

Reivindicacion Titular Registral Inexistencia De Actos Posesorios

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Titular registral. Inexistencia de actos posesorios

Se mantiene el fallo que hizo lugar a la acción reivindicatoria, pues cuando el reivindicado carece de título nada puede alegar respecto al del actor ni al que corresponde a sus antecesores, por cuanto se hallan revestidos de una presunción de legitimidad que para él es absoluta e irresistible.

En la ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 12 días del mes de septiembre de 2017, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Segunda de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores MARIA FERNANDA NUEVO y JORGE LUIS ZUNINO para dictar sentencia en el juicio: ?Catari, José Luis c/Corvalán, Silvia Mercedes s/reivindicación? causa SI-19628-2014; y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Zunino y Nuevo, resolviéndose plantear y votar la siguiente:

CUESTION ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACION A la cuestión planteada el señor Juez doctor Zunino, dijo: I) La sentencia de fs. 459/465 hizo lugar a la demanda de reivindicación promovida por José Luis Catari contra Silvia Mercedes Corvalán, Dominga Arcelia Peralta, Santiago José Corvalán y Carlos Fernández, a quienes condenó a restituir el inmueble sito en la calle Tacuarí n° ... de la localidad y Partido de Tigre (identificado como unidad funcional ..., ... piso ?...?, polígono ...: circunscripción ..., sección ..., manzana ..., parcela ..., subparcela ..., matrícula ..., partida ...) bajo apercibimiento de lanzamiento y con costas. Para así decidir, el Sr. Juez de Primera Instancia consideró que la acción reivindicatoria nace del dominio que se tiene sobre las cosas; y que el comprador de un inmueble puede invocar un título de propiedad aunque no haya tomado posesión del mismo, remontándose a la que sí tuvieron previamente -antes que el demandado- sus antecesores en el dominio. Así como que la escritura pública aportada por el demandante no había sido redargüida de falsa, con lo que mediaba suficiente legitimación activa. Por otro lado, el juzgador valoró -en cuanto a la defensa de fondo introducida por Silvia Mercedes Corvalán (a la que adhirieron lo restantes codemandados)- que la alegada posesión por encima de los 20 años (como para repeler la acción real planteada) resultaba insuficiente, ya que en definitiva no hubieron actos posesorios sino en todo caso de mera tenencia, pues el grupo familiar ingresó a partir de un contrato de locación sin intervertirse posteriormente el título de la ocupación. Tal pronunciamiento ha sido apelado por los accionados a fs. 471, quienes expresan agravios a fs. 481/483 (contestados a fs. 485/486).

II) Se agravan los apelantes señalando que no han sido meros tenedores, puesto que ello requeriría reconocer en otro la posesión -extremo ausente en el caso-, desde que no surge ninguna evidencia relativa a que los actores o sus antecesores en el dominio hayan tenido con los demandados algún tipo de relación locativa o de comodato, lo que no puede acreditarse mediante prueba testimonial, ni menos aún a través del contrato de locación acompañado, que carece de seriedad y es ajeno a su parte. Los recurrentes afirman ser poseedores, señalando que ello emerge del acta de constatación anexada, y que no han necesitado intervertir ningún título, habida cuenta que detentan la posesión desde hace más de 27 años según se desprende de la prueba documental incorporada, demostrando ella, entre otras cosas, los domicilios que tenían registrados desde antiguo en el inmueble objeto de la presente acción. Por lo que debe admitirse la defensa sustantiva de prescripción adquisitiva planteada.

III) Hace plena fe el título de propiedad corroborado con la certificación registral de la vigencia de la inscripción, sirviendo de suficiente base para la acción de reivindicación (v. fs. 15/20, 350/352; arts. 993/995, 2758, 2772, 2777, 2790 C.Civ., 289, 296, 299, 2247, 2248, 2252 y cc CCyC), lo que impone al reivindicado la carga probatoria de los hechos impeditivos o extintivos de lo que así se comprueba (art. 375 CPCC): la presunción de posesión que la ley acuerda al reivindicante con título, solamente cede si el reivindicado prueba que ninguno de los antecesores en el dominio, y no sólo quien presenta el título, tuvieron la posesión del inmueble (cf. causa 111.124 rsd. 108/11 del 8.9.11 de esta Sala IIª). Y es que los arts. 2758 y cc. del Código Civil no se oponen a la aplicación del art. 2790 del mismo ordenamiento legal cuando el reivindicante invoca a su favor títulos de dominio de quienes le precedieron en tal derecho hasta remontarse a uno anterior a la posesión del demandado, aunque no probare la preexistencia de la propia posesión. Ello así, porque el título de sus antecesores permite presumir que éstos tuvieron la posesión y autoriza al actual titular para accionar en su propio interés (SCBA., Ac. 30.238 del 6-6-87, Ac. 35.681 del 24-3-87, SCBA. 28-4-70 en E.D. 35-254). De forma que aunque el reivindicante no hubiere recibido nunca la tradición del bien, ello no obsta a que pueda ejercer la acción, pues puede invocar la de sus antecesores en el dominio (art. 2256 inc. ?c? del CCyC, conf. SCBA. Ac. 54.399 del 20.11.96, Ac. 91.362 del 14.12.05; causa n° 107.177 rsd. 69/09 del 12.5.09 Sala IIª); debiendo en el caso subrayarse que conforme se desprende de la escritura pública de adquisición, el dominio en cabeza de la vendedora tenía como antecedente un título otorgado hacia el año 1945 e inscripto el 17.5.1948 (v. fs. 17). Por lo tanto, aunque el demandado pueda haber estado ocupando el bien en cuestión durante todo el tiempo que dice haberlo hecho, en tanto no logre adquirir el

dominio por prescripción, ello carece de relevancia para repeler la reivindicación (arts. 2758, 2759, 2772, 2794 Cód.Civil, 1897, 1899 y cc. CCyC; causa 111.124 rsd. 108/11 del 8.9.11 Sala IIª). Cuando el reivindicado carece de título, nada puede alegar respecto al del actor ni al que corresponde a sus antecesores, por cuanto se hallan revestidos de una presunción de legitimidad que para él es absoluta e irresistible (doctr. arts. 2789, 2790, 2791, 2792 C.C.; PAPAÑO y otros, "Derechos Reales" t. III, pág. 147; causa n°111.467 rsd 148/11 del 22.11.11 Sala IIª). Todo lo expuesto significa que el dominio es perpetuo, a no ser que mediara una enajenación o resulte probado que se dejó poseer la cosa por otro durante el tiempo requerido para que éste pueda adquirir la propiedad por prescripción (arts. 2510 y 4015 del C.Civil, 1942 del CCyC; causa 101.715 del 27.12.06 ex Sala IIª), que en definitiva es lo que cabe dilucidar en el caso (cf. causa D-1401-2005 rsd. 77/2012 Sala IIª).

IV) Respecto a la cuestionada condición de tenedores puesta de relieve por los apelantes, cabe señalar que el contrato de locación glosado a fs. 22/23 -atribuyendo calidad de locatario del inmueble en litigio en la persona de Corvalán Rosendo José-, no ha sido objeto de una negativa concretamente válida en relación al tema debatido. Esto es así porque al responderse la demanda lo que se manifestó es que no le constaba a la demandada (ni a su núcleo familiar -fs. 132/133, 137, 140-) que Rosendo J. Corvalán hubiera celebrado algún contrato de locación y que el acompañado fuera auténtico por carecer de fecha cierta; negándose el carácter de locadoras a las personas mencionadas en dicho documento (fs. 226). Pero la accionada, si bien admite que Corvalán Rosendo José era su padre, en rigor, lo que ha planteado es que ella nunca ha sido inquilina de quien le vendiera la propiedad al reivindicante, y que el instrumento acompañado, por ende, le es inoponible (fs. 227). Sin embargo, ello no equivale a la conducta que razonablemente y desde el plano de la buena fe procesal debió asumir la accionada de acuerdo a los arts. 1032 y 1033 del Código Civil (ídem art. 314 del CCyC), porque en definitiva no se afirmó, puntualmente, que se ignoraba o desconocía que la firma puesta en el contrato perteneciera (o no) al padre de la demandada. No habiéndose en este sentido formulado reserva de otorgar una respuesta concreta para una vez producida la prueba pertinente, como prescribe el art. 354 inc. 1º (2º párr.) del CPCC. Y acaso por ello, por el circunloquio ensayado al contestarse la acción como estrategia procesal, la actora no hizo después apertura del sendero probatorio que marca el art. 388 del CPCC. En tanto que el art. 1035 del C.Civil -referente al recaudo de fecha cierta- apunta a los sucesores singulares, pero no a los universales (art. 400 CCyC). Y así no es conducente que la demandada obtenga una ventaja procesal, pues la conducta desplegada por las partes en el procedimiento es un elemento de convicción judicial, que tiene su fundamento en la colaboración que deben prestar los justiciables para el dictado de una sentencia justa, por lo que puede configurar una presunción adversa (art. 163 inc. 6º CPCC; FENOCHIETTO-ARAZI, "Código...", Tº 1, pág. 569; FASSI, "Código Procesal..." I, 447; causas 108.891 del 27.5.10 rsd. 49/10; 104.875 rsd. 46/11 del 19.4.11 Sala IIª). Máxime teniendo en cuenta que al diligenciarse el mandamiento de constatación se negó invocar el carácter de la ocupación (v. fs. 90). Nótese que la demandada tampoco expresó de qué forma comenzó a ocupar el inmueble hace alrededor de 27 años, no brindando ninguna versión al respecto (art. 354 inc. 2º del CPCC); siendo que la condición de tenedor del locatario se proyecta sobre el grupo familiar (arts. 3410, 3417, 3418 del C.Civil), a menos que se invoque y pruebe para su ocupación un título o mejor derecho, que no es el simple hecho de desconocer sin más una relación contractual (cf. causa 107.236 rsd. 74/09 del 19.5.09 Sala IIª). Y el que ha comenzado a poseer por otro (simple tenedor), se presume que continúa poseyendo por el mismo título mientras no pruebe lo contrario (arts. 2353, 2458 del C.Civil, 1910, 1915 del CCyC; causas 107.039 del 28-5-09 RSD 48/09 de la Sala IIIª; SI-25202-2009 R.I. 165/12 Sala IIª).

V) Para que se configure la posesión se requiere que concurren dos elementos: el corpus, que consiste en que el poseedor tenga la cosa bajo su poder, y el animus domini (arts. 2351, 2353, 2354, 2373, 2379, 2382, 2480, 4006 y 4015 del Código Civil, cc. arts. 1897, 1899, 1908, 1909, 1915, 1929, 2565 y cc. CCyC), que significa la intención del poseedor de someter la cosa a un derecho real de propiedad. Nuestro sistema legal no presume que cualquier ocupante lo es para sí y a título de dueño, siendo carga de quien invoca el título, probar el animus domini (SCBA Ac. 40.208 del 14-3-89). Y la ausencia del mismo -que se revela como el reconocimiento por parte del poseedor del derecho de propiedad en otra persona- determina la inexistencia de la posesión (arts. 2352, 2460 a 2462, 2464, 2465 y 2467 del Código Civil; CSJN, 4.5.93, ?La Rinconada SA en liquidación c/Estado Nacional?, L.462.XXI, citado por Kiper, Claudio -Director-, ?Código Civil Comentado, Derechos Reales?, Tº I, pág.165, Rubinzal Culzoni Editores). La posesión, es el poder que ejerce una persona sobre una cosa en virtud de un derecho real, o el que se ejerce de hecho en forma tal que se excluya al titular de un derecho real sobre la cosa (conf. causa SI-25202-2009 RSD 165/12 Sala IIª). Los actos que realice el poseedor sólo serán útiles para fundar la prescripción si implican el ejercicio directo del derecho de propiedad; lo que no ocurre si sólo se trata de actos de pura facultad o mera tolerancia. Lo único que existe en tales actos es un espíritu de condescendencia del propietario que se manifiesta en la denominada permissio domini (conf. causas D-1401-2005 RSD 77/2012; D6002/01 del 22/8/2013 RSD. 95/13 Sala IIª). De ahí que no constituyen actos posesorios los certificados de nacimiento (fs. 130) y vacunación, los documentos de identidad (fs. 135, 136, 144, 191, 419/420) y/o boletines y/o constancias escolares (fs. 152/157, 431), puesto que del domicilio consignado en tal documentación, a lo sumo se prueba la ocupación del inmueble en calidad de tenedores, pero no inequívocamente bajo la alegada

condición de poseedores (conf. causa D2478-7 del 6/5/2014 rsd. 64/2014 de esta Sala IIª). De igual modo, la a libreta cívica y las partidas de nacimiento y matrimonio que establecen el domicilio en el inmueble objeto de la acción, son insuficientes para demostrar la concreción de actos posesorios (cf. causa SI-37564-2009 del 1-10-2015 rsd. 127/2015 Sala IIª). Mientras que el testimonio recabado a fs. 434 lo único que determina es que la demandada se domicilia desde el año 1986/1987 en el inmueble; y si bien al testigo le da la impresión que aquella es la dueña de bien, lo cierto es que no da razón del dicho ni explica qué actos posesorios le constan que hiciera la parte accionada en relación al bien de que se trata (arts. 443, 456 y cc. del CPCC). La documental anexada a la contestación de la demanda no es unívoca del ejercicio de la posesión, pues bien puede atribuirse a situaciones de mera tenencia u ocupación, como ocurre con el pago de los servicios domiciliarios (v. fs. 170, 179/187). El abono de éstos a nombre de quien los solicita, no necesariamente acreditan el animus domini, pues dichos actos a menudo son cumplidos por quienes reconocen en otro la posesión, o sea, por simples tenedores (como puede ocurrir en un contrato de alquiler o de comodato). A diferencia de los impuestos, que son un gravamen establecido con abstracción de que se haga o no provecho del bien, los servicios son debidos en interés del usuario, para que ellos no se interrumpan (arg. art. 2384 del Cód. Civil, 1928 CCyC; causa n° 7171/2008 RSD 64/12 del 10.7.2012 Sala IIª). En cambio, el pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble es considerado especialmente por la ley como acto exteriorizante del animus domini (art. 24 inc. 2º de la ley 14.159 t.o. decreto 5756/58, 1900 y cc del CCyC; SCBA Ac. 75.946 del 15.11.2000, DJBA 159-293). Tan es así que el art. 1939 del CCyC lo consagra expresamente. Es razonable inferir que sólo el propietario o quien se sienta con ánimo de tal, satisface puntualmente tales gravámenes, ya sea para cumplir obligaciones fiscales o para evitar la ejecución fiscal de la cosa poseída. No lo es en cambio que quien no se sienta poseedor se avenga a pagar contribuciones impuestas por el Estado; quien lo hace, exhibe una actitud inconfundible de comportarse como dueño de la tierra frente a las autoridades administrativas (conf. causa n° 109.614 RSD 132/10 del 7.10.10 Sala IIª). Si bien no es necesario que se extienda durante todo el lapso legalmente exigido (SCBA, 5.2.80, DJBA 118-106), bastando con que se haya realizado en distintas oportunidades (causa n° 109.614 RSD 132/10 del 7.10.10 de esta Sala IIª), lo cierto es que quien invoca la posesión, debe probarla en forma fehaciente (cf. causa 109.614 RSD 132/10 del 7.10.10 Sala IIª). Y en el caso de autos los demandados no han acreditado haber ellos pagado impuestos provinciales ni las tasas comunales que gravan el inmueble a tenor de la prueba aportada, que en todo caso revela que ello ha sido afrontado por el reivindicante y/o su antecesor en el dominio según se desprende de las constancias obrantes a fs. 35/45, 346, 391 y 394/395 (arts. 332, 375, 394 y cc. del CPCC). Es cierto que la ocupación es el acto posesorio por excelencia de un inmueble (art. 2384 del C.Civil, actual art. 1928 CCyC). Pero el Superior Tribunal de esta Provincia tiene dicho en forma reiterada que si no existe prueba rotunda que demuestre el apoderamiento de la cosa con el ánimo de dueño, se debe considerar a quien la ocupa como mero detentador (Acuerdo 57522, sent del 14-2-1995, public. AyS año 1995, tomo I, p.52; Acuerdo 58280, sent del 18/3/97, public. AyS año 1997, tomo I, p. 482, entre otros). En este aspecto, el acta de constatación notarial de fs. 151 (aparte de aclarar que Silvia M. Corvalán es hija de José Rosendo Corvalán) lo único que hace es efectuar una comprobación personal por parte del escribano, en todo caso, de la existencia del corpus; es decir, de la detentación material del bien, en ese momento, por parte de la demandada como residente y ocupante del inmueble de que se trata -describiéndolo-; consignándose la manifestación de la accionada de que ésta es su vivienda familiar y que vive allí desde hace más de 27 años. Pero de ninguna manera la diligencia notarial acredita, ni mucho menos el notario puede estar en condiciones de hacerlo, de que durante todo ese tiempo -ni del que legalmente se exige para repeler la acción reivindicatoria- se han realizado actos posesorios en los términos del art. 2384 del C.Civil, ni por consiguiente del animus domini (doctr. art. 993 C.Civil, 296, 310, 312 del CCyC; 384 del CPCC; cf. causa 68629 RSD 11/2012 del 15.3.12 Sala IIª). Por todo lo expuesto, debe desestimarse el recurso interpuesto. No siendo necesario tratar más cuestiones que las conducentes a la adecuada solución del pleito (art. 266 del CPCC), voto por la afirmativa. A la misma cuestión, la señora Juez doctora Nuevo por iguales consideraciones, votó también por la afirmativa. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Por ello, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo, se confirma la sentencia apelada en todo lo que decide y ha sido materia de agravios. Las costas en esta Alzada se imponen a la demandada sustancialmente vencida (art. 68 del CPCC). Se posterga la regulación de honorarios (art. 31 D.L. 8904). Reg., not. dev. 022372E