

Reivindicacion Legitimacion Activa Derechos Reales Posesion Tradicion Adquisicion De Inmueble Escritura Traslativa

JURISPRUDENCIA

REIVINDICACIÓN. Legitimación activa. Derechos reales.

Posesión. Tradición. Adquisición de inmueble. Escritura traslativa Se hace lugar a la acción real por reivindicación iniciada por los actores, dado que los adquirentes de un inmueble por compraventa, a quienes no se les pudo efectuar la entrega de la cosa y, por tanto, no pudieron adquirir el derecho real por ausencia de la tradición de la misma, pueden reivindicar el inmueble si los demandados ocupantes no demuestran título suficiente, ni que la posesión del inmueble objeto de la Litis haya sido previa a la escritura traslativa de dominio de los actores. En Buenos Aires, a 22 de agosto de dos mil diecisiete, encontrándose reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala ?L? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil a fin de pronunciarse en el expediente caratulado ?León, Alejandro Daniel y otro c/ Barbof, Carlos Demetrio y otros s/ Reivindicación?, de acuerdo al orden del sorteo el Dr. Liberman dijo: I.- Contra la sentencia dictada a fs. 327/336, por la que se hiciera lugar a la demanda, se alza disconforme Raúl Horacio Barbof, quien expone sus quejas mediante la expresión de agravios de fs. 349/351, a cuyos argumentos adhiere Florencia Acuña a fs. 353. El traslado respectivo fue evacuado por la parte actora a fs. 355/356. Las quejas de los demandados se basan en que consideran que los fallos plenarios se encuentran 22derogados y por lo tanto creen errónea la doctrina aplicada por el Sr. juez para decidir el litigio. Asimismo, cuestionan que los actores no han presentado título suficiente, sino solamente una escritura, pero no han podido demostrar la tradición de la cosa, requisito que a su criterio resulta condición fundamental para la procedencia de su reclamo. Por último, se agravian de la imposición de costas en su contra. II.- Los actores instrumentaron la adquisición del inmueble que reivindicán mediante la escritura pública que en original obra glosada en autos a fs. 292/296. En dicha compraventa, el vendedor fue el Sr. Enrique Birkner, quien revestía el carácter de cesionario de las acciones y derechos hereditarios de María Gristos; quien, a su vez, fue declarada única y universal heredera de su padre, Ángel Christo Barbof, cuya sucesión tramitó por ante el juzgado del fuero n° 99. En el expediente referido, luego de ordenar la inscripción del bien objeto de autos junto a la cesión instrumentada, por el sistema de tracto abreviado y una vez acompañada la fotocopia de la venta efectuada -fs. 169/174 del citado sucesorio-, se presentaron otros hijos del causante a fin de hacer valer sus derechos y se amplió a su favor la declaratoria de herederos. Ello así, los aquí reclamantes promovieron el expediente n° 86619/2010, en el cual pretendieron el desalojo de los ocupantes del inmueble. Demanda que fue rechazada, en virtud de que quien lo ocupaba era el heredero Carlos Demetrio Barbof y dicha decisión abarcó a los restantes presentados, Raúl Horacio Barbof y Florencia Acuña, por tratarse de un litisconsorcio pasivo necesario. Firme dicha sentencia se promovieron estos autos contra los nombrados -habiéndose desistido de la acción con relación a Carlos Demetrio Barbof a fs. 192 por haber fallecido-, a fin de reivindicar el bien y el juez hizo lugar a la acción promovida, fundada en que los reivindicantes han presentado títulos anteriores a la posesión que ejercen los demandados. El magistrado consideró que el título invocado por sus adquirentes se remonta al año 1940, cuando el causante adquirió el inmueble -conf. segunda copia de la escritura glosada a fs. 297/299-, mientras que por las pruebas reunidas en el expediente concluyó que la posesión alegada por los demandados, es de fecha posterior, lo cual, de conformidad con lo dispuesto por el art. 2790 del Código Civil ley 340, torna procedente el reclamo. Además, pese a otros argumentos de los codemandados (que desde el fallecimiento de Ángel Christo Barbof sus hijos entraron de pleno derecho en la posesión de la herencia del difunto con relación al inmueble), lo cierto es que -tal como surge de las constancias obrantes en los expedientes reseñados- todos los herederos que comparecieron han fallecido o guardado silencio. Los ahora únicos demandados, tal como bien lo señala el juez de grado, no acreditaron vínculo ni ejercieron acción judicial tendiente a hacer valer los derechos que invocan respecto del inmueble sito en el Pasaje Portillo N° 1250 de esta ciudad. Máxime, teniendo en cuenta que desde su presentación en el sucesorio, han transcurrido más de seis años (fs. 189/190 del sucesorio). Por último señalo que el agravio referido a la vigencia del fallo plenario que los demandados consideran derogado, sin entrar a analizar las posturas a favor y en contra respecto de la vigencia del art. 303 del CPCCN, por creerlo innecesario en este caso, coincido también con la aplicación de su doctrina, que brinda legitimación al adquirente al que se ha otorgado la escritura de dominio para ejercer la acción aún antes de la tradición de la cosa. Más aun cuando los fundamentos expuestos en el memorial, no brindan argumentos jurídicos atendibles que me induzcan a rever dicha postura. En igual sentido, la jurisprudencia ha dicho que ?el comprador de un inmueble a quien se le ha otorgado escritura de dominio puede antes de la tradición de la cosa ejercer la acción de reivindicación contra el que se encuentra poseyéndola, si quien cuestiona su legitimación no redarguye de falsedad el título? (CNCiv. Sala C, ?Talmasky c/ Bonifacio Uno S.A.?, 15/09/2009; sumario N°19297 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil). III.- En relación a la condena en costas que el Sr. juez

impuso a los demandados por aplicación del art. 68 del CPCCN, considero que los argumentos de los apelantes no pueden progresar, puesto que, tal como lo señaló el magistrado anterior, no existen elementos de análisis que permitan apartarse del principio objetivo de la derrota. El fundamento por ellos expuestos en torno a que, por tratarse de una relación familiar con los anteriores titulares dominiales y la discordancia interpretativa que existía en la materia, hizo que los apelantes pudieran creerse con derecho a defender su derecho, no obsta a que por más de seis años, tal como lo señalé precedentemente, no hayan hecho efectiva acción alguna para resistir la pretensión de los actores, lo que equivale a haber obligado a los actores a litigar para que se reconozca su derecho sobre el inmueble. Ello así, considero que las costas deben ser impuestas a los demandados, que resultaron perdedores, confirmándose lo decidido al respecto en la instancia anterior. Por lo expuesto (y los mucho mejores argumentos dados por el Dr. Pestalardo) propongo al acuerdo confirmar la sentencia apelada en todo lo que fuera materia de apelación, con costas de alzada a cargo de la demandada. ASI VOTO.- Por razones análogas a las expuestas por el Dr. Liberman, las Dras. Pérez Pardo e Iturbide votan en el igual sentido.- Con lo que terminó el acto. Buenos Aires, ... de agosto de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios, con costas a cargo de los demandados. Difiérese regular los honorarios de alzada para una vez que sean fijados los de la instancia anterior. Regístrese, notifíquese y devuélvase. Hágese saber que la eventual difusión de la presente sentencia está sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo, del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Fecha de firma: 22/08/2017 Firmado por: VICTOR FERNANDO LIBERMAN, JUEZ DE CAMARA Firmado por: MARCELA PEREZ PARDO, JUEZ DE CAMARA Firmado por: GABRIELA ALEJANDRA ITURBIDE, JUEZ DE CAMARA

021266E