

Posesion Prueba

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Posesión. Prueba

Se confirma la sentencia que rechazó la demanda interpuesta pues la conducta de las partes y los gestos iniciales del actor permiten concluir que la posesión ya había sido adquirida por la demandante. En la ciudad de San Nicolás de los Arroyos, a veintisiete de diciembre de dos mil dieciséis, reunidos los señores Jueces de la Excma. Cámara Primera de Apelación para dictar sentencia en los autos caratulados: ?FRANCO, ÁNGEL PEDRO c/ARAGÓN, JAVIER ERNESTO y otro/a s/CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS CIVILES/ COMERCIALES?, del Juzgado Civil y Comercial N° 1, del Departamento Judicial San Nicolás, habiendo resultado del sorteo correspondiente que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Dres. Fernando Gabriel Kozicki y José Javier Tivano, y estudiados los autos se resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES 1ª.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia de fs.256/260? 2ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Kozicki dijo: I.- En la articulación que contiene el reclamo inicial pretendió Ángel Pedro Franco, en su condición de heredero y administrador de la sucesión de Ángel Alberto Franco, obtener la íntegra satisfacción de las obligaciones que los demandados, Javier Ernesto Aragón y Arturo Eugenio Aragón, habían asumido en el contrato celebrado con el causante el 18 de octubre de 2001, con más la indemnización de los daños y perjuicios que irrogara tal incumplimiento. La Sra. Jueza de la instancia que nos precede rechazó la demanda entablada con costas (fs. 261), sin perjuicio de destacar en dicho decisorio y en su aclaratoria de fs. 264 quiénes debían hacerse cargo de las obligaciones pendientes concertadas en aquel instrumento. La sentencia no conformó al reclamante, quien la atacó por los argumentos que traslada el memorial glosado a fs. 276/280 vta., replicado por el codemandado Javier Ernesto Aragón en los términos que da cuenta el escrito de fs. 285/291. II.- Abogado entonces a la tarea revisora que se me impone por desinencia del remedio interpuesto, he de iniciar tal quehacer dando tratamiento separado a los agravios que conforman la crítica, partiendo de aquel que cuestiona el rechazo de la pretensión destinada a la entrega de la posesión del inmueble de calle Ugarte que el demandado Javier Ernesto Aragón diera como parte de pago del precio (cfr. cláusula primera y segunda del convenio de fs. 11/13). La Magistrada desestimó aquel pedido al considerar que la conducta de las partes y los gestos iniciales del actor retirando el segundo testimonio de la escritura permitían concluir que la posesión ya había sido adquirida por la demandante, careciendo el accionado de derecho a disponer de la casa, a lo que agrega que las particulares circunstancias hacían entender que había mediado en el caso una traditio brevi manu, ya que la tenedora del inmueble (hija del actor y expareja del demandado transmitente) siguió siendo la misma, pero se produjo una mutación subjetiva en la relación posesoria, sin que los nuevos poseedores le exigieran retirarse. Esta parcela del decisorio del todo trascendente por su proyección e implicancia en las restantes obligaciones reclamadas ha sido cuestionada por el recurrente, quien sostiene que la Sra. Jueza A quo, en su razonamiento, se sustenta en premisas falsas. Así, señala que el pronunciamiento incorpora erróneamente en la relación a la nieta del causante que es ajena al vínculo contractual e independiente del obligado a entregar el inmueble, al par que destaca que no le bastaba al demandado con darse por desposeído, sino que requería, además, de actos materiales que no existieron, careciendo el recurrente de legitimación para exigir el desalojo de la ocupante al no haberse producido la tradición. Acota por último que resulta intolerable y de mala fe pretender que demande a su propia hija y nietos por el incumplimiento del accionado. Discrepo con el reproche pues plurales razones me persuaden del acierto de la Juzgadora en tener por abastecida aquella entrega de la posesión reclamada, que a tenor de los términos gramaticales utilizados en el instrumento bien pudo interpretarse perfeccionada al momento de suscribirse el mismo. Así, advierto que las declaraciones formuladas por las partes en el instrumento privado base de la concertación aluden concretamente a la ?entrega? del inmueble de calle Ugarte (por contraposición al tiempo verbal -futuro- utilizado con relación al inmueble del causante vendido ?entregará?, cfr. cláusulas primeras y segunda del contrato) y sabido es que las declaraciones efectuadas en aquel instrumento de venta, referidas a la entrega del inmueble, pueden ser suficientes para acreditar entre las partes que sí se ha efectuado la tradición de la cosa, tornando inaplicable las previsiones del art. 2378 del Código Civil (Ac. 58.698, del 1-IV-1997; "Acuerdos y Sentencias", 1997-I-695; esta Cámara expte. 8518 RSD-185-7 S 11/09/2007 y expte. 8292 RSD-73-7 S 17/04/2007). Criterio que ha sido consolidado en la nueva redacción del art. 1924 del novel Código Civil y Comercial, al disponer en su parte final que las declaraciones que hacen referencia a la entrega del inmueble no suplen los actos materiales ?con relación a terceros?, de modo que entre las partes tienen plenos efectos (cfr. Lorenzetti, Ricardo Luis ?Código Civil y Comercial Comentado?, T. IX, pág.150, Rubinzal Culzoni Editores, 2015). Pero aun soslayando los términos utilizados en el convenio base, ha existido una conducta aquiescente y gestos que resultan demostrativos del cumplimiento de aquella obligación reclamada y que me persuaden de que quien resulta actual tenedora del inmueble lo es en nombre de la parte actora. El retiro del segundo testimonio

de la escritura de dicho inmueble de la escribanía del Notario Anibal Espinosa Viale (cfr. declaración testimonial de fs. 140 vta., primera repregunta, informe de fs. 172 y constancia de fs. 173 vta. y absolución de posiciones del actor -fs. 133 vta.- posición 22), el cumplimiento de la contraprestación por parte de la actora de entregar la posesión del inmueble de calle Sarmiento y León Guruciaga de esta ciudad dado en venta (cfr. escrito de demanda y contestación y absolución de posiciones del actor de fs. 133, posición 9), el reconocimiento del rol de ocupante de la hija del actor (cfr. absolución citada posición 11) y, en especial, el conocimiento que ésta tiene de la operación realizada y que se desprende no sólo del vínculo que tenía con las partes al momento de la venta (pareja del demandado y nieta del co-contratante vendedor), sino porque además ha realizado actos vinculados con la operatoria al haber retirado de la escribanía mencionada los planos de obra y de división en propiedad horizontal del inmueble vendido, luego devueltos a dicha escribanía por el actor y/o el letrado que representaba a los actores en la sucesión (cfr. declaración del escribano de fs. 140, respuesta quinta; informe de fs. 172/173 vta. y 177), conforman circunstancias que en su conjunto exteriorizan el cumplimiento de obligaciones contractuales propias de quien ya ha receptado la posesión del inmueble (arts. 384, 421 y 456 del CPCC) (arts. 1198 del Código Civil de Vélez). Desde dicha hermenéutica y la lógica que impregna la unidad contractual con el interés concreto perseguido por cada una de las partes suscribientes, resulta poco probable interpretar que la parte vendedora de un inmueble que recibe como contraprestación una suma de dinero en efectivo a abonar en cuotas que fueron saldadas íntegramente y otra en especie, diera cumplimiento con la postrera obligación asumida sin haber recibido aquel bien que el demandado manifiesta haber entregado al suscribir el instrumento mencionado y, para más, como gesto constitutivo del cumplimiento del acuerdo retire al poco tiempo (29/4/2002) de la escribanía el segundo testimonio de la escritura del inmueble dado como parte de pago silenciando durante casi cinco años cualquier reclamo formal vinculado con la entrega de la posesión que aquí nos ocupa (ver fecha de la misiva obrante a fs. 18). Acoto por último sobre este reproche, que si bien es cierto que la hija del actor es ajena al contrato, también lo es que resulta ser la tenedora u ocupante del inmueble -así lo reconoce el actor al absolver posiciones (fs. 133, posición 11)-, calidad que permite identificar el supuesto con la tradición por indicación? a la que alude la sentenciante y que regula la norma fonal aplicada (art. 2387 del CC), consolidando el traslado de la posesión con el acto jurídico plasmado en el instrumento base. La circunstancia de que el demandado haya ocupado el inmueble durante un tiempo posterior a la fecha de la suscripción del instrumento, no alcanza para desvirtuar lo expresado pues las conductas posteriores han dado muestras del consenso en el traspaso de la posesión y que la actual tenedora no desconocía el cambio de la misma, no resultando necesaria su expresa aceptación para tener por operada la traditio brevi manu (cfr. Zannoni-Kemelmajer de Carlucci ?Código Civil y leyes Complementarias. Comentado. Anotado y Concordado?, T.10, pág. 300, Editorial Astrea, Año 2005). III.- Lo considerado precedentemente conduce inexorablemente a la desestimación del reproche que el recurrente, basado en la omisión de la entrega de la posesión, vierte contra el segmento de la sentencia que delimita el alcance de la obligación del pago de los gastos e impuestos sobre el referido bien inmueble, pues es el instrumento base que justifica y da causa a la mutación de la posesión y determina concretamente que los obligados deben saldar las deudas impositivas existentes a la fecha del contrato (cláusula tercera). Las posteriores, a tenor de lo expresado, deben ser soportadas por la parte actora como con justeza lo dispusiera el pronunciamiento apelado. IV.- Siguiendo el decurso del memorial advierto que el recurrente insiste en que existió incumplimiento de la parte demandada en la obligación de confeccionar y aprobar el Plano de Propiedad Horizontal (abonando gastos, impuestos y honorarios) del inmueble vendido por el Sr. Ángel Franco. Al respecto denuncia que si bien se hicieron los planos no se los presentó en la repartición correspondiente y se los guardó para contestar la demanda, impidiendo con dicha reserva el desmembramiento de las Unidades Funcionales, lo que conlleva que los impuestos sigan viniendo a nombre del causante. A pesar de la crítica ha señalado la sentenciante con basamento en la documentación acompañada que el plano de relevamiento de construcción fue aprobado por la Municipalidad de San Nicolás y que el plano de Propiedad Horizontal con la discriminación de las Unidades Funcionales fue confeccionado por el Agrimensor Guillermo Recalde y aprobado oportunamente (22/8/2002) por el órgano pertinente (Dirección Provincial de Catastro Territorial) e inscripto en el Registro. Así las cosas y habiéndose comprobado asimismo que dichos planos debidamente inscriptos fueron entregados al citado escribano y que asimismo estuvieron en poder de la parte actora (ver declaración testimonial del escribano Espinosa Viale de fs. 140 vta. respuesta quinta e informe de fs. 172/173 vta.) no se exhiben argumentos que autoricen a modificar lo decidido en estos aspectos, como tampoco circunstancias que avalen el silenciamiento o morosidad que enrostra el recurrente a su contendora. V.- El apelante destaca que el decisorio mutó las pretensiones condenatorias, haciéndolas pasar por cuestiones de incertidumbres, por lo que postula se haga lugar a la demanda fallándose a favor de las pretensiones actorales que han sido admitidas a pesar de la oposición de la parte accionada, mas advierto que, por fuera de la obligación de asumir los gastos de escritura del inmueble de calle Ugarte, carga que fuera controvertida por los demandados en su responde y que la sentencia ha determinado en concreto en cabeza del demandado, no encuentro que haya existido opugnancia en el escrito de contestación de demanda en torno al oportuno cumplimiento de las obligaciones indicadas en el convenio y que fueran destacadas en

la demanda, como ser aquellas que aluden al pago de los gastos de escritura, Reglamento de Copropiedad y Administración y del impuesto a la Transmisión de Inmuebles (I.T.I.) correspondientes al bien que adquirieran y que no han podido llevarse a cabo aún por las razones que esgrime el escribano en su declaración testimonial no imputables a los demandados (ver respuestas cuarta y quinta; acta de fs. 140/140 vta.). Por ello entonces, nada debe aquí modificarse de lo decidido en el pronunciamiento impugnado. VI.- Corolario de lo precedentemente expresado es también la congrua desestimación del pedido de revisión del rechazo de los daños y perjuicios reclamados al no haber logrado acreditar -como bien lo destaca el decisorio en su punto II.-, los extremos habilitantes del resarcimiento pretendido (art. 375 del CPCC). VII.- Lo precedentemente expuesto me convence de que el pronunciamiento a dictarse -en el caso de que mi colega opinante adhiera a lo reseñado- será desestimatorio del remedio recursivo con costas de Alzada a cargo del apelante vencido (art. 68 del CPCC). Doy así mi voto. Por iguales fundamentos, el Sr. Juez Dr. Tivano votó en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez Dr. Kozicki dijo: Por las razones expuestas el tratar la anterior cuestión postulo que rechacemos el recurso de apelación deducido por la parte actora y confirmemos en integridad lo sentenciado en la instancia anterior. En cuanto a las costas de Alzada serán a cargo de la recurrente vencida (cfr. art. 68 del CPCC). Así lo voto. Por iguales fundamentos, el Sr. Juez Dr. Tivano votó en el mismo sentido. Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictando el Tribunal la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1°.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y, en consecuencia, confirmar en integridad lo sentenciado en la instancia anterior. 2°.- Imponer las costas de Alzada a la recurrente vencida (cfr. art. 68 del CPCC).
Notifíquese y devuélvase.- 014372E