

Accion De Reivindicacion Excepcion De Prescripcion Adquisitiva Posesion Prueba

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Acción de reivindicación. Excepción de prescripción adquisitiva. Posesión. Prueba Se confirma la sentencia de grado, que hizo lugar a la demanda y rechazó la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por el demandado, dado que no logró acreditar que su antecesor hubiera ejercido la posesión del inmueble que se pretende reivindicar. En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a 23 días del mes de mayo de 2017, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala I de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Doctores Guillermo E. Ribichini, Abelardo A. Pilotti y Leopoldo L. Peralta Mariscal, para dictar sentencia en los autos caratulados ?Berlusconi, Juan Ignacio contra Méndez, Rubén Gabriel sobre reivindicación? (expediente número 147.861) y, practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debe tener lugar en el siguiente orden: Doctores Peralta Mariscal, Pilotti y Ribichini, resolviéndose plantear las siguientes CUESTIONES 1) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada, dictada a fs. 488/498? 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DR. PERALTA MARISCAL DIJO: A. El asunto juzgado. A. 1) Juan Ignacio Berlusconi promovió demanda por reivindicación contra Rubén Gabriel Méndez respecto de una parcela de terreno individualizada catastralmente como Circunscripción ..., Sección ..., Chacra ..., Parcela ..., Matrícula nro. ... del partido de Bahía Blanca. El terreno había sido adquirido por la Sra. María de los Remedios Rodríguez de Loza en la subasta pública llevada a cabo en los autos ?Valentini Jorge A. y otro c/ Azzi s/ división de condominio?, ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nro.14, el 6 de Agosto de 1972 y aprobada en el año 1974. El 12 de Noviembre de 1988, la compradora cedió los derechos y acciones emergentes del contrato de compraventa a los Sres. Néstor Daniel Kern y Flora Irene Loza de Kern, quienes a su vez, los cedieron al Sr. Gabriel Ernesto Schamberger el 7 de febrero del 2000. El actor refiere que adquirió el bien mediante una cesión celebrada con el Sr. Gabriel Ernesto Schamberger el día 1 de agosto de 2006, que la subasta y la cadena de cesiones fueron protocolizadas por la escribana María Marcela Labeyrie en el Folio de Actuación Notarial ... (fs. 480/486), que la posesión le fue entregada en ese acto y que formalizó la inscripción registral el 4 de julio de 2008. Relató que sufrió reiteradas intrusiones y que, por ello, el 17 de julio de 2007, encargó una constatación notarial tendiente a acreditar su posesión, el estado y las mejoras sobre la parcela (fs. 487). A. 2) El demandado, Gabriel Rubén Méndez, narró su versión de los hechos y opuso excepción de prescripción adquisitiva de dominio. Afirmó ser el titular del inmueble en virtud de la cesión de derechos y acciones posesorias que celebró mediante instrumento privado con firmas certificadas (fs. 40), el 7 de marzo de 2008, con el Sr. Claudio Adrián Goggi, quien invoca ser poseedor del terreno desde el año 1986. Alegó que desde ese momento se ha comportado como dueño del lote, habiendo alambrado, arbolado y realizado algunas mejoras. Argumentó que la reivindicación intentada no debe prosperar dado que ni el actor ni sus antecesores tuvieron la posesión del inmueble, sin perjuicio de que así lo manifestaran en los instrumentos de cesión y que, por ello, no se configuran los presupuestos de la acción intentada, que debe ser rechazada. Aseguró, asimismo, que el accionante violentó los cerramientos para ingresar al terreno y que, en consecuencia, debió formalizar una denuncia penal el día 21 de agosto de 2008. B- La solución dada en primera instancia. El juez de primera instancia juzgó los hechos y pruebas a la luz de las disposiciones del derogado Código Civil, por haberse consumado el hecho que dio origen al presente proceso con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial. En primer lugar, rechazó la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por el demandado, dado que no logró acreditar que su antecesor -Sr. Claudio Adrián Goggi- hubiera ejercido la posesión del inmueble, ni las mejoras que alega haber realizado. Para llegar a esa conclusión valoró las fechas de los comprobantes de pago del impuesto inmobiliario y servicio de energía eléctrica (desde marzo de 2008 y enero de 2009 respectivamente); el informe pericial presentado por el ingeniero en construcciones Oscar Marcos Naiffleisch (a fs. 420/421), que determinó la antigüedad de las construcciones en ocho años; y los testimonios aportados. Desestimó la declaración del Sr. Claudio Adrián Goggi, en atención a su carácter de cedente de los derechos posesorios a favor del demandado. Posteriormente, analizó el reclamo del actor, considerando abastecidos los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria: título que da derecho sobre la cosa, pérdida de la posesión a manos del reivindicado y que el bien sea susceptible de ser poseído. Con el informe de dominio (fs. 13/15) y el acta notarial donde consta la protocolización de la subasta, la cesión de derechos y la entrega de la posesión del inmueble (fs. 480/486), consideró acreditado el dominio en cabeza del actor, pues si bien el demandado negó la veracidad del contenido de la pieza notarial, no instó el procedimiento idóneo para atacar la presunción de verdad intrínseca a ella, sellando el debate. Finalmente, consideró que de los hechos relatados por las partes surge

palmaria la posesión actual del emplazado y, en consecuencia, ordenó la restitución del lote de terreno al accionante. C- La articulación recursiva. El demandado interpuso recurso de apelación a fs. 500, remedio que se le otorgó libremente a fs. 501. Fundó sus agravios a fs. 507, que fueron respondidos a fs. 514/519. D- Los agravios. D. 1) El apelante sostiene que para que el actor pudiera perder la posesión debió tenerla previamente y se agravia de que el juez considerara acreditada la tradición del inmueble al demandante y el dominio que la ley exige para la procedencia de la acción reivindicatoria. Argumenta que su yerro radicó en valorar la mención de la entrega de la posesión que se hizo en el acta notarial (de protocolización de la subasta y cesiones de derechos) como prueba suficiente de la tradición, pues entiende que dicho instrumento constituye un ?mero control de formas extrínsecas?, necesario para la inscripción registral del dominio, pero no idóneo para transmitir la posesión. Sostiene que la puesta en posesión del inmueble a la adquirente en la venta pública (María de los Remedios Rodríguez de Loza) debió ser ordenada por el juez en aquel expediente, no pudiendo ser válidamente suplida por la mención de su entrega o la toma de hecho. Que el actor debió traer como prueba el expediente en el que se llevó a cabo el remate y que su desistimiento (a fs. 293) debió sellar la suerte de su reclamo. Finaliza este razonamiento concluyendo en que la compradora en remate no pudo haber transmitido a los sucesivos cesionarios/cedentes una posesión que jamás tuvo y que, por ello, el actor no pudo tener la posesión del terreno ni el dominio que la ley exige para la procedencia de la acción reivindicatoria. D. 2) El actor replicó que la entrega de la posesión se encuentra acreditada con el acta notarial obrante a fs. 480/486 y que hace plena fe por ser un instrumento público que no fue redargüido de falsedad por el recurrente. E. El análisis de la sentencia apelada en función de los agravios. E. 1) Adelanto que el recurso en tratamiento no habrá de prosperar. El art. 2758 Código Civil (cuerpo aplicable al caso dado lo dispuesto por el art. 7° del Código Civil y Comercial) establece que ?La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella.? Corresponde entonces, determinar si el accionante cumple con todos los requisitos de procedencia fijados, debiendo dilucidar, en primer lugar, si gozaba del dominio del bien litigioso -pues en nuestro ordenamiento jurídico la tradición es una exigencia ineludible para la adquisición de este derecho real-; art. 577 del Código Civil. Para ello, será necesario ahondar en la posesión que cada una de las partes se atribuye y que el actor alega haber perdido. E. 2) En primer lugar, se analizará la posesión del demandado. No se encuentra discutido en estos autos que es quien actualmente detenta la posesión del lote y será de trascendental importancia para el resultado de pleito determinar desde cuando la ejerce. En este sentido, surge de las pruebas producidas que el primer acto posesorio que acreditó fue el deslinde del terreno mediante el amojonamiento practicado por la agrimensora Rita Gabriela Marfil, quien habiendo sido citada a declarar, brindó un verosímil testimonio (fs. 369) y al exhibírsele el recibo de pago ofrecido como prueba a fs. 38, lo reconoció como de propia autoría. Con aquel acto, el demandado exteriorizó uno de los comprendidos en el art. 2384 del Código Civil, que implica la presunción iuris tantum -que no fue desvirtuada por el emplazante- de que quien lo ejecuta es poseedor del inmueble. De ese modo, quedó cristalizado el inicio de la posesión del accionado el día 27 de marzo de 2008 (fecha del recibo de pago obrante a fs. 38). En una interpretación sistemática de lo normado por el art. 2792 del Código Civil, corresponde destacar la irrelevancia del título acompañado por el demandado, con el que pretende resistir la acción, pues de las pruebas aportadas surge palmario que el supuesto transmitente -Claudio Adrián Goggi- nunca ha sido propietario ni poseedor del inmueble; y por ello, el documento carece de toda validez y resulta inhábil para hacer jugar a favor del emplazado la presunción dispuesta por la norma. E. 3) Adentrándonos al análisis de la situación del actor, adelanto que aunque no ha demostrado con actos materiales -en los términos señalados por los arts. 2378, 2379, 2380 y 2384 del Código Civil- haber detentado la posesión del inmueble, la acción reivindicatoria prosperará por las razones que a continuación se desarrollan. Para comenzar, resulta necesario elucidar el alcance y valor probatorio del instrumento público -obran a fs. 480/486- de protocolización del testimonio de la subasta y de las sucesivas cesiones, pues allí se hace mención a la transmisión de la posesión en diversas oportunidades y esto ha sido generador de confusión en las partes. La función de la escritura de protocolización es incorporar materialmente un documento al protocolo del escribano. Si bien el principio general es la presunción de autenticidad del instrumento público, su fuerza probatoria diferirá respecto de su contenido según se refiera a hechos cumplidos por el oficial público y/o sucedidos en su presencia (que el funcionario percibió a través de sus sentidos), o a las manifestaciones de las partes. Respecto de los primeros el instrumento hace plena fe y para quitarle eficacia es necesario instar una querrela civil o penal de falsedad (art. 993 Código Civil), y en relación a las declaraciones de las partes, la autenticidad se refiere a que esa manifestación tuvo lugar, pero no implica que ello sea la verdad material. En el presente caso, lo que ha sido protocolizado es un instrumento público -testimonio judicial- que da cuenta de la existencia de la subasta llevada a cabo el 06/08/1972, en los autos ?Valentini Jorge A. y otro c/ Azzi s/ división de condominio? (Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nro. 14), por la que la Sra. María de los Remedios Rodríguez de Loza adquirió el inmueble objeto del presente proceso; de la cesión que hizo de los derechos adquiridos a los Sres. Néstor Daniel Kern y Flora Irene Loza de Kern el 12/11/1988 -por instrumento privado-; de la subsiguiente cesión de derechos al sr.

Gabriel Ernesto Schamberger el 7/02/2000 -por instrumento privado- ; y finalmente, de la cesión al actor, a cuyo favor, la jueza titular del juzgado Nro. 14, ordenó la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, librando para ello, en fecha 27/11/2007, el testimonio judicial (cuya fecha auténtica es la del día de su expedición) que luego fue protocolizado notarialmente. Si bien es cierto lo que plantea el apelante, cuando afirma que las manifestaciones de ?entrega de la posesión? que las partes hicieron en cada una de las cesiones instrumentadas por documento privado (transcriptas en el testimonio que posteriormente se protocolizó) carecen de virtualidad para demostrar que existió tradición del inmueble, porque la presunción de autenticidad alcanza sólo a la existencia misma de la manifestación -de entrega de la posesión- y no impone su correlato con la verdad material por no ser un hecho sucedido ante el oficial público que haga plena fe, y que resulta innecesario redargüirla de falsedad para desvirtuarla; no son aquellas las que prueban la tradición traslativa de dominio al actor y su consiguiente titularidad de la acción de reivindicación (arts. 2377, 2378 y cctes. del Código Civil). La legitimación del accionante surge del art. 2790 del Código Civil, que reza: ?Si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica?. El título que requiere la norma no es la protocolización ni la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (requisito legal a los efectos de la publicidad ante los terceros, pero no constitutivo de derechos reales), sino que se refiere a la causa en que se funda el derecho de dominio y que, en el presente, resulta ser la inscripción ordenada a su nombre en el expediente ut supra indicado, cuya fecha auténtica es el 27 de Noviembre de 2007. Aclarado el alcance y los efectos de la escritura de protocolización y transmisión de dominio obrante a fs. 480/486, la solución vendrá dada por el art. 2790 del Código Civil, pues el demandado no arrimó ningún título válido sobre el lote y, tal como ha sido explicado, el título que trajo el actor tiene fecha auténtica anterior (27 de Noviembre de 2007) a la toma de posesión del demandado (27 de Marzo de 2008). En consecuencia, conforme lo establecido por la norma, debe presumirse que el titular, Juan Ignacio Berlusconi, era poseedor y propietario del inmueble que intenta reivindicar, lo que impone el progreso de la acción. A mayor abundamiento, y para el hipotético caso de que el título se hubiera transmitido al actor con posterioridad a la posesión del demandado y no hubiera existido tradición -como postula el apelante-, la reivindicación de todos modos habría prosperado, pues hubiera bastado que el reivindicante probara su título y el de todos sus antecesores dominicales hasta llegar al último en detentar la posesión. Ello así, pues corresponde distinguir ?la independencia existente entre derecho real (que sólo pasa al adquirente por la tradición) y acción real (que, como toda acción, no necesita de la tradición, para ser cedida). (...) Al respecto, el art. 1444 Cód. Civ. declara cesibles a todos los derechos y todas las acciones sobre una cosa que se encuentra en el comercio: ?En los términos amplios de este precepto está comprendida...la acción reivindicatoria, a la que no alcanzan las limitaciones establecidas por los arts. 1445/49 y 1450/53?. Esta conclusión aparece confirmada por la nota al art. 1445, donde se lee que ?la reivindicación fundada sobre el derecho de propiedad es cesible? y ?en tal caso, el cesionario puede requerir el reconocimiento del ius possidendi y la entrega de la cosa, aunque nunca la haya poseído? (Mariani de Vidal, Marina; Derechos Reales, 8va. Ed., Buenos Aires, Zavallia, 2010, pág. 409, T.3). En consecuencia, el vendedor que tenía la facultad de reivindicar, con la enajenación del inmueble transmitió todos los derechos y acciones que tenía sobre él (excepto que hubiera hecho expresa reserva, lo que no surge del testimonio de la subasta) y el accionante que acompañó todos los antecedentes dominicales hasta llegar al último en detentar la posesión (como efectivamente hizo), puede promover con éxito la reivindicación. Por todos los fundamentos expuestos, aunque los argumentos del apelante hubieran resultado correctos, la reivindicación de todos modos hubiera prosperado. Voto por la afirmativa. A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: Adhiero al voto del Dr. Leopoldo L. Peralta Mariscal. A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR RIBICHINI DIJO: Adhiero al voto del Dr. Leopoldo L. Peralta Mariscal. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PERALTA MARISCAL DIJO: En virtud del resultado arrojado por la votación a la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios. Las costas de alza deben ser soportadas por el demandado vencido (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial). Tal es mi voto. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR PILOTTI DIJO: Adhiero al voto del Dr. Leopoldo L. Peralta Mariscal. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DOCTOR RIBICHINI DIJO: Adhiero al voto del Dr. Leopoldo L. Peralta Mariscal. Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA VISTOS Y CONSIDERANDO: Que en el acuerdo que antecede ha quedado resuelto que la sentencia apelada se ajusta a derecho en lo que ha sido materia de agravios. Por ello, el tribunal RESUELVE: Confirmar la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios, con costas de alza a cargo de la parte demandada. Hágase saber y devuélvase.

025411E