

Expte. N° - Letra “R” - Caratulados: “R. A. C/ V.V. – REIVINDICACION DE BIEN INMUEBLE – DAÑOS Y PERJUICIOS”

TRIBUNAL:

DR. WALTER MIGUEL PERALTA

DRA. MARIA HAIDEE PAIARO

DRA. MARIA A. ECHEVARRIA

Y RESULTANDO:

1- Que a fs. 10/13, comparece el Dr. +++, D.N.I. N° +++, por derecho propio, interponiendo demanda de *Acción de reivindicación del Inmueble ubicado en Calle Continuación de +++ S/N°, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en la matrícula +++, en contra del Sr. +++, en base a los fundamentos que expone: Que es propietario del mencionado inmueble conforme surge de la escritura que acompaña y la inscripción registral. Que el demandado lo ha despojado de la posesión que ejercía sobre el inmueble en cuestión, arrogándose ilegítimamente la titularidad del mismo. Relata los hechos, habla de los requisitos de la acción de reivindicación y de la prioridad registral por cuanto su anotación registral torna oponible a terceros el instrumento que transmite. Reclama además *Daños y Perjuicios por un valor de pesos +++ (\$+++), mensuales desde la notificación de la demanda, al considerarlo poseedor de mala fe. Hace reserva del caso federal, Cita derecho. Ofrece prueba documental, informativa, testimonial, confesional y pericial. Y peticiona.

2- Que impreso el trámite de ley, a fs. 75/80 comparece el Sr. +++, D.N.I. N° +++, con el patrocinio letrado de los Dres. +++ y +++, contestando la demanda,

y pidiendo su rechazo por improcedente. Cita derecho y jurisprudencia. Ofrece prueba testimonial, instrumental-documental, informativa, inspección ocular y confesional. Peticiona.

3- Que se llevó a cabo la A.V.C., según constancia de fs. 349 y vta., donde se dispone que los autos pasen a despacho para resolver.

Y CONSIDERANDO:

Que de conformidad a lo previsto en el Art. 249 inc. 2 del C.P.C., se procede a practicar el sorteo pertinente, resultando desinsaculada para emitir el primer voto la Dra. María Alejandra Echevarría, en segundo lugar el Dr. Walter Miguel Peralta y en tercer lugar la Dra. María Haidee Paiaro.

LA DRA. MARIA ALEJANDRA ECHEVARRIA, dijo:

1) Se entabla por parte del Sr. +++, demanda de reivindicación de un bien inmueble más daños y perjuicios en contra del accionado, Sr. +++. De acuerdo con la naturaleza de la acción incoada, se hace menester entonces inquirir si el accionante ha logrado reunir los tres (3) recaudos básicos requeridos por la legislación de fondo al disciplinar el instituto del derecho real de reivindicación que se postula (Art. 2.758 del C.C.). Consecuente con ello, deberán valorarse los requisitos exigidos en la norma rectora del derecho invocado, o sea, constatar si los litigantes acreditaron debidamente el supuesto de hecho que demanda la pre aludida norma. Tal exigencia la postula el rito procesal (Art. 187 del CPC).-

2) Así, procede en primer término verificar: a) Si el reivindicante probó ser el propietario del inmueble, cuya restitución reclama, a fin de satisfacer el primero de los presupuestos contenidos en el dispositivo legal citado. Ello es así, por cuanto la acción reivindicatoria requiere un titular del derecho que se dirija contra la

persona obligada, o sea, las partes de la relación jurídica sustancial, y que de comprobarse se habrá entablado una relación jurídica procesalmente válida. Para ese cometido, el demandante +++ adjunta un boleto de compraventa inmobiliario de fecha 27/06/2011, donde en la cláusula primera dice que: “los vendedores como únicos titulares del dominio, se obligan a vender al comprador.....” Esto quiere decir que no vendieron en ese entonces. En la cláusula quinta, dice: “La entrega de la posesión y escrituración del inmueble será realizada al sólo requerimiento del comprador, quien podrá solicitarla en cualquier momento mediante notificación fehaciente.....” Que conforme se acredita con documental de fs. 8, los vendedores entregan al comprador, +++, la posesión del inmueble para vivienda, Matrícula Registral +++, conjuntamente con el único juego de llaves del bien, el día 31 de octubre de 2012, según surge de instrumento privado cuyas firmas fueron reconocidas judicialmente. Así se dice por escrito, en un documento.

Si bien tenemos acreditado que +++ le vende el inmueble a +++ pero le difiere la entrega del mismo, del instrumento que acabamos de referirnos surge que le entregó la posesión y la llave. Ahora debemos tener la certeza si la posesión se realizó por parte de +++ a +++. De la prueba a merituar, tenemos que los testigos ofrecidos por el actor que han declarado en la audiencia, no son muy claros en sus manifestaciones, y además son contradictorios por cuanto dicen que fueron al inmueble a mediados del año 2012 (+++), mientras que otros manifiestan que lo hicieron a fines de 2012 (+++, +++ y +++). El tasador +++, dice que fue a tasar el inmueble, pero “no recuerda la disposición de la casa”, pero dice que se lo hace en base a ciertos parámetros de lugar, zona, servicios y demás que tiene el inmueble.

La ley de fondo nos dice que para adquirir la propiedad de un inmueble, se necesita “el título”, que es la escritura traslativa de dominio, que sólo tiene un efecto declarativo, más “el modo” que es la posesión material del bien que

complementa a los derechos transmitidos en la escritura, y se completa con la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble por el carácter publicitario del mismo. Así este derecho de propiedad será pleno facultando al uso, disfrute y disposición de la cosa, sin más limitación que las establecidas por las leyes, teniendo el señorío pleno de la cosa.

En la presente causa, nos encontramos con dos escrituras de dominio que transmiten el mismo inmueble, donde tenemos el mismo vendedor pero diferentes adquirentes y donde las escrituras son simultaneas, la primera de fecha 12 de marzo de 2013 y otra del 25 de marzo del 2013.

Una Escritura Pública N° +++ de fecha 12 de marzo de 2013 (fs. 22/23), pasada ante la escribana María Ester Sale, conforme a oferta al público que se hizo en los Clasificados del Diario El Independiente con fecha 17 y 18 de enero de 2013 (ambas en página 14 respectivamente) incorporados a fs. 24 y 25, es decir que conforme a la escritura mencionada, el comprador tomó posesión con anterioridad a la confección de la escritura traslativa de dominio. Que el certificado expedido por el Registro General de la Propiedad Inmueble N° +++ de fecha 25 de febrero de ese año 2013 informa que “el dominio subsiste a la fecha y el inmueble no reconoce hipotecas, embargos, ni otro género de gravamen y el transmitente no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes” Con todo ello, debemos tener por correcta la mencionada escritura traslativa de dominio.

La otra escritura pública N° 95 pasada por la Escribana Mariana Castro, es de fecha posterior, del 25 de marzo de 2013 (fs. 1/4), también se trata de una venta de un inmueble ubicado en la ciudad de La Rioja, sobre la acera sudeste de calle +++ sin nombre, que se designa como Lote “k” de la manzana +++ que mide de frente al Noroeste, sobre calle de su ubicación, diez metros, en su contrafrente sudeste: nueve metros veintisiete centímetros, en su costado Sudeste: treinta y un metros setenta y nueve

centímetros y en su costado Noroeste: treinta metros ochenta y un centímetros, lo que hace una Superficie total de Doscientos noventa y cinco metros cuadrados, cincuenta y nueve decímetros cuadrados; lindando al Noreste con calle de su ubicación,, al Sudoeste con lote “+++”, al Sudeste con lote “+++”, y al Noroeste con lote “+++”.

El Art. 25 de la Ley 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble dice que expedido una certificación, el Registro no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia (15 días) más el plazo al que se refiere el Art. 5 (45 días), o sea un total de 60 días. Por eso existía a favor de lo solicitado por la Escribana María Ester Sale, una prioridad indirecta. Esto nos indica que si el R.P.I. otorgó un certificado para la venta de este inmueble a favor del Sr. +++ con fecha 25/02/2013, no debió emitir otro pasado los 60 días de esa fecha, pero incumplió la ley, o al menos debió informar con la prevención de que antes había otro certificado expedido.

Entiendo que la única escritura válida es la primera en el tiempo, es decir la Escritura Pública N° 14 de fecha 12 de marzo del 2013, pasada por ante la escribana Sale por medio del cual el Sr. +++ vendió al Sr. +++ su propiedad ubicada en continuación de calle San Juan S/N° B° La Rodadera.

Pero dejo aclarado que más allá de si tiene valor la primer o segunda escritura, sin dudas esto no es objeto de este juicio.

3) Más allá de los títulos y precedentes, corresponde verificar lo concerniente a la consagración de los recaudos vinculados con: b) el ejercicio de la posesión. A quedado acreditado que la posesión real y efectiva la tiene el Sr. +++, no sólo porque recibió el inmueble ni bien compró y escrituró, sino que desde ese mismo instante le empezó a realizar mejoras al inmueble, se afincó con su mujer y sus hijos, ha demostrado mediante fotos todas las mejoras que realizó (fs. 47/50) y pagó los impuestos, hizo el reempadronamiento inmobiliario a su nombre (fs. 54), tiene la luz y el teléfono a

su nombre con ese domicilio (fs. 57/61) donde siempre vivió desde que lo adquirió. Los testigos vecinos del lugar dicen que después que el inmueble haya sido desocupado por el Sr. +++ y su familia, al único que vieron en el inmueble, es al Sr. +++ y familia. Que ellos son quienes le han ido realizando mejoras, efectivamente vivían, tenían una vida pública familiar. En tal sentido lo manifiestan los testigos que realizaron obras de albañilería y herrería en la casa (++++, ++++). De los vecinos, tenemos que +++ es vecina de la vivienda por más de 20 años, quien manifestó que cuando se fue +++, empezó a vivir +++, que nunca vió a nadie más ahí. Y +++, coincide con el testimonio de +++, en el sentido que sólo vieron como dueños a +++, y posteriormente a +++. Surge del Acta de Inspección Ocular de fs. 330/331 que la familia está arraigada en ese domicilio, todo amoblado, se encuentran las habitaciones de sus 3 hijos y la de la pareja. Se constató que la casa tiene servicios de agua, luz, Internet, videocable y alarma. Por todo ello la posesión es innegable, sumado a lo que manifestaron los testigos +++, +++, +++, +++, +++, quienes han aceverado que por la tarea que han realizado, o por vecindad, al único que reconocen como propietario es al Sr. +++ y familia, y anteriormente al Sr. +++ y familia. Alguno de ellos son los que realizaron ampliaciones, rejas, conexiones, etc. El actor ha manifestado que nunca vivió en dicho inmueble, aunque sí reconoce haber tenido la posesión. En tal sentido los testigos +++ dice haber ido a la casa como interesada, que +++ le abrió y cerró la puerta, que nadie se opuso, que no recuerda como era la distribución de la vivienda. En igual sentido +++ también dijo que por noviembre o diciembre de 2012 fue a la casa como interesado para alquilarla. +++ también dijo que fue a fines de 2012, si bien le mostró la casa el Dr. +++, le dijo que el dueño era +++. Algunos testigos recuerdan como era la casa, otros dicen que no tenía luz, pero no han sido del todo coincidentes. Y +++, dice que fue al inmueble a mediados de 2012. De dichos testimonios, no surge claridad en cuanto al tiempo de la posesión manifestada por

el actor, por cuanto el mismo acredita que la posesión fue entregada el 31 de octubre de 2012, pero el testigo +++ dice que a mediados de 2012 ya le mostró el inmueble.

Por todo ello considero que la posesión de +++ es legítima por ser el ejercicio regular de un derecho real de propiedad de conformidad a las normas del Código Civil (Art. 2355). Considero que +++ nunca le transmitió la posesión del bien a +++ a pesar del papel firmado, es decir, nunca existió la tradición de la cosa.

4) Con respecto al otro requisito que exige la ley, es decir acreditar c) el hecho de haberla perdido a la posesión por intentos de apropiación con ocupación por parte del demandado +++, los testigos también han declarado en la audiencia respecto a esta cuestión. A ese fin, cabe resaltar que si bien es cierto que el actor dice que fue despojado de la propiedad porque él tenía la posesión desde el 31 de octubre de 2012 conforme a instrumento que acompaña a fs. 8, cuyas firmas fueron reconocidas, pero nunca menciona algún acto de desposesión de Vera contra él.

El Art. 2364 del Código Civil dice que la posesión será viciosa en los inmuebles cuando fuese adquirida por violencia o clandestinamente. Pero esta circunstancia tampoco ha podido acreditarse, es más, queda totalmente desvirtuada por cuanto existe un tracto registral perfecto entre el anterior dueño, +++, y el Sr. +++.

Sin dudas que el vendedor y anterior propietario, Sr. +++, tenía llaves de la casa, y fue quien ingresó y mostró el inmueble a los eventuales compradores (sin violencia) conforme a la oferta pública que hizo (sin clandestinidad), hasta que arregló el precio con el Sr. +++, firmaron un contrato de seña con fecha 18/01/2013 y con firmas certificadas (fs. 34/35), a posteriori le entregó la posesión y le firmó la escritura traslativa de dominio. Desde la toma de posesión de +++, éste comenzó a vivir en el inmueble, mejorarlo invirtiendo gran cantidad de dinero, ya que los testigos han manifestado del estado ruinoso del mismo, que no es el mismo que se observó en la

inspección ocular.

El Art. 2.776 del C.C. nos dice que “Si la cosa fuese inmueble, compete la acción contra el actual poseedor que lo hubo por despojo contra el reivindicarte”. Pero ya ha quedado claro que no hubo despojo. La ley presume que es propietario el que tiene la posesión. En el caso de autos, quien indudablemente tiene la posesión es el Sr. +++.

El actor tendrá una acción contra su transmitente por haber vendido dos veces el mismo inmueble, pero entiendo que no le compete contra +++.

La mala fe del demandado queda excluida porque se verificó previamente a la adquisición el estado registral del inmueble y al estado de posesión, pues el vendedor hizo oferta pública en los medios de comunicación masivo (el diario de mayor circulación de la provincia, fs. 24/25), mostró el inmueble y entregó la posesión cuando se vendió el mismo.

El actor nunca fue desposeído o despojado del bien por parte del demandado. No existieron actos de desapoderamiento. No hubo violencia ni desposesión de manera oculta (clandestina) o por abuso de confianza.

Se entiende por título a los fines de la reivindicación, a todo acto jurídico que tenga por efecto, transmitir la propiedad de una persona a otra. Así, tenemos que lo que exhibió +++ fue una obligación de venta pero no un dominio, como el caso del demandado +++, y la pretendida escritura que se acompaña a fs. 1/2 es posterior a la de +++.

El título, al que se refieren los Arts. 2.790 a 2.792 del C.C., es aquel que teniendo por objeto la transmisión de un derecho de propiedad, está revestido de las solemnidades exigidas para su validez, ya que no es propiamente el instrumento en que consta la existencia de un derecho, sino el acto jurídico que sirve de causa a la tradición

o adquisición de la cosa: comprendiéndose tanto a los traslativos del dominio, compraventa, donación, etc., como a los simplemente declarativos, partición, sentencia judicial, etc., ya que tanto los unos como los otros, acreditan su existencia...” (cfr. Salas-Trigo Represas, Cód. Civil, Anotado, T. II, p. 753 y sig.). En síntesis, conforme con el criterio doctrinario mayoritario expuesto, procede en el caso de autos, conferir calidad de título idóneo a la escritura pública que se otorgó a +++ por parte del anterior propietario +++ , no sólo por ser primera en el tiempo, sino por existir título (escritura pública) y modo (la tradición efectiva de la cosa para ejercer los actos posesorios)

5) Que consecuentemente, como corolario de la revisión probatoria que se ha plasmado supra, cae cerrar el análisis del contenido de la norma que habilita la acción reivindicatoria (Art. 2.758 y sig), concluyendo en que la ocupación del demandado +++ reviste un inequívoco carácter legítimo, en razón de haberse demostrado a través de la documentación de fs. 22/23, más el acta de inspección ocular donde se constata la posesión, ello convalidado por la prueba testimonial rendida y congruente Que ha quedado acreditado que el demandado adquirió el inmueble cuyo dominio es perfecto (derecho de uso, goce y disfrute).

Debo hacer mención a la prueba informativa solicitada por el actor, en donde el Registro de la Propiedad Inmueble acompaña fotocopia del folio real de la Matrícula en cuestión +++ incorporada a fs. 338, donde constan los tractos, al igual que la documental acompañada a fs. 202/ 206 y 191/193.

En el caso de autos, el Art. 2.791 del C.C. nos dice: “cuando el reivindicarte y el poseedor contra quien se da la acción, presenten cada uno títulos de propiedad, dados por la misma persona, el primero que ha sido puesto en posesión de la heredad que se reivindica, se reputa ser el propietario”

Por todo lo expuesto, juzgo convencida que el actor no acreditó los

recaudos para la procedencia de la acción de reivindicación: *ser titular dominial,* ni haber tenido la posesión material del inmueble. Se descarta el despojo del bien (Art. 2776 del Cód. Civil). Del mismo modo se descarta que el demandado se haya arrogado ilegítimamente la titularidad del derecho o sea poseedor de mala fe.

Al no reunirse los requisitos de la ley de fondo para que prospere la reivindicación, la misma debe rechazarse al igual que los Daños y Perjuicios reclamados con expresa imposición de costas.-

EL DR. WALTER MIGUEL PERALTA, dijo:

Que por los fundamentos adhiero a la definición que propicia la magistrada de Primera voz.-

LA DRA. MARIA HAIDEE PAIARO, dijo:

Que por los fundamentos adhiero a la definición que propicia la magistrada de Primera voz.-

Por ello la Cámara Segunda en lo Civil, Comercial y de Minas,

RESUELVE:

I- RECHAZAR la demanda de Reivindicación y Daños y Perjuicios interpuesta por +++, en contra de +++, conforme a los fundamentos expresados en los considerandos. (Arts. 2758, 2502, 2791 y concordantes del Código Civil. Costas al vencido (Art. 159 del CPC)

II- Diferir la regulación de honorarios de los letrados intervinientes hasta contar con base para su cálculo.

III- Protocolícese, Notifíquese y dese copia.