

Accion Reivindicatoria Reivindicacion De Inmuebles Coherederos

JURISPRUDENCIA

Acción reivindicatoria. Reivindicación de inmuebles. Coherederos

Se revoca la sentencia apelada y se hace lugar a la acción reivindicatoria de un inmueble entablada por la titular del mismo, al advertirse que el negocio jurídico argüido se había tratado de un acto de disposición del bien ganancial efectuado sólo por el cónyuge superviviente durante la indivisión postregimen. De manera que si el mismo era considerado nulo al tratarse del 50% ganancial de la cónyuge, y por ser una sociedad conyugal disuelta por muerte pero no liquidada cuando no medió consentimiento/ asentimiento de los coherederos, ineludible era esa conclusión cuando versó sobre la totalidad del bien. En la ciudad de Junín, a los 11 días del mes de Julio del año dos mil diecinueve, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores JUAN JOSE GUARDIOLA, RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa n° JU-8518-2016 caratulada: "BALIN PAJON MONICA BEATRIZ C/ FERRERO JOSE ALBERTO S/ ACCION REIVINDICATORIA", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Guardiola, Volta y Castro Durán.- La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Guardiola dijo: I.- A fs. 275/286vta. el Sr. Juez Dr. Castro Mitarotonda rechaza con costas la demanda de reivindicación entablada por Mónica Beatriz Balín contra José Alberto Ferrero respecto del inmueble ubicado en calle Coliqueo de la ciudad de Rojas identificado catastralmente como Circ. II Sec. A Quinta 3 Mz 3e Parc. 4 Partida Inmobiliaria 12962. Sin perjuicio de considerar que la Sra. Mónica Beatriz Balín estaba legitimada al resultar única titular del inmueble como heredera de su padre Esteban Balín (adquirente del inmueble conforme títulos obrantes a fs. 290/294 del expte 38000 del Juzg. de Paz Letrado de Rojas acollarado) y luego de su madre María Isabel Pajón (ver testimonio de fs. 22/23 y declaratoria de herederos de fs. 210/211 expte. 38000 mencionado), entendió con base en lo dispuesto por el art. 2758 del CCivil anterior y los dos recibos agregados que la misma carecía de acción en razón del negocio efectuado entre la Sra. María Isabel Pajón Balin y el demandado. Reafirma su decisión al tratar la defensa de prescripción adquisitiva opuesta, señalando que con los testimonios aportados, el acta de inspección de la Municipalidad de fecha 16/9/2016 y especialmente el negocio jurídico apuntado ha quedado corroborada la posesión desde hace más de 20 años, por lo que también corresponde acceder a esta defensa. Apeló la actora (ver fs. 289), expresando sus agravios a fs. 329/331vta. Centra su ataque al fallo en que ella no firmó los recibos, es decir no extendió constancia de pago por negocio alguno, agregando que los mismos son de fecha mayo y junio de 2001 y que como extremos valorados para la defensa de prescripción adquisitiva no alcanzan el plazo veinteañal. En la contestación de fs. 333/338, el demandado resiste la impugnación señalando que pericialmente ha quedado demostrado que la firma pertenecía a la madre de la actora; que la ocupación y posesión de su parte ha quedado acreditada por más de un medio probatorio; que la actora no entró en posesión del inmueble al fallecimiento de su padre porque ya estaba él detentando aquella; que su posesión no es ilegítima porque se había celebrado un negocio con el compromiso consiguiente de efectuar la transferencia de la titularidad registral; que ni la actora ni su madre efectuaron reclamo de restitución y que la carta documento del año 2013 fue enviada por Stefanía Almada Balín (hija de la actora) como cesionaria de sus derechos, lo que pone de manifiesto que ambas se atribuyen el derecho a poseer sin que ninguna de ellos lo tenga. Firme el llamado de autos para sentencia de fs. 339, las actuaciones se encuentran en condiciones de ser resueltas (art. 263 del CPCC) II.-"En tal cometido recordemos que la acción de reivindicación tiene por objeto recuperar una posesión de la que hemos sido ilegítimamente privados (Salvat-Argañarás Der. Reales III n° 2034; Garrido- Andorno Código To. III p. 17). La regla para su procedencia es que el titular debe haber sido desposeído contra su voluntad (arts. 2758 y 2776 CCivil). Si, en cambio, se hubiere producido un desprendimiento voluntario de la posesión, la acción no es procedente, si previamente no se hace caer el acto jurídico que fue causa de la tradición (art. 2778 CCivil). Leemos en el Curso de Derechos Reales To. 3 de Marina Mariani de Vidal p. 326 "En todos los supuestos en los cuales una persona se desprendió voluntariamente de la posesión de la cosa, 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- y caído éste reivindique la cosa, que se detentaría ya sin causa alguna Ejemplo: Así, si Juan suscribe a favor de Pablo un boleto de compraventa, y en razón de dicho boleto le transfiere la posesión de aquél, haciéndole tradición, no podría después pretender recuperar la cosa iniciando la acción reivindicatoria contra Pablo, a menos que ataque el boleto mismo" Ello es lógico ya que como bien apuntan Garrido- Andorno (ob. cit. p. 26), recordando a Messineo (Manual To. III p. 365/6) siempre que en un juicio de reivindicación se persiga la recuperación de la posesión de la cosa, será menester que ésta vaya precedida de la correspondiente declaración de la certeza y superioridad del derecho en que el actor funda su petición de reintegro de la cosa (doctr. art. 2756 CCiv. para cualquier acción real)

Y como dice el autor italiano "el demandado puede excepcionar (en el mérito) estar provisto de un título que justifica su posesión...o bien de un título de adquisición, proveniente del reivindicante, u originario...En tales casos, la acción de reivindicación queda sin efecto por la presencia del título en el demandado, que le quita fundamento y legitima una correspondiente excepción". (de mi voto en expte JU-2613-2009 Piccinini Daniel Alberto C/ Salomon Marta Beatriz S/ Reivindicación sent. del 15/3/2012 LS 53 n° 45 en consideraciones que conservan plena vigencia con los arts. 2247 y 2248 del CCyCN) En este sentido si en cumplimiento de un boleto de compraventa - o de una operación de esa índole que se pudiere acreditar aunque no fuere por el citado instrumento por otros medios como serían recibos que hicieran referencia expresa a la compra o venta del inmueble en cuestión tal como expresó la SCBA en Ac. C 109.463 "Illescas" que cita el sentenciante - el vendedor entregó voluntariamente la posesión, es decir hizo la tradición, no puede volver sobre ese acto (art. 515 inc. 3 López de Zavalía Fernando Derechos Reales To. 1 p. 436), a menos que ataque la validez de la tradición o negocio fundante para que proceda la reivindicación (ver Mariani de Vidal Marina en "Código Civil" de Bueres-Highton To. 5 p. 109) Y aducida, por quien acreditó la existencia del derecho real, esa inexistencia, invalidez o ineficacia del hecho o acto que dio origen a la posesión del demandado, será carga esencial de éste para su posición procesal la justificación de su causa y también de su legitimidad y vigencia (Gustavo A. Bono en Código Civil de Zannoni-Kemelmajer de Carlucci To. 11 Astrea p. 788/9) Y sobre este piso de marcha y por las razones que expondré es que considero que la demanda debe prosperar. En efecto, los 2 recibos acompañados (ver fs. 299 y 300) - prueba casi exclusiva sobre la que se asentó la valoración del sentenciante- está fuera de discusión no fueron suscriptos por la actora que era coheredera junto con su madre del inmueble ganancial de titularidad dominial de su padre Esteban Balín -ver fs. 290/2 de la sucesión acollarada-. Ello al margen de que en uno no se individualiza siquiera aproximadamente el inmueble y que ambos aparecen firmados además de por la Sra. María Isabel Pajón por "Balín Felisiana" que nunca tuvo ningún derecho sobre el mismo. Es decir se trató de un acto de disposición de bien ganancial efectuado sólo por el cónyuge supérstite durante la indivisión postrégimen. Si el mismo es considerado nulo tratándose del 50% ganancial de la cónyuge tratándose de una sociedad conyugal disuelta por muerte pero no liquidada cuando no medió consentimiento/asentimiento (según la postura que se sostuviera) de los coherederos (CN Civil, sala H "V., L. M. y otro c. V., M. C. s/ sucesiones: acciones relacionadas" 13/03/2014 AR/JUR/ 19983/2014 con nota de Marcos Córdoba en DFyP 2014 (junio),171) ineludible es esa conclusión cuando versó sobre la totalidad del bien (arts. 3281, 3451 del CVélez). No mejora la situación del demandado la inscripción de la declaratoria de herederos respecto del inmueble aun cuando equivocadamente se la hubiere considerado como la de nacimiento de un condominio entre madre e hija, ya que en tal caso también se precificaría el consentimiento de todos los condóminos para enajenar la cosa (art. 2682 del CCivil) Los actos realizados por el condómino en violación a la norma son igualmente ineficaces. "Respecto de los condóminos no contratante, el acto es inoponible (art. 1195 in fine) Ellos podrán ejercer las acciones posesorias o reales que les corresponden y defenderse de cualquier acción pretendida por el contratante. Si la inoponibilidad fuera insuficiente, el condómino no contratante puede remover el obstáculo conforme a la facultad que le confiere el art. 1058bis" (Fabiana Carlucci de Sabatini y Fabiana Martinelli en Código Civil de Zannoni-Kemelmajer de Carlucci To. 11 p. 328/9 idem Ricardo José Papaño en Código Civil Comentado Claudio Kiper Director Rubinzal-Culzoni Derechos Reales To. II p. 184/5). Es más, el art. 1331 del Código anterior (vigente al momento de su celebración art. 7 CCyCN) establece la nulidad total del acto, aún en la porción que pudiera corresponder al condómino contratante. En síntesis no existió ninguna adquisición derivada que el demandado pudiera oponer para resistir la reivindicación de quien como correctamente en este tramo expuso el sentenciante está legitimado como continuador de la posesión del causante para entablar la misma (arts. 2280, 2248,2256 CCyCN aplicable al momento de su interposición, en el mismo sentido que arts. 3410,3414, 3417, 3418, 2758, 2790 y conc. del código anterior). Obvio es que siendo su adquisición mortis causa no es factible la tradición como modo de adquisición derivada entre vivos. Irrelevante resulta también que la primigenia carta documento haya sido remitida por la hija de la actora, aunque sea como cesionaria de sus derechos, circunstancia que además de no estar probada rige las relaciones entre ellas y es ajena a la obligación restitutoria de quien se ha convertido en tenedor (art. 2462 inc. 5, 2465, 1467,1473 y conc. CVélez; 1993, 1940, 1620 y conc. CCyCN) Tampoco la adquisición originaria por prescripción adquisitiva del dominio introducida como defensa enerva el progreso de la acción. Como explique en Expte. N° 42864 "Ridolfi Julio Francisco C/ Ballesteros Nelida Olga y Otros S/ Reivindicación" LS 49 n° 251 sent. del 25/9/2008, en base a una normativa aquí aplicable cfme. art. 2537 CCyCN , cuyo criterio además no ha variado con el nuevo ordenamiento, "obvio es que en tales condiciones, el demandado no puede invocar la usucapión prevista por el art. 3999, ya que ésta exige un justo título (por su naturaleza hábil para conferir un derecho de propiedad y revestido de todas las formalidades legales, abstracción hecha de la titularidad o capacidad del trasmite, es decir de la legitimación del enajenante que, al estar ausente lo torna ineficaz al fin perseguido; ver arts. 4010 y 4012 Areán en Código Civil de Bueres- Highton To. 6B p. 732 y ss; Molinario "De las relaciones reales" La Ley 1965 p. 304 y ss), quedando en consecuencia únicamente a su alcance la posible prescripción larga de los arts. 4015 y 4016 del Cod. Civil. Como es sabido, la usucapión se hace valer

judicialmente a través de dos vías procesales distintas, para cuya admisibilidad son también diferentes los requisitos instrumentales que se deben cumplimentar a raíz de su invocación. Estas dos vías procesales son: la demanda, incluida la reconvenzional, para obtener un título en sentido instrumental a cuyo efecto se intenta la acción declarativa de prescripción adquisitiva de la ley 14.159 (con las modificaciones del decreto-ley 5756/58), y la excepción o defensa de prescripción adquisitiva opuesta para evitar la desposesión en el juicio de reivindicación (Areán "Juicio de usucapión" p. 68/69). "En el supuesto de que la usucapión se haga valer procesalmente por vía de excepción estamos frente al caso judicial que se presenta cuando el propietario de un inmueble que ha perdido la posesión, promueve, como parte actora, un juicio de reivindicación contra el poseedor actual y éste opone al progreso de la demanda la excepción de prescripción adquisitiva como defensa, fundada en la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el transcurso del término de por lo menos 20 años, pero sin reconvenir por la adquisición del dominio. En esta hipótesis no se debe cumplimentar ningún requisito instrumental como recaudo de admisibilidad de la excepción (art. 24, ley 14.159, modificado por decreto-ley 5756/58), contrariamente a lo que ocurre cuando la usucapión se hace valer por vía de acción, dado que tanto el propietario como el inmueble ya han quedado individualizados al demandarse; pero es necesario tener en claro que la eximición relativa a la agregación del certificado de dominio y del plano de mensura debidamente aprobado, como requisitos documentales de admisibilidad de la vía procesal, no libera al accionado de producir toda la prueba documental que sea necesaria para el triunfo de su defensa y que, obviamente estará relacionada con la acreditación de los actos posesorios y de los caracteres no viciosos que su posesión debe revestir durante el tiempo necesario para prescribir, prueba ésta que, por lo demás, debe ser complementada con la informativa en aquellos supuestos en que la documentación haya sido expedida por determinada repartición pública o entidad privada en cuyos archivos o registros obren los datos relativos a dicha documental; ello sin perjuicio e independientemente de la producción de los otros medios de prueba aplicables." (Mariani de Vidal - Goldenberg- Kiper "Registro, excepción, prescripción adquisitiva y juicio de usucapión" La Ley 1989-E, 1084) Introducida de esta forma en autos la usucapión, si bien no rigen las limitaciones probatorias de los arts. 24 ley citada y 679 del CPCC (SCBA, Ac 85090 S 30-6-2004 "Cesarani, Alberto y otros c/ Castelli, Oscar Alberto s/ Reivindicación "; Alterini, Jorge "La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapión de inmuebles" La Ley 2008-D, 867), la necesidad de acreditar los presupuestos básicos de la adquisición llevará al demandado y excepcionante a extremar los recaudos probatorios (Musto Nestor J. "Derechos reales" To. II ed. Rubinzal-Culzoni p. 263). Es que como señala la sentenciante corre para el demandado la necesidad de acreditar los hechos extintivos o que vician o afectan la eficacia de la relación jurídica invocada por el actor y de la causa generadora del derecho que él postula (art. 2524 inc. 7 CCivil), debiendo ser la valoración de los medios estricta, severa (Areán, Juicio de usucapión n° 330 p. 297) ya que la adquisición debe comprobarse de manera insospechable, por hechos inequívocos y reiterados, operando la duda en favor del reivindicante por la subsistencia del dominio (art. 2510 C.Civil)." Y es en ese intento que estimo el demandado ha fracasado (arts. 375 y 384 del CPCC). Es que más allá de las declaraciones testimoniales aportadas, que han sido apreciadas superando las dificultades auditivas de la reproducción de la videograbación de la audiencia, que además no son del todo precisas en cuanto al carácter inequívoco como posesorios y temporalidad de los hechos referidos, ningún otro medio convincente se arrimó para que conforme la plataforma probatoria necesariamente compuesta que en la materia se exige sobre los requisitos necesarios del instituto, a saber a) que se ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, b) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y c) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.. Repárese que aunque no sean imprescindibles los pagos de impuestos y tasas por parte del poseedor, los mismos son especialmente considerados (art. 24 inc. c de la ley 14159) y ninguno de ellos se ha demostrado. Llamativo también resulta que quien afirma haber poseído animus domini desde hace más de treinta años no tenga ningún instrumento que permita acreditar la realización de hechos con el alcance del art. 2384 C. Vélez que manifiesta haber llevado a cabo (vgr. de las mejoras introducidas). El Sr. Ferrero se apoltronó en la eficacia probatoria de los dos recibos mencionados, de cuya validez como acto adquisitivo me he ocupado, pero que además de temporalmente (año 2001) no sirven de sustento para una ocupación posesoria hábil para prescribir, exteriorizan de su parte la falta de continuidad de una relación real a título de dueño anterior (arts. 2351 y 4015 del C. de Vélez). Es que según el art. 2481 y su nota y el art. 2462 inc. 6 del mismo ordenamiento, ella fue interrumpida por el hecho del poseedor "a través del reconocimiento que hiciese del derecho del propietario", claramente manifestado por medio de la intención de adquirir su dominio. Sumo a ello que el otro documento agregado (acta de inspección de fs. 311) especifica con la aquiescencia del demandado "dos camiones en terreno propio y un acoplado en terreno prestado" (el resaltado me pertenece) sin que esté dilucidado cuál de ellos es el que se postula como usucapido. En base a lo expuesto, entiendo que debe revocarse la sentencia y hacerse lugar a la acción reivindicatoria entablada. ASI LO VOTO.- Los Señores Jueces Dres. Volta y Castro Durán, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo: Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde:

REVOCAR la sentencia apelada, haciendo lugar a la acción reivindicatoria entablada por Mónica Beatriz Balín contra José Alberto Ferrero respecto del inmueble individualizado, debiendo en la instancia de origen disponerse los medios para efectivizar la restitución. Con costas de ambas instancias al demandado vencido (arts. 68 y 274 del CPCC) . Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley arancelaria). ASI LO VOTO.- Los Señores Jueces Dres. Volta y Castro Durán, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.- Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: DRES. JUAN JOSE GUARDIOLA, GASTON MARIO VOLTA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, ANTE MI, DRA. MARIA V. ZUZA, (Secretaria).- /NIN, (Bs. As.), 11 de Julio de 2019. AUTOS Y VISTO: Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve: REVOCAR la sentencia apelada, haciendo lugar a la acción reivindicatoria entablada por Mónica Beatriz Balín contra José Alberto Ferrero respecto del inmueble individualizado, debiendo en la instancia de origen disponerse los medios para efectivizar la restitución. Con costas de ambas instancias al demandado vencido (arts. 68 y 274 del CPCC). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley arancelaria). Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen.- DRES. JUAN JOSE GUARDIOLA, GASTON MARIO VOLTA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, ANTE MI, DRA. MARIA V. ZUZA, (Secretaria).- 040322E