

Reivindicacion Desprendimiento Voluntario De La Posesion

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Desprendimiento voluntario de la posesión

Se confirma la sentencia que rechazó la demanda por reivindicación, por entender que las actoras no se encuentran legitimadas para promover la acción, toda vez que no cuentan con uno de los requisitos esenciales para tal proposición, cuál es la pérdida de la posesión de las unidades que pretenden reivindicar.

En General San Martín, a los 27 días del mes de noviembre del año dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Martín, Sala Segunda, integrada en esta oportunidad con la Señora Vicepresidente de esta Excma. Cámara, Dra. María Silvina Pérez, con la presencia del Secretario actuante, se trajo al Acuerdo para dictar sentencia la causa N° 73.954, caratulada ?CAMPANELLA, PAULA ALEJANDRA Y OTROS C/ IACOVONE, SILVIA NOEMÍ

S/REIVINDICACIÓN?, habiéndose establecido el siguiente orden de votación: jueces Scarpati, Pérez.- Conforme lo establecido por los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, se resolvió plantear y votar la siguiente CUESTION

¿Es ajustada a derecho la sentencia dictada en autos? VOTACION A la cuestión propuesta, la señora juez Scarpati dijo: I.

Que la sentencia de fs. 384/390 que rechaza la demanda es apelada por la actora perdidosa. Concedido el recurso respectivo (fs. 396) la misma expresa sus agravios mediante la incontestada memoria de fs. 406/411.

Cuestiona la aserción de la sentenciante relativa a que nunca ejercieron la posesión del inmueble reivindicado. Esgrime que la juzgadora ha rechazado su demanda sin declarar la nulidad de la escritura traslativa de dominio, debidamente inscripta, la que le confirió derechos ?erga ommnes?. Considera falso que las actoras jamás ejercieron la posesión del inmueble cuándo tal circunstancia está acreditada en la escritura y en los

antecedentes de autos, plexo que demuestra que la han recibido de sus padres, hoy fallecidos, marcando que detentaron la posesión hereditaria desde el mismo momento en que falleció Campanella, y también por haberla recibido de su madre. Cuestiona que no se le reconozca legitimación activa sin decretar la nulidad de la escritura que las convierte en titulares dominiales de los inmuebles reclamados, sosteniendo que siempre fueron poseedoras, marcando que la contradicción en que incurre afecta el principio de

congruencia, transcribiendo decisiones vinculadas al defecto del absurdo. Asevera la ineficacia del boleto de compraventa de la demandada para invocar una posesión legítima, señalando que el suscripto entre Raúl Alberto Campanella y Silvia Noemí Iacovone es de fecha 26 de marzo de 2001, lo que implica que prescribió con fecha 26 de marzo de 2011, afirmando que la obligación de

escribirar tuvo una vigencia de 10 años, sin que la nombrada Iacovone desplegara actividad alguna en tal sentido. Destaca que tampoco pagó los impuestos ni tasas y que jamás invocó la suspensión ni la interrupción de la prescripción de la obligación, alegando que su parte nunca le negó la obligación consignada en el boleto. Expresa que el boleto de compraventa no resulta un

modo de adquirir el dominio, considerando que si el mismo prescribió, la posesión que él justifica deja de ser tal y no hay compromiso de suscribir la escritura, insistiendo en que la demandada no ejerció su derecho, lo que debe tenerse en cuenta. Aduce así que desde el 26 de marzo de 2011 no hay más posesión con ánimo de dueño; sólo hay tenencia, ya que no hay obligación de su parte de suscribir la escritura respectiva. Marca que la sentencia omite analizar la eficacia del boleto para sostener una

inexistente posesión y que desde el momento de la prescripción del boleto de compraventa no hay posesión legítima de la accionada. Atribuye a Paitubi la condición de tenedora, en cuánto locataria de Iacovone, sosteniendo, frente a la situación de ésta, que tampoco resulta legítima su situación de tenedora, reiterando que ambas no resultan ni propietarias, ni poseedoras legítimas, ni tenedoras, con lo que corresponde receptor su reclamo. Frente a la enrostrada pasividad de Iacovone respecto de la posibilidad de cumplimiento de la obligación escrituraria, sostiene que la ley no protege al negligente ni al culpable y tiene por no ejercidos los derechos que dejó de utilizar, reivindicando su condición de titular dominial, detentando su derecho a poseer y apuntando que lo poseyó desde el momento que lo recibió por herencia de sus padres, transcribiendo fallos que aluden a la posesión de los

antecesores. II. El recurso interpuesto no debe prosperar, correspondiendo confirmar la decisión desestimatoria. En tal sentido aprecio que las actoras no se encuentran legitimadas para promover una acción de reivindicación, toda vez que no cuentan con uno de los requisitos esenciales para tal proposición , cuál es la pérdida de la posesión de las unidades que pretenden reivindicar (arg. art. 2758 del Cód. Civil). Es que si bien es cierto que no obsta al andamiento de la acción de reivindicación el hecho de que no se haya recibido la tradición del bien - pues se puede invocar la de los antecesores en el dominio anteriores a la posesión del

reivindicado, aún cuándo no se probare la preexistencia de la propia posesión (arg. arts. 2758 y 2790 del Cód. Civil), ya que puede presumirse que los antecesores del reivindicante que transfirieron la cosa ?cum omni sua causa? tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título (arg. nota 2109 y 4003 del Cód. Civil), lo que basta para que el sucesor se ampare en los derechos que hubiesen tenido aquéllos para reivindicar - nótese que el caso de autos exhibe una configuración diversa que impide la habilitación

reivindicado, aún cuándo no se probare la preexistencia de la propia posesión (arg. arts. 2758 y 2790 del Cód. Civil), ya que puede presumirse que los antecesores del reivindicante que transfirieron la cosa ?cum omni sua causa? tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título (arg. nota 2109 y 4003 del Cód. Civil), lo que basta para que el sucesor se ampare en los derechos que hubiesen tenido aquéllos para reivindicar - nótese que el caso de autos exhibe una configuración diversa que impide la habilitación

reivindicado, aún cuándo no se probare la preexistencia de la propia posesión (arg. arts. 2758 y 2790 del Cód. Civil), ya que puede presumirse que los antecesores del reivindicante que transfirieron la cosa ?cum omni sua causa? tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título (arg. nota 2109 y 4003 del Cód. Civil), lo que basta para que el sucesor se ampare en los derechos que hubiesen tenido aquéllos para reivindicar - nótese que el caso de autos exhibe una configuración diversa que impide la habilitación

reivindicado, aún cuándo no se probare la preexistencia de la propia posesión (arg. arts. 2758 y 2790 del Cód. Civil), ya que puede presumirse que los antecesores del reivindicante que transfirieron la cosa ?cum omni sua causa? tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título (arg. nota 2109 y 4003 del Cód. Civil), lo que basta para que el sucesor se ampare en los derechos que hubiesen tenido aquéllos para reivindicar - nótese que el caso de autos exhibe una configuración diversa que impide la habilitación

reivindicado, aún cuándo no se probare la preexistencia de la propia posesión (arg. arts. 2758 y 2790 del Cód. Civil), ya que puede presumirse que los antecesores del reivindicante que transfirieron la cosa ?cum omni sua causa? tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título (arg. nota 2109 y 4003 del Cód. Civil), lo que basta para que el sucesor se ampare en los derechos que hubiesen tenido aquéllos para reivindicar - nótese que el caso de autos exhibe una configuración diversa que impide la habilitación

legitimatoria que se pretende. Es que no puede reivindicar quien se ha desprendido voluntariamente de la posesión, aún cuándo ese desprendimiento haya sido efectuado por sus antecesores en el dominio (SCBA Ac. 60923 1-10-96 ?Edificio Caruhé II- Santa Teresita c. Torres, Gerónimo s/reivindicación?. Así, el vendedor no tiene derecho de poseer la cosa vendida mientras subsiste el contrato de compraventa en cuya virtud se desprendió voluntariamente de su posesión, por lo que no tiene en consecuencia acción de reivindicación (SCBA 1-8-61 ?Elía, Josefina Casares de y ot. (sucs.) c. Tosoni, Juan Antonio y otros? A.y S.1962-I-231 y su reenvío a A. y S. serie 16°-6-176); lo que se extiende a los sucesores (arg. arts 3270-3417-3418 del Cód. Civil) Capitalizando tal entendimiento, cabe advertir que en el proceso acollarado se dispuso la desestimación de la pretensión resolutoria planteada por el antecesor dominial, padre de las accionantes(sentencia fs. 165/170 confirmada por esta Alzada a fs. 187/191), antecedente incontratable que demuestra la subsistencia de tal acto convencional, por el que se otorgó al adquirente la posesión de las unidades respectivas (ver fs. 14/ 15 cláusula tercera in fine), instrumento al que ha reputárselo idóneo para transmitir la posesión legítima (arg. arts. 2355 in fine, 2377, 2379, 3262, 3265 y 3267 del Cód. Civil). En tal contexto sólo corresponde a las actoras las acciones contractuales derivadas del boleto suscripto por su antecesor, no estando legitimadas para el ejercicio de la acción real de que se trata (arg. contrario sensu art. 2778 del Cód. Civil). Por tanto, mientras no obtengan una sentencia que declare la invalidez del acto jurídico bilateral celebrado por su padre a favor de la accionada el 20-6-2001 o su resolución por causa legal o convencional, mal pueden invocar la posesión por parte de su causante, en cuánto expresa y voluntariamente aquél la transfirió en vida a la aquí accionada (arg. art. 3270 del Cód. Civil). Es que en todos los supuestos en que una persona se desprendió voluntariamente de la posesión no puede volver sobre esta transmisión, a menos que ataque el acto en cuya virtud realizó la entrega , ya por estar afectado de nulidad, o por configurarse una causa de rescisión legal o convencional (Mariani de Vidal ?Curso de Derechos Reales vol. III pág. 184; C.C. y C. Morón Sala II 25-3-97 ?Roca, Ricardo J. c. Aragoine, Julio C. y otra LL Buenos Aires 1998-525). No se puede volver sobre esa transmisión a menos que se ataque el acto en cuya virtud se realizó la entrega. Caído éste puede reivindicar la cosa que se detentaría ya sin causa alguna (arg. arts. 1051-2758-2777-2778 Cód. Civil). Ha quedado claro en autos que no ha mediado una pérdida involuntaria de la posesión de los inmuebles por parte del antecesor de las reivindicantes, lo que obsta a la procedencia de la reivindicación interpuesta (arg. art. 2758, 3416/3418 del Cód. Civil). Esta es la esencial motivación del criterio confirmatorio que se postula. La inexistencia del medular recaudo que comporta ?la pérdida de la posesión? (arg. art. 2758 del Cód. Civil) concurre a descalificar la proyección de los perisféricos y también desacertados argumentos traídos. Así cabe insistir en que se trata del rechazo de la pretensión reivindicatoria interpuesta en virtud de la carencia del requisito de pérdida de la posesión, ello en virtud del acreditado conferimiento voluntario de la misma por parte del antecesor de dominio al adquirente por boleto de las unidades reivindicadas, tal como surge del proceso acompañado. Y este entendimiento no desplaza ni interfiere en la condición de titulares dominiales de las accionantes. Negarles legitimación sustancial en orden a la ausencia del visceral requisito de ?pérdida de la posesión? (art. 2758 del Cód. Civil) nada tiene que ver con la validez de la escritura que acredita su condición de titulares registrales. En cuánto a la invocación que se trae en relación a la posibilidad de reclamo de cumplimiento contractual por parte de la accionada, adquirente por boleto de las unidades respectivas, apunto que más allá de lo prescripto por el art. 3962 del Cód. Civil cabe señalar además que no cabe olvidar que la posesión comporta en principio una causal de interrupción de la misma (arg. art.3989 del Cód. Civil). Por tanto, de compartir mi colega, juez Pérez lo que llevo expuesto, corresponderá confirmar la sentencia recurrida en cuánto ha sido materia de agravio. Respecto de las costas de Alzada, conforme el criterio sustentado han de aplicarse a las actoras perdidosas, difiriendo la regulación de los honorarios respectivos para su oportunidad (art. 68 del Cód. Proc. y 31 decreto 8904/77). Doy mi voto por la AFIRMATIVA. La jueza Dra. Pérez, por las mismas razones, adhiere. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos dados en el Acuerdo precedente SE RESUELVE: 1°) CONFIRMAR la sentencia recurrida en cuánto ha sido materia de agravio. 2°) IMPONER LAS COSTAS de Alzada a las actoras perdidosas. 3°) DIFERIR la regulación de los honorarios respectivos para su oportunidad. REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA SE.

036142E