

Reivindicacion Falta De Legitimacion Activa Nulidad De La Sentencia Principio De Retroactividad

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Falta de legitimación activa. Nulidad de la sentencia.

Principio de retroactividad La sentencia de primera instancia estimó la defensa de falta de legitimación activa y, en consecuencia, rechazó la demanda de reivindicación interpuesta por los actores. Apelada esa decisión, la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Corrientes revocó el pronunciamiento de primera instancia estimando la demanda, condenando, en consecuencia, a los demandados a restituir el inmueble objeto de la litis. El Tribunal Superior de Justicia resuelve hacer lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido y casar la sentencia de Cámara revocando la de primera instancia sobre el pronunciamiento acerca de las costas, para imponer las devengadas en ambas instancias ordinarias en el orden causado.

En la ciudad de Corrientes, a los doce días del mes de febrero de dos mil quince, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz y Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° EXP ? 39645/9, caratulado: ?BARRIOS JUAN JOSE Y ARGUELLO MERCEDES DEL CARMEN C/ CASTILLO MARTIN Y ALEGRE CATALINA S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)?. Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz y Eduardo Gilberto Panseri. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.? Juan José Barrios y Mercedes del Carmen Arguello promovieron demanda de reivindicación contra Martín Castillo y Catalina Alegre de Castillo del inmueble ubicado en la Manzana N° ..., Casa N° ... del complejo habitacional 400 Viviendas del Barrio Dr. Montaña. Relataron que Barrios celebró un contrato de permuta con Castillo; que posteriormente y debido a las dificultades para entrar en posesión del bien adquirido denunció los hechos al IN.VI.CO. originándose el expediente administrativo N° 900?7306/02 en el que se dictó la resolución N° 167 que no aprobó al canje porque, según aseveró el organismo administrativo, la situación jurídica de las viviendas no eran las mismas y, el negocio fue efectuado sin su intervención; que interpuesto recurso de revocatoria con apelación y nulidad en subsidio fue rechazado y, que elevadas las actuaciones al Poder Ejecutivo por la deducción del recurso jerárquico también fue rechazado, quedando firme la resolución impugnada (fs. 2/4). Los litisconsortes pasivos opusieron falta de legitimación activa y, contestaron demanda. Afirmaron que en virtud del contrato de permuta celebrado con los actores, éstos efectuaron tradición del inmueble en cuestión, que, en consecuencia, de conformidad con el art. 2453 del Código Civil perdieron la posesión por su propia voluntad, por lo tanto no podían reivindicar contra quien la transmitieron. Aseveraron que eran poseedores de buena fe y, que la actora carecía del derecho de poseer, condición esencial para reivindicar (fs. 32/35). La sentencia de primera instancia estimó la defensa de falta de legitimación activa y, en consecuencia, rechazó la demanda (fs. 271/278 vta.). Apelada esa decisión, la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad revocó el pronunciamiento de primera instancia estimando la demanda de reivindicación condenando, en consecuencia, a Martín Castillo y Catalina Alegre de Castillo a restituir el inmueble objeto de la litis. Para así decidir expuso que del Expediente N° 900?7306/02 del IN.VI.CO. surgía que por resolución del 24/02/05 se estableció no hacer lugar al canje efectuado entre Juan José Barrios y Martín Castillo, que el negocio fue efectuado sin intervención de tal institución y, que ello iba en interés de unos pocos y en perjuicios de otros; que Castillo interpuso contra esa resolución recurso de revocatoria con apelación en subsidio pero fue rechazado por resolución del 24/02/02; que posteriormente en el ámbito del Poder Ejecutivo se rechazó el recurso jerárquico, quedando, en consecuencia, firme la resolución atacada. Siguió diciendo que en la cláusula quinta de la escritura de compraventa con hipoteca del inmueble objeto de este proceso, Barrios se obligó a no transferir, locar o prestar el bien, no introducir mejoras o modificaciones sin autorización del Instituto, previéndose en la cláusula octava que la previa autorización del IN.VI.CO. en los supuestos de transferencia del inmueble, por lo tanto, aseveró le estaba prohibido al actor negocios derechos referidos a la unidad habitacional en cuestión y, le cabía la obligación ineludible de dar intervención al IN.VI.CO., así como contar con su autorización previa para cualquier acto de administración o disposición. Afirmó que así las cosas resultaba indudable que el negocio jurídico que unió a las partes (el canje o permuta) se encontraba expresamente prohibido tanto por la documental analizada como por las normativas del FO.NA.VI. En tal sentido, precisó la ley N° 3411 de creación del Instituto de Vivienda de Corrientes declara que las obras que se realicen con los recursos de FO.NA.VI. se ajustarán a las disposiciones de la ley 21.581 y sus modificatorias; que esas normas establecen especiales condiciones de venta justamente basadas en el carácter social de las mismas; que ante la prohibición legal

expresa o transferencia de derechos sobre la cosa, el negocio jurídico estaba regido por lo dispuesto por el art. 953 del Código Civil.

Por ello, expresó que aún cuando se sostuviera el desprendimiento voluntario de la posesión por el acto de permuta o contratación que uniera a las partes, ésta debía llevarse a cabo con la intervención del IN.VI.CO., lo que no fue cumplido y provocó la decisión de la administración de dejar sin efecto dicho negocio jurídico, decisión que le es oponible a las partes porque fue dictada con su intervención, es más la accionada inclusive agotó las vías recursivas y provocó el decisorio del Poder Ejecutivo. Expuso que en casos similares en las que se cuestionaran contrataciones realizadas sin autorización expresa del IN.VI.CO., como lo entendiera el Superior Tribunal de Justicia de Corrientes, constituyen un acto jurídico carente de licitud genérica en su objeto, idoneidad, legal o legalidad ajustado a derecho, y también porta ausencia de licitud sensu stricto, es decir, que el objeto no sea prohibido. Ello, por cuanto a las viviendas construídas bajo el régimen de las leyes nacional N° 24464 y provincial N° 5001 que adhiere a aquélla, son bienes con una finalidad social e interés público preponderante. En consecuencia, concluyó, el contrato de permuta que uniera a las partes fue no sólo dejado sin efecto por la administración, sino que además es inválido y, ninguna acción judicial puede fundarse en un contrato inválido. Continuó expresando que la nulidad del contrato resultaba acorde con las constancias de autos y las circunstancias en que la vinculación jurídica se produjo, que debía encuadrarse en lo dispuesto por el art. 1044 del Código Civil; que además la nulidad era manifiesta, toda vez que era innecesario realizar una investigación de hecho para visualizar el defecto del negocio celebrado. Finalmente señaló que frente al título cierto del reivindicante, el demandado no exhibió título hábil que le otorgara derecho a la posesión pues el referido contrato de permuta por estar expresamente prohibido y sin autorización expresa del IN.VI.CO., constituía un acto jurídico carente de licitud genérica en su objeto por lo que la acción de reivindicación debía prosperar (fs. 322/327).

II.? Disconforme, los litisconsortes pasivos interpusieron a fs. 328/330 el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley en examen atribuyendo a la sentencia impugnada violación del art. 1137 del Código Civil, de los arts. 16 y 18 de la Constitución Nacional y de la Constitución Provincial y, absurdo. Argumentan que la Cámara no comprendió que la operación realizada por las partes no está expresamente prohibida porque lo que acordaron es una permuta de una vivienda social por otra vivienda social, que no perjudica o desvirtúa sus fines, más aún el IN.VI.CO. al transferir la propiedad y transformarse en acreedor hipotecario sólo tiene interés en el crédito de las cuotas restantes, y lo demostró con la percepción de ellas. Arguyen que la validez del contrato de permuta no fue puesto a consideración pues la autonomía de la voluntad es ley para las partes. Y, lo resuelto por el IN.VI.CO. es inoficioso. Agrega que los vendedores conocían el impedimento que tenían no obstante suscribieron el contrato y otorgaron voluntariamente su posesión, no se configuró, en consecuencia, el despojo, requisito para la procedencia de la reivindicación.

III.? La vía de gravamen planteada fue interpuesta dentro del plazo legal, en contra de una sentencia definitiva y, con satisfacción de la carga del depósito económico. Mas los agravios que porta el recurso en lo principal no habilita la instancia extraordinaria. Paso a explicar porqué

IV.? Las protestas del recurrente no son conducentes para variar la solución que se acordó al asunto, toda vez que para la restitución dispuesta del inmueble de este proceso poco o nada interesan las normas de la reivindicación, pues ella es efecto de la nulidad declarada por la jurisdicción de oficio. En efecto

V.? Cabe recordar que la nulidad de los actos jurídicos, cuando es absoluta, puede ser declarada de oficio por los jueces (art. 1047 Cód. Civ.) (SALVAT?ARGAÑARAZ, Derecho Civil, Parte General, T.EA, Bs. As., 1964, v II, pág. 750; LLAMBIAS, J.J.: Derecho Civil, Parte General, Abeledo?Perrot, Bs. As., 1975, v III, pág. 612; BUERES?HIGHTON; Código Civil y Leyes complementarias, Hammurabi, Bs. As., 1999, v 2C, pág. 357; MOISSET DE ESPANIS, "Nulidad absoluta y declaración de oficio", J A . 1980?11?164; S.C. De Mendoza, Sala I, 9/10/89, E.D. 136?593; Cám.Civ., Sala C, L L . 90?296;). Es lo que la Cámara invoca en el caso: el acto con fundamento en el cual opusieron legitimación activa Castillo y Alegre tiene objeto ilícito (Art. 1044, Ida. Píe. Cód. Ctv.) (SALVAT?ARGAÑARAZ, Derecho Civil, Parte General, T.E.A., Bs. As., 1964, v II, pág. 740; LLAMBIAS, J J .; Derecho Civil, Parte General, Abeledo Perrot, Bs. As., 1975, vIXI, pág. 594; MOISSET DE ESPANES. "Nulidad absoluta y declaración de oficio", J A 198< ;?li?164).Conf. STJ en "Cometti Angel Horacio c/ Chaparro Edgard Esteban S/ Ordinario", sentencia N° 2 del 3/02/ 2006). De modo que su pronunciamiento es insusceptible de la tacha de que la validez del citado contrato de permuta no fue sometido a consideración.

VI.? Aclarado lo anterior, sabido es que "la nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado" (art. 1050 Código Civil); es el denominado principio de retroactividad de la sentencia de nulidad. La sentencia de nulidad priva al negocio jurídico de idoneidad para producir sus efectos propios, proyectando su efecto invalidatorio hacia el futuro, así como también vuelve hacia el pasado con efecto retroactivo a la fecha de celebración del acto jurídico, tratando de hacer desaparecer las consecuencias a que el acto inválido hubiera dado vida, y de reponer a las partes en la situación jurídica en que se hallaban al tiempo de concertarlo, a cuyo fin las consecuencias de la sentencia de nulidad se proyectan hacia las partes y también a los terceros, como aplicación de aquel principio general se extinguen todos los derechos reales y personales que se hubieran creado o transmitido en virtud del acto nulo o anulado por sentencia. Y también como aplicación del mismo principio general nace la obligación correlativa de restituir las cosas que se hubieran adquirido como derivadas

del acto inválido, luego de la sentencia que lo establece (conf. BUERES, Alberto ? HIGHTON, Elena. "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial", de T. II?C, pág. 382 y ss., Editorial Hamurabi, 1999). Así, habiendo tenido el convenio del sub?lite principio de ejecución, su condición de acto nulo de nulidad absoluta conlleva a que las partes se restituyan mutuamente lo que hubieran recibido como consecuencia de aquella ejecución, a fin de volver las cosas al estado anterior del acto invalidado (art. 1052 del Código Civil; BUERES, A. y HIGHTON, E., "Código Civil y normas complementarias ? Análisis doctrinal y jurisprudencial", Buenos Aires, 2005, t. 2?C, ps. 525/526). Es decir, dictada la sentencia de anulación a fin de que las partes sean puestas en la situación que habrían tenido si no se hubiera cumplido el acto, tienen que restituirse las prestaciones hechas hasta dejar las cosas como antes de la ejecución (conf. CIFUENTES, S., Negocio Jurídico, N° 354?35). En síntesis, en el caso la nulidad lleva a la restitución de la prestación susceptible de ser devuelta, esto es, el inmueble entregado por la permuta. VII.? En donde sí hay error in iudicando es en la imposición de las costas. La Cámara debió considerar ?y no lo hizo? que la restitución del inmueble fue dispuesta como consecuencia de la nulidad que declarara, nulidad que ambas partes ? actora y demandada? contribuyeron a causar. Prescendencia de un extremo decisivo, habida cuenta que este último hecho es razón más que suficiente para imponer las costas de todas las instancias por el orden causado. VIII.? Por todo ello y si este voto resultase compartido con la mayoría necesaria de mis pares, corresponderá estimar parcialmente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido a fs. 328/330, para en mérito de ello casar la sentencia de Cámara y revocar la de primera instancia sobre el pronunciamiento acerca de las costas, para imponer las devengadas en ambas instancias ordinarias en el orden causado. Con costas del recurso extraordinario por el orden causado y, devolución del ...% del depósito económico. Regulando los honorarios del letrado de la parte recurrente, doctor Mártires Vallejos, como monotributista en el ... % (art. 14 ley 5822) de los aranceles que se fijen por la labor en primera instancia al letrado vencedor. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 8 1°) Hacer lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido a fs. 328/330, para en mérito de ello casar la sentencia de Cámara y revocar la de primera instancia sobre el pronunciamiento acerca de las costas, para imponer las devengadas en ambas instancias ordinarias en el orden causado. Con costas del recurso extraordinario por el orden causado y, devolución del ...% del depósito económico. 2°) Regular los honorarios del letrado de la parte recurrente, doctor Mártires Vallejos, como monotributista en el ... % (art. 14 ley 5822) de los aranceles que se fijen por la labor en primera instancia al letrado vencedor. 3°) Insértese y notifíquese. Fdo. Dres. Guillermo Semhan?Fernando Niz?Eduardo Panseri. 000728E