

Reivindicacion Posesion De La Antecesora Dominial Artículo 2790 DelCodigo Civil

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Posesión de la antecesora dominial. Artículo 2790

del Código Civil Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por reivindicación, por cuanto la antecesora dominial de la actora adquirió la propiedad y posesión de la cosa inmueble objeto de litigio y los demandados no han aportado elementos probatorios que derriben la presunción establecida en el artículo 2790 del Código Civil.

En Lomas de Zamora, a los 30 días del mes de Noviembre de 2017, reunidos en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, de este Departamento Judicial, doctores: Guillermo Fabián Rabino y Luis Adalberto Conti, con la presencia de la Secretaria del Tribunal, se trajo a despacho para dictar sentencia la causa n° 48516 caratulada: "DIAZ CECILIA NOEMI C/ LOPEZ DRYDEN DONADO EDUARDO Y OTRO/A S/REIVINDICACION". De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial del mismo Estado, la Cámara resolvió votar las siguientes: CUESTIONES: 1°) ¿ Es justa la sentencia apelada? 2°) ¿ Que pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley (art. 263, in fine del C.P.C.C.); dio el siguiente orden de votación: Dr. Guillermo F. Rabino y Dr. Luis A. Conti. VOTACIÓN: A la primera cuestión el Dr. Guillermo F. Rabino dijo: I- El Magistrado Titular a cargo del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 14 departamental, dictó sentencia en estos actuados a fs. 372/376, haciendo lugar a la demanda que por reivindicación interpusiera Cecilia Noemí Díaz contra Dryden Donaldo Eduardo López, María Cristina Schmalenberger, María Soledad López Schmalenberger y demás ocupantes, condenando a estos últimos a restituir la posesión del inmueble designado en autos a la actora en el plazo de diez días y bajo apercibimiento de disponer su lanzamiento por medio de la fuerza pública. Impuso las costas a la parte demandada vencida, difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad. II- Apelaron el decisorio los demandados a fs. 380, siéndole concedido el recurso libremente a fs. 381. Fundaron sus discrepancias mediante la pieza glosada a fs. 391/394, las que merecieron la réplica que luce a fs. 397/398.

III- Los accionados inician sus agravios indicando que la sentencia de grado omitió el tratamiento de la defensa opuesta, en el conteste de demanda, en torno a la falta de cumplimiento de la instancia de mediación prejudicial obligatoria. Remarcan que la actora inició el juicio de reivindicación contra tres accionados, y si bien durante el proceso podría comprobarse que fueron citados a la mediación López y Schmalenberger, no pudo acreditarse que ello haya ocurrido con María Soledad López Schmalenberger; careciendo ésta de oportunidad de ventilar su reclamo en mediación viendo cercenado su derecho de defensa. Solicitan, ante la evidente violación de la ley por haberse omitido la citación al proceso obligatorio y previo de mediación, la invalidez de la sentencia dictada, hasta tanto se cumpla la etapa preliminar en debida forma. Por otro lado, los apelantes se agravan por la procedencia de la acción, puntualizando que la actora carece de título suficiente para demandar reivindicación, habida cuenta que jamás recibió la tradición de la cosa que reclama como propia. Señalan que, al menos, María Soledad Schmalenberger detenta una posesión anterior al título invocado por la reivindicante. Consideran que el éxito de la acción reivindicatoria reside en el título y que éste debe ser de fecha anterior a la posesión del demandado. Manifiestan que en autos la accionante presentó un título de dominio de fecha posterior a la posesión que ejercen los demandados, y ello indica que nunca recibió la tradición de la cosa, resultando insuficiente para que prospere la acción reivindicatoria. IV- Inicialmente he de adentrarme en el primer agravio expresado, el cual gira en torno al cabal cumplimiento de la etapa prejudicial y obligatoria de mediación, instaurada por la Ley 13.951 (Dto. regl. 2530/10). Resulta dable recordar que, las cuestiones omitidas o preteridas que fueron propuestas al Juez de la instancia de origen, quedan sometidas a su tratamiento por la Alzada, si el afectado no deja de hacerse oír, esta vez frente al Tribunal, acerca del planteo oportunamente articulado (art. 273 del C.P.C.C.; esta Sala, c. 41.973, I. del 13/XII/2011, c. 45.151, s. 30/VI/2006, entre otros). Habilitado así el tratamiento de la cuestión planteada, no puedo dejar de precisar, ante el pedido de invalidez de la sentencia apelada, que la nulidad procesal es un estado de anormalidad del acto, originado en la carencia de alguno de sus elementos constitutivos, o en vicios existentes que potencialmente lo coloca en situación de ser declarado judicialmente inválido (Cám. Nac. en lo Civil, Sala A., 21/IV/88, L.L. t. 1989-E, p. 550). Se trata de un remedio de interpretación restrictiva y excepcional, debiendo reservarse como última razón frente a la existencia de una efectiva indefensión (esta Sala, R.I. 265/97, entre otros posteriores). En consecuencia, este instituto procede cuando la sentencia se ha dictado sin sujeción a los requisitos prescriptos en la ley adjetiva, o bien, existen vicios u omisiones de tratamiento de cuestiones esenciales, oportunamente planteadas por los litigantes, cuya entidad no merezca otra solución al caso. Ahora bien, analizadas las constancias de autos, he de proponer al Acuerdo desestimar los agravios vertidos sobre la falta de cumplimiento de la etapa de mediación previa y obligatoria, y por ende, la peticionada invalidez del decisorio

recurrido. Ello así, toda vez que el art. 17, primer párrafo, del Decreto 2.530/2010 (reglamentario del art. 18 de la Ley 13.951) establece que: "El reclamante acreditará el cumplimiento de la instancia de mediación, quedando habilitada la vía judicial, mediante el acta final que hubiere expedido el mediador en la que deberá constar si se arribó o no a un acuerdo; si la mediación fue cerrada por decisión de las partes o del mediador; si no compareció el requerido notificado fehacientemente, o si resultó imposible notificar la audiencia en los domicilios que denunció el reclamante, lo que serán consignados por el mediador en el acta final". Añade la norma citada, en su tercer párrafo que "Si la mediación fracasare por no haberse podido notificar la audiencia al requerido en el domicilio denunciado por el reclamante, cuando se promoviere la acción, el domicilio que en definitiva se notifique la demanda debe coincidir con aquél. En caso contrario, será necesaria la reapertura del trámite de mediación...Igual procedimiento se seguirá cuando el requerido que no hubiere podido ser ubicado en el trámite de mediación comparezca en el juicio a estar a derecho". En esta inteligencia, y tal como se desprende de la lectura de las actas de cierre de mediación obrantes a fs. 26/27, dicho procedimiento ha sido cerrado por incomparecencia del requerido Dryden Donald Eduardo López y demás ocupantes, a quienes se ha intentado notificar, dejando el correo actuante avisos de visita, que no han sido retirados de la sede de la empresa postal por los requeridos, tal como hace constar el Mediador interviniente (v. fs. 27 vta.). Y a ello debe adunarse, en derredor de la queja vertida, que tanto la mediación prejudicial obligatoria como la demanda, se encontraba dirigida contra el demandado López y demás ocupantes; siendo esta última, la calidad en la cual se presentaron a contestar demanda María Cristina Schamalenberger y María Soledad López Schamalenberger (v. encabezado de fs. 140). En consecuencia, conforme lo estipulado en el art. 17 del Decreto reglamentario de la Ley de Mediación prejudicial obligatoria de esta provincia, se ha dado cumplimiento con dicha etapa, habiendo fracasado la misma por no haberse podido notificar la audiencia a los requeridos, por lo que no corresponde la reapertura de la etapa solicitada. Asimismo, corresponde precisar que no se da el supuesto establecido en el tercer párrafo "in fine" de la norma analizada, toda vez que los requeridos hicieron caso omiso a los avisos de visita dejados en el domicilio, tal como lo hace constar el Medidor en el acta de cierre respectiva (cfr. esta Sala, c. 48.830, I. 13/X/2017).- V- Ingresando ahora al fondo de la cuestión debatida en autos, a modo preliminar, he de advertir que, el 1º de agosto de 2015, entró en vigencia el nuevo digesto de derecho privado nacional sancionado por Ley 26.994. En ese contexto, resulta necesario aclarar si corresponde juzgar este litigio dentro del marco legal con el cual nació, el Código Civil sancionado por la Ley 340 y sus modificatorias, o con el novel código en la materia. Tal disquisición deberá disiparse desde lo dispuesto por el art. 7 de la ley ahora en vigor, que mantiene el criterio establecido por el art. 3 de su antecesor, el cual señala que "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?". Ante dicha pauta, y tal como lo sostienen doctrina y jurisprudencia la ley toma a la relación ya constituida o a la situación en el estado en que se encontraba al tiempo en que la nueva ley es sancionada, pasando a regir los tramos de su desarrollo aún no cumplidos. Los cumplidos, en cambio, están regidos por la ley vigente al tiempo en que se desarrollaron. Es decir, que la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Código Civil no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones (Kemelmajer De Carlucci Aída, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Rubinzal Culzoni Editores, ps. 29 y 159). Es incluso ésta, la posición que ha adoptado el Címero Tribunal Provincial (v. S.C.B.A., publ. "Cuadernos de Doctrina Legal nº 3", Sec. Civil y Comercial, Junio de 2015), señalando que el art. 3 del Código Civil -hoy art. 7 del C.C.yC.- establece que las leyes valen a partir de su entrada en vigencia aún para las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, es decir que consagra el principio de la aplicación inmediata de la legislación nueva que rige para los hechos que están en curso de desarrollo al tiempo de su sanción. Empero la misma no resulta aplicable respecto de hechos consumados con anterioridad a su vigencia. En esta inteligencia, toda vez que el caso de autos atañe a resolver un entuerto sobre derechos reales nacidos y consumados durante la vigencia de la ley anterior, será de aplicación la normativa contenida en el Código Civil, según Ley 340 y modificatorias (art.7 C.C.yC.N., Ley 26.994). VI- 1) Aclarado ello, corresponde señalar que en virtud del principio de congruencia en materia recursiva, la revisión de la sentencia se encuentra acotada a aquéllo que ha sido materia de agravio. En el campo recursivo -tanto ordinario como extraordinario- tiene vigencia desde antiguo la premisa de que la restricción de la competencia del superior está dada por la medida del recurso donde se fija el "thema decidendum: tantum devolutum quantum appellatum", brocárdico que tipifica el agravio como válvula de apertura del recurso. Si el interés es la medida de la acción, el agravio lo es del recurso (S.C.B.A., Ac. 93.950, s. del 5/VII/2006; C. 100.904, s. del 2/VII/2008; C. 103.161, s. del 10/VIII/2011; C. 117.732, s. del 29/IV/2015, entre muchos otros). De esta forma, el examen del decisorio se limitará a los puntos cuestionados por los recurrentes y, dentro de estos, al alcance conferido a cada agravio. Así, el núcleo de la discrepancia esbozada por los apelantes reside en la fecha del título presentado por la reivindicante, la cual resulta

posterior a la posesión de los demandados, y por ende, que no ha habido tradición de la cosa que se intenta reivindicar. 2) Como es sabido, el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere justificar, por un lado el título que da derecho a la cosa, por otro, la pérdida de la posesión y la posesión actual del reivindicado (art. 2758 del Código Civil, S.J.B.A., Ac. 33885 de 09/11/84, D.J.B.A., 02/05/85). También que el vocablo título que refiere el artículo 2789 del Código Civil velezano no debe entenderse en sentido documental sino a la causa en que se funda el derecho de dominio (S.C.B.A., Ac. y Sent. 1970-II-23 y Ac. 36459 del 12-VIII-86), exigencia que se halla referida al medio por el cual se adquiere el derecho real de dominio, debiendo acreditarse en tal sentido la prueba efectiva de la adquisición con arreglo a las prescripciones establecidas por la ley. Así, el título a que se refieren los artículos 2789 a 2792 de dicho digesto, es aquel que teniendo por objeto la transmisión de un derecho de propiedad se halla revestido de las solemnidades exigidas para su validez, si bien no es propiamente el instrumento en que consta la existencia del derecho, si debe ser el acto jurídico que sirve de causa a la adquisición de la cosa (S.C.B.A. Ac. 35851 del 24-IV-90). También que quien demanda por reivindicación la restitución de la cosa contra el poseedor, debe justificar la titularidad del derecho respectivo, porque la reivindicación es una acción que nace del dominio sobre cosas particulares -art. 2758 del Código Civil s. Ley 340 y modif.- y porque el poseedor no está obligado a producir título alguno en apoyo de su posesión -posee porque posee: art. 2363 del C.C.- de donde, en el caso de que el actor no justifique su derecho sobre la cosa, si el poseedor no invoca título o justifique uno mejor, en el caso de que éste también lo invoque resultará perdidoso, puesto que in pari causa conditio, posidendi mellior est: en igualdad de condiciones triunfa el poseedor (Mariani de Vidal Marina, "Curso de Derechos Reales", T.º3, pág. 216). Por otra parte, para que esta acción sea procedente, debe concurrir un hecho involuntario del despojado y no ser el resultado de la celebración de un contrato (esta Sala, c. 42.494, s. 1/XI/2012). Ha sostenido nuestro Superior Tribunal que no puede reivindicar quien se haya desprendido voluntariamente de la posesión, aún cuando ese desprendimiento haya sido efectuado por sus antecesores en el dominio (S.C.B.A., 1/10/96, JA, 1998-III, síntesis). Es decir que la persona que entregó voluntariamente la posesión pierde contra el adquirente la acción reivindicatoria, quedándole las acciones propias del contrato (Cfr. Cám. Apel.Civ. y Com. Trenque Lauquen, 23/IV/92, elDial-W93AF). VI- Realizadas estas precisiones en cuanto a la acción que nos ocupa, y en el marco del recurso plasmado por los demandados, he de adelantar que, analizadas las actuaciones, los agravios no prosperan; sin dejar de advertir que analizaré únicamente aquellos elementos probatorios susceptibles de incidir en mi voto (conf. doct. C.S.J.N., s. 13-XI-96, in re: "Altamirano, Ramón c/ Comisión Nacional de Energía Atómica", entre otros).- Es que la obligación de los Magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo, se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deban dictar (Santiago C. Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial, comentado, anotado y concordado", T. I, pág. 278; esta Sala, causa 41.194, entre muchas otras).- Dicho esto, de la prueba colectada en autos, se desprende que el inmueble en cuestión había sido adquirido por Noemí Cortes, por compra que hizo a Hermenegildo Tahoces, según escritura otorgada en Banfield, partido de Lomas de Zamora de esta provincia, el 1º de diciembre de 1950, por ante el Notario Eliseo F. Flores, al folio 300 de su protocolo y se inscribió con el número 914, año 1951 del partido respectivo (v. punto dos de fs. 32). Que ello también encuentra correlación con la copia simple de dicha escritura, la cual fue acompañada por los propios demandados y que luce a fs. 101/102, de donde surge que la compradora tenía a la fecha del acto la posesión material y efectiva de la propiedad adquirida. A fs. 31/35 consta la Escritura n° 323 de fecha 1º de julio de 2006, mediante la cual Noemí Cortes otorga donación gratuita de la nuda propiedad del inmueble de autos a su única hija, Cecilia Noemí Díaz, transmitiendo todos los derechos inherentes al dominio y posesión, con la limitación derivada del usufructo vitalicio que se reserva, por lo cual el requisito de la tradición se efectúa constituto posesorio. A fs. 44 se agrega el certificado de defunción de Noemí Cortes, cuyo fallecimiento ocurrió el 4 de agosto de 2006. Por otro lado, los accionados alegan tener posesión del inmueble desde el año 1986, es decir anterior al título opuesto por la reivindicante, ofreciendo a los efectos probatorios prueba documental, testimonial e informativa (fs. 63/96, 187, 246/247, 248, 249, 262 y 359). En ese marco, cabe precisar, que si la posesión del reivindicante fuera posterior a la de los accionados, aunque éstos no tuvieran título alguno, no sería suficiente para fundar la demanda, acorde dispone el art. 2789 del Código Civil s. Ley 340 y modif. Ello así en los términos del art. 2383 del mismo ordenamiento, pues ello implica que no pudo hacerse la transmisión de la cosa, por existencia de una "posesión vacua" en los términos de dicha norma y, por consiguiente, no habría adquirido el derecho real (art. 577 C.C. s. Ley 340 y modif.), en tanto no pueden coexistir dos posesiones iguales sobre la misma cosa (art. 2401 del Código citado; Marina Mariani de Vidal, "Curso de Derechos Reales", Zavallía Ed. 1976, Tomo III, pág. 218; doct. CC0202 LP, 120.836, s. 9/III/2017). Ahora bien, si el reivindicante con título posterior a la posesión, logra demostrar la posesión de su antecesor o logra incorporar los títulos de los sucesivos antecesores hasta llegar a alguno que sea de fecha anterior a la posesión de los demandados, el supuesto que rige es el previsto en el art. 2790 del código velezano. La citada norma establece que, 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. Es decir, que si alguno de los título de dominio del reivindicante o de sus antecesores es de fecha anterior a la

de la posesión del reivindicado, se presume la preexistencia de la posesión desde la fecha del título y el demandante puede ampararse en ella para reivindicar el bien de quien lo detenta sin títulos aún cuando no hubiera recibido nunca la tradición del bien. Y para destruir la presunción que establece el artículo mencionado, es necesario probar que ninguno de los antecesores del demandante tuvo nunca la posesión de la cosa. Sobre este pedestal, las quejas vertidas no encuentran terreno fértil para prosperar, ya que del título traído por la reivindicante que luce a fs. 31/35, de la copia de la Escritura traslativa de dominio que consta a fs. 101/102 y las propias manifestaciones de los accionados, se desprende que la antecesora dominial de la actora adquirió la propiedad y posesión de la cosa inmueble objeto de litigio hacia el año 1950; mientras que los demandados no han podido acreditar que la posesión que alegan detentar haya sido mediante un acto voluntario de despojo por parte de aquélla, ni han presentado título alguno que haga a la misma; es decir, no han aportado elementos probatorios que derriben la presunción establecida en el art. 2790 del Código Civil s. Ley 340 y modif. (arts. 375 y 384 del C.P.C.C.).- Por todo lo expuesto, si mi postura concita adhesión, corresponderá confirmar la sentencia recurrida. En virtud de estas consideraciones: VOTO POR LA AFIRMATIVA.- A la primera cuestión, el Dr. Luis A. Conti dijo que por compartir los mismos fundamentos que el Dr. Guillermo F. Rabino: VOTA EN IGUAL SENTIDO. A la segunda cuestión el Dr. Guillermo F. Rabino expresó: Visto el acuerdo logrado al tratar la cuestión anterior, corresponde confirmar la apelada sentencia de fs. 372/376. Las costas de Alzada deberán imponerse a los demandados en su calidad de vencidos (art. 68 del C.P.C.C.). Propicio diferir la consideración de los honorarios profesionales hasta tanto se practiquen las correspondientes determinación en la instancia de origen. ASÍ LO VOTO. A la segunda cuestión, el Dr. Luis A. Conti expresó que por compartir los mismos fundamentos que el Dr. Guillermo F. Rabino: VOTA EN IGUAL SENTIDO. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA. Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo celebrado se dejó establecido: 1°) Que la apelada sentencia de fs. 372/376 debe confirmarse. 2°) Que las costas de Alzada deben imponerse a los demandados en su calidad de vencidos (art. 68 del C.P.C.C.). POR ELLO: y fundamentos consignados en el Acuerdo, confírmase la apelada sentencia de fs. 372/376. Impónense las costas de Alzada a los demandados en su calidad de vencidos (art. 68 del C.P.C.C.). Difiérase la consideración de los honorarios profesionales, hasta la oportunidad señalada al tratar la segunda cuestión. Regístrese. Notifíquese y consentida o ejecutoriada la presente, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen. Encontrándose incluida la presente dentro de la excepción contenida en la primera parte del segundo párrafo del artículo 1 del ?Protocolo para la notificación por medios electrónicos? aprobado por la Suprema Corte de Justicia mediante Acordada n° 3845, confecciónese la cédula ordenada de conformidad con lo dispuesto por el quinto párrafo del artículo 143 del rito y el artículo 8 del referido Protocolo, con transcripción del presente.-

024368E