

Reivindicacion Entrega Voluntaria De La Posesion

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Entrega voluntaria de la posesión

En el

marco de un juicio de reivindicación, se confirma la sentencia que rechazó la demanda pues el actor se desprendió voluntariamente de la posesión de la cosa. En la Ciudad de Azul, a los ... 2... días del mes de Diciembre de 2016 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Esteban Louge Emiliozzi y Lucrecia Inés Comparato, encontrándose en uso de licencia el Dr. Ricardo César Bagú, para dictar sentencia en los autos caratulados: "PETRUCELLI JOSE LUIS C/ BUGOSEN OSCAR MIGUEL S/REIVINDICACION ", (Causa N° 1-61361-2016), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores LOUGE EMILIOZZI - COMPARATO .-

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs. 169/173? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION: el señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI dijo: I.a) El presente proceso es iniciado por el Sr. José Luis Petrucelli, quien acciona contra el Sr. Oscar Miguel Bugosen y/o contra quienes resulten ocupantes, por reivindicación del inmueble sito en Estrada 1955 de Olavarría, cuyos demás datos constan en autos. Relata el actor que adquirió el inmueble anteriormente detallado con fecha 9 de mayo de 1989, mediante escritura 288 pasada ante el escribano Carlos Erramouspe y que en el mismo acto recibió la posesión. Sigue diciendo que a principios del año 2012 tomó conocimiento de que el inmueble de su propiedad se encontraba ocupado por el demandado, por lo que remitió carta documento el día 27 de marzo de 2012, intimándolo a que en el plazo de 5 días exhibiera el título por el cual ocupa el inmueble de su propiedad, bajo apercibimiento de iniciar las acciones civiles y penales que correspondan, dando así lugar al inicio de un intercambio epistolar que comprendió cuatro misivas. Ante el resultado infructuoso del mismo inicia la presente demanda con el objeto de obtener la restitución del inmueble de su propiedad, ilegítimamente ocupado por los demandados. b) Bilateralizada la demanda bajo el cauce del proceso sumario (fs. 22), se presenta el demandado a contestarla a fs. 62/66, solicitando su rechazo, con costas. Luego de las negativas de rigor expone su versión de los hechos, refiriendo que adquirió el inmueble objeto de esta litis en fecha 14 de febrero de 2006, mediante boleto de compraventa cuyo original adjunta a fs. 30, celebrado entre la Sra. Stella Maris Díaz, como vendedora (poseedora entonces del inmueble) por una parte, y por la otra el demandado y la Sra. Mónica Graciela Vivas como compradores, pactándose que la vendedora entregaba el inmueble de calle Estrada 1955 de la ciudad de Olavarría a los compradores y estos entregaban como forma de pago a la vendedora un inmueble sito en la calle Rendón 3171 de la ciudad de Olavarría, más la suma de pesos Quince mil, de los cuales Dos mil quinientos pesos fueron entregados en el momento de suscribir el boleto de compraventa y el resto pagados en cinco cuotas consecutivas. Seguidamente explica que la Sra. Stella Maris Díaz había adquirido el inmueble de marras también mediante permuta, celebrada el día 30 de Octubre de 1997 con el propio actor, Sr. José Luis Petrucelli y su madre, Sra. Olga Esther Herrera de Petrucelli, a través de la cual éstos últimos recibieron a cambio otro inmueble ubicado en calle Tacuarí 1777 de la misma ciudad. Añade que con motivo de ese contrato de permuta la Sra. Stella Maris Díaz fue denunciada por el Sr. Petrucelli, dando inicio a la IPP número 4409 y que fue caratulada como: ?Díaz Stella Maris s/ estafa en concurso de documentos Falsificado?, que tramitó ante la UFI 4 de Olavarría, donde la Sra. Díaz fue finalmente sobreseída. Concluye que el actor, luego de celebrar el boleto de permuta, intentó recuperar el inmueble iniciando acciones penales y, ante la imposibilidad de imputar a Díaz en la causa por estafa, optó por accionar en su contra, aún siendo poseedor legítimo, de buena fe y actual del inmueble. Manifiesta que cuando adquirió el inmueble era prácticamente un terreno baldío, ya que sobre el mismo solo había una pequeña construcción, tipo vivienda prefabricada, la que había sido erigida por la Sra. Díaz, que fue demolida, construyendo la que hoy es su casa de familia; por lo que expresa que todas las mejoras plantadas y construidas sobre el predio de marras son de su entera propiedad, lo que solicita se tenga en cuenta ante el hipotético caso de que se haga lugar al planteo del actor. Solicita la citación como tercero de Stella Maris Díaz, lo que luego fue desestimado a fs. 77. c) A fs. 86/7 se abrió la causa a prueba y se proveyeron los distintos medios ofrecidos, certificando el actuario sobre su producción y vencimiento a fs. 165/166. II) De este modo se arriba al dictado de la sentencia de fs. 169/173, que rechazó la demanda, con costas al actor vencido, y difirió la regulación de honorarios para la oportunidad prevista por los arts. 27 inc. a) y 51 del decreto ley 8904/77. Las premisas medulares, de hecho y de derecho, que llevaron a la anterior sentenciante a fallar del modo anticipado y que interesa destacar a los fines de la apelación pueden resumirse así: a) En orden al derecho transitorio -cuestión que en el caso cobraba relevancia por ser la sentencia dictada el día 18.04.2016, es decir, estando ya vigente el nuevo Código Civil y Comercial- afirmó, siguiendo un precedente de la Sala II de esta Cámara, que no se generaba ningún inconveniente ya que la regulación que

presenta dicho cuerpo normativo resulta sustancialmente similar al régimen derogado. b) Seguidamente se refirió al concepto, efectos y requisitos de la acción reivindicatoria. En ese marco, e incursionando en el aspecto que a la postre resultó decisivo para el rechazo de la demanda, afirmó -con cita de doctrina y jurisprudencia- que quien se desprendió voluntariamente de la posesión de la cosa no puede volver sobre esta transmisión, a menos que ataque el acto en cuya virtud realizó la entrega -ya por estar afectado de nulidad o por configurarse una causa de rescisión, legal o convencional- y caído éste, reivindique la cosa, que se detentaría ya sin causa alguna. c) Sobre tales bases, afirmó luego que el actor no se encuentra habilitado para intentar la acción reivindicatoria pese a ser el titular dominial del inmueble. Ello así pues las pruebas colectadas abonan la versión del demandado Bugosen en cuanto a que la posesión del inmueble cuya reivindicación se pretende fue adquirida por él legítimamente, en virtud del boleto de compraventa celebrado con fecha 14.02.2006 con la Sra. Stella Maris Díaz (fs. 30), quien a su vez había adquirido la posesión el 30.10.1997 en base a la permuta efectivizada mediante boleto firmado con doña Olga Esther Herrera de Petrucelli y el aquí actor José Luis Petrucelli. Para ello, recaló en las constancias obrantes en la IPP Nro. 4409 caratulada "DIAZ STELLA MARIS S/DEFRAUDACIÓN -ART. 173 INC. 11 C.P." tramitada por ante la UFI 4 de Olavarría, de la que surgen los siguientes datos de interés para esta litis: 1. A fs. 110 -que en rigor se complementa con fs. 112- luce informe de la Dirección de Catastro Municipal, que da cuenta que la propietaria del inmueble sito en Tacuarí 1777 de Olavarría (es decir, el recibido por el actor tras permutar con la Sra. Díaz el inmueble objeto de estos autos) es doña Nélica Antonia D'agostino de Arce. 2. A fs. 120/121 obra copia fiel de la declaración prestada por Nélica Antonia D'agostino de Arce en el marco de un proceso de usurpación, en la cual reconoce expresamente tanto el contenido como la firma obrante en el boleto de compraventa cuya copia luce a fs. 103. Por medio del mismo, la nombrada vendió a Stella Maris Díaz el inmueble sito en calle Tacuarí 1777 de Olavarría. 3. A fs. 137/138 el propio José Luis Petrucelli admitió -respecto de la permuta realizada el día 30.10.1997- que si bien no suscribió la copia obrante en la IPP a fs. 6, sí lo hizo respecto de la copia que entregara a la Sra. Stella Maris Díaz; refiriendo expresamente que tanto él como su madre hicieron entrega de buena fe a la Sra. Stella Maris Díaz del inmueble sito en calle Estrada 1955 de Olavarría. 4. A fs. 144/145 declaró doña Olga Esther Herrera (madre del actor), reconociendo haber permutado su casa ubicada en calle Estrada 1955 por la casa ubicada en Tacuarí 1777 -ambas de Olavarría-, celebrando la permuta con Stella Maris Díaz. 5. A fs. 182/5 obra informe de dominio emitido el 17.07.2001 respecto del inmueble sito en sito en Tacuarí 1777, resultando su titular doña Nélica Antonia D'agostino de Arce. 6. A fs. 246/247 se dictó el sobreseimiento total Díaz, por entender que "surge con claridad de la causa que la imputada no ha efectuado ningún acto de disposición posterior a esa permuta por el cual tornare incierto o litigioso el derecho de la denunciante y que no ha existido fraude de ningún tipo en tanto al momento de contratar contaba con la facultad de ceder sus derechos que emanaba del boleto de compraventa celebrado con anterioridad con la titular registral. Escapa entonces a la órbita de sus desiciones y controles los actor desarrollados luego sobre el inmueble en cuestión (usurpación) por terceras personas por las cuales no le corresponde responder". Ello -concluye la anterior magistrada- demuestra acabadamente que el actor se desprendió voluntariamente de la posesión del inmueble que hoy pretende reivindicar, el día 30 de octubre de 1997, mediante permuta celebrada con doña Stella Maris Díaz; quien a su vez el día 14 de febrero de 2006 vendió el inmueble en cuestión al aquí demandado, Oscar Miguel Bugosen y Mónica Graciela Vivas (boleto de fs. 30), por lo que la demanda entablada en autos debe ser rechazada. III) El decisorio reseñado en el apartado anterior fue apelado por el actor a fs. 174, recurso que se le concedió libremente a fs. 175. Recibidos los autos en este tribunal expresó agravios a fs. 189/194, recibiendo respuesta a fs. 196/197. Al contenido de las críticas lo iré mencionando más abajo, a medida que las vaya tratando, para ganar en claridad expositiva y evitar reiteraciones. IV) A fs. 198 se llamó autos para sentencia y a fs. 200 se practicó el sorteo de ley, por lo cual las actuaciones se encuentran en estado de resolver. V) Conforme tendremos oportunidad de ver infra, los agravios vertidos por el Sr. Petrucelli están referidos únicamente a las conclusiones de hecho sobre las que se asienta el fallo, en especial por la valoración de lo actuado en la causa penal. No obstante ello, y para una mejor introducción, creo necesario referirme brevemente a dos importantes cuestiones jurídicas que se abordan en el fallo apelado. a) Respecto al derecho transitorio (art. 3 del Código Civil derogado y art. 7 del nuevo Código Civil y Comercial), esta Sala ha dicho que a la acción reivindicatoria le es aplicable el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, ya que la situación de desposesión alegada por la actora perdura en el tiempo, por lo que puede afirmarse que es una consecuencia de una situación jurídica existente. Así lo entendió Luis Moisset de Espanés, quien refiriéndose al art. 2488 del Código Civil modificado por la ley 17.711, que estableció las acciones posesorias en materia mobiliaria, afirmó que su titular gozará de este nuevo efecto que la ley le concede aunque la desposesión haya sido anterior a la fecha de entrada en vigencia de la nueva ley (aut. cit., ¿Irrretroactividad de la ley y el nuevo art. 3 (Código Civil) (Derecho transitorio)?, págs. 107/108; esta Sala, causa n° 60887, ¿Turri?, del 03.11.16., y anteriores en el mismo sentido). De todas maneras, y al igual que la Sra. Juez de grado, también hemos coincidido en lo afirmado por la Sala II de esta Cámara en la sentencia citada en el pronunciamiento apelado (causa n° 59.575, ¿Rodríguez?, del 15.09.15.), en cuanto a que tratándose de acciones reivindicatorias no se generan verdaderos problemas de derecho

transitorio ya que el nuevo cuerpo normativo presenta una regulación sustancialmente similar a la del texto legal derogado (esta Sala, causa n° 59.685, ?Sarra?, del 20.09.16., entre otras). Pero, por otro lado, hay que tener en cuenta que muchas veces las acciones reivindicatorias conducen a que deban evaluarse determinados actos jurídicos que las partes invocan en sustento de sus pretensiones, tal como ocurre en el sub-lite. En tales casos, entendemos que la cuestión atinente a la forma de los actos jurídicos sí debe ser juzgada bajo el régimen derogado, por ser un tema atinente a la constitución de la situación o relación jurídica (Kemelmajer de Carlucci, Aída, ?La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, Rubinzal-Culzoni, cit., pág. 130; esta Sala, causa n° 59.685, ?Sarra?, del 20.09.16., entre otras).

b) En otro orden, también nos hemos pronunciado sobre la posibilidad que asiste de incoar la acción reivindicatoria a quien voluntariamente se desprendió de la cosa, arribando a conclusiones análogas a las que dan sustento a la sentencia en crisis. En efecto, hemos dicho que la acción de reivindicación es procedente aunque el dueño haya hecho entrega de la posesión en forma voluntaria, toda vez que el requisito de la desposesión se configura, entonces, al momento de serle negada la restitución del inmueble (causa n° 55764, ?Ibarra de Bertini?, del 27.03.12., con cita de la CC0202 LP, B 76866 RSD-75B-94 S 5-4-1994, Juez FERRER (SD), en autos ?Sut de Alvarez, Anelina c/ Ramírez, Lilia I. y otra s/ Reivindicación?, base Juba). En idéntica orientación, en un precedente de la Excma. Suprema Corte provincial se hizo lugar a la acción reivindicatoria pese a que a la demandada se le había otorgado la tenencia del inmueble reivindicado en base a un comodato, es decir, voluntariamente (C 90755 S 19-8-2009, ?Blasetti?). Sin embargo, está claro que el principio expuesto puede reconocer excepciones, tal como fue advertido en el precedente de la Corte provincial recién citado, en el que se dijo que ?la acción reivindicatoria debe paralizarse cuando la negativa a restituir la tenencia resulte justificada por los derechos que el contrato confiere (conf. Salvat, ?Derechos Reales?, t° 2, pág. 485...)?, aunque a continuación se aclaró que en la especie no se verificaba esa situación. Refiriéndose a esta cuestión explica Mariani de Vidal que en todos los supuestos en los cuales una persona se desprendió voluntariamente de la posesión de la cosa, no puede volver sobre esa transmisión, a menos que ataque el acto en cuya virtud realizó la entrega -ya por estar afectado de nulidad o por configurarse una causa de rescisión, legal o convencional- y caído éste, reivindique la cosa, que se detentaría ya sin causa alguna. Y seguidamente proporciona el ejemplo del boleto de compraventa, explicando que si una persona suscribe a favor de otra un boleto de compraventa de un inmueble y en razón de dicho boleto le transfiere la posesión de aquél, haciéndole tradición, no podrá después pretender recuperar la cosa iniciando acción reivindicatoria, a menos que ataque el boleto mismo (aut. cit., ?Curso de derechos reales?, T. 3, pág. 378, esta Sala causas n° 59.195, ?Natalle?, del 18/09/2014, n° 59.685, ?Sarra?, del 20.09.16.).

VI) Conforme fuera reseñado, la anterior magistrada extrajo diversos elementos de la IPP Nro. 4409, caratulada "DIAZ STELLA MARIS S/ DEFRAUDACIÓN -ART. 173 INC. 11 C.P.", tramitada por ante la UFI 4 de Olavarría, para concluir que el actor se desprendió voluntariamente de la posesión del inmueble que pretende reivindicar. Compulsada dicha causa penal, puede observarse que es un ?desprendimiento? de la causa n° 480, caratulada ?Herrera, Olga s/ Usurpación?, que tramitara ante la UFI n° 4 de Olavarría. Ello explica que las primeras 127 fojas de la IPP Nro. 4409 consistan en copias certificadas de la causa n° 480. Fue precisamente a fs. 127 de la causa n° 480 que el Agente Fiscal interviniente advirtió la probable comisión del delito de estafa previsto en el art. 172 del CP y dispuso en consecuencia extraer copia certificada de dicha causa para la formación de una nueva IPP, dando así lugar al inicio de la IPP Nro. 4409. Cuiñéndonos a los aspectos que interesan a los fines de esta litis, la primera de esas causas penales fue iniciada a raíz de una denuncia -obrante a fs. 3 de la IPP- formulada por la Sra. Olga Esther Herrera (madre del actor), el día 16.11.98., afirmando ser propietaria de un inmueble ubicado en calle Tacuarí n° 1777 junto con su hijo José Luis Petrucelli (actor en estos autos). La denuncia fue por usurpación, porque la denunciante habría tomado conocimiento de que terceros -que luego fueron identificados- habían ocupado la vivienda. En esa misma denuncia se dejó constancia de que la Sra. Herrera entregaba copia del ?contrato de compraventa de dicho inmueble?, el que quedó glosado a fs. 6, y en rigor consiste en el ?boleto de permuta? celebrado el día 30.10.97. entre la denunciante y su hijo -por una parte- y la Sra. Stella Maris Díaz -por la otra- por el cual los primeros entregaban el inmueble de calle Estrada 1955 (es decir, el que es objeto de este proceso de reivindicación) y la segunda entregaba el inmueble de calle Tacuarí 1777 (es decir, el que es objeto de la denuncia de usurpación efectuada por la Sra. Herrera). La existencia de ese contrato de permuta y las consecuentes entregas de las posesiones de ambos inmuebles fue categóricamente reconocida -en el marco de ambas causas penales- por las tres personas que intervinieron en el mismo, más allá de que el actor y su madre hayan acusado a la Sra. Díaz de haberlos defraudado. Ello así pues a la primigenia denuncia de la Sra. Herrera a la que antes hice referencia (fs. 3 de la causa penal), le siguieron la declaración de Stella Maris Díaz a fs. 70, la nueva declaración de Olga Esther Herrera a fs. 101/102, la declaración de José Luis Petrucelli -actor en autos- a fs. 137/138, la nueva declaración de Olga Esther Herrera a fs. 144/145, y la declaración de Stella Maris Díaz en los términos del art. 308 del CPP a fs. 216/218. Y -naturalmente- la sentencia que puso fin a la causa penal disponiendo el sobreseimiento de la Sra. Díaz también tuvo por cierta la existencia de la permuta (fs. 246/247, esp. fs. 246, primeros renglones de los considerandos). Así las cosas, anticipo que he de coincidir plenamente con la Sra. Juez de grado en cuanto a que quedó probado que el actor entregó

voluntariamente la posesión del inmueble que pretende reivindicar a la Sra. Díaz como consecuencia de un contrato de permuta (de fecha 30.10.97.), y ésta, luego, lo vendió -o permutó- al aquí demandado (con fecha 14.12.06.). Por tal motivo, aplicando al caso los principios antes expuestos, no puede promoverse una acción reivindicatoria como si ninguno de esos actos jurídicos hubieran existido, es decir, como si solo se hubiere tratado de una mera desposesión material, que es lo que en rigor se planteó en la demanda conforme al relato de los hechos (ver en especial fs. 20) y se vuelve a intentar en la expresión de agravios como veremos a continuación. Como ya fuera anticipado, los agravios del demandado apuntan básicamente a socavar las conclusiones de hecho sobre las que se asienta el fallo, en especial la valoración de lo actuado en la causa penal. Argumenta -en lo medular- que su declaración testimonial de fs. 137/138 fue "armada" (el entrecomillado es del original) y por ende no refleja el contenido de las expresiones propias del recurrente, que no puede valorarse en su contra una sola manifestación vertida en sede penal, que "no hubo negocio jurídico alguno" (textual de fs. 193) y que nunca apareció la supuesta copia que él habría suscripto según sus dichos en la declaración testimonial de fs. 137/138. Tal como lo explica el Dr. Jorge Mario Galdós refiriéndose al valor probatorio del expediente penal en sede civil, la actual doctrina legal de la Suprema Corte de Buenos Aires acentuó su tendencia aperturista en los últimos tiempos -fundamentalmente en las causas "Girardi" y "Porrez"- por lo que "se advierte entonces que, ahora, la causa penal -o algunas de sus constancias- tendrá en sede civil el valor probatorio que corresponda a cada medio de prueba (vgr. testimonial, pericial, documental, etc.) siendo oponible a la parte contraria y atendiendo, fundamentalmente, a si controló efectivamente o pudo contradecir su eficacia probatoria, ofreciendo contraprueba que acredite sus alegaciones fácticas". (autor citado, "Prueba trasladada. El expediente penal como prueba (en la Suprema Corte de Buenos Aires)", Revista del Colegio de Magistrados y Funcionarios de la Provincia de Buenos Aires, n° 1, pág. 101 y sig., con citas de anteriores trabajos del mismo autor; citado por esta Sala en causa n° 51424, "Arrieta", del 31.03.2008, entre otras). En efecto, tiene dicho nuestra Corte provincial que "el fundamento por el cual las constancias del proceso penal no son oponibles a quien no las ofreció radica en la preservación de la garantía de la defensa en juicio en relación a quien no pudo controlar dichas pruebas. Pero si la actuación de la parte que controvierte esas constancias muestra su participación en el pleito criminal confirmatoria del conocimiento que tuvo del mismo y su posibilidad de controvertirlo, así como su falta de oposición a la incorporación de aquéllas al expediente civil, es de toda evidencia que la garantía ha sido respetada." (Ac 87.968 S 16/02/2005, "Porrez"; C 109.149 S 29/08/2012, "Valenzuela"). En el caso de autos la participación del Sr. Petrucelli en la causa penal es más que evidente, ya que prestó la declaración testimonial de fs. 137/138 en la que -como ya vimos- ratificó cuanto había dicho su madre respecto a la existencia de la permuta. Volviendo al trabajo del Dr. Jorge Galdós, allí se citan precedentes jurisprudenciales donde se hizo mérito de las propias admisiones o manifestaciones de la actora o de la demandada en el proceso penal ("Prueba trasladada...", citas al pie n° 11 y 12). En el primer caso se hizo mérito de que en la causa penal la actora había manifestado que cruzó "con semáforo en rojo" (Cám. Nac., Civ., Sala H, 15.06.2005, "Appel", JA 2005-III, fasc. 12, pág. 57, con nota de Gabriel H. Quadri, "Absolución de posiciones en el proceso civil: ¿nadie puede ser obligado a declarar contra sí mismo?"). En el segundo caso el demandado había admitido en sede policial que habitualmente permitía que un señor concurreniera junto a sus hijos a un predio donde había un perro que atacó a uno de los niños (Cám. Apel. Civ. y Com. Rosario, Sala IV, 12.08.2005, "Moreno", voto del Dr. Peyrano). Así las cosas, ninguna duda cabe de que la declaración testimonial prestada por el Sr. Petrucelli en sede penal debe ser valorada en este proceso civil, ya que la misma es contundente y -por si eso no bastara- coincidente con la versión proporcionada por la Sra. Díaz y por la madre del actor. En cuanto al argumento de que la declaración fue "armada" y por ende no refleja el contenido de las expresiones propias del recurrente, el mismo no resiste el menor análisis. Ello es así pues -al margen de la gravedad de lo que se insinúa- no se comprende quién ni por qué tendría interés en "armar" una causa o una declaración testimonial siendo que ambas causas penales fueron instadas por la madre del actor y por él mismo y sus declaraciones fueron coincidentes. Además, el ahora actor no hizo ninguna presentación en la causa penal para que se corrigiera ese supuesto error en el contenido del acta. En cuanto a la ausencia de la firma del actor en el boleto de permuta, prima facie podría ser un argumento de peso, ya que es sabido que la firma es uno de los requisitos de validez de los instrumentos privados (art. 1012 del Código Civil derogado). Ahora bien, al prestar declaración testimonial en la causa penal el Sr. Petrucelli afirmó que no suscribió la copia obrante en autos (se entiende que se refiere a fs. 6, donde está la copia que solo cuenta con las firmas de "Olga H. de Petrucelli" y de "Díaz Stella M.") pero aclara que sí lo hizo respecto de la copia que se entregara a la Sra. Stella Maris Díaz. Así las cosas, es de aplicación al caso el art. 1013 del Código Civil derogado, conforme al cual "Cuando el instrumento privado se hubiese hecho en varios ejemplares, no es necesario que la firma de todas las partes se encuentre en cada uno de los originales; basta que cada uno de éstos, que esté en poder de una de las partes, lleve la firma de la otra." Por lo demás, y a modo de argumento meramente coadyuvante, la admisión, por parte del actor, de que la permuta existió, relega a un segundo plano las consideraciones atinentes a las vicisitudes del instrumento privado en el que se plasmó tal acto jurídico. Ello es así pues con excepción de las disposiciones específicas la permuta se rige por las disposiciones de la compraventa (art. 1492 del Código Civil derogado). En

cuanto aquí interesa, para la compraventa de inmuebles se requiere de escritura pública (art. 1184 del Código Civil), pero ésta es solo una forma solemne relativa, ya que si no se cumple se produce la conversión del negocio pudiéndose solicitar la escrituración en los términos del art. 1185 del mismo Código. De modo que no es un acto solemne de solemnidad absoluta pues la omisión de la forma impuesta no acarrea la nulidad del acto (Lorenzetti, Ricardo L., "Tratado de los Contratos", T, I, pág. 255 y cita al pie n° 222). Así las cosas, el problema se sitúa en la prueba del contrato más que en su forma, y pasa a ser de aplicación el art. 1193 del Código Civil derogado del que surge que en principio debe probarse por escrito. Pero -como antes dije- la admisión por parte del actor de que la permuta existió desplaza todo problema referente a la prueba, ya que los hechos admitidos no deben ser probados (doctr. art. 358 del C.P.C.C.). Por último, tampoco es atendible el argumento según el cual el actor no contrató personalmente con la Sra. Díaz, sino que sólo lo hizo su madre, ya que los contratos pueden ser celebrados entre ausentes y ello en modo alguno mengua su validez (doctr. arts. 1147 y sig. del Código Civil). Por todo lo expuesto, voto por la afirmativa. La Señora Jueza Doctora Comparato adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI, dijo: Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo confirmar en todos sus términos la sentencia de fs. 169/173. Con costas de alzada al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904. Así lo voto.- La Señora Juez Doctora Comparato adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del CPCC.; se Resuelve: Confirmar en todos sus términos la sentencia de fs. 169/173. Con costas de alzada al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 8904. Notifíquese y devuélvase. 014128E