

Indemnización Por Privación De Uso Del Inmueble

JURISPRUDENCIA

Indemnización por privación de uso del inmueble

Se admite

la demanda por reivindicación y los daños reclamados por privación de uso del inmueble hasta su efectiva restitución, porque en la demanda el actor había pedido que su pretensión resarcitoria se extendiera hasta que recuperase la posesión perdida. En la ciudad de La Plata, a quince de julio de dos mil quince, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Genoud, Kogan, Pettigiani, Hitters, Negri, de Lázzari, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 116.928, "Rizzo, Marta contra Guerrero, Rubén Esteban y otro. Resolución de contrato". ANTECEDENTES La Sala III de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Mar del Plata revocó parcialmente el fallo de primera instancia, admitiendo la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el codemandado Guerrero y modificando la indemnización reclamada por la actora en concepto de privación de uso del inmueble de marras, más intereses (fs. 301/310 vta.). Se interpuso, por la demandante, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 314/332). Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Genoud dijo: I. Las presentes actuaciones fueron iniciadas por la señora Marta Rizzo, quien entabló demanda de resolución de contrato y de daños y perjuicios contra los señores Rubén Esteban Guerrero y Luis Alberto Villegas. Subsidiariamente, demandó también por reivindicación (fs. 8). Los hechos que motivan estos autos son los siguientes: relata la actora que el día 4 de septiembre de 1999 firmó con el codemandado Guerrero un recibo provisorio por la compra del inmueble ubicado en la calle Fortunato de la Plaza 6068 de Mar del Plata, el que había recibido como herencia de su tía, la señora Emma Bizzanelli. Sin pagar la reserva de U\$S 4.000 en la fecha convenida, aquél entró en la posesión del inmueble con la sola promesa de abonar U\$S 50.000, un veinte por ciento a la firma del boleto y el ochenta por ciento restante junto con la escritura, la que debía ser otorgada el 30 de marzo de 2000 (fs. 8 vta./9). Frente al incumplimiento de Guerrero, la señora Rizzo le incoó al mismo la demanda por resolución de contrato y daños y perjuicios y para la hipótesis de que se considere un comprador o cedente, también accionó contra el codemandado Villegas y, subsidiariamente, a ambos por reivindicación (fs. 9/vta.). En la contestación de demanda, Villegas expuso que la finca había sido donada por doña Emma Bizzanelli a Soledad Alvarez de Lambardia y a Osvaldo Rubén Simonelli. Y si bien tal donación fue anulada por sentencia judicial, la señora Bizzanelli no recuperó el dominio del bien. Siendo que él -codemandado Villegas- había adquirido la posesión pública del inmueble con fecha 22 de julio de 2002, la actora no estaba legitimada para accionar en su contra por reivindicación. Con relación a la resolución contractual y los daños, sostuvo que el mismo fue tercero en la contratación y, por ende, no podía ser perjudicado en los términos del art. 1195 del Código Civil, por lo que carecía de legitimación pasiva (fs. 102/103). Por su lado, el codemandado Guerrero adujo que nunca tuvo la intención de comprar el inmueble de marras, que no había firmado el recibo provisorio y que nunca recibió ni tuvo la posesión o tenencia del bien, por lo que carecía de legitimación pasiva (fs. 111). Dijo -por otro lado- que Villegas ingresó en la propiedad y tomó posesión en forma pública y pacífica el 22 de julio de 2002 porque el mismo estaba desocupado (fs. 112). II. Arribados los autos para dictar sentencia definitiva, el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 9 del Departamento Judicial de Mar del Plata hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por Villegas en relación a la resolución del contrato y a la misma defensa opuesta por Guerrero con respecto a la acción reivindicatoria, rechazando las demás excepciones de falta de legitimación articuladas por los mismos demandados con relación al resto de las acciones promovidas por la actora Rizzo (fs. 248/260). Asimismo, hizo lugar a la demanda de resolución de contrato e indemnización de daños contra el mencionado Guerrero, condenándolo a restituir el derecho a la posesión del inmueble reclamado y a pagar una suma de dinero en concepto de compensación por el uso del bien desde la fecha de constitución en mora. Con relación al codemandado Villegas, rechazó la demanda por reivindicación (fs. cit.). III. Apelada la sentencia por la accionante, la Sala III de la Cámara del mismo fuero y departamento judicial revocó parcialmente el fallo en lo relativo a la excepción de falta de legitimación pasiva de la acción reivindicatoria opuesta por el codemandado Guerrero, desestimándola, y modificó la indemnización por privación de uso del inmueble e intereses reclamados por la accionante (fs. 301/310 vta.). IV. La actora Rizzo se alza ahora contra este último pronunciamiento mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, en el que denuncia la violación de los arts. 917, 1051, 1052, 2355, 2363, 2379, 2401, 2445, 2455, 2509, 2510, 2756, 2758, 2772, 2773, 2774, 2776, 2790, 2794 y 4003 del Código Civil; 34 inc. 4, 87, 88, 163 inc. 6, 272, 330 inc. 3, 354 inc. 1, 384, 385, 386, 415 y 474 del Código Procesal Civil y Comercial; 17 y 18 de la Constitución nacional; 15 y 31 de la Constitución

provincial y de la doctrina legal de este Tribunal que cita, así como el supuesto de absurdo (fs. 314/332). En síntesis, se agravia porque fue desestimada la acción reivindicatoria contra el codemandado Villegas y por cuanto limitó la indemnización por privación de uso a la compensación de sólo 79 períodos (cánones locativos) y por la suma mensual de pesos seiscientos cincuenta (fs. 315 vta. y 330/331). V. El recurso prospera. 1.a) Respecto de la acción reivindicatoria, la Cámara analizó su procedencia con relación al codemandado Villegas. En primer lugar, examinó la legitimación de la señora Rizzo. En tal sentido, consideró que de acuerdo con lo establecido por el art. 2758 del Código Civil, la demandante en razón de su carácter de heredera, tenía aptitud para accionar en estos autos (fs. 305/vta.). En segundo lugar, juzgó la procedencia de la pretensión, examinando la cuestión relativa a la entrega voluntaria de la posesión que realizara con motivo del contrato o compromiso asumido por el codemandado Guerrero (fs. 305 vta.).

Sobre el particular tuvo en cuenta que "... si se hubiera producido un desprendimiento voluntario de la posesión, la acción no sería procedente si previamente no se hace caer el acto jurídico que fue causa de la tradición. Así, declarada judicialmente la nulidad o la rescisión, precedería la acción real, puesto que si el accipiens no devuelve la cosa la ostentaría ilegalmente" (fs. cit.). Además, puso de relieve la norma consagrada en el art. 2774 del Código Civil que dispone que "... la acción no compete al que no tiene el derecho de poseer la cosa al tiempo de la demanda, aunque viniese a tenerlo luego al tiempo de la sentencia", así como la doctrina legal de esta Corte elaborada al respecto (fs. 305 vta./306 y ss.). Con base en ello, entendió que no resultaba válido el argumento propuesto por la accionante respecto a que la entrega voluntaria de la posesión se hizo a favor de Guerrero y no de Villegas y, consecuentemente, que la reivindicación debería progresar contra este último, ello por cuanto "... no es posible desdoblarse el ius possidendi que conforme el artículo 2774 del Cód. Civil, debe estar presente al momento de trabarse la litis para que la acción pueda progresar" (fs. 306 vta.). Entonces, en atención a que la actora Rizzo había entregado voluntariamente la posesión a Guerrero por el compromiso asumido con él y que éste no tenía la posesión al momento de la traba de la litis, el tribunal de grado consideró que la acción reivindicatoria intentada carecía de uno de sus presupuestos necesarios, por lo que confirmó el rechazo de la pretensión reivindicatoria contra Villegas (fs. 307). 1.b) Frente a tales fundamentos, en el recurso en tratamiento, la actora replicó con los siguientes argumentos (fs. 316 vta. y ss.). El absurdo incurrido por el sentenciante al considerar que su parte no tenía el derecho de poseer -con relación al codemandado Villegas- en el momento en que entabló la demanda, ya que el señor Guerrero no sólo negó ser comprador del inmueble sino también haber recibido la posesión o la tenencia del bien al contestar el traslado de la demanda, por lo que el juzgador habría desestimado la reivindicación ignorando constancias esenciales de la causa (fs. 316 vta./318). La acumulación objetiva de acciones y el debido resguardo del derecho de defensa del señor Villegas, no se compadece con la interpretación del art. 2774 del Código Civil, puesto que aquél -a su modo de ver- pudo defenderse desde el inicio del proceso. Si el señor Guerrero desconoció cualquier relación con el inmueble -dice la recurrente-, la posesión sólo podía tenerla Villegas, por lo cual la pérdida involuntaria de la posesión se vuelve un hecho irrefutable, demostrado palmariamente con las constancias de autos, siendo un análisis parcial el efectuado por la Cámara y violatorio -a la par- de los arts. 87, 88 y 163 inc. 6 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 318/319 vta.). La inaplicabilidad del art. 2774 del Código Civil y su doctrina legal, por cuanto el fallo no tuvo en cuenta la cronología de los hechos. Sostiene que el demandado Villegas adquirió la posesión de forma ilegítima, viciosa y clandestina, sin identificar debidamente la persona transmitente del derecho esgrimido (boleto), el que -según él mismo denuncia- es de fecha anterior a la resolución del contrato: el señor Villegas alegó en la contestación de la demanda que adquirió la posesión del inmueble el 22 de julio de 2002, en tanto que la resolución del compromiso asumido por Guerrero se produjo el día 4 de junio 2003, es decir, con posterioridad a la desposesión o a la entrega voluntaria del inmueble por Rizzo a Guerrero (fs. 320 vta./322). De ello infiere que la acción reivindicatoria deducida en subsidio se fundó en el dato de que Villegas carecía de título que amparase la posesión invocada y porque además éste perpetró un despojo de mala fe (fs. 322 vta.). La clara demostración en autos del derecho de dominio alegado por su parte sobre el inmueble de marras y de los presupuestos de la acción reivindicatoria, la que no se agota en el supuesto del art. 2776 citado (fs. 323 vta./326). Al respecto, la recurrente realiza un análisis particularizado de las constancias de la causa y denuncia los errores endilgados al juzgador: la apreciación de las contestaciones de demanda; la absolución de posiciones; la prueba documental -acta de constatación-; la cronología de los hechos; el título dominial aducido y probado y la acumulación de las pretensiones (fs. 326/329). 1.c) Entiendo que la actora ha logrado demostrar los errores denunciados no sólo en cuanto a la aplicación de la ley y de la doctrina de esta Corte, sino también en la apreciación de los hechos y valoración de la prueba (arts. 279, 289, 354 inc. 1 y 384, C.P.C.C.). Así, el razonamiento seguido por la Cámara en cuanto a que a la época de la traba de la litis la actora había hecho entrega voluntaria de la posesión del inmueble, no se corresponde con las constancias obrantes en autos, particularmente con las circunstancias reconocidas por las partes y, por ende, con los hechos no controvertidos en la causa (arts. 354 inc. 1 y 384, C.P.C.C.). En efecto, como expone la impugnante, el codemandado Villegas no sólo se limitó a reconocer la autenticidad del acta notarial de fecha 22 de julio de 2002 donde consta la ocupación realizada (fs. 25/26), sino que también reconoció expresamente la adquisición de la posesión del inmueble (fs. 102/vta.). A ello se añade que el codemandado Guerrero

también admitió que Villegas tomó posesión del inmueble en ese tiempo (fs. 112). Estas circunstancias descartan de plano, por virtud de las reglas procesales emanadas de los arts. 354 inc. 1 y 384 del ordenamiento procesal -denunciadas en forma expresa por la recurrente- el hecho de que el codemandado no ostentara la posesión del bien a la época de la traba de la litis y, por consiguiente, desechan también la aplicabilidad de la norma contenida en el art. 2774 del Código Civil, basamento jurídico sobre el que se sustenta el fallo atacado (fs. 305 vta./306) pues, con lo expuesto, se encuentra reconocido en autos que "al tiempo de la demanda" el codemandado Villegas poseía el inmueble cuya reivindicación reclama la señora Rizzo. Cabe destacar que la toma de la posesión del inmueble se produjo por Villegas el día 22 de julio de 2002, circunstancia que se encuentra corroborada por acta notarial (fs. 25/27 y 102; arts. 354, 384 y 385, C.P.C.C.), conforme adujera la accionante en su recurso (fs. 320 vta./322) la que es de fecha anterior a la interposición de la demanda (26-V-2006; fs. 12 vta.). En atención a ello, habiendo probado la señora Rizzo su calidad de titular de dominio del bien objeto de la litis -cuestión que no se halla discutida ante esta instancia- y que la pérdida de la posesión se produjo por el accionar del codemandado Villegas, entiendo -en razón de lo dispuesto por el art. 2758 del Código Civil- que la acción aquí tratada debe prosperar contra el referido accionado, con costas, sin que sus afirmaciones y defensas alegadas -incluso las relativas al derecho de retención- en la contestación de demanda hayan sido demostradas (arts. 68, 375 y 384, C.P.C.C.).

2.a) En lo que respecta a la reparación del daño por privación de uso del inmueble y la limitación al número de 79 períodos (cánones locativos), por la suma mensual de pesos seiscientos cincuenta (fs. 330/331), la alzada señaló que la propia actora es quien "... ha circunscripto su reclamo a 79 meses de canon locativo como indemnización (ver fs. 10 vta.). En consecuencia, la sentencia se hará extensiva por esos períodos, y no por uno mayor, toda vez que receptor cualquier pretensión extra, sería violatoria del principio de congruencia" (fs. 308 vta.). En lo atinente al monto del canon locativo, la Cámara entendió que la apelante no logró conmovier el fundamento brindado por el juez de origen. Indicó, en este sentido, que si bien en la demanda se sugirió la suma de \$ 650 o lo que en más o en menos surja de la prueba a producirse y, aunque el perito martillero haya determinado un precio de \$ 1.600, este último valor fue estimado para el año 2008, mientras que el canon locativo que se reclama corresponde a los períodos que van desde septiembre de 1999 a abril del año 2006 (es decir, 79 períodos). 2.b) La impugnante considera que el error del sentenciante "... surge claro de la relectura del escrito de demanda (Cap. I.- Objeto)", dado que allí hizo una estimación numérica provisoria de la compensación reclamada, sujeta a lo que en más o en menos resulte de la prueba (fs. 330 vta.). Además, cuando se refirió a la "cosa demandada" (art. 330 inc. 3, C.P.C.C.), reclamó el pago de intereses desde el día 4 de septiembre de 1999 hasta la restitución del inmueble, por lo que en dos oportunidades expuso su pretensión resarcitoria desde su "variable cronológica, llevándola hasta el momento en que recupere la posesión perdida" (fs. cit.). Agrega -más adelante, en el desarrollo de la demanda-, que pidió que la condena comprendiera el pago del canon locativo "durante el lapso en que estuviera privada del bien" y, seguidamente, aludió a los 79 períodos a razón de \$ 650 por mes. En referencia a la cuantificación del precio locativo, arguye que la sentencia es contraria al informe pericial de fs. 217 que cuantifica el canon en la suma de \$ 1.600 al mes de marzo de 2008 y porque se aparta de un hecho notorio que es la circunstancia de que los alquileres se incrementaron con la evolución económica. Negar tal hecho importa lesionar el derecho de propiedad. Entiende, además, que lo justo es fijar el canon a los valores más próximos al dictado de la sentencia y no congelarlos a los valores históricos (fs. 330 vta./331). 2.c) En cuanto a la interpretación del escrito de inicio del presente proceso y el resguardo al principio de congruencia, advierto que en el decisorio se incurre en un error grave y patente al momento de interpretar el alcance de la demanda, conforme denuncia la recurrente (arts. 279 y 384, C.P.C.C.). En efecto, más allá de lo reclamado en el objeto de la misma -exigido, como es sabido, a fin de cumplir con lo establecido por el art. 330 inc. 3 del Código Procesal Civil y Comercial y para garantizar de este modo el derecho de defensa (art. 18, Const. nacional)-, lo cierto es que en el capítulo dedicado particularmente a los "daños y perjuicios" (fs. 10 vta./11), la actora Rizzo reclamó claramente la reparación del daño originado por la ocupación ilegítima de la propiedad y, obviamente, por el tiempo que durase la ocupación, por lo que no encuentro obstáculo alguno para admitir el pedido hecho por el accionante. Además, la actora actuando de buena fe y -a la par salvaguardando el derecho de los demandados, realizó una estimación del daño, que como surge del mismo escrito fue a primera vista, prima facie (fs. 10 vta.), siendo de aplicación entonces el criterio que en estos casos es posible estimar el daño por un monto más elevado al reclamado, sin que ello vulnere el principio de congruencia (doct. art. 34 inc. 4, C.P.C.C.). En virtud de ello, entiendo que esta parcela del fallo debe ser revocada, correspondiendo que la indemnización del daño -los cánones- corra hasta la efectiva restitución del inmueble de marras (doct. arts. 901, 903, 904 y 1083, Cód. Civil). En orden a la cuantificación del daño bajo examen, a lo recién expuesto debo agregar que la valoración y cuantificación del daño debe hacerse a la fecha más próxima a la sentencia, porque de esta manera se asegura y resguarda más adecuadamente el principio de la reparación plena. Al respecto, señalan Cazeaux y Trigo Represas que: "Con el principio de la reparación integral o plena, se vincula otra cuestión de mucha trascendencia: la relacionada con el momento que debe adoptarse para la estimación del daño y, por consiguiente, del capital de la indemnización. Y el problema presenta gran interés práctico, cuando el acto ilícito produce un daño sucesivo o progresivo, de suerte

que existirá una sensible diferencia según cuál sea el momento que se tome para efectuar la estimación; o bien en tiempos de inflación y depreciación monetaria, en que los valores sufren marcadas fluctuaciones de un momento a otro; supuestos éstos que corresponden a las denominadas variaciones intrínsecas y extrínsecas del daño. Las primeras, suponen que a partir del acto ilícito y hasta el día de la sentencia el daño ha variado en sus elementos materiales, sea agravándose, sea disminuyendo en su entidad; las segundas aluden a los casos en que, permaneciendo invariable el daño en su materialidad, ha cambiado sin embargo su apreciación económica, por causa de las fluctuaciones de la moneda o por otras circunstancias. Por ejemplo, si la disminución laborativa de una persona a raíz de un accidente se agrava entre el tiempo que va de la demanda a la sentencia, lo que se altera es el contenido del daño y la variación es intrínseca; mientras que si un automóvil se destruye por un incendio y su valor de la época del siniestro a la de la sentencia aumenta de diez mil pesos a cincuenta mil pesos, el contenido del daño es siempre el mismo -la pérdida del auto-, y lo que se ha alterado es su valor, la variación es entonces extrínseca" (Cazeaux, Pedro N. y Trigo Represas, Félix A., "Derecho de las Obligaciones", ed. La Ley, Buenos Aires, 2009, 4ª ed. aumentada y actualizada por Félix A. Trigo Represas, t. VI, pp. 360/361, n. 3243). "Ahora bien, en todos estos casos la valuación del daño a los fines del resarcimiento, ¿debe hacerse de acuerdo con el día en que aquél fue causado, o con el de la demanda o su notificación, o con el de la sentencia? Para responder correctamente a esta pregunta resulta indispensable no olvidar el concepto mismo de la reparación, que presupone de manera esencial que el responsable satisfaga en principio a la víctima, todo el daño que efectivamente le hubiere causado con su acto, de suerte que ésta obtenga un restablecimiento de su situación patrimonial anterior al acto ilícito. Este criterio de la reparación plena es el que impone como norma general la elección del día de la sentencia, en cuanto más cercano al momento de la reparación real, para fijar el monto de la misma; y nuestra jurisprudencia, muy abundante por cierto, ha ocurrido habitualmente a este procedimiento de determinar el valor de los daños y perjuicios a la fecha del último fallo, sosteniendo que de lo contrario el damnificado no recibiría la indemnización integral a que tiene derecho conforme a los principios del Código Civil" (autores y op. cit., p. 361). En consecuencia, este capítulo del recurso también debe prosperar, debiéndose indemnizar el daño reclamado conforme al valor estimado por el martillero designado en autos (fs. 217; arts. 17, Const. nacional; 384 y 474, C.P.C.C.). VI. Por ello, corresponde hacer lugar al recurso interpuesto, revocar parcialmente la sentencia en crisis, debiéndose admitir la demanda por reivindicación contra el codemandado Villegas y haciendo lugar a la queja relativa a los daños y perjuicios por la privación del uso del inmueble con el alcance señalado. Las costas de las instancias ordinarias y las de esta sede, por los temas aquí tratados, se imponen al demandado vencido (arts. 68, 274 y 289, C.P.C.C.). Voto por la afirmativa. La señora Jueza doctora Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Genoud, votó también por la afirmativa. A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Pettigiani dijo: Por compartir sus fundamentos, adhiero al voto del doctor Genoud, con excepción exclusivamente de lo concerniente a la cuantificación del daño cuya reparación ha sido reclamada en autos. Al respecto, si bien comparto los conceptos vertidos por el estimado colega en cuanto a la búsqueda de una reparación plena del perjuicio padecido por la víctima, considero que cuando el accionante identificó el daño sufrido con los cánones locativos dejados de percibir producto de la irregular ocupación de su inmueble por los demandados, se colocó en la situación procesal de acreditar dicho valor por todos los períodos reclamados y hasta la efectiva restitución del bien (conf. arts. 512, 519 y ss., 901 y ss., Cód. Civil; 375 y concs., C.P.C.C.). Luego, en atención a la estimación efectuada en su escrito de demanda y la prueba producida en torno de dicho tópico (fs. 10 vta., 217), no es posible retrotraer el valor estimado en 2008 a períodos anteriores, so pena de establecer una indemnización por capital superior a la que hubiera percibido de haber recibido tempestivamente tales cánones (arg. arts. 1, 14, 17, 28, 31, 33, 75 inc. 22 y concs., Const. nacional; 1, 10, 11 y concs., Const. provincial). Consecuentemente, entiendo -a falta de otras constancias- que correspondería tomar el valor estipulado por el propio accionante en su demanda por todo el tiempo anterior al año 2008 y desde el comienzo de éste aplicar el valor estimado por el martillero designado en autos (fs. 217), en todos los casos con más los intereses desde la mora y por la tasa establecidas por la alzada y que han arribado firmes a esta instancia (fs. 309/310). Por lo expuesto y adhesión en lo pertinente, voto por la afirmativa. Los señores jueces doctores Hitters, Negri y de Lázzari, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Pettigiani, votaron la cuestión planteada también por la afirmativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, por mayoría de fundamentos, se hace lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y, en consecuencia, se admite la demanda por reivindicación y se admiten los daños reclamados con el alcance señalado. Las costas se imponen a la parte demandada vencida (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

032919E