

Reivindicacion

JURISPRUDENCIA

Reivindicación

Se hace lugar a la acción por reivindicación,

en tanto se acreditó que los demandados solo ocuparon el lote por cuestiones de seguridad y no con la intención de privar a la accionante de su legítimo derecho de dominio.

San Carlos de Bariloche, 20 de marzo de 2019.- Y VISTOS: Los

presentes autos caratulados: "Decaso, María Luisa c/ Romero Mengual, Luciana y otros s/ reivindicacion (Ordinario), Expte. Nro. A-1296-17", de los que RESULTA: Que a Fs. 23/25 se presentó María Luisa Decaso, patrocinada por los Dres. Gustavo Morlacchi y Gonzalo García spitzer, promoviendo demanda de reivindicación contra Luciana Romero Mengual, Guillermo Daniel Maldonado y demás ocupantes del inmueble identificado con NC:- Sostuvo que es propietaria del inmueble, conforme surge de la escritura de compraventa que en copia certificada acompañó, la que se encuentra inscripta registralmente.- Manifestó que detenta la posesión del bien, del que fue despojada por los demandados a mediados del año 2014, oportunidad en la que observó que el cerco perimetral había sido cambiado, como así también la existencia de una "media sombra" color verde.- En dicha oportunidad, indicó que los demandados impidieron el acceso al lote a su hija, motivo por el cual promovió la diligencia preliminar que tengo a la vista y que obra acollorada a estos autos (Expte. O-3BA-473-C2016).- Alegó que también que el codemandado Guillermo Maldonado, habría manifestado en esa misma oportunidad que no ocupaba el lote, pero que lo mantenía "cuidado" por razones de seguridad.- Luego del fracaso de la instancia prejudicial, promovió el presente juicio.- Funda en derecho su pretensión y ofrece pruebas.- Impuesto que fuera el trámite de juicio ordinario, a Fs. 76/82 se presentaron Luciana Romero Mengual y Guillermo Daniel Maldonado, patrocinados por el Dr. Martín Pastoriza.- Negaron los hechos, invocaron derecho de retención y ofrecieron pruebas.- Basicamente, no ponen en duda el derecho de dominio de la accionante, no obstante que sostienen haber efectuado mejoras cuyo reintegro solicitan, ejerciendo el derecho de retención hasta que sean abonados los gastos en que dicen haber incurrido.- Dichas mejoras y los gastos que demandaron, fueron efectuados -según refieren- por el desinterés que habría mostrado la accionante en relación al cuidado y mantenimiento del inmueble (que siempre ha estado baldío) y al solo efecto de evitar la intrusión de distintas personas en el inmueble, que linda con su propio vivienda.- Por razones de seguridad, sostienen que efectuaron la limpieza y alambrado perimetral del lote, lo que insumió gastos que ahora reclaman.- Fundan en derecho su pretensión y solicitan que se haga lugar a la excepción dilatoria por retención, hasta tanto se haga efectivo el pago de las sumas reclamadas.- A Fs. 88 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación de Fs. 144 y demás constancias de autos.- A Fs. 144 vta. se decretó la clausura del período probatorio y a Fs. 148/151 obra el alegato presentado por la parte actora.- A Fs. 155 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme.- Por ello y en función de lo dispuesto por el art. 200 de la Constitución Provincial y art. 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.- CONSIDERANDO: I.- Que en primer término, debe señalarse que el art. 2248 del Código Civil y Comercial establece que "La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen desapoderamiento...".- Es decir que, como principio, está legitimado a reivindicar el propietario de la cosa.- Por su parte, el Art. 2251 del mismo cuerpo legal, indica que "Las acciones reales competen a cada uno de los cotitulares contra terceros o contra los restantes cotitulares...Cuando se dirige contra terceros puede tener por objeto la totalidad o una parte material de la cosa, o puede reducirse a la medida de su parte indivisa. Restablecido el derecho sobre la totalidad o parte material del objeto, el ejercido por cada condómino se circunscribe a su parte indivisa.".- Asimismo, para promover la acción de reivindicación tampoco sería requisito haber tenido la posesión del bien reivindicado con anterioridad a la demanda.- Y ello es así por cuanto el actor puede invocar en su beneficio títulos de dominio anteriores a la posesión del reivindicado, aún cuando no probase la preexistencia de la propia posesión. En este sentido, debe presumirse "juris tantum" que los antecesores del reivindicante lo han subrogado en todos los derechos que tuvieron sobre la cosa, incluida la posesión desde la fecha de su título, lo que basta para que, como sucesor, pueda ampararse en los derechos que hubieren tenido sus antecesores para reivindicar. En el caso de autos, se ha acreditado que el inmueble en cuestión se encuentra inscripto a nombre de la accionante (ver certificados de dominio), por lo que se encuentra legitimada para promover la acción de reivindicación.- II.- Dicho esto, tratándose de la reivindicación de un bien inmueble, rigen las pautas previstas por los Arts. 2256 y ctes del Código Civil y Comercial.- Reconocido por los demandados el derecho real de dominio que acreditó la actora, si bien del acta notarial de Fs. 71/72 surge que en el año 2006 solicitaron una constatación para acreditar que detentaban la "posesión" del inmueble, lo cierto es que con posterioridad a esa fecha no presentaron títulos ni tampoco invocaron la existencia de algún derecho posesorio ni real (ver constancias de fs. 19 de la diligencia preliminar, términos de la contestación de demanda y registro audiovisual).- Por ello, debe tenerse por acreditado que, al menos desde la fecha de la

constatación obrante en la diligencia preliminar, los demandados solo ocuparon el lote por cuestiones de seguridad, teniendo en cuenta que se encuentra baldío y su vivienda linda con el mismo (ver registro audiovisual de la inspección ocular).- Esta circunstancia -ocupación "preventiva" o por seguridad- puede tenerse por acreditada también con la declaración testimonial de Marta Carbonero, quien vive en otro lote lindero al que es objeto de autos.- En suma, no ha existido por parte de los demandados alguna conducta que permita suponer que, con posterioridad a la fecha de la constatación realizada a Fs. 19 de la diligencia preliminar O-3BA-473-C2016 -de fecha 12 de abril de 2016-, la ocupación del lote haya tenido como objeto privar a la accionante de su legítimo derecho de dominio (en tanto que no lo han controvertido), manteniéndose en la ocupación del predio al solo y único efecto de hacer notar -frente a eventuales usurpadores- que el mismo no estaba desocupado y en estado de abandono, como efectivamente lo estuvo con anterioridad (ver declaración de los testigos Navarro, Verhagen y Carbonero).- Por ello, entiendo que corresponde encuadrar la postura de los demandados como un allanamiento a la demanda, pero con la pretensión de ejercer el derecho de retención por el pago de mejoras.- III.- En relación al derecho de "retención" que invocaron los demandados, el Art. 2587 del Código Civil y Comercial de la Nación (a diferencia del art. 3939 del Código de Vélez), no contiene una definición del mismo.- Mas allá de la naturaleza jurídica del derecho de retención, entiendo que no es una institución del derecho sustantivo sino una excepción procesal de carácter dilatorio, que tiende a mantener la situación de hecho existente hasta tanto el actor se allane a cumplir, satisfaciendo su crédito al retenedor.- Se trata, en definitiva, de una prenda que autoriza al acreedor a retener la cosa del deudor mientras no se le pague.- El fundamento y finalidad de la retención radica en la posibilidad de acudir a las vías de hecho -autorizada por ley- a fin de asegurar el cumplimiento de lo que es debido, reteniendo la cosa para garantizar un derecho amenazado ante una posible violación, evitando de esa manera que se altere el equilibrio entre las partes.- Se afirma que se trata de evitar que quien se beneficia por la actividad de otro (sea conservando, mejorando o generando una cosa para aquél) obtenga un beneficio sin satisfacer previamente a quien lo produjo ("Tratado de Derechos Reales", Claudio Kiper, Tomo II, Págs. 791 y sstes). Los requisitos para que se habilite el derecho del retenedor son, básicamente: 1) La tenencia material de la cosa ajena por el retenedor; 2) La existencia de un crédito contra quien demanda la restitución y 3) La conexión entre la cosa retenida y ese crédito.- Para ejercer el derecho de retención no se requiere autorización judicial ni manifestación previa del retenedor (Art. 2589 del Código Civil y Comercial de la Nación).- Respecto del crédito, no hace falta que el mismo sea "líquido", sino que basta con que sea "cierto" y "exigible".- IV.- Ahora bien, cabe recordar que las mejoras deben distinguirse según se trate de mejoras de mero mantenimiento, suntuarias, necesarias o útiles (arts. 751, 1934 y cctes. del Código Civil y Comercial de la Nación).- De una compulsa de autos, entiendo que no se han realizado mejoras suntuarias ni necesarias.- En efecto, la única mejora que realizaron los demandados fué la realización de una parte del alambrado perimetral (ver escritos de demanda y su contestación y manifestación de los demandados al momento de realizarse la inspección ocular -registro audiovisual).- En relación a la limpieza del lote, la misma fue realizada por el codemandado Maldonado (ver declaración de la testigo Carbonero y manifestación del propio Maldonado al momento de realizarse la inspección ocular) sin que existan constancias que permitan inferir que contrató los servicios de un tercero por el que debiera haber tenido que abonar alguna suma de dinero.- A todo evento, esa limpieza constituiría una mejora de mero mantenimiento, que no resulta reembolsable (Art. 1938 del Código Civil y Comercial de la Nación).- Del mismo modo, el "refuerzo" de la platea que ya existía en el lote no constituye una mejora de ninguna naturaleza, mientras que el invernadero fue desmantelado y/o destruido (ver registro audiovisual de la inspección ocular).- Ahora bien, tratándose de bienes inmuebles, el nuevo Código Civil y Comercial establece expresamente que, para que exista posesión de "buena fe", se requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinentes establecidos en el respectivo régimen especial.- Por ello, y aún cuando originariamente la ocupación del lote por parte de los demandados se encuentre viciada de mala fe -en tanto que no acreditaron que haya existido un vínculo jurídico directo con la titular registral y la ocupación no contó con el conocimiento ni la anuencia de la actora, por lo que debe considerarse clandestina- cabe inferir que aún el poseedor de mala fé tiene derecho a la indemnización de las mejoras útiles (ver "Código Civil y Comercial de la Nación" de Ricardo Lorenzetti, Tomo IX, págs. 189/192, comentario al Art. 1938 del mismo código).- No cabe duda que, conforme lo indicó la testigo Carbonero, la construcción del alambrado que antes no existía en el inmueble de la actora ha sido beneficioso tanto para ésta como para los propios demandados, pero en definitiva debe ser considerado como una obra y/o construcción que aprovecha el inmueble de la actora por lo que, como se dijo, constituye una mejora útil (art. 1934 inc. "e" del Código Civil y Comercial de la Nación), que debe ser reembolsada.- Aún poniéndome en la posición mas favorable a la accionante y si se considerara dudoso el derecho a reembolso por "mejoras", a todo evento los gastos que demandó la construcción del alambrado podría encuadrarse como un supuesto de "empleo útil" (Arts. 1791 y sstes. del Código Civil Ley y Comercial de la Nación), es decir, aquel gasto que realiza quien sin ser gestor de negocios o mandatario, lo afronta de su propio peculio y en interés total o parcialmente ajeno, lo que le otorga derecho a reembolso.- La doctrina ha interpretado que el "empleo útil" exige para su perfeccionamiento el incremento material o la gestión "intrínsecamente" aprovechada, con prescindencia de la

prueba de la legitimidad de la inversión, desde que aquélla resulta del mero hecho de la comprobación del empleo beneficioso.- (De Mundo, José A.A; "Contribución al estudio del empleo útil", LL 72.1953.771, citado en el "Código Civil y Comercial de la Nación" de Ricardo Lorenzetti, Tomo VIII, pág. 702).- En suma, sea bajo el amparo del régimen de las "mejoras" o del "empleo útil", el derecho a reembolso de los demandados me resulta evidente.- Respecto del monto de los gastos, si bien se han acompañado algunas facturas por compra de materiales cuya autenticidad fue reconocida (ver fs. 103, 107/110, 114/116), lo cierto es que de las mismas se observa que se han adquirido insumos que no necesariamente guardan relación con los que se necesitaban para realizar el alambrado perimetral, que es en definitiva el único gasto que corresponde reembolsar.- No obstante ello, en función de lo dispuesto por el Art. 165 último párrafo del CPCC (criterio aplicado por el suscripto en autos "FORTES RUIZ, FRANCISCO C/ V.I.A.R.S.E. S/ ORDINARIO, Expte. Nro. 0123/194/11", sentencia definitiva de fecha 27/10/2016, confirmada por la Alzada), entiendo que aún cuando el monto de los desembolsos no se encuentre debidamente acreditado, lo cierto es que la existencia de los gastos puede tenerse por probada, en tanto que ambas partes como así también los testigos Navarro y Carbonero, han reconocido (ver escritos de demanda y contestación y registro audiovisual) que una parte del alambrado perimetral fue realizada por los demandados.- Por ello, estimo prudente fijar el monto a reembolsar en la suma de \$8.000 (art. 386 del CPCC).- V.- Respecto de las costas del proceso, entiendo que deben imponerse en el orden causado (Arts. 68, 71 y cctes del CPCC).- VI.- Por lo expuesto, normativa y doctrina citada, FALLO: 1) Hacer lugar a la demanda de reivindicación.- 2) Reconocer como legítimo el ejercicio del derecho de retención de los demandados, condenando a la actora a que, dentro del plazo de 10 días, les reembolse la suma de \$8.000, mas los intereses que deberán calcularse desde la fecha de interposición de la demanda y hasta su efectivo pago, conforme las tasas de interés anual fijadas por el STJ en los precedentes "Guichaqueo" y "Fleitas".- Cumplido ello, los demandados deberán restituir el inmueble en los términos de los arts. 2591 inc. "c" y 2593 inc. "a" del Código Civil y Comercial de la Nación, salvo que opten por entregar voluntariamente la cosa retenida, en los términos del inc. "d" del art. 2593 del mismo cuerpo legal.- Hágase saber a los demandados que, mientras ejerzan el derecho de retención, deben cumplir con las obligaciones previstas en los arts. 2591 y cctes. del Código Civil y Comercial de la Nación.- 3) Imponer las costas del proceso en el orden causado (arts. 68, 71 y cctes. del del CPCC).- 4) A los fines regulatorios, oportunamente se fijará audiencia en los términos del art. 24 de la LA.- 5) Ordenando la registración, protocolización y notificación de la presente a cargo del interesado.-

Mariano A. Castro

Juez

042433E