

## Accion De Reivindicacion Venta Judicial No Inscripta Compraventa Inscripta En El Registro

### JURISPRUDENCIA

Acción de reivindicación. Venta judicial no inscripta. Compraventa

inscripta en el Registro Se confirma en lo sustancial la sentencia que hizo lugar a la demanda de reivindicación. Se modifica la imposición de costas imponiéndolas a la parte demandada. San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, 29 de octubre de 2018. Reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL Y MINERÍA de la Tercera Circunscripción Judicial, Dres. Carlos M. CUELLAR, Edgardo J. CAMPERI y Emilio RIAT, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "Spinetta, María Inés c/ Nahuelquin Barria, José Armando y otros s/ reivindicacion (Ordinario)" Nro.A-3BA-972-C2016 (R.C. 02524-18) y discutir la temática del fallo por dictar, de todo lo cual certifica el Actuario, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar? A la cuestión planteada el Dr. RIAT dijo: 1º) Que corresponde resolver las siguientes apelaciones interpuestas contra la sentencia del 29/12/2017 (fs. 242/245) que hizo lugar a la demanda de reivindicación con costas por su orden: a) la interpuesta por la demandante sobre las costas (fs. 246), concedida en relación (fs. 247), fundada (fs. 255/257) y sustanciada (fs. 269/272); y b) la interpuesta por el demandado sobre la cuestión principal (fs. 248), concedida libremente (fs. 249), fundada (fs. 261/266) y sustanciada (fs. 274/277). 2º) Que los agravios del demandado son insuficientes para revocar o modificar la sentencia apelada. Tal como indica dicha sentencia, las dos partes han presentado títulos. El título de la demandante es la compra privada del inmueble a los dueños anteriores instrumentada en escritura pública con inscripción registral. El título del demandado, en cambio, es la compra del mismo inmueble en subasta pública seguido de posesión sin inscripción registral, cuyos derechos recibió por cesión. Asimismo, tal como la propia sentencia también indica, en la causa conexa donde las mismas partes discutían la validez de la escritura pública, el Superior Tribunal de Justicia ya ha determinado “cuál de los dos negocios jurídicos en cuestión prevalecer. Esto es, si tiene preeminencia el derecho del cesionario de la venta judicial perfeccionada en los autos: “BARRIA SALDIVIA, José Adrián c/ RUSSO Y BARRILLI SH. s/ACCIDENTE DE TRABAJO” en los términos del art. 583 del CPCyC, aun cuando dicha venta forzada no esté inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble, o por el contrario, si deben prevalecer los derechos del adquirente en una compraventa realizada siete años después, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble”. En tal pronunciamiento, el Superior Tribunal finalmente ha entendido que “debe darse prevalencia a los derechos de quien adquiriera el inmueble por compraventa inscripta en el Registro respectivo... y en ese contexto deben priorizarse los derechos resultantes de la apariencia jurídica y la buena fe registral; que en definitiva son los que mejor se compadecen con la seguridad del tráfico jurídico y la finalidad de publicidad que tienen los registros inmobiliarios. (...) Es que para transmitir el dominio de un inmueble es necesario que concurren el título, el modo y la inscripción. La excepción prevista en el proemio del art. 1184 del Código Civil para la subasta pública respecto a la escritura pública hace a la forma suficiente del título pero no se entendió que ello excepcionara respecto del modo (tradición) a la que debe sumarse la exteriorización registral como recaudo de oponibilidad a terceros. En el caso de la subasta judicial, la inscripción en los registros inmobiliarios, sea del testimonio de las actuaciones, sea de la escritura otorgada en los términos del art. 586 del Cód. Procesal, es indispensable para que el derecho real tenga eficacia absoluta, es decir, aún frente a los terceros interesados...” (STJRN-S1, “Nahuelquín Barría c/ Spinetta”, 07/10/2015, SD 068/15), modificando su doctrina anterior (STJRN-S1, “Álvarez”, SD 135/07; y STJRN-S1 y “Sundquist”, SD 035/10). Justamente, en los juicios de reivindicación se debe establecer quién tiene título para poseer y, en caso de que ambas partes lo tengan, cuál debe prevalecer. El vocablo “título” debe entenderse como causa idónea para adquirir un derecho real que confiera la posesión o como causa idónea para legitimarla, en vez de entenderse como una mera formalidad. Por consiguiente, tienen legitimación activa todos los titulares de derechos reales que confieren posesión sobre la cosa, sus acreedores por vía subrogatoria y, por interpretación predominante, todos aquellos a quienes los titulares han transmitido la acción por actos entre vivos o por razón de muerte, aunque todavía no se haya perfeccionado la transmisión del derecho real respectivo, por ejemplo el comprador a quien no se hizo la tradición (incluso cuando se trata de comprador inmobiliario por boleto), el cesionario, el legatario y el heredero. Es que “acción real” y “derecho real” son conceptos diferentes y es posible transmitir la acción sin que se perfeccione la transmisión del derecho, lo cual explica el ejercicio de la primera sin la titularidad del segundo (ver, por ejemplo, Guillermo A. Borda "Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales", tomo II, 5ª edición actualizada por Delfina Borda, parágrafos 1484 a 1486, La Ley, 2008). Por eso el comprador a quien no se hizo tradición puede ejercer la acción reivindicatoria contra el poseedor que no recibió la posesión del anterior dueño, o que la recibió por título insuficiente o inoponible. De ahí que resulten inadmisibles los agravios del demandado, ya que versan exclusivamente sobre su

posesión y la presunta insuficiencia del título de la demandante por carencia de tradición. Justamente, se trata de la acción ejercida por una compradora que persigue la tradición de quien posee en virtud de un título que le resulta inoponible según lo resuelto por el propio Superior Tribunal. A diferencia de lo expuesto por el recurrente, el máximo Tribunal de la Provincia no sólo ha convalidado la escritura pública sino que, además, ha dicho expresamente que el negocio instrumentado por ella debe prevalecer sobre la subasta pública inoponible por carencia de inscripción registral que invoca el demandado. En fin, lo dicho es suficiente para confirmar lo sustancial de la sentencia apelada, ya que sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera). Además, según el Superior Tribunal de Justicia, los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, porque basta que lo hagan respecto de las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas en vez de otras, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales (STJRN-S1, 11/03/2014, "Guentemil", SD 14/14; STJRN-S1, 28/06/2013, "Ordoñez", SD 37/13).

3°) Que, en cambio, son atendibles los agravios de la demandante relativos a las costas del juicio. Estas actuaciones se iniciaron después de la sentencia del Superior Tribunal de Justicia citada precedentemente, de modo que -a diferencia de lo expuesto en la sentencia apelada- el demandado ya conocía el cambio de doctrina de aquel Tribunal, como así también la prevalencia de títulos que había ponderado en la causa previa y conexa. Por consiguiente, no hay razones para soslayar la regla general del resultado, ya que el demandado no pudo creerse razonablemente con derecho a resistirse como lo hizo (artículo 68 del CPCCRN).

4°) Que, por lo mismo, corresponde imponer al demandado las costas de esta segunda instancia en función del resultado de los recursos (artículo 68 citado).

5°) Que los honorarios de segunda instancia del Dr. Martín Pastoriza por un lado (abogado de la demandante) y de los Dres. Gerardo Viègener y Hernán Nicolás por otro (abogados del demandado) deben regularse respectivamente en el ... % y el ... % de lo se regule oportuna y respectivamente a los letrados de cada parte por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

6°) Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: I) MODIFICAR la sentencia del 29/12/2017 (fs. 242/245) en virtud de la apelación de la demandante (fs. 246) al solo efecto de imponer las costas de primera instancia al demandado, confirmándose el pronunciamiento en todo lo demás y en cuanto fue apelado por el demandado (fs. 248). II) IMPONER al demandado las costas de esta segunda instancia. III) REGULAR los honorarios de segunda instancia del Dr. Martín Pastoriza (abogado de la demandante) en el ... % de lo que oportunamente se regule a los letrados de dicha parte por los trabajos de primera instancia. IV) REGULAR los honorarios de segunda instancia de los Dres. Gerardo Viègener y Hernán Nicolás (abogados del demandado) en el ... % de lo que oportunamente se les regule por los trabajos de primera instancia. V) PROTOCOLIZAR, REGISTRAR y NOTIFICAR lo resuelto, en la instancia de origen. VI) DEVOLVER oportunamente las actuaciones. A la misma cuestión el Dr. CAMPERI dijo: Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Riat. A igual cuestión el Dr. CUELLAR dijo: Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 271 del CPCCRN). Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minería, RESUELVE: I) MODIFICAR la sentencia del 29/12/2017 (fs. 242/245) en virtud de la apelación de la demandante (fs. 246) al solo efecto de imponer las costas de primera instancia al demandado, confirmándose el pronunciamiento en todo lo demás y en cuanto fue apelado por el demandado (fs. 248). II) IMPONER al demandado las costas de esta segunda instancia. III) REGULAR los honorarios de segunda instancia del Dr. Martín Pastoriza (abogado de la demandante) en el ... % de lo que oportunamente se regule a los letrados de dicha parte por los trabajos de primera instancia. IV) REGULAR los honorarios de segunda instancia de los Dres. Gerardo Viègener y Hernán Nicolás (abogados del demandado) en el ... % de lo que oportunamente se les regule por los trabajos de primera instancia. V) PROTOCOLIZAR, REGISTRAR y NOTIFICAR lo resuelto, en la instancia de origen. VI) DEVOLVER oportunamente las actuaciones.

EDGARDO J. CAMPERI Juez de Cámara CARLOS M. CUELLAR Juez de Cámara  
EMILIO RIAT Juez de Cámara Por ante mí: ALFREDO J. ROMANELLI ESPIL Secretario de Cámara  
038177E