aludidos en el memorial en tratamiento (fs. 166, 167 y 318), confirman la imprescindible posesión que debieron detentar del inmueble para poder hoy reclamar su reivindicación. Poco importa entonces que Suarez no haya acreditado la cadena de ventas por boleto de compraventa (de cosa ajena en todo caso) hasta llegar a la que invoca a su favor, pues no se encuentra en discusión que está poseyendo el inmueble (art. 2.351, CC), suficiente para repeler el intento de los actores

de reivindicar una posesión que nunca detentaron. En estos términos doy mi voto parcialmente por la afirmativa. El Sr. Juez Dr. PERALTA MARISCAL por los mismos fundamentos votó en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL Sr. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: En atención al resultado arribado en la votación precedente, propongo modificar la sentencia apelada admitiendo la legitimación de la coactora Mirta Gladis Farías, incorrectamente identificada en varias presentaciones como María Gladis Farías, sin costas por haber inducido la propia parte al error, y confirmarla en todo lo demás que fue objeto de recurso. Las costas de alzada serán cargadas por la parte actora que en el fondo de la cuestión resulta vencida (arts. 68 y 69 del C.P.C.). ASÍ LO VOTO. El Sr. Juez Dr. PERALTA MARISCAL por los mismos fundamentos votó en igual sentido. Con lo que terminó este acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el acuerdo precedente, ha quedado resuelto que se ajusta parcialmente a derecho la sentencia de fs. 532/538. POR ELLO, se RESUELVE: 1.- Modificar la sentencia apelada admitiendo la legitimación activa de la coactora Mirta Gladis Farías, sin imponer costas. 2.- Confirmar la sentencia en cuanto rechaza la acción de reivindicación. 3.- Imponer las costas de alzada a los actores. 4.- Tratar los recursos de fs. 539, 546, 550, 552 y 554. A tal efecto, teniendo en cuenta la importancia del asunto y mérito de la labor desarrollada, se fijan los honorarios de los Dres. Aníbal C. Otharán y Fernando O. Branciforte en las sumas de cuarenta mil y veintiocho mil pesos respectivamente, y los de los Peritos Ingeniero M. de I. y Martillero G. G. S. en las sumas de tres mil pesos para cada uno de ellos, modificando y confirmando así las determinaciones de fs. 538. Por la incidencia resuelta a fs. 459, regúlanse los honorarios de los Dres. Aníbal Cristobal Otharán y Fernando O. Branciforte en las sumas de dos mil pesos para cada uno, modificando así la resolución de fs. 549. Y por la labor ante esta alzada, y en favor de los mismos letrados nombrados se los regula en las sumas de ocho mil y cinco mil pesos respectivamente, en todos los casos con más los adicionales de ley (arts. 14, 16, 21, 26, 27 -inc. a-, 31, 47 y cctes. del dec. Ley 8904 y art. 54 -ap. III- s/ Ley 10973). Hágase saber y devuélvase.

021794E