

Accion Reivindicatoria Boleto De Compraventa Oponibilidad Fecha Cierta

JURISPRUDENCIA

Acción reivindicatoria. Boleto de compraventa. Oponibilidad. Fecha

cierta Se revoca el decisorio de grado y se rechaza la acción reivindicatoria incoada declarándose improcedente la pretensión de declarar la inoponibilidad de un boleto de compraventa cuya autenticidad y fecha cierta han sido reconocidas en otro proceso judicial.

En la ciudad de Junín, a los 05 días del mes de Diciembre del año dos mil diecisiete, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, GASTON MARIO VOLTA Y JUAN JOSE GUARDIOLA, en causa n° JU-6938-2013 caratulada: "BENITEZ MARIANA PAOLA C/ PLACERES MARTHA NOEMI Y OTRO/A S/REIVINDICACION", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta, Guardiola y Castro Durán.- La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo: I.- Que en la sentencia dictada a fs. 193/203 el Sr. Juez de grado hizo lugar a la demanda de reivindicación promovida por la Sra. Mariana Paola Benítez contra la Sra. Mirtha Noemí Pláceres y Alfredo Gregorio Rodriguez, condenando a estos últimos a restituir a la accionante libre de ocupantes en el término de 10 días el inmueble ubicado en calle España esquina Alberdi de la localidad de Los Toldos que catastralmente se identifica , bajo apercibimiento de procederse a su lanzamiento por la fuerza pública, con costas a cargo de los demandados vencidos.- Para así resolver Sr. Juez de grado comenzó por reconocerle a la accionante legitimación para reclamar la restitución del inmueble al resultar continuadora de la posesión iniciada por su causante Mario Ángel Benítez, quien a su vez resulta heredero de Tomás Mauricio Benítez y María Angélica Benítez.- Por su parte consideró que los demandados no lograron acreditar ni existencia del boleto de compraventa de la porción del inmueble que actualmente detentan, ni la supuesta cesión de derechos hereditarios que habría efectuado el Mario Benítez en favor de su hermano Norberto Benítez.- Conforme a ello, y no habiendo demostrado los demandados la condición de poseedores de buena fe invocada, y teniendo por acreditada la existencia de un mejor derecho a poseer por parte de la accionante, es que estimó procedente hacer lugar a la demanda.- Dicha resolución motivó el recurso de apelación interpuesto por los demandados a fs. 208 el cual es debidamente fundado mediante la presentación luciente a fs. 217/9.- La crítica allí desarrollada se dirige en primer término a señalar la improcedencia de la acción intentada, por cuanto consideran que los mismos resultan ser legítimos adquirentes del inmueble objeto de reclamo. En esta dirección ponen de resalto que de las constancias de autos y del proceso sucesorio "Benítez, Tomás Mauricio y Benítez, María Angélica" surque que el Sr. Norberto Obdulio Benítez en un primer momento resultaba ser cotitular del 50% del inmueble, habiendo heredado junto con su hermano el 50% restante correspondiente a su padre.- A su vez, Mario Ángel Benítez le habría cedido a su hermano Norberto Obdulio Benítez, el 25% que le correspondía sobre el inmueble, en compensación por el precio de venta de otro inmueble integrante del acervo sucesorio.- Que planteada en esos términos la operación, debe tenérselos por adquirentes de buena fe, en virtud del boleto de compraventa celebrado con el Sr. Norberto Obdulio Benítez, el cual fuera reconocido por el enajenante en el proceso sucesorio ya citado, en virtud del cual adquiriera la posesión del inmueble.- Prosigue su crítica recursiva afirmando que no revistiendo la accionante condición de única heredera del Sr. Mario Ángel Benítez, la misma carecería de legitimación para reclamar la detentación de la totalidad del inmueble, los que aún desconociendo la cesión de derechos hereditarios que realizara su padre en favor de quien les vendiera por boleto, en ningún caso podrían extenderse al 75% correspondiente al Sr. Norberto Obdulio Benítez.- Conforme a ello, solicita la revocación del pronunciamiento con costas a cargo de la accionante.- Que habiéndose corrido traslado del memorial, el mismo es resistido por la accionante a fs. 222 quien luego de plantear la deserción recursiva, solicita la confirmación del decisorio al que estima ajustado a derecho, por lo que una vez firme el llamado de autos, y reanudado el término para el dictado de sentencia, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (doctr. art. 263 del C.P.C.C.).- II.- En tal labor, resulta preciso iniciar por desestimar el planteo de deserción incoado por la accionante al replicar el recurso de la contraria, al presentar el memorial obrante a fs. 217/9 una crítica concreta y razonada del pronunciamiento dictado a fs. 193/203, la que, independientemente de la suerte que habrá de correr, amerita su tratamiento (doctr. art. 260, 261 y ccdtes. del C.P.C.C.).- III.- Ya en tarea decisoria, habré de coincidir con el sentenciante de grado en cuanto consideró aplicable al caso de autos la normativa del Código Civil, por resultar la normativa vigente al momento de interponerse la demanda y a la luz de la cual deberá analizarse la procedencia de la acción reivindicatoria intentada (doctr. art. 7 del C.C.C.).- IV.- Que en miras a resolver la cuestión resulta preciso iniciar por rememorar los antecedentes jurídicamente relevantes del inmueble cuya reivindicación aquí se reclama.- Con dicho norte, es dable iniciar por recordar que conforme surge de la copia de la escritura y del informe de dominio agregado a fs. 8-14, el inmueble objeto de litigio fue adquirido en condominio por partes

iguales (1/2 y 1/2), por el Sr. Tomás Mauricio Benítez (abuelo de la accionante), y por el Sr. Norberto Obdulio Benítez (tío de la accionante).- También existe coincidencia entre las partes, respecto a que el inmueble fue dividido de hecho en dos unidades funcionales, en las que se construyeran dos casas independientes. En la unidad funcional n°1 siempre fue habitada por el Sr. Tomás Benítez y su esposa; mientras que la unidad funcional 2 fue ocupada por el Sr. Norberto Obdulio Benítez.- A fs. 33 del proceso sucesorio atraillado obra la declaratoria de herederos del Sr. Tomás Mauricio Benítez y de su cónyuge María Angélica Benítez, en la que se reconocen como sus universales herederos a sus hijos Norberto Obdulio Benítez, y Mario Ángel Benítez (padre de la accionante).- Ahora bien, los demandados recurrentes resisten la pretensión reivindicatoria en base al boleto de compraventa adjuntado a fs. 54, de la denominada unidad funcional n°1 que habrían realizado con el Sr. Norberto Obdulio Benítez.- Llegado a este punto adelanto que habré de discrepar -con el sentenciante de grado, en cuanto no tuvo por acreditada la autenticidad del mentado boleto, la cual ha sido expésamente reconocida por el enajenante en la presentación luciente a fs. 76/82 del sucesorio atraillado, en donde expresara: "Que, vengo a denunciar un bien en condominio con el suscripto, perteneciente parcialmente al acervo hereditario, a tal fin solicito la incorporación a estos obrados de la siguiente documentación: a) Copia simple Escritura número doscientos veintisiete; copia del Plano de Mensura de subdivisión para someter al régimen de la ley 13.512; c) copia de Boleto de Compraventa, cuya autenticidad y vigencia declaro al suscribir el presente..." (sic. fs. 72, el resaltado en negrita me pertenece; doctr. arts. 1.026, 1.028, 1.190 del Cód. Civ.).- Asimismo es dable destacar que desde la incorporación del boleto al proceso sucesorio acaecida en fecha 14/10/10 el mismo adquirió fecha cierta (conf. art. 1.035 inc. 1 del Cód. Civ.), sin que las discordancias entre la fecha de creación y la del plano de Geodesia indicados por la accionante, tengan relevancia en la solución del presente litigio.- V.- Sentado ello, e independientemente de la legitimación que posee la accionante en su condición de coheredera del cotitular registral para reclamar la reivindicación de un inmueble integrante del acervo sucesorio frente a terceros (conf. arts. 3.417, 3.450 y ccdtes. del Cód. Civ.), no puede soslayarse que la pretensión reivindicatoria actoral se sustenta o presupone la inoponibilidad y/o nulidad de dicho boleto de compraventa, tal como surge del apartado III del escrito inicial obrante a fs. 29/30.- En cuanto a la inoponibilidad del boleto, es dable señalar que la accionante la sostiene afirmando que "sin perjuicio de desconocer esta parte el instrumento de compra venta por tratarse de un instrumento privado emanado de terceros, lo cierto es que el mismo resulta inoponible a esta parte y a todos los herederos de Mario Benítez, por no haber sido firmado por el condómino Mario Benítez ni por ninguno de sus herederos..." (sic fs. 29 vta).- Adelanto que dicho planteo no habrá de ser receptado por cuanto, en primer término, y tal como se señalara en el apartado precedente, el instrumento en cuestión adquirió fecha cierta desde su incorporación al proceso sucesorio acaecida en fecha 14/10/10 (doctr. art. 1.035 del Cód. Civ.), momento a partir del cual resulta oponible frente a terceros.- Así se ha sostenido que: "si el instrumento privado ha adquirido fecha cierta, entonces, sí tiene la misma fuerza probatoria que los instrumentos públicos inclusive contra terceros y los sucesores singulares del firmante..." (Belluscio-Zannoni, "Código civil", T 4, pág. 668).- Tampoco resulta óbice para su oponibilidad la circunstancia de que el Sr. Mario Ángel Benítez ni sus herederos hayan suscripto dicho instrumento como partes del contrato, por cuanto el efecto relativo de los contratos consagrado por arts. 1.195, y 1.199 del Cód. Civ. sólo se refiere a los efectos obligacionales o directos del contrato, mas no así respecto de los efectos indirectos u económicos los que por el contrario sí les resultan oponibles.- No debe perderse de vista que: "...El contrato tiene efectos entre partes; no perjudica ni beneficia a terceros (res inter alios acta alus ñeque nocere ñeque prodesse potest). He aquí un axioma siempre repetido, casi santificado por su formulación latina, del que se echa mano con tanta frecuencia que los errores a que conduce sólo son comparables a los de su hermano gemelo sobre la cosa juzgada (res inter alios iudicata...). Cuando en este tema se habla de la relatividad de los efectos del contrato, conviene distinguir entre los directos y los indirectos... Los efectos indirectos afectan a todos. Tal es la regla. Por excepción, ese efecto expansivo del contrato no se produce, y entonces es legítimo hablar de inoponibilidad del contrato (o en su caso de ininvocabilidad). Los efectos directos, en cambio, en principio, ni perjudican ni benefician a terceros. En eso consiste la relatividad de los contratos. La regla es la inoponibilidad (e ininvocabilidad), y la excepción la oponibilidad (e invocabilidad). Cuando en lo sucesivo hablemos de la relatividad de los contratos, entenderemos referirnos a los efectos directos...." (López de Zavalía, "Teoría de los contratos" T I, Parte general, págs. 483/4).- A ello cabe agregar que: "...la relatividad de los efectos del contrato, no significa afirmar que el contrato no existe frente a ellos, que los terceros lo pueden desconocer, que, en una palabra, no le es oponible, El contrato es oponible frente a todos, erga omnes..." (Mosset Iturraspe, "Teoría General del Contrato", pág. 361).- Desechada la inoponibilidad, solo resta expedirse en torno al planteo de nulidad basado en lo normado por los "arts. 2.680, 2.682 y 1.331 y ccdtes. del código civil" (sic fs. 30).- En relación a este punto es dable recordar que: "...En materia de nulidad de actos jurídicos es unánime el criterio doctrinario y jurisprudencial de la necesidad del consorcio. La jurisprudencia es uniforme al respecto. Así, "determina un litisconsorcio necesario la circunstancia de que la pretensión - nulidad de acto jurídico- sea única y sólo pueda ejercerse contra varios legitimados y no contra alguno de ellos solamente, bajo el riesgo de que el acto jurídico se reputé válido para unos e inválido

para otros"; "la acción de nulidad de un acto jurídico contra todos sus otorgantes es uno d los casos típicos de inescindibilidad de la relación sustancial por la naturaleza de la pretensión, que determina la existencia de un litisconsorcio pasivo necesario, pues de dividirse la contienda de la causa podría desembocarse en sentencias contradictorias, inútiles o de cumplimiento imposible..." (Martínez, "Procesos con Sujetos Múltiples", T 1, pág. 170).- De lo hasta aquí expuesto queda en evidencia que la pretensión deducida en autos necesariamente debió sustanciarse con los herederos del Sr. Norberto Obdulio Benítez, quien interviniera en condición de vendedor en el acto cuya nulidad se plantea (doctr. art. 89 del C.P.C.C.).- En esta misma dirección se ha resuelto que: "...La pretensión de nulidad de un acto anulable constituye típico supuesto de aplicabilidad del sistema del litisconsorcio necesario, si se persigue una sentencia constitutiva, el status jurídico apetecido no podrá ser y no ser al mismo tiempo según sean los sujetos. De allí que la pretensión debe emplazarse necesariamente contra todos los sujetos involucrados (primer párrafo del art. 89 del Código Procesal en lo Civil y Comercial)..." (JUBA, Sumario: B3901622, SCBA LP C 90757 S 01/02/2011).- Llegado a este punto, es dable señalar que: "...la falta de integración del litisconsorcio necesario hace procedente el rechazo de la acción por falta de legitimación ad causam pasivo", "cuando, como en el caso de las acciones de nulidad -en las que deben demandar o ser demandados todos los participantes en la creación del acto- se ha omitido citar a juico a alguno de los litisconsortes necesarios, corresponde que se rechace la pretensión ejercida en la demanda..." (Martínez, "Procesos con Sujetos Múltiples", T 1, pág. 202).- Es por lo hasta aquí expuesto, y no habiéndose entablado la litis con la totalidad de las partes intervinientes en el boleto de compra venta cuya nulidad se plantea, es que habré de propiciar el rechazo de la demanda intentada, con costas de ambas instancias por el orden causado, atento a la extemporaneidad con la que los demandados intentaran la citación como terceros de los vendedores, tal como fuera resuelto en el decisorio de fs. 71/3 (doctr. arts. 68, 89, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).- ASI VOTO. A LA MISMA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Guardiola dijo: Independientemente de la discusión (ver Areán en Código Civil de Bueres-Highton Ed. Hammurabi To. 5 p. 580/1) sobre la inoponibilidad o nulidad del acto de enajenación realizado por el condómino en violación de la dispuesto por el art. 2682 del Código de Vélez (que replica el art. 1990 del CCyCN), y que desde la perspectiva de la última sanción como señaló el preopinante obligaba a integrar la litis con los herederos del Sr. Norberto Obdulio Benitez, considero que existen razones de otra índole que justifican el rechazo de la demanda. En primer lugar, en lo que se refiere al desapoderamiento (en la terminología del art. 2238 CCyCN o des(co)posesión (como resultaba de los arts. 2679, 2758 y 2761 del Código de Vélez , aquí aplicable) como presupuesto de hecho ílesivo para el ejercicio de la acción reivindicatoria. Lo enajenado conforme resulta del boleto de compraventa glosado a fs. 54 consiste en una cosa futura en tanto resulta de la mensura de subdivisión por P.H. todavía no constituida (art. 1327 del C. de Vélez). En consecuencia, y más allá de la relación real o de poder que allí se dijo como transmitida, el señorío fáctico que ejercen los demandados aunque sea sobre una parte material y determinada del inmueble, solo puede ser catalogada en rigor como tenencia (arts. 2461 y 2462 inc. 1 del Código de Vélez) Así las cosas la acción debió dirigirse contra aquel a cuyo nombre posee (art. 2782 C. de Vélez), y que ha sido quien ha impedido el ejercicio concurrente del derecho que invoca la actora (art. 2684 del mismo ordenamiento). Repárese que incluso desde el recupero al que la acción real instaurada tiende, el reconocimiento de la cotitularidad en la relación posesoria no podría lograrse a expensas exclusivamente de los codemandados y de modo efectivo cuando su ocupación proviene del otro condómino-coheredero. En segundo lugar, analizando el asunto a la luz de la eficacia o ineficacia pendiente del acto celebrado (doctr. arts. 2683, 3450, 3503 y conc. del C Civil; Zannoni "Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos" Astrea p. 130 y ss) hacer lugar a la pretensión actoral tal como fue canalizada implicaría amparar el ejercicio abusivo de su derecho (arts. 1071 del C. de Vélez y 10 del CCyCN). Es que teniendo en cuenta las partes indivisas que en el condominio del bien y la sucesión de sus padres le corresponde a Norberto Obdulio Benitez, el que no esté dilucidada la composición del acervo hereditario de aquellos, el carácter partitivo alegado en relación a la enajenación anterior de otro bien y el derecho a su discusión en el marco de aquel proceso que le asiste a los restantes herederos y de intervención de los demandados en la partición judicial (art. 3465 inc. 2 C. de Vélez y 2371 inc. b CCyCN) en lo que hace a las respectivas adjudicaciones y/o compensaciones por saldo (art. 2377 CCyCN), la vía elegida cercena anticipadamente una posible solución sin beneficio apreciable a la actora en tanto deja subsistente una indivisión del condominio y la comunidad. Adhiero en consecuencia, por las razones expuestas a la solución propuesta en lo principal y a la distribución de costas. TAMBIEN A LA MISMA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Castro Durán dijo: Que se adhiere y hace suyo todos los fundamentos y conceptos doctrinarios y legales dados por el Sr. Juez preopinante en segundo termino, Dr. Guardiola, votando en consecuencia en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo: Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde: Por mayoría de fundamentos: I.- RECHAZAR la demanda intentada, con costas de ambas instancias por el orden causado (doctr. arts. 68, 89, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).- II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la ley 8.904 y art. 7 del C.C.C.).- ASÍ LO VOTO.- Los Señores Jueces Dres. Guardiola y Castro Durán,

aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.- Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: Junín, (Bs. As.), 05 de Diciembre de 2017. AUTOS Y VISTO: Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve: por mayoría de fundamentos: I.- RECHAZAR la demanda intentada, con costas de ambas instancias por el orden causado (doctr. arts. 68, 89, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).- II.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la ley 8.904 y art. 7 del C.C.C.).- Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen.- 025317E