

Accion De Reivindicacion Boleto De Compraventa

JURISPRUDENCIA

Acción de reivindicación. Boleto de compraventa Se

confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda reivindicatoria y condenó a la demandada a reintegrar el inmueble objeto de la acción a la actora. En la ciudad de La Plata, a los 13 días del mes de julio de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo la señora Presidente de la Excma. Cámara Primera de Apelación, Dra. Ana María Bourimborde y el Sr. Juez de la Sala Primera, Dr. Alejandro Moisés Torre, ambos integrando la Sala Segunda del Tribunal (art. 36 ley 5.827), para dictar sentencia en la causa caratulada: "SANCHEZ, BERTA LEONCIA SU SUCESIÓN C/ PIETRA SANZ, LISANDRO S/ REIVINDICACIÓN", y habiéndose procedido con anterioridad a efectuar el pertinente sorteo de ley el mismo arrojó el siguiente orden de votación: Dres. BOURIMBORDE-TORRE, resolviendo el Tribunal plantear las siguientes: CUESTIONES Primera: ¿Es justa la apelada sentencia? Segunda: ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION; la Señora Presidente, Dra. Ana María Bourimborde, dijo: I.- Antecedentes. a. En la sentencia definitiva dictada en el presente proceso ordinario a fs. 226/234, el Sr. Juez a quo resolvió -en lo que interesa destacar a los fines de la impugnación-: I) hacer lugar a la demanda reivindicatoria promovida por la Dra. Marta Susana Blasi -abogada de Fiscalía de Estado Provincial y en su carácter de curadora definitiva en los autos ?Sanchez, Berta Leoncia s/ sucesión vacante?- contra el demandado Lisandro Pietra Sanz; y II) condenar a este último a reintegrar el inmueble objeto de la acción a la actora, dentro del plazo de diez días de quedar firme el pronunciamiento. b. A fs. 237 el demandado Pietra Sanz dedujo recurso de apelación contra la referida sentencia. 1. En el escrito de fundamentación del embate intentado (v. fs. 254/255), el accionado apelante sostiene que el a quo violentó el principio de prueba y el debido proceso, ya que desconoció el valor de instrumento público del boleto de compraventa que acompañó, pese a que el mismo no había sido redargüido de falso. Agrega que como consecuencia de dicho yerro, el Sr. Juez de la instancia otorgó primacía a una inscripción registral, por sobre la voluntad transmisora de la heredera del titular de dominio plasmada en el instrumento de mención. Requiere, en definitiva, la revocación de la sentencia en crisis. 2. La pieza presentada mereció la réplica de la apoderada de la Fiscalía de Estado provincial, Dra. Alicia Mabel Brega, de fs. 259/262. Allí peticona -en prieta síntesis- la declaración de deserción del intento revisor del demandado Pietra Sanz o, en subsidio, su rechazo. c. El consentimiento de la providencia de ?autos para sentencia? de fs. 264 y del auto que hizo saber la nueva integración (v. fs. 269 y céds. fs. 270/272), coloca a los presentes en estado de resolver (art. 263 CPCC). II. Este Tribunal. § 1. Suficiencia de la expresión de agravios. Es doctrina de esta Sala que cuando -como en el sub examine- el apelante individualiza en mínima medida los motivos de su disconformidad, no procede declarar la deserción del recurso, pues debe imperar, aun existiendo duda, un criterio amplio y favorable al mantenimiento de la apertura de la segunda instancia en aseguramiento de la garantía de defensa en juicio, siendo por tal razón que, a los fines de determinar el cumplimiento de las exigencias para mantener el recurso, la valoración no debe llevarse a cabo con excesivo e injustificado rigor formal (doct. arts. 246, 260 y 261 CPCC; esta Sala, causas 261.790, sent. del 15/03/2016, rsi 73/16; 258.991/1, sent. del 17/03/2016, rsd 28/16; 264.354, sent. del 09/08/2016, rsd 108/16; 264.284/1, sent. del 11/08/2016, rsi 303/16; 263.610, sent. del 23/08/2016, rsd 115/16; 263.753, sent. del 10/11/2016, rsd 163/16; entre muchas otras). De tal manera se comprende, sin hesitación, que el pedido formulado en tal sentido por la Fiscalía de Estado provincial a fs. 259vta./260vta. no es de recibo. 2. Análisis de las quejas de Pietra Sanz. En su pieza recursiva, Pietra Sanz intentó descalificar el tramo del razonamiento del Sr. Juez de la instancia anterior, que consideró huérfana de prueba la alegación del apelante de haber adquirido el inmueble objeto de autos de parte de la única heredera -Berta Leoncia Sanchez- de su titular dominial -Juan Esteban Aguilar-. Conforme se lee en el pronunciamiento sujeto a escrutinio (v. esp. fs. 232/233, considerandos XXII a XXV), el Magistrado de grado, con cita de las disposiciones legales aplicables y de decisiones previas atinentes, juzgó que el boleto de compraventa traído por Pietra Sanz como sustento de su derecho, aun protocolizado, no reviste la calidad de instrumento público y, en consecuencia, arribó a la conclusión dicha en el párrafo anterior a partir del desconocimiento por parte de la actora del documento arrimado por el demandado, y de la consecuentemente falta de prueba que abonara la sinceridad de las grafías atribuidas a la supuesta vendedora Sanchez. Pues bien, para el apelante, dicha forma de decidir entraña un yerro, puesto que importa desconocer el carácter de instrumento público que en su concepto sí tiene el documento que acompañó. Así, según el recurrente, el a quo debió tener por acreditado el negocio causal invocado, ya que el boleto no fue redargüido de falso por la parte que se opuso a su autenticidad, tal como hubiera correspondido dada su naturaleza. En fin, como podrá advertirse del sucinto relato que antecede, la cuestión central a dilucidar por este Tribunal radica en determinar el carácter que reviste el boleto de compraventa protocolizado arrimado y las consecuencias que de ello se deriven. Como se sabe, la protocolización consiste en incorporar al protocolo del

escribano un instrumento privado o público. Puede tener lugar por orden judicial o a requerimiento de parte. En el primer caso, la resolución jurisdiccional previa dada por juez competente es requisito indispensable para que exista protocolización. Si se trata de un instrumento privado las firmas deben estar reconocidas o dadas por reconocidas. El efecto de esta medida es transformar el instrumento privado en público (art. 984 Cód. Civ.). La protocolización sin orden judicial o voluntaria, a su turno, es la que se realiza por simple requerimiento de parte. Ante el pedido del interesado, el escribano podrá agregar el instrumento privado en su protocolo y con ello adquirirá fecha cierta, pero no se convierte en instrumento público, pues le falta autenticidad. Lo que es público en este caso es la "escritura-acta de protocolización", que garantiza la identidad del documento protocolizado, su conservación y, como se dijo, le otorga fecha cierta oponible a sucesores singulares y aun a terceros (art. 1035 Cód. Civ.). Es decir que de acuerdo al artículo 993 del Código Civil, se protege con la fe pública la actividad del escribano que se circunscribe al hecho de tener a la vista el instrumento particular, anexarlo al protocolo, transcribirlo si es el caso, pero el contenido del mismo, la veracidad de sus cláusulas, quedan fuera de la actividad fedante. Lo mismo sucede con las firmas que ya obran en el documento, que no pueden gozar de autenticidad mientras no hayan sido reconocidas (Borda, Guillermo A., Tratado de derecho civil: Parte General, 12a. ed. Actualizada, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2003, Vol. 2, págs. 225/226; Bueres, Alberto J. - Highton, Elena Inés; Código civil y normas complementarias: análisis doctrinario y jurisprudencial. Arts. 979 a 1065. Parte general. Obligaciones, Buenos Aires, Hammurabi, 1999, Vol. 2 C., págs. 112/113). Dicho lo anterior, examinar el documento esgrimido por Pietra Sanz deviene insoslayable, a fin de determinar si su protocolización respondió a una orden judicial o a un requerimiento particular y si, en su caso, las firmas insertas se encuentran reconocidas. A fs. 72/73 luce la fotocopia certificada de la primera copia de la escritura n° ... , protocolización del boleto de compraventa, pasada ante la notaria María Alejandra Lorenzatto Falabella. Allí se lee que la notaria dejó constancia que -el aquí demandado- Lisandro Pietra Sanz le solicitó protocolice un boleto de compraventa y que luego de leído el contenido de la escritura, él requirente ratificó su contenido y firmó por ante la autorizante, de lo que esta última dio fe. Ello demuestra en primer lugar, que la protocolización fue voluntaria, y, en segundo término, que la única firma del boleto de compraventa reconocida fue la de Pietra Sanz. Así las cosas, si la protocolización del boleto fue a requerimiento del accionado, ello implica que la actividad de la fedataria no mutó a pública la naturaleza privada del instrumento protocolizado y que la firma atribuida a Sanchez carece de autenticidad por ese solo hecho, ya que no fue reconocida ni puesta en presencia de la notaria (arts. 984 -a contrario-, 993 y cctes. Cód. Civ.). En otras palabras, a esta altura de la exposición se advertirá que se comparte la tesis sustentada por el Sr. Magistrado de grado. Al blandir en sustento de su derecho un instrumento privado, frente a su desconocimiento, debió Pietra Sanz haber recurrido a los medios de prueba que el ordenamiento procesal pone a su alcance para acreditar la veracidad de sus dichos (arts. 1026, 1028, 1033 y cctes. Cód. Civ.; 375, 376, 382 y cctes. CPCC). No habiéndolo hecho, la consecuencia surge con nitidez: dejó sin probar que tiene derecho a repeler la acción reivindicatoria promovida por la actora en base a títulos y antecedentes dominiales y asentada sobre la presunción legal decidida por el a quo (arts. 2758, 2790 y cctes. Cód. Civ.; art. 384 CPCC). En conclusión, por las razones antes expuestas, la sentencia que hizo lugar al reclamo por reivindicación debe ser mantenida. En consecuencia, VOTO POR LA AFIRMATIVA. El Sr. Juez Dr. Alejandro Moisés Torre, adhirió al precedente voto por aducir iguales fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION, la Señora Presidente, Dra. Ana María Bourimborde, dijo: Corresponde desestimar el recurso articulado por el demandado Lisandro Pietra Sanz y, por ende, confirmar la sentencia apelada, en lo que fuera motivo de recurso y agravio, con costas a su cargo (arts. 7 Cód. Civ. y Com.; 984, 993, 1026, 1028, 1033, 2758, 2790 y cctes. Cód. Civ.; 68, 246, 260, 261, 375, 376, 382, 384 y cctes. CPCC). ASI LO VOTO El Sr. Juez Dr. Alejandro Moisés Torre, adhirió al precedente voto por aducir iguales fundamentos, con lo que se dio por finalizado el Acuerdo, dictándose por el Tribunal la siguiente: SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que es justa la sentencia apelada (arts. 7 Cód. Civ. y Com.; 984, 993, 1026, 1028, 1033, 2758, 2790 y cctes. Cód. Civ.; 68, 246, 260, 261, 375, 376, 382, 384 y cctes. CPCC). POR ELLO: y demás fundamentos del precedente Acuerdo, se desestima el recurso articulado por el demandado Lisandro Pietra Sanz y, por ende, confirma la sentencia apelada, en lo que fuera motivo de recurso y agravio, con costas a su cargo (arts. cit.).Reg. Not. Dev. 020026E