

## Reivindicacion Boleto De Compraventa Falta De Certificacion Carencia De Legitimacion Activa Rechazo De La Demanda

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Boleto de compraventa. Falta de certificación. Carencia de legitimación activa. Rechazo de la demanda. Se revoca la sentencia que hizo lugar a la acción reivindicatoria, pues quien aparece vendiendo en el boleto no es titular de dominio del bien ni está acreditado que estuviera facultado para realizar tal acto, tratándose en el mejor de los casos de un supuesto de venta de cosa ajena que en ningún momento aparece ratificada por su dueña ni quien vende ha venido a ser sucesor universal o singular de la cosa vendida. En General San Martín, a los 25 días del mes de agosto del año dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Exma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Martín, Sala Segunda, con la presencia del Secretario actuante, se trajo al Acuerdo para dictar sentencia la causa N°70.866, caratulada ?GÓMEZ, JULIA GRACIELA C/ CORNEJO, GUSTAVO DANIEL Y OTROS S/ REIVINDICACIÓN?, habiéndose establecido el siguiente orden de votación: jueces Mares, Scarpati. Conforme lo establecido por los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, se resolvió plantear y votar la siguiente CUESTION ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? VOTACION A la cuestión propuesta, el señor juez Mares dijo: I. La sentencia dictada a fs. 322/329 es apelada por el codemandado Celiz quien sostiene su recurso con la memoria de fs. 364/368 que recibe réplica a fs. 371/372. Se agravia porque el fallo tiene por no probada la posesión veinteañal que su parte invocara, lo cual se contradice con lo resuelto en el juicio de desalojo tramitado entre las mismas partes y ante el mismo juzgado, acollarado a estas actuaciones, en el cual la acción fue rechazada por considerar mínimamente probada la posesión de los demandados, haciendo para ello una evaluación de lo allí declarado por los testigos. Se queja también porque el judicante pone en duda la antigüedad de su posesión, la cual, dice, se prueba con los dichos de los testigos. Cuestiona además que se haya tenido a la actora como legitimada para accionar por reivindicación, cuando está probado que el dominio del bien está en cabeza de Libertador S.A.I.A.C.I.F., agraviándose porque se ha considerado que la venta por boleto realizada por el señor Carlos Ibarbalz al señor Aníbal Zapata es legítima cuando no actuó en representación de la aludida sociedad sino que se autotitula vendedor a nombre de Orbita Azul SCpA, no existiendo documentación que acredite el traspaso del inmueble a favor de esta última. Aduce que el mencionado boleto es deficiente y de dudosa validez porque no se ajusta a los requisitos formales y mucho menos legales que estas operaciones exigen para su eficacia, estando desde el inicio ante un acto jurídico inexistente. Agrega que no sólo el título invocado carece de la legalidad requerida para autorizar el ejercicio de esta acción sino que la señora Gómez tampoco ha perdido la posesión desde que nunca la tuvo. II. Cuestiona el apelante que se haya tenido a la actora como legitimada para iniciar esta acción de reivindicación cuando funda la titularidad del derecho que esgrime en el boleto de compraventa glosado a fs. 21 del juicio de desalojo acollarado, cuya autenticidad no está comprobada y en el cual quien desempeña el rol de vendedor no es titular de dominio del bien ni consta que esté legitimado para realizar esa venta. Anticipo que encuentro razón al apelante en esta cuestión. Advierto en primer lugar que tanto el boleto mencionado como la cesión del mismo por el presunto comprador a favor de quien fuera padre de la accionante (ver autos acollarados ?Gómez, Octavio Benigno s/sucesión'), son instrumentos privados que no hacen por sí prueba de su autenticidad ni de haberse ejecutado el acto que conforma su objeto, estando necesitado de su acreditación en el juicio en que se lo pretenda hacer valer (arts. 1026, 1027, 1028, 1029 y concts. Cód. Civ. entonces vigente). Esta acreditación no se ha hecho ni en estos autos ni en el juicio de desalojo mencionado, con lo cual tales instrumentos carecen de toda fuerza probatoria (art. 375 Cód. Proc.). Pero hay una cuestión más grave aún que invalida el documento aun cuando los pasos anteriormente citados se hubieran cumplido. Y esta cuestión la constituye el hecho de que quien aparece vendiendo no es titular de dominio del bien ni está acreditado que estuviera facultado para realizar tal acto (sea por actuar con poder de la titular sea por haber venido a ser sucesor singular de ella), tratándose en el mejor de los casos de un supuesto de venta de cosa ajena que en ningún momento aparece ratificada por su dueña ni quien vende ha venido a ser sucesor universal o singular de la cosa vendida, y que, por ende, no tiene ningún valor (arts. 1329 y 1330 Cód. Civ.). Tenemos así que la titular de dominio conforme nota puesta en el plano posesorio de fs. 55 del desalojo y certificado de dominio de fs. 170/171 de este proceso reivindicatorio, es Libertador Sociedad Anónima Inmobiliaria Agropecuaria Comercial Industrial y Financiera, y quien suscribe el boleto como vendedor es Carlos E. Ibarbalz, quien aparece actuando por derecho propio como si fuera dueño de la cosa, dado que no invoca representación alguna. En este punto aclaro que el nombre impreso en la parte superior del formulario utilizado para confeccionar el boleto y que dice ?ORBITA AZUL S.C.p.A.', es evidente que se corresponde con la sociedad de corredores públicos -usualmente llamada inmobiliaria- que habría mediado en la operación, no siendo esta sociedad la

supuesta titular de dominio en cuya representación hubiera actuado Ibarbalz como se considera en los agravios. Aclarado el punto, cabe señalar en razón de las disquisiciones que hace el judicante, que si bien el señor Ibarbalz es uno de los diez primeros adquirentes que, a razón de un décimo cada uno, aparecen como coadquirentes del dominio en el asiento 1 del folio real de fs. 171, es de destacar que esas adquisiciones las hacen para Libertador S.A.I.A.C.I.F. en ese entonces en formación, sociedad ésta que una vez constituida acepta la compra hecha a su favor quedando como propietaria exclusiva del bien (arts. 1161 y 1166 Cód. Civ.) conforme surge del asiento 2 de fs. 171. De tal modo, aquel condominio primigenio que hubiera subsistido de no mediar dicha aceptación, desaparece al producirse ésta y quedar el dominio en cabeza exclusiva de la sociedad aceptante. Cabe señalar que aun en el supuesto de que hubiera subsistido dicho condominio, la venta hecha por uno solo de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto aun respecto a la porción del vendedor (art. 1331 Cód. Civ.). Como consecuencia de lo expuesto, de la prueba colectada surge que la actora no es titular de la acción de reivindicación que intenta (arts. 2758 Cód. Civ.). Ello, por cuanto no es propietaria del bien ni probó ser sucesora singular en los derechos sobre el bien que le hubieran permitido subrogarse en las acciones que tenía su autor (art. 3267, 3268 y concts. Cód. Civ.). Se ha dicho al respecto que "más allá de que pueda articularse la excepción que, de resultar manifiesta, se resolverá como de carácter previo, el juez está obligado a examinar de oficio si existe o no legitimación, tanto activa como pasiva, constituyendo su falencia uno de los supuestos que autorizan a repeler 'in limine' la demanda (art. 336) y tal deber alcanza al órgano jurisdiccional en sus distintos niveles, de modo que también pesa sobre el tribunal de alzada dinamizarlo ante posibles omisiones incurridas en la instancia anterior" (Cám. Civ. y Com. Morón, Sala II, 8-7-1997, LLBA 1998-897), habiéndose resuelto también que "dado que la legitimación es un requisito intrínseco de admisibilidad de la pretensión, va de suyo que el juzgador ante la falta de ocurrencia de tal requisito pueda pronunciarse en la sentencia definitiva aunque no se haya opuesto la excepción respectiva por parte alguna; la preclusión no puede tener por virtud sanear las deficiencias intrínsecas de una pretensión que, en tales condiciones, no puede ingresar a un examen de fundabilidad" (Cám. Civ. y Com. 1ª, La Plata, Sala III, 2-2-1999, LLBA 1999-702, ambos citados por Gozáni en "Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, Comentado y Anotado, pág. 680, Editorial La Ley, edición año 2003). La excepción de falta de legitimación activa cuyo rechazo, en definitiva, es lo que se cuestiona en el tercer agravio, debe por consiguiente tener acogida. Ello torna abstracto el tema de si la posesión que ejerce el apelante cumple los requisitos de veinteañalidad, y si ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, dado que con la falta de legitimación basta para rechazar la demanda, y no hay reconvencción por usucapión, lo que torna irrelevante la cuestión del tiempo y de los caracteres de la posesión.

III. En autos nos encontramos con que siendo varios los demandados, sólo uno de ellos apela la sentencia que, de tal modo, habría quedado consentida para los otros, con lo cual para unos de ellos la actora estaría legitimada para iniciar la acción de reivindicación y para el que apela no. Ello implica una agresión al principio de identidad al resultar que una cosa es y no es al mismo tiempo, violentándose con ello un principio fundamental de la lógica que torna irracional la situación jurídica así generada, siendo con ello violatoria del ordenamiento que la lógica integra como principio general de ineludible aplicación (art. 16 Cód. Civ. y art. 3 nuevo Cód. Civ. y Com.). Ello nos lleva a dilucidar la cuestión de si el fallo de Alzada favorable al litisconsorte que apeló extiende sus efectos a los que no lo hicieron. Para ello es necesario señalar en primer lugar que nos encontramos frente a una obligación 'in solidum' o concurrente, habida cuenta que ante la acción reivindicatoria intentada todos los demandados estarían debiendo el mismo objeto -la restitución de la íntegra posesión del inmueble- en razón de causas diferentes como son la ocupación -sin derecho según la actora- que los litisconsortes en distintos momentos y por actos separados llevaron a cabo (art. 850 del nuevo Cód. Civ. y Com.). En segundo lugar, conforme al art. 679 del Código Civil, toda obligación de dar un cuerpo cierto es indivisible, a la par que según el art. 574, la obligación de dar es la que tiene por objeto la entrega de una cosa mueble o inmueble, con el objeto de constituir sobre ella derechos reales, o de transferir solamente el uso y la tenencia, o de restituirla a su dueño, siendo esto último lo que persigue la acción de reivindicación (art. 2758 Cód. Civ.). Según el art. 667 de dicho cuerpo legal, las obligaciones son indivisibles cuando las prestaciones no pueden cumplirse sino por entero, como es el caso de la restitución de un único inmueble. En tercer lugar, la actora, al carecer de legitimación activa -no sólo ante el aquí apelante sino frente a cualquier otro ocupante del inmueble, dado que no es propietaria ni sucesora universal ni particular del propietario respecto al mismo, no estando por ello habilitada para ejercer la acción reivindicatoria contra nadie- obliga a hacer extensiva la sentencia que declara la falta de acción aun respecto a la parte que no la apeló, pues la obligación de restituir que la sentencia que consintió le impone, es de toda evidencia que carece de causa, y ello obliga al juez a declararla de oficio (arts. 1038 y 1047 Cód. Civ.). Es que no se puede obligar a restituir una cosa a favor de quien carece de todo derecho sobre ello y carece de toda facultad tanto para reclamarla como para recibirla.

IV. Nuestra Suprema Corte provincial tiene decidido que tratándose de obligaciones tanto 'in solidum' como indivisibles, el recurso de uno de los litisconsortes pasivos que prospera, tiene efectos extensivos respecto a aquellos que no apelaron y en orden a los cuales el fallo habría quedado firme (ver "Efecto Extensivo de los Recursos" por Juan Manuel Hitters, Diario La Ley del 25-8-2011) en lo que se denomina 'benefici communi remedii'. Así, en el

Acuerdo 77960 fallado el 14-6-2006, dijo el doctor Pettigiani en su voto que tratándose de obligaciones 'in solidum', por tener identidad de objeto, su contenido económico no puede ser más que uno, en tanto atendiendo a elementales principios lógicos todo objeto debe ser igual a sí mismo y una cosa no puede ser y no ser al mismo tiempo. Si se considerara la posibilidad de que ambos codemandados resultaran condenados en distinta magnitud, desaparecería el sustrato caracterizante de este tipo de obligaciones. El Dr. Roncoroni agregó en su voto que no podemos desconocer que en ciertas y especiales situaciones jurídicas y en el ruedo de determinados procesos litisconsorciales subyace, pese al carácter facultativo de los mismos, una suerte común entre sus integrantes, aclarando que se refiere a la sentencia que dirime el proceso en el que se encuentran entrelazados por conexidad los distintos litisconsortes y lo hace en base al juzgamiento de un hecho común a todos ellos y que, como tal, se acopla y pervive en la causa del pedir o del oponente de todos los litisconsortes. De allí, concluye, que si la suerte de la defensa o el recurso de un litisconsorte se desgaja del convencimiento que el juzgador se forma en torno al hecho común que da carnadura a la postura de todos los litisconsortes, resultaría inconcebible que la sentencia final tuviera un contenido distinto para unos y otros de estos litisconsortes, sin incurrirse en una intolerable vivencia de contradicción, citando en su apoyo a Palacio, Lino E., 'Efectos del Recurso Interpuesto por un Litisconsorte en el Caso de Litisconsorcio Facultativo?', ED 153-572. Más adelante explica que en estas situaciones en que la solución a brindar a la litis siempre que nos encontremos frente al hecho sustancial común a todos los litisconsortes, se asemeja a la del litis consorcio necesario -pese a no darse tal figura- suelen generarse en torno a obligaciones conexas y concurrentes o 'in solidum', aclarando luego que para abrir las puertas al principio de la personalidad en los recursos, y echar a jugar en estos casos en 'benefici comuni remedii' es menester que nos enfrentemos a las ya intolerables vivencias de contradicción e injusticia que revelarían pronunciamientos totalmente opuestos sobre el hecho visceral y común a todos los litisconsortes, como lo es en las presentes actuaciones el hecho de que para unos la actora sería titular de la acción de reivindicación que incoara por lo que respecto a ellos la demanda procede, y para los otros carece de esa titularidad por lo que la demanda no procede. En el mismo sentido de hacer extensivo lo resuelto a los otros litisconsortes que no recurrieron, se expidió la Corte en Ac. 81791 del 22-3-2003, in re 'Collado c/Abeijón'. La citada obra de Hitters señala la necesidad de que el Tribunal de Alzada señale el alcance extensivo del recurso bajo riesgo de nulidad por no haberse pronunciado sobre una cuestión esencial ínsita en el planteo recursivo. Conforme lo expuesto, la extensión a la parte que no apeló del acogimiento de la excepción de falta de legitimación activa resulta procedente desde tres vertientes: 1) la naturaleza del hecho en que se funda la defensa, consistente en que la actora carece de la acción de reivindicación que incoa, ausencia ésta que la inhibe para ejercerla frente a todos los litisconsortes; 2) la restitución de la totalidad del inmueble que se pretende constituye una obligación indivisible que sólo puede ser cumplida por todos los demandados; 3) o bien se trata de una obligación concurrente o 'in solidum' a las que se aplica el efecto extensivo del recurso o 'benefici comuni remedii'.

V. De encontrar consenso lo que llevo expuesto por parte de mi colega, señora jueza Scarpati, deberá revocarse el fallo apelado y rechazarse la demanda respecto a todos los codemandados. Las costas de ambas instancias se impondrán a la actora que resulta vencida (art. 68 Cód. Proc.), debiendo diferirse para su oportunidad la regulación de honorarios (arts. 27 y 31 D.L. 8904/77).

Voto por la NEGATIVA. La señora jueza Scarpati, por compartir sus fundamentos, adhirió al voto que antecede. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Por los fundamentos dados en el acuerdo que antecede se RESUELVE: 1º) REVOCAR la sentencia apelada. 2º) RECHAZAR la demanda respecto a todos los codemandados. 3º) IMPONER las costas de ambas instancias a la actora. 4º) DIFERIR la regulación de honorarios. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE.

DEVUÉLVASE.

009980E