

A C U E R D O

En la ciudad de La Plata, a 7 de mayo de 2014, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores **Hitters, Negri, Genoud, Soria**, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 99.055, "Fabiani, Laura contra Di Nunzio, Daniel. Acción de reivindicación".

A N T E C E D E N T E S

La Sala I de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Bahía Blanca confirmó en lo sustancial el pronunciamiento de primera instancia que había hecho lugar a la acción promovida, modificándolo en cuanto al monto fijado en concepto de indemnización por daño patrimonial, el cual aumentó.

Se interpuso, por el demandado, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley.

Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

C U E S T I Ó N

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

V O T A C I Ó N

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Hitters dijo:

I. Laura Delia Fabiani promovió demanda por reivindicación de un lote de terreno de su propiedad ubicado en la localidad de General Daniel Cerri, partido de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, y reclamó daños y perjuicios por la indebida ocupación del mismo contra Daniel Francisco Di Nunzio. Citó asimismo como tercero a la Municipalidad de Bahía Blanca, entendiendo que la misma había coadyuvado -con su inacción- a la consolidación de la ilegal ocupación del demandado (v. fs. 128/137 vta.).

Corrido el traslado de ley, se presentó por apoderado la comuna de Bahía Blanca, opuso excepciones de defecto legal en el modo de proponer la demanda y prescripción de la acción en los términos del art. 344 del Código Procesal Civil y Comercial. Contestó **ad eventum** la demanda entablada, negando cualquier responsabilidad por inacción comunal, solicitando el rechazo de la acción interpuesta (v. fs. 183/186 vta.).

A fs. 220/237 vta. hizo lo propio el demandado, oponiéndose al progreso de la acción mediante defensa de prescripción adquisitiva y reconviniendo por daños y perjuicios. Citó asimismo como tercero al señor Aldo Oscar Vitali, cónyuge de la actora quien -a su vez- se

presentó en autos a fs. 287/291 vta., solicitando el rechazo de las pretensiones opuestas por el demandado.

La señora jueza de primera instancia hizo lugar a la reivindicación entablada, ordenando la demolición de la obra existente en el inmueble a costa del vencido y su entrega a la actora en un plazo de treinta días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Asimismo, fijó una suma indemnizatoria de \$ 10.000 en concepto de indisponibilidad del bien con más sus intereses a la tasa pasiva fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, rechazando el rubro daño moral; repelió también la pretensión deducida contra la Municipalidad de Bahía Blanca, con costas a la actora; en cuanto a la acción de daños y perjuicios opuesta por vía reconvencional, a su vez la desestimó, así como también la citación del tercero Aldo Vitale, con costas al demandado (v. fs. 1571/1580).

II. Apelada la decisión por ambas partes, la Cámara la confirmó en lo sustancial decidido, modificándola en cuanto a la cifra indemnizatoria fijada por indisponibilidad del inmueble, la que aumentó a la cantidad de \$ 60.375 (v. fs. 1648/1656).

III. Contra esta decisión se alza el demandado mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que expresa que la sentencia viola y aplica erróneamente los arts. 16, 17, 18 y 75 inc.

22 de la Constitución nacional; 577, 2363, 2377, 2378, 2379, 2383, 2524 inc. 4, 2789 y 3270 del Código Civil y 34 inc. 4, 163 inc. 6, 375, 376 y 384 del Código Procesal Civil y Comercial. Asimismo, denuncia absurdo en el pronunciamiento y hace reserva del caso federal (v. fs. 1675/1686).

IV. El recurso prospera parcialmente.

1. Denuncia el quejoso que la Cámara incurrió en absurdo valorativo pues las constancias obrantes resultan suficientemente demostrativas de la posesión veinteañal con ánimo de dueño invocada por su parte a fin de repeler la acción reivindicatoria impetrada, importando tal labor axiológica del sentenciante una violación a las normas contenidas en los arts. 375 y 384 del Código Procesal Civil y Comercial (v. fs. 1675 y sigtes.).

Por tal sendero, puntualiza ciertos extremos que -a su entender- no fueron debidamente ponderados, a saber: las constancias de pago de impuestos de fs. 206/213, la solicitud de medidor de agua en el año 1989 (v. fs. 200) y la instalación de transformador de luz y aumento de su potencia, también en el año 1989 (v. fs. 1676), los fotogramas de fs. 842/844 que darían cuenta de la vegetación existente en el predio, el expediente administrativo municipal 1406-96-00 donde se "anuncian"

obras a realizar y se solicita la colaboración del municipio para llevar a cabo obras de desagüe, rellenado y emparejamiento del lote y el informe municipal de fs. 813/830 que acreditaría movimientos de tierra y eximición de pago de derechos de construcción (v. fs. 1680). Asimismo, formula una puntual reseña de los diversos testimonios rendidos (v. fs. 1676/1680), de los cuales extrae conclusiones favorables a su postura.

No asiste razón al impugnante.

En efecto, no logra acreditar el vicio de absurdo el interesado que -como en el caso- se limita a exponer un personal y particular punto de vista en orden a la apreciación de los hechos y constancias de la causa, en especial respecto de la prueba testimonial y documental, evidenciando su intención de disputarle al juzgador la facultad privativa de hacerlo otorgada por la ley de rito, lo cual resulta ineficaz por sí solo para acreditar el error grave, grosero y manifiesto que constituye el absurdo (conf. C. 97.543, sent. del 30-III-2010). Sabido es que cuando se pretenden impugnar las conclusiones de un pronunciamiento sobre las cuestiones fácticas de la **litis** no basta con presentar la propia versión del recurrente sobre el mérito de las mismas. Es menester realizar un juicio crítico de los razonamientos desarrollados en aquél y demostrar que padecen de un error grave y manifiesto que

ha derivado en conclusiones contradictorias, incoherentes o inconciliables con las constancias objetivas que resultan de la causa (conf. C. 105.231, sent. del 30-III-2010).

Nótese que luego de meritar con detalle las diversas pruebas obrantes (v. fs. 1651/1653 vta.), la Cámara concluyó en que *"... muy lejos estuvo el accionado de probar una posesión veinteañal del lote en cuestión, con aptitud para enervar la que cabe presumir en la antecesora de la actora en el dominio, y cuyo derecho a reivindicar se transmitió y fue pertinentemente invocado por ésta (arts. 2790, 3270, 4015 y 4016, C.C.)..."* (v. fs. 1653 vta./1654).

El recurrente -cabe reiterar- no hace sino contraponer su propio punto de vista y perspectiva de análisis respecto del material probatorio de autos, sin que tal manera de articular la crítica alcance para demostrar el absurdo sentencial que se denuncia.

En tales condiciones solo cabe rechazar el planteo formulado pues, si bien la valoración de la prueba realizada por la alzada puede resultar discutible o poco convincente a la luz de los intereses de las partes, ello no es suficiente para descalificarla por absurda, desde que no basta el disenso producto de la personal interpretación de los hechos y las pruebas para demostrar la existencia de tal vicio lógico (art. 279, C.P.C.C. y su doctrina, conf. C. 106.648, sent. del 9-VI-2010).

2. Desde otro ángulo, cuestiona el quejoso la legitimación sustancial de la accionante, postulando que *"... **En autos no está probada la posesión de la actora ni la de la vendedora del inmueble**. Por tanto no está acreditado que la actora sea titular de un derecho real. Consecuentemente la acción no debe prosperar. Se recuerda que para nuestro derecho son necesarios el título y el modo para que se produzca el nacimiento del derecho real, éste nunca pudo haber nacido para la reivindicante, si a la fecha del título la posesión se encontraba en manos del señor Di Nunzio, **no habiendo podido hacersele nunca la tradición**. Si el autor del título del reivindicante, es decir, los sucesores del señor García Pereyra, no eran en realidad poseedores al tiempo de vender el lote a la actora el inmueble, **mal pudieron transmitirle a ésta un derecho mejor y más extenso que el que tenían**. Se da entonces [en] el caso el supuesto del art. 2789 del Código Civil, pues la accionante presenta un título de fecha posterior a la posesión de mi parte, **título que el derecho de fondo lo considera insuficiente para fundar la demanda...**" (v. fs. 1681 y vta., los destacados y subrayados son del original).*

Tampoco cabe receptar el presente agravio, toda vez que en autos ha quedado suficientemente demostrada la legitimación sustancial de la actora Laura Delia Fabiani en los términos del art. 2758 del Código Civil, atendiendo

a su acreditada condición de titular dominial del fundo que se pretende reivindicar, oportunamente adquirido a la señora Teresa Urquiza de García Pereyra en el año 1996 (v. fs. 46/51), quien a su vez lo había incorporado a su patrimonio en el año 1963 (v. fs. 1309/1310 vta.).

Es que a tenor de tales instrumentos y, de conformidad con lo normado por los arts. 2789 y 2790 del Código Civil, cabe presumir la posesión de la heredad en disputa por parte de la señora Urquiza desde el año 1963 -fecha muy anterior por cierto a la de la ocupación posesoria invocada por el demandado (1973/1974)- hasta el año 1996, época en la que otorgó el acto de transmisión dominial del bien en favor de la aquí actora.

Soslaya en su embate el quejoso el hecho de haberse presentado en autos no sólo el título de propiedad de la reivindicante sino también el de su antecesora en el dominio del inmueble, haciendo jugar en el **sub discussio** la hipótesis de hecho prevista en el art. 2790 del citado ordenamiento fondal y no la del 2789.

En efecto, "... Si el reivindicante presenta títulos de propiedad anteriores a la posesión del demandado, quien no presenta a su vez título alguno, el Código presume que el autor del título era poseedor y propietario del inmueble que se pretende reivindicar. En este supuesto, no se presentan los inconvenientes que

analizamos a propósito del comentario del art. 2789, pues al ser el título de fecha anterior a la posesión del reivindicado, perfectamente pudo darse cumplimiento a la teoría del título y el modo, produciéndose con posterioridad la pérdida de la posesión que da origen a la acción..." (Bueres-Highton, "Código Civil y normas complementarias", Hammurabi, 1997, pág. 882).

Esta Corte tiene dicho que los arts. 2758 y concordantes del Código Civil no se oponen a la aplicación del art. 2790 de ese mismo cuerpo legal en el caso de reivindicación por parte del reivindicante que pudiera invocar a su favor títulos de dominios anteriores a la posesión del reivindicado, aún cuando no probare la preexistencia de la propia posesión, porque debe presumirse que los antecesores del reivindicante -que transfirieron la cosa **cum omni sua causa**, es decir, subrogándolo a aquél en todos los derechos de garantía- tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título, lo que basta para que como sucesor pueda ampararse en los derechos que hubiesen tenido aquellos para reivindicar, sin perjuicio del carácter **iuris tantum** de tal presunción (conf. C. 98.866, sent. del 11-XI-2009).

Por lo demás, los argumentos que expone el recurso están de tal modo entrelazados entre sí que al desmontarse uno de ellos se desmoronan por completo los

restantes. Tal es lo que ocurre con el óbice aquí analizado -la ausencia de acción por la no conjunción del modo necesario para adquirir el dominio-. Si, como adelanté, el recurrente no logró acreditar que haya tenido la posesión con anterioridad al acto de transmisión dominial a los fines del progreso de demostrar la adquisición por usucapión, tampoco puede valerse de ese antecedente indemostrado para oponerlo como óbice al perfeccionamiento del dominio en cabeza del actor.

Mas, a fin de dar respuesta concreta a este agravio, he de señalar que en supuestos como el de autos, al reivindicante no le es requerido acreditar la conjunción del título y el modo, siendo suficiente con el primero.

En efecto, es un principio recibido en nuestro sistema que aún cuando mediara desposesión de la cosa por parte de un tercero, nada impide a su titular la posibilidad de celebrar -con relación a la misma- aquellos contratos que tienen por finalidad la transmisión de su dominio (compraventa, cesión, donación, etc.). En tales hipótesis, la titularidad del bien permanecerá en cabeza del enajenante -pues la tradición se verá impedida por la posesión que ejerce el tercero- aún cuando el adquirente recibirá de su cocontratante todas las acciones que tienden a tutelar ese derecho real que se pretende transmitir.

Un antiguo fallo plenario de la Cámara

Nacional en lo Civil se encargó de zanjar la discusión a favor de esta interpretación, reconociendo al comprador a quien no se le ha efectuado la tradición de la cosa la titularidad de la acción reivindicatoria contra quien ejerza su posesión (C.N.Civ., en pleno, "Arcadini, Roque s. suc. v. Maleca, Carlos", 11-XI-1958, LL 92-463). Para fundar esta afirmación, señaló por entonces el doctor Cichero en la opinión que abrió el acuerdo, que "los contratos, como el de compraventa, que tienen por finalidad transmitir la propiedad de una cosa, llevan en sí la fuerza suficiente para que se cumpla dicha finalidad". Por su parte, y desarrollando la misma idea, el voto del doctor Llambías puntualizó que "el desplazamiento de derechos que provoca la compraventa no alcanza, desde luego, al dominio mismo, hasta tanto no se practique el 'modo' adecuado para la traslación de ese derecho, consistente en la tradición de la cosa. Pero mientras esto ocurre, especialmente en los casos en que el vendedor por carecer de la posesión de la cosa está impedido de entregarla al adquirente, nada se opone a que se entienda transmitida a éste la acción reivindicatoria perteneciente a aquél, a mérito de esa independencia funcional que media entre el dominio como tal y la acción que lo ampara ... Adviértase que de otra manera [concluyó el prestigioso tratadista] el contrato de compraventa, en tal supuesto, vendría a quedar desprovisto

del contenido práctico pues sería ilusorio esperar que el vendedor sin provecho efectivo para él promoviera nada menos que un juicio de reivindicación contra un tercero, cuando es razonable pensar que exactamente para eludir esa contingencia es que ha concertado la venta en condiciones inconvenientes -sin posesión- que no puede menos de haberse reflejado en un inferior precio del inmueble".

Ha de admitirse pues en esas hipótesis, y en virtud de los fundamentos que anteceden, que por el efecto del contrato el comprador se encuentra facultado a promover aquellas acciones pertenecientes al autor de su derecho, en tanto puedan ser consideradas accesorias al objeto enajenado, las que por tal razón se transmiten al adquirente con prescindencia de la suerte que siga la titularidad del dominio (doctrina del art. 3268 del Código Civil).

Frente a los apuntados extremos, resultan insuficientes las razones esgrimidas por el quejoso en miras de enervar el derecho de reivindicar de la actora (art. 279, C.P.C.C.), correspondiendo en consecuencia -conforme se adelantara- descartar el agravio que se vierte en tal sentido.

3. Tampoco merece estimación la denuncia de haberse quebrantado la congruencia por extralimitación del fallo que incrementó el monto indemnizatorio fijado en la

instancia anterior más allá de lo solicitado por la actora.

A poco que se repare en los términos de la demanda, podrá advertirse que la señora Fabiani reclamó, en concepto de indemnización pecuniaria la suma de \$ 32.200 (\$ 25.200 por la ilegítima ocupación del inmueble y \$ 7.000 por daño moral), **o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producir** (v. fs. 128 y vta. y 132 vta./133, el destacado y subrayado me pertenecen). Sabido es que tal expresión de estilo es incorporada a los escritos de inicio de los procesos en los que se reclama indemnización con el evidente propósito de sujetar la cuantía de la eventual suma condenatoria a las resultas de la prueba a producirse. Ningún impedimento legal existe para que así se peticione, por tanto no infracciona el principio de congruencia el pronunciamiento que en tales condiciones fija una suma dineraria mayor o menor a la estimada tentativamente en la postulación liminar.

Esta Corte tiene dicho que no media infracción legal aun cuando la sentencia otorgue una indemnización mayor a la reclamada en la demanda si en ésta quedó aquella librada a lo que, "en más o en menos", resulte de la prueba (art. 163 inc. 6, C.P.C.C.; conf. Ac. 81.476, sent. del 23-IV-2003).

4. En cambio, estimo que asiste razón al recurrente en cuanto denuncia que ha sido apreciada por la

Cámara en forma absurda la prueba pericial sobre la cual se asentó la determinación del **quantum** indemnizatorio.

En efecto, cabe primeramente puntualizar que está fuera de discusión en autos el hecho de que las mejoras introducidas en la heredad (rellenado del terreno, silos, etc.) han sido obra del demandado -o a instancias de él- durante el período de su posesión, entendimiento que -por lo demás- resulta corroborado por los dichos de la propia accionante quien oportunamente reconoció y denunció que el predio en cuestión se encontraba "totalmente baldío" a la fecha de su adquisición (enero de 1995), manifestando la misma no poder realizar la proyectada obra de instalación de un galpón para depósito justamente por la ocupación del inmueble por parte de Di Nunzio (v. fs. 129 y sgtes.).

La Cámara estableció como parámetro liquidatorio de la indemnización respectiva, el valor locativo anual de \$ 6.300 estimado por el perito actuante a fs. 1383 (v. *acápite II b Valor de venta y valor locativo del inmueble Partida 11.990 con las construcciones realizadas conforme al plano de obra que se acompaña en la demanda*).

Según se ve, la sentencia de condena importó un valor equivalente a los frutos civiles que habría devengado el predio mejorado con una hipotética instalación

comercial e industrial (galpón para almacenaje de subproductos ganaderos), futuro emprendimiento que la actora alegó como causa motivante de su adquisición inmobiliaria.

Tal manera de resolver excede -conforme se adelantara- la razonable discrecionalidad con que cuentan los jueces para evaluar -entre otros- los extremos probatorios vinculados a la fijación del **quantum debeatur**, incurriendo en un indebido apartamiento de las constancias objetivas que resultan de la causa. En el caso, de los términos periciales que correspondía atender para la justa resolución del litigio.

No atender la crítica del recurrente respecto del capítulo que se analiza importaría convalidar una evidente inequidad y un inaceptable enriquecimiento injustificado del actor, quien de tal modo se beneficiaría con una indemnización equivalente a frutos civiles que exceden los que realmente habría devengado el fundo en el estado en que presumiblemente se encontraba al tiempo de la desposesión, perjudicándose a la vez al demandado que, aún si se lo considerase poseedor de mala fe, no podría ser condenado a restituir más allá de lo debido (arts. 788, 2438, 2439 y 2784, C.C.).

En razón de lo dicho, deberá acogerse el planteo articulado a fs. 1683 vta. **in fine**, estimándose

ajustada a derecho la valuación de \$ 2.600 formulada por el citado Perito Ingeniero Martínez a fs. 1382 (*acápite II a - Valor locativo del inmueble Partida 11.990 en estado baldío*), como valor anual de referencia para realizar el cálculo de la indemnización respectiva en la etapa liquidatoria (art. 289 inc. 2, C.P.C.C.).

V. Si lo que dejo expuesto resulta compartido, habiéndose verificado las infracciones normativas apuntadas (art. 279, C.P.C.C.), corresponderá hacer lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y revocar el pronunciamiento impugnado en cuanto a la suma fijada en concepto de indemnización por daño patrimonial, la que -en la etapa procesal oportuna- deberá liquidarse de conformidad con la pauta sentada en el parágrafo IV.4 que antecede (art. 289, C.P.C.C.).

En atención al progreso parcial del remedio extraordinario interpuesto, propongo que las costas correspondientes a esta instancia extraordinaria sean distribuidas en un 20% a la actora y en un 80% al recurrente que resulta parcialmente derrotado (arts. 71 y 289, C.P.C.C.).

Con el alcance indicado, voto por la **afirmativa**.

A la cuestión planteada, el señor Juez

doctor Negri dijo:

Adhiero a lo propiciado por el colega que abre el acuerdo a excepción de los párrafos séptimo al décimo del punto IV 2 de su voto.

Considero que la insuficiencia apuntada junto con el resto de los fundamentos por él expresados, dan la correspondiente respuesta y tratamiento al recurso interpuesto.

Con el alcance indicado, voto por la **afirmativa**.

El señor Juez doctor **Genoud**, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Hitters, votó también por la **afirmativa**.

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo:

Adhiero al voto del doctor Hitters, a excepción de lo expresado en los párrafos séptimo a décimo del punto IV.2 por estimar los restantes fundamentos expuestos suficientes a fin de dar respuesta al remedio bajo estudio.

Con tal alcance, voto por la **afirmativa**.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

S E N T E N C I A

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede,

se hace lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y se revoca el pronunciamiento impugnado en cuanto a la suma fijada en concepto de indemnización por daño patrimonial, la que -en la etapa procesal oportuna- deberá liquidarse de conformidad con la pauta sentada en el parágrafo IV.4 del voto que abre este acuerdo (art. 289, C.P.C.C.).

Las costas correspondientes a esta instancia extraordinaria se imponen en un 20% a la actora y en un 80% al recurrente que resulta parcialmente derrotado (arts. 71 y 289, C.P.C.C.).

El depósito previo de \$ 25.000,50, efectuado a fs. 1665 (\$ 2.500), fs. 1692 (\$ 8.537,50) y fs. 1772 (\$ 13.963) se restituirá al interesado (art. 293, C.P.C.C.).

Notifíquese y devuélvase.

DANIEL FERNANDO SORIA

JUAN CARLOS HITTERS

HECTOR NEGRI

LUIS ESTEBAN GENOUD

CARLOS E. CAMPS

Secretario