

Dominio Adquisición Edificación En Fondo Ajeno Indemnización Valor De Los Materiales Y Mano De Obra Mayor Valor Adquirido Por El Inmueble

JURISPRUDENCIA

Dominio. Adquisición. Edificación en fondo ajeno. Indemnización.

Valor de los materiales y mano de obra. Mayor valor adquirido por el inmueble Se establece que la indemnización como consecuencia de la edificación en fondo ajeno importa el valor de los materiales y mano de obra, incluido el trabajo personal, y aún el mayor valor adquirido por el inmueble que excede de aquellos valores. ACUERDO En General San Martín, a los 28 días del mes de febrero de dos mil diecinueve, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, integrada por el Dr. Manuel Augusto Sirven, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?MORENO, VÍCTOR HUGO Y OTRO/A C/ MELIS, JOSÉ PEDRO Y OTRO/A S/ COBRO ORDINARIO DE SUMA DE DINERO?, y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dra. Pérez y Dr. Sirven. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª) ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? 2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la señora Juez Dra. Pérez dijo:

I. La sentencia de grado hizo lugar a la demanda promovida por Víctor Hugo Moreno y Nora Mabel Melis contra José Pedro Melis y Haydee Voglione de Melis, condenando a éstos últimos a pagar la suma de dólares estadounidenses veintiocho mil (u\$S 28.000) y pesos mil doscientos (\$ 1.200) en concepto de mejoras útiles y gastos realizados en concepto de subdivisión del inmueble, respectivamente. Y la rechazó en cuanto a los gastos que los actores no lograron probar y el daño moral. Fijó la tasa de interés aplicable e impuso las costas a la demandada vencida. Asimismo hizo lugar a la reconvencción deducida y, en consecuencia, condenó a los actores a desalojar la propiedad que ocupan identificada como unidad funcional 2 ubicada en la calle Paraná 6827 de la localidad de Loma Hermosa, Partido de General San Martín, imponiendo las costas a los actores vencidos. Para así resolver ponderó que la relación jurídica entre las partes, con independencia de la relación familiar que los une, era un comodato gratuito donde el comodatario tiene derecho a solicitar el reintegro de las mejoras y gastos útiles realizados y el comodante tiene derecho a recuperar el inmueble. II. Contra ese modo de resolver se alza la parte actora, sus agravios son los siguientes: a. Sostiene que la relación jurídica entre las partes no es un préstamo gratuito de uso y goce del bien, sino que se trató de la edificación de buena fe en terreno ajeno con la promesa de realizar con la escrituración una vez hecha la subdivisión. Invoca como norma aplicable al caso de autos el art. 2588 del Código Civil. b. Se agravia del monto establecido por el juzgador por considerarlo exiguo, sobre el particular afirma que el mayor valor de la cosa asciende, como producto de la edificación, a la suma de dólares estadounidenses cincuenta y seis mil (u\$S 56.000). c. Afirma que le asiste derecho de retención sobre la edificación hasta tanto le sea abonado íntegramente el monto determinado en la sentencia, por aplicación de los arts. 3939 y 3940 del Código Civil. d. Finalmente se alza contra el rechazo del rubro indemnizatorio de daño moral, sobre el particular afirma que se ha probado en autos la existencia de una afectación al espíritu de los demandados como consecuencia del accionar de los actores quienes permitieron la construcción de su casa y luego incumplieron con la promesa de transmitir la propiedad. III. El recurso prospera parcialmente En primer lugar debe definirse cuál es el marco legal aplicable a los hechos de autos, que llegan firmes a esta instancia. En ese sentido puede afirmarse que los demandados permitieron pacíficamente que los actores construyeran una casa en su terreno, en virtud de la relación familiar que los une. Que dicha edificación fue realizada por los actores con fondos de su propiedad, y que ella le generó un mayor valor al inmueble de los demandados. Que los demandados subdividieron la parcela donde edificaron los actores y la inscribieron como de su propiedad como unidad funcional número 2. Sobre este piso de marcha le asiste razón al recurrente en el encuadre legal que realiza, subsumiendo los hechos en lo dispuesto por el art. 2588 del Código Civil cuando establece que: ?cuando de buena fe, se edificar, sembrare o plantare, con semillas o materiales propios en terreno ajeno, el dueño del terreno tendrá derecho para hacer suya la obra, siembra o plantación, previas las indemnizaciones correspondientes al edificante, sembrador o plantador de buena fe, sin que éste pueda destruir lo que hubiese edificado, sembrado o plantado, no consintiéndolo el dueño del terreno.? La buena fe de los edificantes en nuestro caso surge, sin hesitación, de la relación familiar existente entre ellos y los dueños del fundo y la tolerancia que tuvieron estos últimos durante largos años de la ocupación y construcción que ellos realizaron. En el supuesto de edificación en fondo ajeno con materiales propios hay una clara aplicación del principio de la adquisición de modo que el dueño del terreno adquiere la propiedad de lo edificado por lo que no es necesario que el edificador crea que es un poseedor legítimo por cuanto el código en ningún momento utiliza la palabra ?poseedor?. Consecuentemente, estas disposiciones se aplican no sólo al poseedor sino también a cualquiera que haya edificado en terreno ajeno puesto que el edificador de buena fe -como en nuestro caso-

no puede estar en peor situación que el de mala fe (conf. en análogo sentido Highton en ?Derechos Reales? t. II p. 73, Bueres-Highton en ?Código Civil? t. V p. 431) y si bien tal peculiar situación no tiene por efecto constituir un condominio entre el edificador y el propietario del fundo sí le atribuye a aquél un derecho de crédito en perjuicio de éste en las condiciones que establece el art. 2588 del Código Civil. Dice Salvat que la ley no habla del ?poseedor?, y que esa interpretación satisface mejor el principio de que nadie debe enriquecerse a costa del otro siendo preferible sentar el carácter general de estas disposiciones sin perjuicio de las previsiones especiales para los distintos casos (Citado por Llambías-Alterini en ?Código Civil. Anotado-Derechos Reales? t. IV-A-376). Desde esta perspectiva corresponde entonces establecer qué debe serle indemnizado a los actores como consecuencia de la edificación que realizaron en fundo ajeno. En este sentido se ha dicho que: ?la indemnización importa el valor de los materiales y mano de obra. Incluido el trabajo personal, y aun el mayor valor adquirido por el inmueble que excede de aquellos valores? (Código Civil. Comentado y Anotado. Santos Cifuentes, Director. Fernando Alfredo Sagarna, Coordinador. Segunda edición actualizada y ampliada, Editorial La Ley, Buenos Aires, 2006, Tomo IV, pág. 619.) El juzgador de grado fijó tal indemnización en la suma de dólares estadounidenses veintiocho mil (u\$s 28.000), agravándose los actores por lo exiguo del monto asignado a la edificación. Para así resolverlo se apoyó en la pericia de fs. 435. Le asiste razón al recurrente cuando señala que las aclaraciones vertidas por el mismo perito a fs. 441 donde éste afirma que el valor de lo edificado asciende a la suma de dólares estadounidenses cincuenta y seis mil (u\$s 56.000). En este punto debe revocarse la sentencia de grado elevando el monto de la indemnización a lo establecido en el párrafo anterior. Con relación al derecho de retención esgrimido, también le asiste razón al recurrente nótese que el art. 2588 del Código Civil aplicable en autos dice ?...previas las indemnizaciones correspondientes al edificante...? ello significa que el dueño del fundo donde se edificó hace suya la edificación siempre y cuando abone previamente la indemnización. A su turno el 3939 del Código Civil otorga la facultad al acreedor de retener una cosa ajena de conservar la posesión de ella hasta el pago de lo debido por razón de esa misma cosa, circunstancia que se ajusta exactamente al caso de autos, donde el crédito que se ha reconocido deviene de la construcción de la casa en terreno ajeno. El derecho de retención procede cuando se dan tres requisitos a saber: a) Tenencia de cosa ajena, siempre que ella sea lícita; b) la existencia de un crédito a favor del tenedor que debe ser cierto y exigible y; c) una relación de conexidad entre el crédito del retenedor y la cosa retenida (Conf. Llambías, J.J. Tratado de Derecho Civil, Obligaciones, Tomo I, números 702 a 707 citado en Código Civil. Comentado y Anotado. Santos Cifuentes, Director. Fernando Alfredo Sagarna, Coordinador. Segunda edición actualizada y ampliada, Editorial La Ley, Buenos Aires, 2006, Tomo VI, pág. 331/332). Finalmente restan considerar las quejas del apelante referentes al rechazo del su demanda de daño moral. En este sentido entiendo que la sentencia debe confirmarse. La sentencia rechazó tal rubro indemnizatorio por dos razones, por un lado la inexistencia de prueba de la promesa de transferencia de propiedad entre las partes, y, además, porque en el ámbito contractual el daño moral debe ser expresamente acreditado. El recurrente basa su queja en el hecho de encontrarse probado en autos la promesa de donación que, a su entender, realizaron los demandados. Y que ese incumplimiento es del cual deriva las afecciones espirituales que reclama como daño moral. Sin embargo en esta parcela del recurso se limita a traer como medio de prueba de la existencia del daño un testimonio que poco y nada dicen sobre la promesa de transferencia gratuita de dominio entre las partes. Es que en autos, más allá de la relación familiar, existió una relación de tipo contractual y en ese ámbito el daño moral debe ser interpretado de forma restrictiva como lo hace la sentencia de grado en concordancia con la doctrina mayoritaria de nuestro superior tribunal provincial. Si lo expuesto es compartido debe hacerse lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto y en consecuencia elevar el monto indemnizatorio por las mejoras realizadas a la suma de dólares estadounidenses cincuenta y seis mil (u\$s 56.000) (arts. 2588 y ccetes, Código Civil); establecer que los actores cuentan con derecho de retención sobre la casa por ellos construida hasta tanto sea satisfecho su crédito (arts. 2588 y 3939, Código Civil) y, rechazarlo en relación al rubro daño moral (art. 522 del Código Civil). Las costas en la alzada se distribuyen por su orden en virtud de la procedencia parcial del recurso incoado (art. 71 del C.P.C.C.)- Así lo voto. El señor Juez doctor Sirvén por los mismos fundamentos votó en igual sentido. A la segunda cuestión la señora Juez Dra. Pérez dijo: Atento el resultado de la cuestión anterior corresponde: 1. Confirmar parcialmente la sentencia apelada 2. Elevar el monto indemnizatorio por las mejoras realizadas a la suma de dólares estadounidenses cincuenta y seis mil (u\$s 56.000) (arts. 2588 y ccetes, Código Civil); 3. Establecer que los actores cuentan con derecho de retención sobre la casa por ellos construida hasta tanto sea satisfecho su crédito (arts. 2588 y 3939, Código Civil) y, 4. Atento el resultado del recurso distribuir las costas de Alzada por su orden (art. 71 del C.P.C.C.) 5. Difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 del Dec. Ley 8904/77).- Así lo voto.- El Sr. Juez Dr. Sirvén votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Por lo expuesto se confirma parcialmente la sentencia apelada. Imponiéndose las costas de Alzada por su orden (art. 71 del C.P.C.C.). Difiriéndose la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 del Dec. Ley 8904/77). REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA SE.-

039266E