

## Reivindicacion Boleto De Compraventa Justo Titulo

### JURISPRUDENCIA

### Reivindicación. Boleto de compraventa. Justo título

Se

confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por reivindicación, por entender que el demandado no ha logrado acreditar los presupuestos fácticos de su defensa y reconvenición, mientras que la parte actora logró probar los extremos que tornan viable la acción intentada.

Lomas de Zamora, a los 3 días de Junio de 2015, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces que integran esta Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala I, de este Departamento Judicial, Dres. Javier Alejandro Rodiño y Carlos Ricardo Igoldi con la presencia del Secretario actuante, se trajo a despacho, para dictar sentencia, la causa n° 71777, caratulada: "INTRONA SUSANA DONATA C/CEA ARIEL S/ REIVINDICACION".- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, del mismo Estado, la Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes: -CUESTIONES- 1°.- ¿Es justa la sentencia dictada? 2°.- ¿Qué corresponde decidir? Practicado el sorteo de ley (art. 263, últ. parte, Cód. Proc.), dio el siguiente orden de votación: Dres. Javier Alejandro Rodiño y Carlos Ricardo Igoldi.- -VOTACION- A la primera cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño dice: I.- El señor juez titular del Juzgado de Primera Instancia en lo civil y comercial N°8 departamental dictó sentencia a fs. 405/406 haciendo lugar a la demanda por reivindicación promovida por Susana Donata Introna y rechazando la reconvenición intentada por la parte demandada. Impuso la totalidad de las costas al vencido Ariel Luis Cea. El pronunciamiento fue apelado a fs. 409 por el demandado. Radicadas las presentes actuaciones en esta Sala, a fs. 426/428 expresó agravios el apelante, mereciendo réplica de la parte actora a fs. 432/438. A fs. 439 se llamó la causa para dictar sentencia, por providencia que se encuentra consentida. A fs. 440 se dispuso suspender el llamamiento de autos para sentencia dictado y hacer saber la nueva integración de la sala, siendo reanudado a fs. 447.

DE LOS AGRAVIOS II.- Se agravia el demandado del progreso de la acción de reivindicación y el rechazo de la reconvenición intentada, argumentando que yerra el magistrado de anterior grado al considerar que no cuenta con título para fundar su defensa. Se agravia de la interpretación de la pericia caligráfica sosteniendo que las firmas que fueron consideradas indubitadas, resultaban de antigua data y que por eso pudo arrojar la conclusión que la firma inserta en el boleto de compraventa no resultaba del patrimonio escriturario del Sr. Ferrario. Asimismo, sostiene que se encuentra amparado por la prescripción breve de 10 años del artículo 3999 del Código Civil.

DE LA REPLICA III.- En ocasión de contestar el traslado de los agravios, la parte actora acusó a la demandada de no haber cumplido con la carga que impone el artículo 260 del código de rito. Tocante al pedido hecho en la réplica para que se declare desierto el recurso, basado en la inexistencia de suficiente fundamentación, debo dejar sentado que esta Sala, efectivamente, se ha impuesto un criterio de exigir la formulación de una crítica concreta objetiva, razonada y circunstanciada de todos y cada uno de los fundamentos del fallo. Es así, que el desarrollo de los agravios a la luz del artículo 260 del Código Procesal Civil y Comercial de nuestra provincia supone, como carga procesal, una exposición en la que mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado se evidencie su injusticia. La expresión de agravios debe contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo recurrido que se consideren equivocadas, en base a las constancias de autos, debiendo ser la pretensión de la quejosa autosuficiente y demostrativa de los desaciertos del Magistrado, pues no resulta ataque idóneo las meras afirmaciones del recurrente no avaladas en circunstancias emergentes del proceso, ni la mera disconformidad con lo decidido, toda vez que este proceder en manera alguna satisface la requisitoria legal de los artículos 260, 261 y 266 del rito y, en consecuencia, acarrea como lógica conclusión, que corresponda desierto este aspecto del recurso (esta Sala, causa: 65280 RSD: 231/08 S 01/07/2008 in re ?Moravicky, Alejandro c/Bressan, Luciana s/Ds y Ps?). Esta Sala ha dicho, a su vez, que en los casos que aun mínimamente se cumplieran tales extremos, y se entendiera que está en juego el principio de defensa en juicio, corresponde atender tales quejas, siguiendo la denominada doctrina amplia -pero acoto- sólo excepcionalmente se ha seguido este criterio (CALZ Sala I Reg. Sent. Def. 181/92, 46/93, 138/93, 177/93, 96/94, 56/98, 169/99 y ot.). En mi concepto, el escrito cuestionado no puede ser calificado de insuficiente, respecto de las críticas que formula al decisorio apelado. En consecuencia estimo necesario atender sus quejas, y revisar la justicia del fallo (Doctrina del art. 260 CPCC y jurisprud. Anotada).

CONSIDERACION DE LAS QUEJAS IV.- El artículo 2758 del Código Civil dispone que la acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquél que se encuentra en posesión de ella. Además, en la nota al artículo indicado el codificador, citando a Pothier, dice que la palabra "poseer-poseedor" se aplica en el caso de la norma y respecto del demandado, tanto al que posee como dueño de la cosa, como al que meramente la tiene. En tal inteligencia se considera debidamente acreditado por parte de la actora su legitimación activa, toda vez que los títulos de propiedad y los certificados de dominio como instrumentos públicos, hacen plena fe en los términos de los

artículos 979 inc. 1º, 980, 993, 994, 995 y concordantes del Código Civil (esta Sala Causa: 53183 RSD-350-3 S 24-10-2002, in re "Ecar empresa constructora argentina S.A. c/ Rios, Alfredo s/ Reivindicación", LLBA 2003, 1035). Con el certificado de dominio de folio real de fs. 296, y las constancias obrantes a fs. 126 y 320, entiendo que está fuera de discusión la legitimación de la actora para accionar, justificando su carácter de administradora y heredera del 50% indiviso del inmueble cuya reivindicación persigue.

V.- El demandado ha argumentado haber adquirido el inmueble por boleto de compraventa suscripto el día 28 de abril de 1995, el cual se encuentra agregado a fs. 82. La pericia caligráfica obrante a fs. 281/285, realizada por el Calígrafo Público Gabriela Andrea Werchowski, arrojó que la firma inserta en dicho boleto atribuida al Sr. Ruben Armando Ferrario (quien vendió por sí y como apoderado del Sr. Parodi) no se corresponde con su puño y letra (art. 384 y 474 CPCC). El mentado dictamen mereció el pedido de explicaciones de fs. 290, el cual fue adecuadamente respondido por la experta a fs. 303/304, reiterando y ampliando los fundamentos de su informe, el cual se mantiene incólume y, por lo tanto, no habré de apartarme de sus conclusiones (art. 384 y 474 CPCC). En cuestiones eminentemente técnicas, como indudablemente se dirimen en este rubro, la prueba pericial adquiere especial relevancia y preeminencia, si bien la misma, en su contenido y conclusiones carece de fuerza vinculante para el Magistrado, como que su seguimiento o apartamiento no depende de la actitud del justiciable de observar el dictamen o la falta de ello, sino del grado de convicción que tal elemento acreditatorio produzca en el ánimo del juez, en sustento de la aplicación y experiencia (sana crítica) del adecuado procedimiento para la realización y producción de tal medio (doct. art. 384, 473, 474 CPCC; CALZ Sala I Reg. Sent. Def. 373/95, 5/97, 151/97, 255/97, 91/97 entre muchos otros). El informe pericial resulta el medio de excelencia, puesto que integra los conocimientos del juez a través de explicaciones técnicas y ciertas apreciaciones que efectúa el experto caben presumirlas sustentadas precisamente en el conocimiento que emana de la circunstancia de detentar título habilitante de rigor científico con incumbencia en el tópico, aún cuando el juez personalmente las posea. En principio, la fuerza probatoria del dictamen solamente puede enervarse por fundadas razones científicas o técnicas, resultando ilógica la pretensión de contrariarlas con opiniones profanas o discrepancias subjetivas, y, por más amplias que sean las facultades del juez al apreciar las conclusiones y que las mismas no sean vinculantes, el apartamiento debe ser fundado en razones de mucha entidad (SCBA, Ac. 45797 S 14-5-1991, A y S 1991-I-710). Y no concierne al juez ensayar una respuesta sobre el déficit científico de la pericia. Lo que sí corresponde es apreciar tal diligencia mediante parámetros vinculados con la colección de información, exámenes, respaldo empírico, fundamentos, exposición lógica de datos y conclusiones como ingredientes principales a la actividad destinada a formar convicción judicial a través de la sana crítica (doct. arts. 384, 474 CPCC). Es que, si bien la pericial no es vinculante para el juez de la causa, éste debe tener fundadas razones técnicas para enervarlo. En la hipótesis, el magistrado debe contar con fundamentos científicos del mismo nivel y rigor probatorio que el elaborado por el experto, pues sería ilógico - como quedó dicho - que el sentenciante intente confrontar un dictamen de tal naturaleza con discrepancias de índole subjetiva que nunca alcanzarían la entidad convictiva del informe, puesto que si éste no resulta fuera del contexto de las circunstancias de autos, ni encuentra demostrada al juzgador la inexactitud de sus conclusiones, no debe apartarse de ellas (CNCiv., Sala F, LL, 1982-D-249). Por lo tanto, el referido documento no puede ser considerado hábil para fundar una defensa idónea para repeler la acción de reivindicación, incluso cuando la parte demandada sostiene que el timbrado del Banco le da mayor fuerza probatoria, toda vez que dicho sellado, solamente da cuenta del cumplimiento de obligaciones tributarias, que nada prueba sobre la realidad del acto (art. 384 CPCC).

VI.- Tampoco resulta idónea la argumentación en torno a la existencia de una prescripción corta, ya que el boleto de compraventa acompañado, aun cuando se considerase válido, no reúne los requisitos del justo título al que hace referencia el artículo 3999 del Código Civil. Al respecto, y a modo introductorio, tiene dicho la Casación Provincial que, según la ley civil, tratándose de bienes inmuebles, el dominio sólo se adquiere mediando escritura pública, tradición e inscripción (arts. 577, 1184 inc. 1, 1185, 2505, 2524, 2601, 2602, 2603 y 2609, C.C.). Habiéndose juzgado que el boleto de compraventa no basta por sí solo para transferir el dominio irrevocable al comprador ("Acuerdos y Sentencias", serie 8a., t. VII, p. 444; 1972-I-526; 1973-I-672). El adquirente por boleto sólo es titular de una pretensión personal que no excede el marco de los derechos creditorios y carece de relevancia como negocio modificatorio de situaciones reales preexistentes ("Acuerdos y Sentencias", 1966- III-1142; "D.J.B.A.", t. 117, pág. 409; Ac. 37.368, sent. del 29-III-1988). Es que el requisito formal de la escritura pública hace a la adquisición del derecho de propiedad que se transmite (arts. 1184 inc. 1, 2601 y 2602, Cód. Civil). De esta manera, los argumentos ensayados por el demandado con base a los derechos emergentes del boleto -cesión; subrogación; etc.-, derecho real imperfecto (art. 2772, Cód. Civ.), mejor derecho (arts. 2471 y 2790, ód. cit.), no pueden ser acogidos. El titular del boleto tiene título suficiente pero no "justo título", pues carece de la solemnidad establecida por la ley. La palabra "justo" se refiere exclusivamente a la reunión de las condiciones legales, y no a la legitimidad del enajenante (arts. 1184 y 4010, Cód. Civil; Morello, op. cit., t. II, p. 221 y ss.; Salas-Trigo Represas, Código Civil Anotado, Depalma, 2º ed., 1978, t. 3, p. 335; Llambías-Méndez Costa, Código Civil Anotado, Abeledo Perrot, 2001, t. V-C, p. 843). El justo título debe ser el acto jurídico apto por sí para transmitir el dominio de un inmueble o para constituir un derecho real (art. 4010, Cód. Civ.). El justo título se asemeja al título suficiente en

cuanto al concepto: es el acto jurídico idóneo para transmitir un derecho real (v. gr compraventa, permuta, etc) y, además, reúne la forma requerida (escritura pública), pero tiene una falla en los recaudos de fondo que lo diferencian. Ocurre que el justo título emana de una persona no legitimada para transmitir (v.gr: venta de cosa ajena), o que no tenía capacidad para otorgar el acto (v. gr: venta de cosa ajena), o que no tenía capacidad para otorgar el acto (v. gr: demente) (Kemelmajer de Carlucci, A - Kiper, C - Trigo Represas, F; "Código Civil Comentado - Artículos 3875 a 4051" Pag. 472, Ed Rubinzal-Culzoni, 2007). VII.- Así las cosas, el demandado no ha logrado acreditar los presupuestos fácticos de su defensa y reconvenición, carga que le correspondía en virtud de los postulados del artículo 375 del rito, mientras que la parte actora ha logrado probar los extremos que tornan viable la acción intentada, por lo que corresponde confirmar la sentencia apelada, lo cual dejo propuesto al Acuerdo. En virtud de estas consideraciones -VOTO POR LA AFIRMATIVA- A la misma primera cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi, por consideraciones análogas, TAMBIEN VOTA POR LA AFIRMATIVA.- A la segunda cuestión, el Dr. Javier Alejandro Rodiño dice: Visto el Acuerdo logrado al tratar la cuestión que antecede, corresponde confirmar la sentencia apelada. Las costas de Alzada habrán de ser soportadas por la parte demandada vencida (art. 68 CPCC), difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (Ley 8904). -ASI LO VOTO- A la misma segunda cuestión, el Dr. Carlos Ricardo Igoldi, por compartir fundamentos, VOTA EN IGUAL SENTIDO.- Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA En el Acuerdo quedó establecido que la sentencia es justa y debe ser confirmada. POR ELLO, CONSIDERACIONES del Acuerdo que antecede y CITAS LEGALES, confírmase la sentencia apelada. Costas de Alzada a la parte demandada vencida. Difiérese la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad. Regístrese. Notifíquese y, consentida o ejecutoriada, devuélvase a la instancia de origen.-

002406E