

Reivindicacion Inmueble Cesion De Derechos Y Acciones Titular Registral Boleto De Compraventa Posesion

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Inmueble. Cesión de derechos y acciones. Titular

registral. Boleto de compraventa. Posesión Se resuelve hacer lugar al recurso de apelación interpuesto revocando la sentencia y rechazando la demanda, ya que no estando en tela de juicio la posesión de los demandados, les asiste la razón cuando invocan la aplicación del art. 2789 del Código Civil, en cuanto prescribe que si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque este no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda.

En la ciudad de Rosario, a los 21 días del mes de marzo de 2018, se reunieron en Acuerdo los Sres. Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Dres. Mario E. Chaumet, Jéssica M. Cinalli y Marcelo J. Molina, para dictar sentencia en los caratulados: ?SCOZZAFAVA, IRENE MARIA CONCEPCION c/ BASUALDO, SILVIA BEATRIZ Y OT. S/ REIVINDICACION? CUIJ 21-05015902-4, venidos del Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil, Comercial y Laboral de la 2º Nominación de Casilda, en apelación de la sentencia N° 1336 de fecha 19 de septiembre de 2016 obrante a fs.

164/168 y habiéndose efectuado el estudio de la causa, se resolvió plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es nula la

sentencia recurrida? SEGUNDA: ¿Es ella justa? TERCERA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? Efectuado el

sorteo de ley, resultó el siguiente orden de votación: Dres. Chaumet, Molina y Cinalli. A la primera cuestión, dijo el Dr.

Chaumet: El recurso de nulidad interpuesto no ha sido mantenido en esta instancia. Por ello, y atento no advertir vicio sustancial

alguno que autorice la revisión de oficio, voto por la negativa. A la misma cuestión, dijo el Dr. Molina: De conformidad con lo

expuesto por el Sr. vocal preopinante, voto por la negativa. A la segunda cuestión, dijo el Dr. Chaumet: 1. El caso. 1.1. El

actor promovió demanda de reivindicación del inmueble sito en calle Sarmiento ... de la ciudad de Casilda contra el Sr. Hugo Jesús

Nelson Ramírez y Silvia Beatriz Basualdo y/o contra cualquier ocupante del inmueble referido. Relató que el Sr. Oscar E.

Anrique adquiere por cesión de derechos y acciones de fecha 22 de Julio de 1993, el boleto de compraventa que el titular registral

del inmueble, -Sr. Eduardo Abel Garay-, celebrara a favor de Hector Vargas Ortega. Expresó que en fecha 10/03/00 el Sr.

Anrique vendió, cedió y transfirió, mediante cesión de derechos y acciones, a los Sres. Hugo Jesús Nelson Ramirez y Silvia

Basualdo, todos los derechos, acciones y obligaciones emergentes del boleto de compraventa descripto en el párrafo anterior. Y que,

como consecuencia de los reiterados incumplimientos contractuales de los cesionarios en relación al pago, promovió contra éstos

demanda de daños y perjuicios, la que quedó resuelta por Sentencia N° 49 del 14/2/04 y aclaratoria N° 262 del 29/03/04 que

estableció que el contrato de cesión de derechos y acciones celebrado entre Anrique y los Sres. Ramirez y Basualdo quedó resuelto

por culpa de los demandados, quienes también son condenados a indemnizar los daños y perjuicios reclamados. Manifestó que

luego de ello, el Sr. Anrique cedió los derechos y acciones del boleto en litigio al Sr. Roberto Alejandro Travesaro, bajo condición

suspensiva de ser vencedor en el juicio indicado en el párrafo anterior. Agregó que, no obstante haber quedado consolidada la cesión

a favor de Travesaro, los demandados continuaron ocupando el inmueble en cuestión. El actor continuó diciendo que el Sr.

Travesaro volvió a ceder el mismo boleto mediante contrato de fecha 11/09/06 a favor de la Sra. María Alejandra Pijoan, prestando

su conformidad al acto el titular registral del inmueble Sr. Eduardo Abel Garay y su esposa Liliana Beatriz Kancelarich; Oscar

Eugenio Anrique y su esposa Erica Graciela Cardozo. Dijo que este documento privado adquirió fecha cierta con la suscripción del

poder especial irrevocable (elevado a escritura pública N° ... del año 2006). Haciendo uso de tales facultades, dijo que la Sra. Pijoan,

en nombre de Eduardo Garay, celebró por escritura pública N° ... de fecha 07/11/06 la compraventa del inmueble a favor de ?La

Justiciera SRL?, y que posteriormente La Justiciera vendió por escritura pública N° ... de fecha 10/09/12 a la Sra. Irene Scozzafava.

Finalmente destacó que a pesar de todo ello, el inmueble siguió siendo ocupado de manera totalmente contraria a derecho y no

respetando las sentencias en su contra, por los aquí demandados. 1.2. Los demandados comparecieron a estar a derecho y

contestaron la demanda efectuando una negativa general de los invocados por el actor. Dijeron que en fecha 10/3/00 concretaron

una cesión de derechos y acciones con el Sr. Anrique y que, según lo allí acordado habitan la vivienda desde esa fecha. Asimismo,

manifestaron que en fecha 14/6/02 el Sr. Anrique inició una demanda por resolución de contrato, alegando falta de pago, siendo que

lo único que estaba pendiente de pago eran \$400 según consta en copia de recibo acompañada dentro de los autos ?Anrique Oscar c/

Ramirez Hugo y otra s/ Resolución de contrato, daños y perjuicios?, que está aún pendiente de resolución, en virtud de la excusación

formulada por la jueza interviniente y su posterior remisión al Tribunal de Cañada de Gómez. Aseguraron que en fecha 15/9/05 el

Sr. Ramirez, atento las amenazas recibidas, acordó con el Sr. Garay celebrar un boleto de compraventa con intención de regularizar

la compra mediante una escritura traslativa del dominio en breve tiempo, pagándose nuevamente el precio allí pactado. Alegaron

que el 11/9/06 el Sr. Travesaro cedió, vendió y transfirió por cesión de derechos el bien inmueble objeto del litigio a la Dra. Pijoan -apoderada del actor en los autos referidos más arriba-, sin cumplir con las formalidades de ley ya que no consta con la notificación fehaciente a los cedidos (requisito esencial prescripto por el Código Civil y expresamente pactado en la cláusula 4ta del contrato referido). Dijeron que en fecha 7/11/06 por escritura pública, la Dra. Pijoan en su carácter de apoderada de Garay formalizó el contrato de compraventa a la Empresa de sus hermanos ?La Justiciera SRL?, -la que fue dada de baja por AFIP en el mes de diciembre por falta de actividad-, por la que se abonó la suma de \$1.800. A ello agregó que la cónyuge del Sr. Garay no prestó su asentimiento en dicha operación. Finalmente manifestaron que el 10/09/12 La Justiciera SRL vendió a la ahora actora el bien en cuestión por la suma de \$8.300.-, instrumentando dicha operación por escritura pública en la que la compradora manifestó expresamente estar en posesión del inmueble y recibirlo libre de ocupantes y sin oposición alguna.

1.3. Mediante Sentencia N° 1336 dictada en fecha 19 de Septiembre de 2016, el judicante hizo lugar a la demanda ordenando a los demandados Hugo Jesús Nelson Ramírez y Silvia Beatriz Basualdo, a restituir el inmueble a Irene María Concepción Scozzafava dentro del término de 10 días, bajo apercibimiento de ley, con costas a la vencida. Para así decidir, argumentó que la cadena de derechos unida al título exhibido por la reclamante, garantiza el mejor derecho de la actora, conclusión que se verifica a través de una serie ininterrumpida de actos, que se inicia con la cesión de derechos y acciones celebrado entre Anrique y Travesaro en fecha 22/12/04, luego de la sentencia dictada en el expediente Nro. 484/02 (hecho reconocido por los propios demandados). En tal sentido, tuvo por comprobado que el autor del título exhibido por la reivindicante era poseedor y propietario de la heredad con anterioridad a la posesión de los demandados.

2. Contra dicho pronunciamiento se alzaron los demandados interponiendo recurso de apelación y conjunta nulidad.

2.2. En su expresión de agravios, los apelantes se quejan de que el sentenciante haya: 1- tenido por ciertos los incumplimientos atribuidos por el actor a su parte; 2- dado por cierta la cesión de derechos y acciones del boleto al Sr. Roberto Travesaro, y se da valor probatorio a la cesión posterior del Sr. Travesaro a favor de la Dra. Pijoan, como también el supuesto poder que el Sr. Garay le habría otorgado a esta última; 3- considerado como válidas todas las transacciones mencionadas por la actora; 4- que los detentadores hoy de la posesión lo hacen de manera contraria a derecho, y no considere sustento valedero, la posesión de buena fe y justo título del poseedor del inmueble; 5- dicho que hay una cadena de derechos unida al título exhibido por la reclamante, garantizando el mejor derecho de la actora; y por último 6- que la reivindicante era poseedora y propietaria del inmueble con anterioridad de la posesión de los demandados.

Ampliando sus agravios, los apelantes manifestaron que si bien es cierto que el Sr. Anrique inició un juicio de resolución de contrato, en la audiencia celebrada ante el Juzgado de Circuito N° 7 de Casilda, su parte aseguró que su firma había sido fraguada, y dado que la jueza interviniente fue recusada, el expediente fue remitido a Cañada de Gomez, sin que fuera resuelta la nulidad planteada y sin que la sentencia dictada fuere ejecutada. Insiste diciendo que sin resolverse la nulidad planteada, el Sr. Travesaro cede, vende y transfiere a la Dra. Pijoan los derechos del inmueble por la suma de \$16.000, documento que carece también de las formalidades de ley dado que no consta la notificación fehaciente a los cedidos. Asegura que su parte se encuentra en posesión del inmueble desde el año 2000 en virtud de la cesión de derechos efectuada a su favor y que tenía pagada la totalidad del valor del inmueble, sólo le faltaba abonar dos cuotas. Sostiene que La Justiciera SRL vendió el inmueble a la actora por un precio irrisorio de \$8.300.- manifestando esta última que se encontraba en posesión del inmueble por haberla recibido en tradición de la parte vendedora, libre de ocupantes y sin oposición alguna, cuando ello no es cierto y así quedó demostrado en autos. Por último, expresaron que el sentenciante no tuvo en cuenta que el accionante fundó la acción sólo con el título posterior a la posesión, ya que no surge de autos la acreditación de los títulos de los sucesivos antecesores, ni la posesión anterior, ni se cumplió con la notificación fehaciente a los cedidos. Así, afirma que la actora nunca estuvo en posesión del inmueble, no lo recibió por tradición.

2.2. La actora contesta los agravios esgrimidos y dice que el incumplimiento referido no es objeto del presente juicio y que quedó acreditado en el juicio de resolución contractual. Sostiene que los apelantes no cuestionaron la validez de los documentos acompañados ni produjeron prueba contra ellos; y que no existen impedimentos en ceder los derechos de un contrato que se encuentra aún pendiente de resolución, más aún si dicha cesión se hace bajo condición suspensiva de ganar dicho litigio. Afirma que quedó demostrado en autos que los demandados no son poseedores de buena fe y que entraron en posesión en virtud de la cesión de derechos y acciones que celebraron con Anrique, la cual quedó resuelta por su culpa, como quedó decidido por sentencia judicial firme. Finalmente y en relación al boleto de compraventa presentado por los demandados, expresa que su parte desconoció la firma del Sr. Garay inserta en el mismo y que los aquí apelantes no produjeron prueba alguna al respecto.

3. La parte actora interpuso una acción de reivindicación, reconociendo que uno de sus antecesores en fecha 10-03-00 le vendió, cedió y transfirió a los demandados todos los derechos, acciones y obligaciones que tenía sobre el inmueble y les había entregado la posesión del mismo. No obstante ello justifica su pretensión, sosteniendo que como consecuencia de los reiterados incumplimientos contractuales de los cesionarios en relación al pago, fue promovida resolución contractual y contra éstos demanda de daños y perjuicios, la que quedó resuelta por Sentencia N° 49 del 14/2/04 y aclaratoria N° 262 del 29/03/04 que estableció que el

contrato de cesión de derechos y acciones celebrado entre Enrique y los Sres. Ramirez y Basualdo quedó resuelto por culpa de los demandados, quienes también son condenados a indemnizar los daños y perjuicios reclamados. La parte demandada entre otros argumentos sostiene que solo no pagó dos cuotas de la cesión de derechos y acciones y que con el objetivo de expulsar a la familia de la posesión del inmueble se pergeñó una estrategia nefasta mediante una serie de cesiones a precios irrisorios. Remarca que debe dársele prevalencia al poseedor con boleto puesto que la publicidad posesoria es primera en el tiempo y de buena fe. 3.1. La parte actora invoca lo dispuesto en la mencionada sentencia, pero de la lectura de la misma no surge que se haya condenado a los aquí demandados a restituir la posesión del inmueble, solo se ordenó el pago de una suma de dinero (fs. 9 vta.) Dicho en otros términos no se condenó a la demandada a restituir la posesión del inmueble y la allí actora consintió y dejó firme lo decidido. Sólo se condenó al pago de una indemnización. La propia actitud de la parte actora permite confirmar dicha interpretación sobre los alcances de la referida sentencia, sino, cabe preguntarse -como lo hace la demandada- por qué inició la presente acción y no ejecutó la referida sentencia en lo relativo a una condena a restituir la cosa. Asimismo admite recordar que el incumplimiento de la carga de explicitación representa un indicio desfavorable para el interesado (conf. C. Civ. y Com. de Rosario, sala 4ta., Acuerdo 72 del 25.10.1999 autos ?Lifschitz, Adolfo c. Verne Juliana? y Peyrano, Jorge, en ?Anotaciones sobre la carga procesal de explicitación? Doctrina Judicial N° 26, 30.6.1999). Tratándose de la acción que ejerció el antecesor que invoca la actora y de la sentencia que se dictó a sus efectos, toca considerar que el propietario que se siente desposeído puede optar por acudir a una acción personal contra el poseedor, pero si logra la indemnización cesa el derecho a promover la acción real (arg. Art. 2780 del Código Civil). Señalaba Lafaille, que aún si el resarcimiento es parcial, la reivindicación queda extinguida, conservando el propietario una acción personal contra el nuevo poseedor por el remanente de la indemnización (v. Tratado de Derechos Reales, t. III, p. 465). 3.2. Sin perjuicio de ello, no estando en tela de juicio la posesión de los demandados desde el año 2000, les asiste la razón cuando invocan la aplicación del art. 2789 del Código Civil, en cuanto prescribe que si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque éste no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda. Cabe señalar que Enrique nunca recuperó la posesión dado que, resuelto el contrato, no impulsó la restitución del inmueble, con lo cual al momento de la cesión de derechos a Travesaro no ostentaba la posesión. La solución tiene su fundamento en cuanto en el referido sistema normativo, para que se produzca el nacimiento del derecho real, son necesarios título y modo, por lo que en principio éste (el derecho real de dominio) nunca ha nacido para el reivindicante con título, si a la fecha del mismo la posesión se encontraba en manos del demandado (arg. Artes. 2383 y 2401 del citado código). Por lo demás ante dos personas con título será preferida la que primero obtuvo el modo. 3.3. Atendiendo a los años que los demandados vienen poseyendo el inmueble cabe destacar que: ?La importancia de la posesión, desde el punto de vista patrimonial, es tal que se ha llegado a sostener que es la realización fáctica de la propiedad, y hasta se ha propuesto la sustitución de la famosa frase acuñada por León Duguit ?la propiedad es función social' por ?la posesión es función social'. En efecto, quien adquiere la propiedad de una cosa generalmente lo hace para poseerla, y raras veces será para engalanarse con un dominio vacío desprovisto de la relación posesoria. En efecto, advertiremos en los hechos que el fenómeno posesorio llega a separarse tanto de la propiedad ?teórica', que la citada expresión ?función social de la propiedad' correspondería más que sea la aplicada a la posesión que a la propiedad, según lo deja sentado Hernández Gil. Destaca este autor que la función social la cumplen las relaciones fácticas con las cosas y no los derechos sobre ellas. ?La posesión es susceptible de producir efectos jurídicos al margen de todo título expresivo de un derecho que la confiera. Estimar que esa efectividad jurídica descansa en la probabilidad de que el título exista es, a mi juicio, empujarse al alcance de la posesión. (Ventura, Gabriel B., La cesión de derechos posesorios, LNC 2008-8-839). Voto pues por la negativa. A la misma cuestión, dijo el Dr. Molina: Compartiendo los argumentos expuestos por el Dr. Chaumet, adhiero a su voto. A la tercera cuestión, dijo el Dr. Chaumet: Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto, revocando la sentencia y rechazando la demanda con costas (art. 251 del CPCC). Fijar los honorarios de los profesionales intervinientes ante al Alzada en el ... % de los que, en definitiva, resulten regulados en la instancia de origen. A la misma cuestión, dijo el Dr. Molina: El pronunciamiento que corresponde dictar en los presentes autos, es el que formula el Dr. Chaumet. En tal sentido voto. Seguidamente, dijo la Dra. Cinalli: Habiendo tomado conocimiento de los autos, y advirtiendo la existencia de dos votos coincidentes que en lo sustancial hacen sentencia válida, me abstengo de emitir opinión (art. 26 ley 10.160). Con lo que terminó el Acuerdo, y atento sus fundamentos y conclusiones, la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial; RESUELVE: Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto, revocando la sentencia y rechazando la demanda con costas (art. 251 del CPCC). Fijar los honorarios de los profesionales intervinientes ante al Alzada en el ...% de los que, en definitiva, resulten regulados en la instancia de origen. Insértese, hágase saber, bajen y déjese nota marginal de esta resolución en el protocolo del juzgado de origen. (?SCOZZAFAVA, IRENE MARIA CONCEPCION c/ BASUALDO, SILVIA BEATRIZ Y OT. s/ REIVINDICACION? -, C.U.I.J. N° 21-05015902-4). CHAUMET MOLINA CINALLI (Art. 26 L.O.P.J.) SABRINA CAMPBELL (Secretaria)

030600E Nota: (*) Sumarios elaborados por Juris online