

Reivindicacion Venta Anterior Por Parte Del Actor Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Venta anterior por parte del actor. Rechazo de la

demanda Se mantiene el rechazo de la acción reivindicatoria, pues el actor no sólo intentó la reivindicación del inmueble habiéndolo vendido antes, sino que además desconoció la autenticidad del recibo presentado por la demandada, tenido luego por auténtico por la perito, manifestando desde el inicio que permitió el ingreso a la demandada por razones de solidaridad familiar cuando en realidad se lo había vendido y percibido parte del precio.

En la ciudad de Corrientes, a los cinco días del mes de junio de dos mil diecisiete, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° GXP-19812/13, caratulado: "AQUINO JULIO ARGENTINO C/ MIRTA RAMONA LOPEZ Y/O QUIENES RESULTEN OCUPANTES S/ REIVINDICACION - ORDINARIO". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- A fs. 202/208 vta. la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de la ciudad de Goya al revocar la sentencia de primera instancia rechazó la demanda de reivindicación respecto del inmueble objeto de litis. II.- Para así decidir, la Cámara dijo que la sentencia de primera instancia admitió la reivindicación promovida por Julio Argentino Aquino en su condición de usufructuario del inmueble ubicado sobre Buenos Aires N° 79 de Santa Lucía (Ctes.) y, respecto del cual la demandada Mirta Ramona López invocó ser propietaria por haberlo adquirido cuando éste todavía era titular registral conforme documentación que adjuntara y sobre la que se practicó pericia caligráfica desmerecida por el a quo, cuando receptó favorablemente la acción. Indudablemente señaló, la clave era y sigue siendo la valoración de la referida pericia caligráfica pero, antes de su análisis, correspondía determinar si la interpretación y tasación asignada a dicho medio probatorio por el sentenciante de grado se adaptó a las reglas propias de este tipo de prueba. Expresó que el juez de grado aplicó criterios reñidos no sólo con la sana crítica sino también con los variados aspectos indicados por el art. 477 CPCCC. Explicó que surgía del fallo una transcripción casi literal de las impugnaciones que formulara el actor al alegar sobre el mérito de la prueba respecto de las conclusiones periciales para luego sin razonar acerca de unas y otras, concluir atribuyendo ausencia de fundamentación al dictamen de la experta al punto de restarle todo valor probatorio. Expuso que las múltiples y detalladas objeciones que, fueran planteadas en los alegatos, no provenían de un experto en el tema sino de un abogado de quien, al igual que el juez se presume el desconocimiento sobre la materia; que las partes ni el tribunal no propusieron consultor técnico, que no se solicitaron explicaciones, ni se cuestionó el informe técnico en oportunidad de ser presentado por el perito para su control y, aun cuando las observaciones podían ser planteadas incluso en los alegatos, las discrepancias resaltadas por el actor impugnante y, receptadas por el a quo eran relatos fragmentados y descontextualizados de las expresiones de la idónea, quien en razón de la etapa del proceso en que fueran formuladas las tachas, no pudo conocerlas y menos explicarlas o ampliarlas. La lectura del dictamen expone haber detectado similitudes y diferencias en el cotejo de las firmas indubitadas con las dubitadas, a saber 1. ¿Ambas firmas en cuanto a su grafoestructuración, presentan muchas similitudes en el lugar del inicio de la estampación y, con los mismos movimientos aunque cabía destacar que la firma dubitada exhibe más ornamentaciones sobre el final de cada tiempo escritural y, se distingue en el primer tiempo de escritura menos presión sobre el papel que la indubitada... 3. En las firmas indubitadas y dubitadas se aprecian similitudes grafoestructurales como ser: presión (en ambas firmas el movimiento recto descendente es firme, bien presionado aunque, en el primer tiempo de escritura de la dubitada se ejerce menos presión sobre el papel que la indubitada. Dirección (tanto la indubitada como dubitada es ascendente pero la dubitada es más marcada) Dimensión (es mediana en ambas firmas manteniendo similitud en la extensión de las mismas siendo la dubitada más ornamentada en sus rasgos finales). Enlaces (en una sucesión de rasgos curvos muy característicos de la persona que aparece en ambas firmas). Proporcionalidad (ambas firmas son proporcionadas de acuerdo a la altura de cada componente de la misma). 4. Se aprecia diferencia en la velocidad de la firma indubitada con la dubitada, siendo esta última más veloz en el desempeño de su trazado producto del resultado de la destreza o práctica de escribir o que suele ser inimitable?. Estos antecedentes fundamentan sus conclusiones finales ¿la letra, números y firma insertos en los documentos presentados como material dubitado le pertenecen al Sr. Julio Argentino Aquino?. Los argumentos desarrollados conducen a aceptar el agravio de la apelante sustentado en la desacertada interpretación efectuada por el a

quo sobre la pericial caligráfica y, en consecuencia, darle plena y eficaz fuerza probatoria en tanto acredita que el actor es autor de la firma, letras y números de la documental presentada por la demandada. Luego, precisó que correspondía ponderar bajo las reglas de la sana crítica la fuerza probatoria del mismo conjuntamente con los otros elementos de prueba acercados por las partes, ello, explicó a fin de atender a las demás quejas del recurrente. Julio Argentino Aquino intentó en primera instancia una acción de reivindicación respecto de una porción de una finca de la que es usufructuario, ocupada por Mirta Ramona López (y su grupo familiar) quien la resistió atribuyéndose la calidad de propietaria por compra efectuada al actor en 2005. Dijo que el reivindicante debía acreditar: a) su derecho de poseer, b) la pérdida de la posesión; c) que ésta se encuentra en poder del demandado y, d) que la cosa reclamada es susceptible de ser poseída. Preciso que el actor adjuntó la escritura pública de la que surge haber donado el inmueble en litigio a favor de Lorenzo Aquino con reserva de dominio el 24/04/2007 e, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble el 31/05/2007, su legitimación, concluyó quedó así comprobada; que siendo titular de un derecho real de los que se ejercen por la posesión, el usufructuario tiene en el caso de desposesión la acción reivindicatoria. En cuanto a la demandada, expresó, tenía la obligación de demostrar que la posesión ejercida sobre el predio, lo era como dueña en virtud del negocio jurídico celebrado en forma verbal con el actor -compraventa-. La accionada acompañó los instrumentos que fueron agregados a la causa -fs. 39/40- del que se destacaba por su contenido y términos que el primero, según se anticipara fue redactado y firmado por el actor, no cabían dudas que constituía ese documento un principio de prueba por escrito, en tanto, que las manifestaciones allí vertidas tornaban verosímil la existencia de un acuerdo celebrado entre las partes referido al lote en disputa cuando el actor todavía era propietario, pues era de fecha anterior a la donación con reserva de usufructo, lote que además coincidía con la calle Buenos Aires y, la extensión de fondo: 17,70. Los testigos, incluso, eran coincidentes al afirmar que la demandada y su grupo familiar viven en el inmueble desde 2005 por habérselo comprado a Aquino y, que con su esposo Vásquez edificaron su vivienda en el lugar; que ello fue reflejado en el acta notarial presentada por la accionada y confirmado por el actor en su declaración de parte. Expuso que el parentesco del que todos informaban y fuera invocado por Aquino para justificar la razón que lo motivara a permitir el ingreso de la accionada al predio, en nada modificaba la valoración que efectuara del negocio y la prueba. Añadió que Mabel Liliana Escobar, Juan Ramón Galarza Waldo Luis Zapata y, Roberto Pascual Vargas eran coincidentes en que la actora y su familia viven en el inmueble reivindicado. Siguió diciendo en ese contexto fáctico-jurídico, primero como la voluntad común de las partes del contrato debía ser reconstruida, era conducente, apreciar el comportamiento anterior, simultáneo y posterior al negocio jurídico; y, segundo cobraba plena operatividad uno de los principios que regían la distribución de la carga probatoria; que, en tal sentido, quedó acreditado que la firma, las letras y los números insertos en la documental pertenecen a Julio Argentino Aquino, entonces, correspondía a éste demostrar que no existió el contrato de venta del inmueble que hoy se reivindica, ya que nadie, siguiendo el criterio de normalidad firmaría un recibo en concepto de pago a cuenta, si su verdadera intención no era la de vender el bien y, que nadie alentaría a un grupo familiar extenso, como el de la demandada, autorizar a edificar una vivienda de material con ladrillo que él mismo le vendió, para recién luego de transcurrido siete años desde el ingreso al lugar reclamar su devolución. Como contracara, señaló, resultaba inverosímil suponer que Mirta López, su esposo y familia, cuya situación económica y sociocultural fuera denunciada y aceptada como precaria construyeran una vivienda como la descripta en el Acta Notarial sabiendo que el terreno no era ni iba a ser nunca propio. Manifestó que también correspondía el análisis de la conducta observada por el actor; que no sólo intentó la reivindicación del inmueble habiéndolo vendido antes, sino que además, desconoció la autenticidad del recibo presentado por la demandada, que luego fue tenido por auténtico por el perito, admitiendo desde el inicio que permitió el ingreso de la demandada al lugar por razones de solidaridad familiar, cuando en realidad se lo había vendido y percibido parte del precio. Dicha actitud, es incluso, destacó, contraria a los deberes de lealtad, probidad y buena fe que debe reinar en los procesos. En síntesis, concluyó tenía por cierto y fehacientemente probado que Julio Argentino Aquino enajenó el inmueble objeto de reivindicación a la demandada el 5 de octubre de 2005, por lo que a la fecha de la demanda, carecía de legitimación para ejercer la acción real intentada. III.- Disconforme el actor interpone el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley sub-examen (fs.215/221). Asevera que la Cámara extrae en forma parcializada tanto doctrina y jurisprudencia que no constituyen acabadamente un razonamiento acorde con el caso en examen; que no agrega ni quita nada a la conclusión del juez de primera instancia; que demuestre falta de fundamentación, equivocada apreciación de los hechos o, de las pruebas o, errónea aplicación de las normas jurídicas, se trata más bien, alega, de una disparidad de criterios. Delata que no refiere ni demuestra que las objeciones introducidas por su parte a la pericia eran erráticas; que las faltas de impugnaciones o pedido de explicaciones no es óbice para que la eficacia probatoria del dictamen pueda ser cuestionada por los letrados hasta la oportunidad de alegar; que la inseguridad del mencionado dictamen se refuerza con los siguientes interrogantes: es posible que un mero papelito con una supuesta firma del actor, sea causa suficiente para impedir recuperar el derecho real que tiene y le compete respecto al inmueble de autos?; que la demandada hubiera puesto una fecha: 2005 anterior a la donación que formalizó Aquino con reserva de usufructo a favor de su hijo, cuando ese acto se realizó en el año

2007 y la Sra. López y su esposo vinieron en este mismo año pero después de esa fecha cuando Aquino sólo era usufructuario?; que el actor reciba como anticipo de la supuesta venta tan sólo la suma de \$ 2000; que al año 2013 la supuesta compraventa ni siquiera se pudo formalizar por medio de un verdadero contrato?, que después de tanto años no se pagó ni siquiera acordó el valor de la supuesta compraventa o se hicieran las diligencias para escriturar? Agravia también a su parte, que pese a las contradicciones que se presentarían en los trazos de la firma pero no en los demás elementos cotejados: letras y número; es decir que da por cierto que el autor del documento lo redactó de puño y letra y, otra persona lo firmó. Mas ello, basta leer el mencionado documento para concluir que las posibilidades son ínfimas. Agravia cuando asevera que el contrato de compraventa es consensual, en tanto le otorga categoría de contrato de compraventa a un simple escrito y, si bien lo califica de un principio de prueba por escrito, señala que para ser tal y, haga verosímil el hecho, debe despejar la posibilidad de tratarse de una falsedad. Es antojadiza, delata, la afirmación de que no obsta a su conclusión el no haberse suscripto el boleto de compraventa, la escritura traslativa de dominio o que se haya abonado la totalidad del pago convenido. Denuncia que el análisis de la prueba de testigos es parcial, en tanto sólo recoge aquellos dichos que avalan su posición

IV.- La vía de gravamen planteada es admisible en tanto fue interpuesta dentro del plazo legal, en contra de una sentencia definitiva, con satisfacción de las cargas económicas del depósito. Los agravios que porta el recurso extraordinario remiten a cuestiones eminentemente fácticas, que exigen revisar la prueba. Cometido ajeno, por regla, a la instancia extraordinaria, que sólo debe ceder cuando el fallo es mero resultado del absurdo (CPCyC Ctes; art. 278, inc. 3) o del apartamiento de una tarifa legal (CPCyC Ctes; art. 278, inc. 1º) en la ponderación de las circunstancias de hecho o de la prueba. Ello lo consigno, liminarmente, pues no se da en el caso, pese a los esfuerzos argumentales del recurrente, aquella situación excepcional. Y paso a explicitar porqué.

V.- Ocurre que función esencial de la casación es la de control jurídico, constituyendo el reexamen de la valoración de las pruebas un supuesto excepcional, reservado para los casos de absurdo (CPCyC Ctes, art. 278). Teoría, la del absurdo, que surgió para evitar que graves y manifiestas anomalías en la apreciación de las pruebas pudieran conducir a una sentencia sin real apoyo en los hechos. Solo el error palmario de sentar conclusiones en abierta contradicción con comprobaciones fehacientes de la causa, o con desvío de las leyes de la lógica, constituye el absurdo que autoriza la apertura de la casación. En ese sentido, el Superior Tribunal ha acotado que la doctrina del absurdo comporta una solución excepcional en miras de evitar la iniquidad que pudiera contener un pronunciamiento judicial sobre cuestiones de hecho que, por su naturaleza, en principio están excluidas en sede casatoria.

VI.- Ello lo recuerdo porque los agravios planteados en el recurso extraordinario sub examine cuestiona la valoración de las pruebas efectuada por el tribunal, sin que se demuestre el supuesto excepcional a que aludimos. Véase que el recurrente no admite la autenticidad del recibo de pago a cuenta del contrato de compraventa, efectúa una serie de preguntas para arribar a la conclusión de que el contrato de compraventa no existió, dice que el análisis de la prueba testimonial es parcial y aduce que la doctrina y jurisprudencia referida por los iudex a quo no es aplicable al caso. Ahora bien, la Alzada considera que aquel recibo constituye principio de prueba por escrito de un contrato de compraventa, que conforme el dictamen pericial fue redactado y firmado por el actor, de fecha anterior a la donación que con reserva de usufructo efectuara a Lorenzo Aquino. Última aseveración con la que tampoco coincide el recurrente más sin rebatir, contradecir ni menos demostrar que del contexto fáctico jurídico que versa sobre un contrato, era conducente apreciar la conducta anterior, simultáneo y posterior al negocio jurídico y, además, que la carga de la prueba incumbe a quien invoca un hecho contrario a lo normal y se traslada de una a otra parte.

En tal sentido, cabe una vez más recordar que para habilitar la instancia extraordinaria, los agravios expuestos por todo recurrente deben alcanzar un mínimo de suficiencia técnica. Tal suficiencia presupone, en primer lugar, la necesidad de contemplar los términos integrales de la sentencia impugnada, ya que resulta inadmisibile -por inoperante- el recurso extraordinario que no rebate todos y cada uno de los argumentos en que se apoya la conclusión que da lugar al agravio. Y se relaciona, en segundo lugar, con la satisfacción de la carga de una crítica prolija y seria razonada y objetiva, que muestre los errores de la sentencia, no constituyendo así una verdadera expresión de agravios las impugnaciones genéricas ni las meras consideraciones subjetivas del recurrente que carezcan del debido sustento en las constancias de la causa, respecto de las cuales hacen referencias solo parciales e incompletas, la protesta lejos de demostrar absurdo se reduce a una simple discrepancia subjetiva del justiciable con la valoración probatoria efectuada por los jueces de grado (conf. STJ en "Romero Alfredo Dario c/ Mear Construcciones y/o Alicia Cristina Meana Carbajal s/Ordinario" sentencia N° 1 del 9/02/2017, entre otros). Tampoco explica menos funda por qué la doctrina y jurisprudencia referida por la Cámara no resulta aplicable al caso y, menos aún en que modificaría la solución arribada.

VII.- Además, la Alzada expuso que correspondía apreciar la conducta del actor, que no sólo intentó la reivindicación del inmueble habiéndolo vendido antes, sino que además desconoció la autenticidad del recibo presentado por la demandada, tenido luego por auténtico por la perito, manifestando desde el inicio que permitió el ingreso a la demandada por razones de solidaridad familiar cuando en realidad se lo había vendido y percibido parte del precio y, finalmente agregó que el actor tenía la posibilidad, si lo estimara, de resolver el contrato y luego, intentar el recupero del bien en litigio. Argumentos sobre los cuales el recurrente guardó absoluto silencio,

desatendió y, dejó firme esas conclusiones decisivas VIII.- Por lo que si este VOTO resultare compartido por la mayoría de mis pares, corresponderá declarar inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley de fs. 215/221, con costas a la parte recurrente y, pérdida del depósito económico. Regular los honorarios del abogado de la parte recurrida, doctor Mariano Montti, en un 30% de lo que oportunamente se establezca en primera instancia para el vencedor (art.14 ley 5822) y en el carácter de monotributista. Sin honorarios para el letrado de la parte recurrente por lo inoficioso del trabajo profesional cumplido (C.P.C.C. Ctes., art. 34, inc. 5, e). A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 40 1°) Declarar inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley, con costas a la parte recurrente y, pérdida del depósito económico. 2°) Regular los honorarios del abogado de la parte recurrida, doctor Mariano Montti, en un 30% de lo que oportunamente se establezca en primera instancia para el vencedor (art.14 ley 5822) y en el carácter de monotributista. Sin honorarios para el letrado de la parte recurrente por lo inoficioso del trabajo profesional cumplido (C.P.C.C. Ctes., art. 34, inc. 5, e). 3°) Insértese y notifíquese. Fdo.: Dres. Guillermo Semhan-Fernando Niz-Eduardo Rey Vazquez-Eduardo Panseri-Alejandro Chaín 020212E