

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: Siete.-

En la ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca a los 5 días del mes de marzo de dos mil veinticuatro, se reúne la Sala de Recursos Ordinarios y Extraordinarios de esta Corte de Justicia de la Provincia, integrada en estos autos por los Señores Ministros titulares Dres. FABIANA EDITH GOMEZ, JOSE RICARDO CACERES y CARLOS MIGUEL FIGUEROA VICARIO, bajo la presidencia de la Dra. FABIANA EDITH GÓMEZ, Secretaria Dra. DELIA ISABEL ARIAS, para conocer del Recurso de Casación interpuesto en los autos Corte N° 013/23, “CHAILE DE GIMENEZ, María del Valle c/ GUANCA, Ambrosio s/ Reivindicación s/RECURSO DE CASACION”, el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones a resolver:

1) ¿Es procedente el Recurso de Casación interpuesto? En su caso, ¿qué pronunciamiento corresponde? -----

2) Costas.-----

Practicado el sorteo correspondiente, conforme el acta obrante a fs. 44, dio el siguiente orden de votación: Ministros Dres. CARLOS MIGUEL FIGUEROA VICARIO, JOSE RICARDO CACERES y FABIANA EDITH GOMEZ.-----

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Figueroa Vicario dijo:

Ocurre a esta instancia extraordinaria, la demandada en autos principales, postulando recurso de casación, en contra de la sentencia definitiva N° 04 de fecha 03 de Febrero de 2.023, dictada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, de Familia, Menores, de Minas y del Trabajo de Tercera Nominación, que se exhibe a fs. 403/415, de los autos principales, que ratifica el fallo del Tribunal inferior, sobre la procedencia de la acción de reivindicación.- - -

De la causa, surge, que la Sra. María del Valle Chaile de Gimenez, inicia demanda de reivindicación en contra del Señor Ambrosio Guanca, sobre un inmueble que se identifica en el plano de mensura para prescripción adquisitiva aprobado por el organismo catastral, ubicado en la Ciudad de Santa María. Señala expresamente la reivindicante, que le corresponde por escritura de cesión de derechos posesorios, número 18 de fecha 29 de Diciembre de 1999. Expone que la propiedad la hubo la cedente, por herencia, una tercera parte -1/3- indivisa en condominio y en partes iguales con sus hermanos José Lauro y Segundo Carmen Navarro, conforme hijuela de fecha 13/3/56, que se encontraría inscrita en el registro de la propiedad, a su vez le transfiere una tercera parte – 1/3- por compra de la cedente al condómino Segundo Carmen Navarro mediante instrumento público de fecha 7/9/66, cuyos antecedentes ofrece como prueba, mediante oficio al registro de la propiedad, archivo histórico y archivo judicial, como medidas preliminares.-----

Ratifica que su derecho a poseer deviene de la escritura de cesión de derechos posesorios, como de las hijuelas hereditarias de fecha 13/3/1.956.-----

Aduce que el demandado quien celebró un contrato de locación en forma verbal con la cedente- Sra. Navarro- no solo no abonó las locaciones, sino que rehusó hacer entrega del bien, lo que concluyó en el inicio de la acción de desalojo, que finalizó con el dictado de la sentencia de la Cámara de Apelaciones de Segunda Nominación, quien desestimó la acción, en consideración a que el Sr. Martín Guanca, negando la versión de la actora, rechazó la calidad de locadora, y de propietaria, como lo refleja la copia glosada a fs. 19/26.-----

Corrido el traslado de ley, de la acción de reivindicación, se presenta el Señor Martín Ambrosio Guanca, a través de apoderada, a fs. 124/129, negando y rechazando la acción, cuestionando el instrumento de cesión de derechos

posesorios, advirtiendo que en dicho instrumento no se cedió derechos reales, sino posesorios.- - - - -

El Tribunal de 1ra. Instancia, mediante sentencia N° 081/2.019 (fs. 292/304), citando incluso un antecedente de este Tribunal, identificado como Lagoria c/ Del Valle Castro. s/ Casación, de fecha 23/4/2.009 y sobre la base de la cesión de los derechos posesorios, hace lugar a la acción y condena al demandado a la entrega del bien en el plazo fijado.- - - - -

Apelada la sentencia, el Tribunal de grado superior, mediante sentencia número 4, glosada a fs. 403/415, rechaza el recurso de apelación y confirma la sentencia dictada por el inferior, sosteniendo que la cesión se hace sobre las partes en condominio que tenía la cedente en virtud de la herencia y de la compra hecha a uno de los condóminos, en definitiva, al estar de esta sentencia, la transmisión fue sobre el derecho real de condominio y que la figuración de la cesión de los derechos posesorios, fue un exceso de la notaria interviniente.- - - - -

En el tratamiento del recurso que pone en crisis la sentencia de Cámara, de mención supra, el casacionista sustenta el pedido de revisión en las causales previstas en el artículo 298, individualizando la de los incisos a) y c).- - - -

Para la causal de errónea interpretación y aplicación de la ley – inciso a- señala que erróneamente en función de la cesión de derechos posesorios, celebrada por escritura pública, la cámara habilita la acción real, ya que carece la transferencia de derechos reales, solo le habilita el ejercicio de acciones posesorias.-

Sostiene que incorrectamente el Tribunal, violando la ley, equipara la cesión de derechos posesorios a una transferencia de derechos reales.- -

Tal contradicción incurre el tribunal cuestionado, por cuanto la misma escritura en el renglón 19 y 20 de la segunda hoja, reza: facultándola a procurar la adquisición del dominio...por la vía judicial de la prescripción adquisitiva, por lo que nunca le fue transmitido el dominio. Se pregunta: ¿para qué

usucapión posterior? Si es que lo tenía, podría haber transferido el dominio en ese acto.- - - - -

Dentro del cuestionamiento al fallo puesto en crisis, señala el agraviado que los informes negativos de fs. 74, 78, 90/95 y 103 del archivo judicial y notarial, del registro de la propiedad y archivo histórico, sumado a que el incumplimiento al artículo 15 de la Ley N° 17.801, sobre las exigencias del tracto sucesivo, que no es otra cosa que con precisión expresar los antecedentes dominiales, estos no obran en la escritura de cesión de la posesión, no por error de la notaria, sino simplemente porque no se operó la transferencia de derecho real alguno, sino derechos personales, que no es obligatorio cumplirlos.- - - - -

Bajo la causal de arbitrariedad reproduce la línea argumental expuesta en la causal del inciso a) del artículo 298 del CPCC.- - - - -

A fs. 39/42 vta.obra dictamen de la Procuración General.- - - - -

A fs. 44 obra acta de sorteo y estudio de la causa, quedando desinsaculado el suscripto en primer término.- - - - -

I.- Efectuado una descripción somera de los antecedentes de la causa, me expido sobre la procedencia del recurso.- - - - -

Es decir, que la sentencia que se pretende casar, por la causal nominada y contenida en el inciso a) del artículo 298 del CPCC, exhibiría la no aplicación de la disposición su verdadero sentido, haciendo derivar de ella consecuencias que no resultan de su contenido; por equivocación en la indagación de su acepción. Se elige bien la norma pero se le asigna un significado distinto al que realmente tiene. El error es en la base jurídica o premisa mayor. Se trata de un déficit sobre su contenido. La errónea aplicación se da cuando a la incorrecta calificación de los hechos, se le aplica una regla que no corresponde, ello obedece justamente a una defectuosa subsunción. (Juan Carlos Hitters: técnica de los recursos extraordinarios y de la casación, La Plata, pag. 278/79) y llevado estas

explicaciones al caso de autos, este Tribunal tiene dicho que la invocación de esta causal, no se satisface con la mera invocación, sino que es menester indicar en qué consiste. (CJ Seco Jorge Rolando vs. Seco Juan José s/ Disolución de Sociedad Comercial – Recurso de Casación, 23/10/1.998.).- - - - -

En cuanto a la causal del artículo 298 inciso c) del CPC, nominada como arbitrariedad de la sentencia que se pretende poner en crisis por este remedio, señalo siguiendo los lineamientos de la C.S.J.N. (Fallos: 310: 2277, “Vidal”; 308: 2351, “Nuñez”; 311: 786, “Brizuela , entre otros) que la doctrina de la arbitrariedad es de carácter excepcional y que no tiene por objeto corregir fallos meramente equivocados, sino aquellos en que las deficiencias lógicas del razonamiento o la total ausencia de fundamento normativo impiden considerar el decisorio como sentencia fundada en ley, a los que aluden los artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional.- - - - -

Estos lineamientos conceptuales de la casación por arbitrariedad (inciso c. del art. 298) expuestos por los que podría prosperar el recurso de casación en la órbita de intervención de este Tribunal, no se ve reflejado en el fallo cuestionado por la parte demandada.- - - - -

A ello, agrego que, el carácter extraordinario de este remedio en tratamiento, en cuanto a la valoración de hecho y prueba, como lo introduce en el memorial recursivo y como cuestionamiento a la labor de los Sres. Magistrados en la instancia anterior se encuentra exenta de censura en esta instancia, salvo absurdo, estándole prohibido a este Tribunal modificar las conclusiones de hecho a las que ha llegado el Tribunal de mérito, mediante el estudio de las pruebas (CSJN , 24/05/94: Marino González Adriana del Carmen c/ Mordacci de Alonso María C.).- - - - -

Entiendo, que la causal del inciso a) del artículo 298 del ordenamiento de forma, así nominada, es de aplicación a la resolución del caso, explicando el agraviado, en qué consiste.- - - - -

II.- Debo principiar apuntando, que la doctrina – Claudio M. Kiper-Juicio de acciones reales. Hammurabi. 2.010. Buenos Aires. p-232- señala que el actor en el juicio de reivindicación debe contar con un título suficiente, restándole valor de idoneidad al boleto de compraventa.- - - - -

Por eso, citando a Salvat, expone que si el reivindicante no invoca título de propiedad, sino simplemente hechos antiguos de posesión, presunción derivada del estado de lugares, inscripciones en registros fiscales u otras circunstancias análogas, en tal situación el Juez no podría hacer prevalecer esos elementos frente a la posesión del demandado, ya que si este último nada tiene que probar sobre su posesión, ésta solo puede ceder ante la prueba plena y entera de la propiedad del reivindicante, sea por medio de la prescripción adquisitiva cumplida a su favor, sea a través de un título en forma.- - - - -

Los autores – Marina Mariani de Vidal, curso de derechos reales. Zavala. t. 3. P-418-, en esta cuestión, citan a Pothier, que es la fuente del codificador Velezano en esta materia, quien expresa “se llama título de propiedad, todo título que sea de naturaleza a hacer pasar de una persona a otra la propiedad del dominio: cusar idoneae ad transferendum dominiun”.- - - - -

De aplicación al caso de autos, y solo para el caso de transferencia de inmuebles, el artículo 3270 del Código Velezano, dispone que “nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien adquiere”.- - - - -

Analizada la legitimación activa, entendiendo que el reivindicante, debe inexorablemente acreditar la titularidad del derecho respectivo, porque la reivindicación es una acción que nace del dominio sobre cosas particulares – arts. 2757/2758/2759- surge que el título que acompaña como acreditación de su legitimación activa y que se exhibe a fs. 5/7, no acredita que se le

hubiera transferido el dominio, solo derechos posesorios, más allá de la denominación de “donación” que expresa el título.- - - - -

El mismo instrumento titula “CESION DE DERECHOS POSESORIOS”. En el capítulo de la exposición de la cedente, expone que cede y transfiere, en concepto de donación, la totalidad de las acciones y derechos, especialmente el derecho posesorio sobre el inmueble que describe. Expone el título que la cedente declara que le corresponden las acciones y derechos, por herencia y compra a uno de los otros herederos y faculta a la cesionaria a procurar la adquisición de dominio por la vía judicial de la prescripción adquisitiva, entiendo que con ello, lo único que transfiere son derechos posesorios.- - - - -

En ningún pasaje del título, la cedente dice que transfiere la propiedad, solo la posesión y esto se ratifica cuando faculta a la cesionaria a procurar la adquisición del dominio por vía judicial a través de la prescripción adquisitiva.- - - - -

El solo hecho de estar conformada la cesión de derechos posesorios, por escritura pública, no reviste de título suficiente para transmitir la propiedad, de allí la vigencia para la solución del caso del artículo 3270 del C. Civil. No pudo adquirir la cesionaria, un derecho mejor y más extenso que el que tenía la cedente.- - - - -

La cedente conforme título, y constancias de autos, en especial el informe del registro de la propiedad rendido a fs. 77/78, del archivo histórico de la provincia, rendido a fs. 102/103, no solo no está inscripto el título de adquisición a través de la herencia, sino también que no registra la supuesta adquisición a otro de los co-herederos expuesto en la manifestación que declara en la cesión de derechos posesorios, del inmueble cedido a la Sra. Chaile de Giménez, acreditando con ello, que solo cedió derechos posesorios.- - - - -

Ello se ratifica, cuando en el escrito de demanda, en el capítulo de antecedentes de su derecho, individualiza a la escritura como cesión de derechos posesorios; como cesionaria y continuadora de la posesión que ejerciera su predecesora – fs. 62 vlt.-, permiten inferir que no hubo transmisión de derechos reales, solo posesorios.- - - - -

III.- El artículo 1001 del Código Velezano, señala que la escritura pública debe expresar la naturaleza y su objeto, que a mi criterio, no es otra que la cesión de derechos posesorios.- - - - -

Sobre el particular, Bueres y Highton, en su obra Código Civil. Hammurabi. 2C. Buenos Aires. 1999. p-88 y al comentar el dispositivo citado expresan: “en caso de controversias posteriores que versen sobre el contenido negocial, si bien la calificación que las partes le hayan otorgado es importante a los efectos de dilucidar cuál fue la verdadera intención de ellas al contratar, no es decisiva, pues deberá prevalecer la verdadera naturaleza del acto y no las que las partes le dieron”.- - - - -

Las partes tuvieron en miras ceder derechos posesorios. La naturaleza del acto, fue transferir derechos posesorios y situarla en la posición de anexar la posesión de la cedente, para procurar, como dice el instrumento, adquirir la posesión por vía judicial por prescripción adquisitiva.- - - - -

Sin perjuicio de que el código Civil, en el artículo 2505, habla de perfeccionamiento de la transmisión una vez inscripto en el registro inmobiliario, esto nos lleva a analizar el instrumento de cesión de derechos posesorios, con los lineamientos de la Ley N° 17.801, publicada en el boletín oficial el 10 de Julio de 1968, y ratificar la naturaleza del acto que no fue otra cosa que ceder derechos posesorios y en manera alguna pretender hablar de exceso de la notaria, ya que su intervención se limitó a dar fe de las exposiciones que hacían las partes en su presencia, sin certificar calidad dominial de la cedente.- - - - -

El artículo 15 de la citada ley – tracto sucesivo- condiciona la registración del documento, a que aparezca como titular una persona que transmite y no una distinta de la que figure en la inscripción precedente, que no es otra cosa que mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos.- - - - -

Adorno y Marcolini de Adorno- Ley Nacional Registral Inmobiliaria. Hammurabi. Buenos Aires. 1989-, señala siguiendo a López de Zavalía, que el dispositivo en su primera parte, cuando dispone que no se registrará documento en el que aparezca como titular una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente, consagra el principio de identidad- Explica tal principio que para que pueda registrarse un derecho es preciso que el adquirente pueda invocar una filiación de tipo negocial o de tipo legal con el que antes figura inscripto en el Registro. De allí que la norma en comentario concluye, que de los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del título de dominio..., por eso la notaria nada dijo ni certificó los antecedentes dominiales de la cedente de los derechos posesorios, por que no existen, conforme dan cuenta los informe de fs. 77/78 y 102/103.- - - - -

La certificación que hago del título, lo ratifica el artículo 23 de la Ley Registral, que dispone que ningún escribano podrá autorizar documentos de transmisión, constitución...de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro.- - - - -

Dos exigencias pesan sobre el notario, la de tener el título inscripto en el registro – antecedente-, como así también el certificado de ley con las constancias del caso. Nada expuso el notario de estas exigencias, no se trata de una omisión culposa o involuntaria. Solo que el acto de transmisión no era de la propiedad, solo de la posesión.- - - - -

Así la cuestión analizada, entiendo que el reivindicante no ha acreditado la legitimación activa, con el correspondiente título de transmisión de la propiedad.-----

Finalizando, y en consideración a que el fallo de Ira. Instancia, cita un precedente de este Tribunal, identificado como Corte N° 56/07- Lagoria c/ Lila Castro de Aibar, Sentencia Definitiva N° 9 de fecha 23 de Abril de 2009, el mismo está referenciado a la cesibilidad de la acción, en los términos del artículo 1444 del código velezano, dejando constancia, que los inmuebles objeto de la acción, se encuentran inscriptos en el Registro de Dominio del Departamento de Belén, conforme voto del Dr. Cáceres.-----

IV. Por ello, propongo a la sala, hacer lugar al recurso de Casación, casando la sentencia que se pone en crisis por este remedio extraordinario, declarando que la reivindicante no tiene legitimación activa para la procedencia de la acción de reivindicación. Es mi voto.-----

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Cáceres dijo:

Comparto la relación de causa del voto inaugural del Sr. Ministro, Dr. Carlos Miguel Figueroa Vicario, y adhiero a la decisión a la cual el mismo arriba en un todo. Es mi voto.-----

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, la Dra. Gómez dijo:

Adhiero a la relación de causa, fundamentos y conclusión propuesta por el Sr. Ministro que inaugura el acuerdo. Así voto.-----

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Figueroa Vicario dijo:

En consideración a los resultados favorables en las instancias inferiores a la parte actora en los autos principales, costas por su orden en todas las instancias. Es mi voto.-----

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Cáceres dijo:

Respecto a la imposición de las costas, único punto sobre el cual disiento, en virtud de que en materia de costas, nuestro ordenamiento procesal adhiere al principio general de la imposición de la mismas por el hecho objetivo de la derrota, con prescindencia de la buena o mala fe con que la parte vencida haya podido actuar durante la sustanciación del pleito.-----

Dicha premisa es, además, a toda vista lógica considerando que “el criterio objetivo de la derrota en la imposición de costas tiende a resarcir al vencedor de los gastos de justicia en que debió incurrir para obtener ante el órgano jurisdiccional la satisfacción de su derecho”. (CNCiv., Sala L, 29/5/96, LL, 1998-D-893).-----

En el presente caso, y en vistas a los resultados arribados en la resolución al mismo, no encuentro motivos por los cuales apartarme de la norma general que manda imponerse al vencido las costas, porque quien hace necesaria la intervención del tribunal por su conducta –acción u omisión-, debe soportar el pago de las erogaciones que la contraparte ha debido realizar en defensa de su derecho.- -

Por ello es que disiento en relación a la imposición de costas propuestas en el voto inaugural y me pronuncio porque las mismas sean impuestas, según el principio general, a la vencida. Es mi voto.-----

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, la Dra. Gómez dijo:

Corresponde señalar que, siguiendo los lineamientos del voto inaugural, la imposición de costas por el orden causado, encuentra su fundamento

en la dificultad y diversidad de posturas respecto a la cuestión traída a resolver, con dos instancias inferiores a favor de la parte actora, en relación al análisis de los documentos acompañados y el alcance de los mismos, lo que me lleva a concluir que bien pudo creerse con derecho a litigar contra el hoy recurrente. Así voto.- - - -

En mérito al Acuerdo de Ministros que antecede, oído el Sr. Procurador General en su dictamen N°151/23 y por unanimidad de votos,

LA CORTE DE JUSTICIA DE CATAMARCA

(con disidencia parcial del Dr. Cáceres respecto a las costas)

RESUELVE:

1) Hacer lugar al recurso de casación interpuesto por la parte demandada en contra de la Sentencia Definitiva N° 4, de fecha 03/02/2023, dictada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, de Minas, Familia, Menores y del Trabajo de Tercera Nominación y, en consecuencia, casar la misma, declarando que la reivindicante no tiene legitimación activa para la procedencia de la acción de reivindicación.- - - - -

2) Costas por su orden en todas las instancias. - - - - -

3) Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto se practique en las instancias pertinentes.- - - - -

4) Protocolícese, notifíquese y, oportunamente, bajen los autos a la Cámara de origen. - - - - -

Presidente: Dra. Fabiana Edith GOMEZ

Ministros: Dr. José Ricardo CACERES.-

Dr. Carlos Miguel FIGUEROA VICARIO.-

Secretaria: Dra. Delia Isabel ARIAS.-