

## Reivindicacion Condiciones De Viabilidad Boleto De Compraventa

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Condiciones de viabilidad. Boleto de compraventa En el marco de un juicio por reivindicación, se confirma la sentencia que rechaza la demanda interpuesta pues se encuentra justificada la ocupación del bien por parte de los demandados.

En General San Martín, a los 27 días del mes de septiembre de dos mil dieciséis, se reúnen en Acuerdo Ordinario las señoras Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?RIOS LUCAS ALFREDO C/CANTONI VICTOR DANIEL Y OTRO S/ REIVINDICACION?, y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dras. Gallego y Pérez. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª) ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? 2ª) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la Sra. Juez Dra. Gallego dijo:

I. Contra la sentencia de fs. 202/206 que rechaza la demanda de reivindicación, interpone recurso de apelación la parte actora a fs. 211 y expresa agravios a fs. 230/232 sin recibir contestación. Sostiene el apelante que el sentenciante confunde los conceptos de posesión y tenencia, que la conclusión emitida deviene falsa, puesto que se basó en premisas falsas; que interpretó que existía un contrato de compraventa, cuando ninguna de las partes lo entendió así y que no analizó la intimación cursada por el codemandado Cantoni en julio de 2006, a fin de suscribir el contrato de compraventa. Refiere que el ?a quo? fundó su decisorio en la declaración testimonial de la Sra. Marcela Fabiana Pérez y que de las constancias de autos surge claramente que los accionados en momento alguno, fueron puestos en la posesión del bien por su dueño, que sólo se les otorgó la tenencia y se le ofreció la venta del bien sujeta a una condición, -el pago de 30 cuotas-; expresa que nunca se cumplió dicho hecho futuro y la mora del demandado produjo la resolución del convenio de puro derecho, por ello solicitó la restitución del bien. Indica que la entrega del bien fue en simple tenencia y con la obligación de restituir hasta el pago de la cuota treinta y, que la interpretación que realizó la Sra. Juez de grado carece de rigidez lógica, toda vez que da por sentada la existencia de hechos, tales como el contrato de compraventa y la entrega de la posesión que no surgen de los hechos probados en autos; que lo que sí resulta claro es que con la conducta del demandado, se ha producido la interversión de título que ha privado al actor de la posesión del bien y lo autoriza a la promoción de la presente acción, es por ello solicita se revoque la sentencia con costas.

II. Trata el presente la reivindicación intentada por parte del Sr. Ríos Lucas Alfredo, del inmueble ubicado en la calle Potosí N°4562 de la localidad de San Luis, Partido de José C. Paz; identificado catastralmente como: Circ. III, Secc. R, Mza. 77, Parc. 16.- Indicó el accionante en su demanda (fs. 9/11) que el bien en cuestión se encuentra inscripto bajo la matrícula 143418 y que en el año 2002 detectó, la ocupación del bien por parte del demandado; que nunca ha dejado de ejercer los derechos que dimanar de su dominio, ante la flagrante usurpación llevada adelante por el accionado, como tampoco consintió la ocupación ilegítima. Al contestar demanda (fs. 90/93), los accionados manifestaron que, conforme se comprobó con el contrato acompañado, de fecha 20/03/2002, el actor les vendió la propiedad que ahora reclama; que el actor les cedió la posesión del bien en el instante de la firma del contrato, tal como se vislumbra del contenido del mismo, en especial la cláusula que dispone que el pago de los impuestos de servicios de luz, gas y teléfono correrían por cuenta de ellos, es decir a partir del 20/03/2002 y que también se dispuso que abonadas las primeras treinta cuotas, se firmaría el boleto de compraventa, y al terminar de abonar todas las cuotas pactadas (60 cuotas), la correspondiente escritura. Expresa que así lo entendieron las partes, tanto por la conducta asumida antes, durante y después de la firma del contrato; que no puede entenderse de otra forma, que luego de suscripto el contrato acompañado, el demandado abonó 22 cuotas de \$600.- a lo que debe sumar la cantidad de \$5.000.- abonada anteriormente, lo que conforma un total de \$18.200.-. Que habiendo abonado esas sumas, el demandado planteo la necesidad de que el vendedor comprobara la titularidad del bien y la disponibilidad del mismo para ser vendido, a lo que según el demandado se negó; que no tuvieron más noticias del actor, hasta que envió una carta documento de fecha 18/07/2006, intimándolo a que el accionante se presentara ante la Escribanía, el título de propiedad de informe de dominio y de anotaciones personales, como requisito para seguir abonando las cuotas pactadas, todo en el marco del principio de buena fe. Expresó que más allá de su cumplimiento parcial, la resolución de un contrato en esas condiciones, resultaría contraria a derecho, teniendo en cuenta la suma abonada \$13.200.- (22 cuotas de \$600), representativa del 35% del total pactado; agregando que en ningún momento el actor comunicó su decisión de resolver el contrato, por lo que tampoco hubiera podido esgrimir una desocupación basada en esa decisión. Manifiesta que la disposición de no seguir abonando las cuotas por parte del demandado, se correspondía a una conducta de la contraria netamente imputable a ella.

III. Previo al tratamiento de la cuestión, no obstante la entrada en vigencia

(1º de agosto de 2015) del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y lo dispuesto en cuanto a su eficacia temporal (art. 7), tratándose el presente de un instrumento firmado con fecha 20/03/2002 (conf. demanda, fs. 9/11; contestación de fs. 90/93; arts. 330 inc. 4 y 354 inc. 1 del CPCC), corresponde aplicar el Código Civil existente a esa fecha (conf. Aida Kemelmajer de Carlucci, "Nuevamente sobre la aplicación del Código civil y Comercial a las situaciones jurídicas existentes al 1 de agosto de 2015", La Ley 2 de junio de 2015, punto IV). El agravio se centra puntualmente en el rechazo de la demanda, por ello es necesario analizar las probanzas, a fin de corroborar si el actor ha cumplido o no con las condiciones de viabilidad a fin de que proceda la acción de reivindicación. Conforme ha dicho ésta Sala III, "Determina el artículo 375 del C.P.C.C., que incumbirá la carga de la prueba a la parte que afirme la existencia de un controvertido o de un precepto jurídico que el Juez o Tribunal no tenga el deber de conocer. Aspecto en el cual se ha dicho que lo que decide un pleito es la prueba y las simples manifestaciones unilaterales de las partes". (Conf. causa SM 61288 28-5-2009 entre otras). Ante la demanda encaminada a lograr la restitución del inmueble ubicado en la calle Potosí nro.4562 Barrio San Luis de José C. Paz, individualizado catastralmente como parcela 16 de la manzana 77, Circunscripción III, Sección R inscripto en la matrícula 47.400 Partido de Gral. José C. Paz, en base de a la titularidad de dominio; los demandados alegaron la existencia de un contrato de compraventa suscripto entre las partes, el pago del 35 % del precio pactado y la posesión que ejercen sobre el inmueble desde la firma del dicho contrato. Es dable destacar que el artículo 2758 del Código Civil dispone que, "la acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por lo cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella". Asimismo, el Dr. Cifuentes Santos, ha elaborado una rica doctrina, que determina las condiciones de viabilidad de la acción de reivindicación, a saber: a) la propiedad del actor de la cosa reivindicada, puesto que no es viable ésta acción, si el reivindicante nunca tuvo o la perdió por cualquiera de los medios previstos en la ley; b) la pérdida de la posesión, pues si el que intenta ésta acción, solo ha sido molestado en la posesión, ella no es admisible (conf. "Código Civil comentado y anotado" Dr. Santos Cifuentes Tomo V pag.4). Así también, la reivindicación ha sido definida como "la acción que compete a un titular de un derecho real no poseedor contra quien posee la cosa indebidamente"; es decir, que se trata de una acción real que debe ser ejercida por el titular dominial de la cosa "mueble o inmueble", sobre la que ha mediado desposesión indebida, con la finalidad de obtener, una declaración judicial de un derecho real sobre dicho bien y lograr así la restitución. (Conf. Dr. Kiper Claudio Tomo II "Código Civil; Derechos Reales").

IV. En tal orden de ideas, conforme la documentación acompañada por el accionante (escritura de fs. 4/6 y el certificado de dominio de fs. 192/193), éste acreditó la titularidad de dominio sobre el inmueble objeto de autos. Así también, la parte demandada agregó a fs. 60 un contrato celebrado entre éste y el actor de fecha 20/3/2002, en el cual se acordó por una "futura" compra de una casa ubicada en la calle Potosí nro. 4562. Barrio San Luis de José C. Paz, Pcia. de Buenos Aires; en dicho convenio el Sr. Cantoni se obligó a pagar al actor Sr. Rios, 50 cuotas de \$ 600 y 10 cuotas de \$ 700, con vencimiento la primera el 20/3/2002, y las restantes el día 20 de cada mes. Se pactó que al abonarse la cuota n°30, se firmaría el boleto de compraventa y que al saldarse el total, se "entregará" la escritura de la casa ante Escribano Público, corriendo la totalidad de los gastos de trámite por cuenta del demandado; se estableció asimismo, que el "no pago" de dos cuotas dejará automáticamente sin efecto el acuerdo firmado, "sin derecho al reintegro de dinero aportado a la compra de la casa y sin derecho al reclamo judicial o extrajudicial que el señor Cantoni Víctor Daniel quisiera realizar". Como forma de pago se estableció el giro postal a nombre de Rodríguez Stella Maris, en un domicilio de la Pcia. de Misiones, debiendo ser anunciado Cantoni del cambio de domicilio de aquélla. Se consignó que "los impuestos Municipal, Luz, Gas, Teléfono...corren por cuenta de Cantoni" a partir del 20/3/2002, y que cuando se firme el boleto de compra y venta Cantoni "... tendrá que pasar todos los servicios" a su nombre. Así también, el demandado acompañó Cartas Documento remitidas por la parte actora y quien invoca el carácter de representante de éste último (fs.61, 63 y 64), en las que se lo intimaba al actor a restituir el inmueble y en las otras dos "invitándolo a acercarse al estudio jurídico que se indica "a los fines que se le expondrán". También adunó el demandado la respuesta a la primera intimación (fs.62), en la que a su vez intima a Rios a la suscripción del boleto de compraventa y la presentación de la documentación del inmueble, y notificándole la designación de Escribanía y su domicilio. El accionado acompañó recibos "fs. 65 recibo del 20/2/2002 por la suma de \$ 5.000 extendido por Lucas Alfredo Rios, imputado a cuenta de una futura compra de una casa ubicada en la calle Potosí nro. 4562 de José C. Paz; también arrió constancias de pago: cuota N°1 de 60 correspondiente al mes de marzo 2002, de fecha 20/03/2002 por el monto de \$600.-; cuota N°2 de 60 correspondiente al mes de abril 2002, de fecha 20/04/2002 por el monto de \$600.-; cuota N°3 de 60 correspondiente al mes de mayo de fecha 20/05/2002 por el monto de \$600.-; cuota N°4 de 60 correspondiente al mes de junio 2002 de fecha 10/09/2002 por el monto de \$600.-; cuota N°5 de 60 correspondiente al mes de julio de fecha 28/09/2002 por el monto de \$600.-; cuota N°6 de 60 correspondiente al mes de agosto de fecha 12/10/2002 por el monto de \$600.-; cuota N°7 de 60 correspondiente al mes de septiembre de fecha 10/12/2002 por el monto de \$600.-; cuota N°8 de 60 correspondiente al mes de octubre 2002 de fecha 14/01/2003 por el monto de \$600.-; cuota N°9 correspondiente al mes de noviembre 2002 de fecha

22/08/2003 por el monto de \$600.-;cuota N°10 correspondiente al mes de diciembre 2002 de fecha 10/09/2003 por el monto de \$600.-;cuota N°11 correspondiente al mes de enero 2003 de fecha 14/10/2003 por el monto de \$600.-;cuota N°12 correspondiente al mes de febrero 2003 de fecha 25/11/2003 por el monto de \$600.- ;cuota N°13 correspondiente al mes de marzo 2003 de fecha 20/12/2003 por el monto de \$600.-;cuota N°14 correspondiente al mes de abril 2003 de fecha 20/01/2004 por el monto de \$600.-;cuota N°15 correspondiente al mes de mayo 2003 de fecha 20/02/2004 por el monto de \$600.- ;cuota N°16 correspondiente al mes de junio 2003 de fecha 20/03/2004 por el monto de \$600.-;cuota N°17 correspondiente al mes de julio 2003 de fecha 20/04/2004 por el monto de \$600.-;cuota N°18 correspondiente al mes de agosto 2003 de fecha 20/04/2004 por el monto de \$600.- ;cuota N°19 correspondiente al mes de septiembre 2003 de fecha 20/05/2004 por el monto de \$600.-;cuota N°20 correspondiente al mes de octubre 2003 de fecha 20/06/2004 por el monto de \$600.- ;cuota N°21 correspondiente al mes de noviembre 2003 de fecha 20/07/2004 por el monto de \$600.- y;cuota N°22 correspondiente al diciembre 2003 de fecha 20/08/2004 por el monto de \$600.- (ver fs.66/73 y 75, 77/89) A fs. 74 y 76 obran notificaciones suscriptas por Cantoni relativas al cambio de domicilio de pago, efectuadas en el idéntico formulario y con la numeración correlativa de los recibos ya emitidos, enumerados precedentemente. A fs. 105 la parte actora reconoce expresamente la firma inserta en la documentación agregada por la contraria y la recepción de la Carta Documento, pero niega que los instrumentos de fs.60 y 65/89 guarden relación con el negocio jurídico que los demandados esgrimen como sustento de su posesión. A fs. 180 prestó declaración testimonial la Sra. Marcela Fabiana Pérez, quien dijo domiciliarse en la calle Potosí nro. 4553 de la localidad de José C. Paz y que conocía a ambas partes por razones de vecindad, y que los codemandados habitan el inmueble situado enfrente de su casa desde el año 2002 ó 2003. Indicó que el dueño anterior de la propiedad objeto de la presente, era una persona a la que identificó como "el Sr. Fredy" (respuesta a la cuarta pregunta, fs. 180); y que con anterioridad a que el actor dejara la propiedad, ya existía un cartel de venta, que no recordaba si se trataba de una inmobiliaria o de un particular. Esta Sala III en causa 69.265 ha dicho que: "La distinta valoración de la idoneidad de algún testigo o de la fuerza de convicción que corresponda asignarle, no resulta suficiente para demostrar que se haya incurrido en error al apreciar esa prueba en la instancia de origen. La preferencia del Juez por unas pruebas respecto de otras no viola las leyes que rigen su valoración. En consecuencia, el fallo puede apoyarse en determinados testimonios, pruebas corroborantes de las que éstos resulten y presunciones con prescindencia de otras declaraciones testimoniales". (Sala Tercera en causa N° 69.265 del 09/06/2016 entre otras) Se ha dicho, "De conformidad con lo establecido por el art. 384 del CPCC, los jueces no tienen el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de aquellas que fueran esenciales y decisivas para fallar la causa, siendo soberanos en la selección de las mismas, pudiendo inclusive preferir unas y descartar otras". (SCBA, Ac. 80.283 S 23-4-2003; Acs. 77.377;78.706; 72.724; 64.885; 59.243; 55.593; 49.311, entre otras; esta Sala Tercera en causa N° 69.265 del 09/06/2016 entre otras). Teniendo en consideración la doctrina reinante en relación al artículo 1198 del Código Civil, la cual ha dejado asentado que las directivas y principios legales para interpretar los actos jurídicos son de carácter obligatorio y que estatuye como principio general la regla de la buena fe, la cual se hace extensiva desde el período precontractual, hasta el tiempo de la ejecución de las prestaciones. (Conf. "Código Civil comentado y anotado" Tomo III Dr. Cifuentes Santos); es decir, que si bien toda interpretación debe comenzar por el análisis literal del documento, también es necesario hacer un estudio integral bajo la órbita del principio de buena fe, observando para ello, no sólo la literalidad del instrumento, sino el objetivo o finalidad del negocio jurídico, para el cual fue realizado y obviamente considerando siempre el comportamiento, los usos y costumbres del común de los individuos que integran la sociedad o el ámbito en donde se practicó el acuerdo en cuestión, sin poder apartarse de lo que las partes contratantes verosímelmente entendieron o pudieron entender. V. Analizadas las probanzas conforme las reglas de la sana crítica, teniendo en consideración la doctrina y jurisprudencia citada y destacando el déficit de prueba por parte de la accionante (art. 375 del C.P.C.C.); permite concluir que el documento de fs. 60, instrumenta un contrato, cuyo encuadre jurídico excede el marco de éste juicio, e interpretado conforme el art. 1.198 del C.C.; que justifica la ocupación del bien por parte de los demandados originariamente con consentimiento del actor, no dándose así los extremos para la viabilidad de la reivindicación. Como se dijo en el considerando III párrafo IV, uno de los requisitos para la procedencia de la reivindicación, es la pérdida de la posesión y en el caso de autos, según surge de la valoración de la prueba (art. 375 C.P.C.C.), ésta ha sido entregada voluntariamente por el actor. (arts. 375, 384, 456 del CPCC). En base a lo precedentemente reseñado y analizado, entiendo que no se dan las condiciones requeridas (art. 2758 y ccdtes. del C.C. ), a fin de que proceda la acción reivindicatoria que se intenta. Por lo expuesto, a la primera cuestión voto por la AFIRMATIVA.- La señora Juez Dra. Pérez, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.- A la segunda cuestión la señora Juez Dra. Gallego dijo: Atento el resultado de la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravio.- Las costas de Alzada se imponen al apelante vencido (68 del CPCC), difiriendo la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (art. 31 del dto. ley 8.904/77).- Así lo voto.- La señora Juez Dra. Pérez, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo

expuesto, se confirma la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravio. Se imponen las costas de Alzada al apelante vencido (art. 68 del CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (art. 31 del dto. ley 8.904/77).  
REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.- 012558E