

Insuficiencia Del Boleto De Compraventa Para Promover La Accion De Reivindicacion

JURISPRUDENCIA

Insuficiencia del boleto de compraventa para promover la acción de reivindicación

Se confirma la sentencia que había rechazado la demanda por considerar que la actora carecía de legitimación para promover la acción reivindicatoria con sustento solo en un boleto de compraventa.

En la ciudad de La Plata, a quince de julio de dos mil quince, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Genoud, Pettigiani, de Lázzari, Kogan, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo or dinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 118.704, "Chiariello, Lucía contra Salinas Ruiz Díaz, Zunilda y otros. Reivindicación".

ANTECEDENTES La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Matanza revocó el fallo de primera instancia que, oportunamente, había hecho lugar a la acción reivindicatoria al declarar procedente la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados (fs. 481/490).

Se interpuso, por parte de la actora, la señora Lucía Chiariello, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 497/507).

Oído el señor Subprocurador General, dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Genoud dijo:

I. Las presentes actuaciones fueron iniciadas por la señora Lucía Chiariello contra Zunilda Salinas Ruiz Díaz, Toribio Arsenio Mareco, Camila Sebastiana Mareco Salinas y Guido Obelai respecto del inmueble identificado como lote ..., con frente a la calle El Caracolero ... (actualmente ...), delimitado por las arterias Cabo 1° Barros y La Tipa de la localidad de Ciudad Evita, Partido de La Matanza (fs. 27/28 y 32). Fundó la acción reivindicatoria en el boleto de compraventa celebrado el día 23 de octubre de 2006 con la Asociación Mutual Eva Perón, quien a su vez lo había adquirido -también por boleto- al Organismo Nacional de Administración de Bienes del Estado (en adelante, "ONABE"). Además, esgrimió la posesión que venía ejerciendo sobre la propiedad hasta el mes de abril de 2008, momento en el cual fue ocupada en forma sorpresiva y sin autorización de su parte.

II. El Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 1 del Departamento Judicial de La Matanza hizo lugar a la demanda, condenando a los demandados y demás ocupantes del inmueble a que lo restituyeran, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública (fs. 383/388 vta. y 424/425).

Apelada esta sentencia por los codemandados Toribio Mareco y Zunilda Salinas, la Sala II de la Cámara interviniente la revocó, dejándola sin efecto al declarar procedente la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los accionados (fs. 481/490).

Para así decidir, el tribunal de alzada comenzó por considerar que la excepción de falta de legitimación activa tiene por objeto cuestionar la ausencia de titularidad de quien impetra la acción por carecer de un derecho potestativo -de naturaleza pública y privada- por el cual se acciona y, a la vez, de un derecho objetivo que actúe en su favor amparado en una norma (fs. 485 vta.).

Luego precisó que la acción intentada por la actora nace del dominio y, por ende, tiene una protección real -no personal-, y que los requisitos exigidos a quien reivindica son que sea el dueño de la cosa, que haya perdido la posesión y que la pretensión se ejerza contra aquél que se encuentra en posesión de ella (arts. 2756 y 2758, Cód. Civil; fs. 485 vta./486).

A continuación señaló, en cuanto a la configuración del primero de los requisitos, que para revestir el carácter de dueño (en el supuesto de las cosas inmuebles) se requiere el otorgamiento de la escritura pública, la tradición de la cosa y la inscripción en el registro de la propiedad (arts. 1184 inc. 1 y 2505, Cód. Civil).

Sentado ello, con relación a las circunstancias del caso aquí debatido, el sentenciante entendió que ninguno de los requisitos mencionados fue demostrado en la especie. Puntualmente, indicó que la accionante alega un boleto de compraventa celebrado con quien tampoco es titular de dominio (la Asociación Mutual Eva Perón), quien a su vez tiene un boleto del "ONABE", por lo que infirió que "... la ausencia de título inscripto, es decisivo para resolver este juicio. No es posible que esté legitimado para accionar quien no es titular de dominio" (fs. 486, último párr.).

En sustento de su postura, la alzada invocó la doctrina legal emanada de la causa "Fornes de Panizzi", donde esta Corte resolvió que la acción reivindicatoria promovida con base en un boleto de compraventa es insuficiente (C. 98.552, sent. del 16-III-2011; fs. 486 vta./488 vta.) y, asimismo, la jurisprudencia de otros tribunales en la que se dice que la posesión con boleto de compraventa, aún cuando podría calificarse de "legítima", no brinda legitimación para iniciar la acción reivindicatoria (fs. 488 vta./489).

III. Contra este último pronunciamiento se alza la parte actora mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, en el que denuncia la infracción de la doctrina legal sentada por este Tribunal en los autos "Fornes de Panizzi, Leonor y otras contra Sosa, Daniel Víctor y otros. Reivindicación" (C. 98.552, sent. del 16-III-2011), por tratarse -fundamentalmente- de un caso distinto al aquí planteado. Hace reserva de caso federal (fs. 497/507).

En breve síntesis, arguye que no existe norma del Código Procesal Civil y Comercial que establezca la obligatoriedad de la doctrina

legal invocada por la Cámara y que, por otra parte, la misma sólo resultaría aplicable cuando se trate de casos idénticos o, por lo menos, con una marcada similitud, no siendo suficiente la "simple analogía" (fs. 504 vta.). Más adelante señala que el antecedente esgrimido por la alzada -"Fornes de Panizzi"- fue dictado con posterioridad al inicio de las presentes actuaciones, por lo que siendo un criterio interpretativo novedoso e incluso contrario al que se venía utilizando hasta entonces no correspondía su aplicación en la especie (fs. 506). En ese caso, expone la recurrente, la reivindicación fue iniciada por los cesionarios de derechos y acciones hereditarias respecto de un inmueble que había sido adquirido por el causante por un boleto de compraventa sin que se hubiese demostrado -en esa causa- la propiedad ni la posesión de todos los antecesores de dominio (fs. 504 vta.). Con relación a las presentes actuaciones, alega que el boleto de compraventa fue reconocido por los enajenantes (la Asociación Mutual Eva Perón y "ONABE") y, con ello, a su modo de entender, se acreditó la causa en que funda su derecho dominial (fs. 505). Sostiene, asimismo, que se encuentran acreditadas las sucesivas transmisiones y que solo resta por determinar si el titular de un boleto de compraventa que adquirió la posesión y pagó el precio se halla legitimado para reclamar la reivindicación de la cosa contra quien se encuentra en posesión de ella (fs. 505/vta.). Al respecto, estima que el boleto no constituye una mera promesa de venta sino un verdadero contrato de compraventa y que si bien la ley exige el otorgamiento de la escritura pública (art. 1184 inc. 1, Cód. Civil), seguida luego de su inscripción en el registro para su eficacia frente a terceros (art. 2505, Cód. cit.), lo cierto es que dichos actos (la escritura y la inscripción) hacen solamente a la oponibilidad erga omnes del derecho de propiedad transmitido, pero no modifican el carácter de contrato de compraventa completo que tiene el boleto, donde el cumplimiento de tales aspectos formales hacen a la obligación de transferir la propiedad que tiene el vendedor (art. 1323, Cód. Cit.). Citando la opinión de Borda, considera que la suscripción de un boleto produce, entre otros efectos, que el adquirente pase a ser cesionario de la acción de reivindicación que competía al comprador, dado que con tal suscripción se pasa al comprador el derecho a la cosa, que comprende la posesión y dominio, y con ello el ejercicio de la acción reivindicatoria (fs. 506).

IV. El recurso no prospera. 1. En efecto, en lo que respecta al efecto vinculante de la doctrina legal emanada de esta Corte, la impugnante sostiene que no existe ninguna norma del Código que disponga su obligatoriedad. Veamos. El Código Procesal Civil y Comercial, en la Sección 1ª, titulada "Recurso de Inaplicabilidad", correspondiente al Capítulo V, regula el medio de impugnación previsto en el art. 161 inc. 3º ap. "a" de la Constitución de la Provincia. En su primera norma, el art. 278 dispone que el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley "o doctrina legal" procede contra las sentencias definitivas de las Cámaras de Apelaciones. A su vez, al referirse al "plazo y formalidades", el art. 279 del mismo cuerpo legal habilita la vía casatoria para los casos en los que la sentencia haya violado o aplicado erróneamente "la ley o la doctrina legal". Finalmente, en cuanto al contenido de la sentencia de esta Corte, el art. 289 del Código establece que cuando se estimare que la sentencia recurrida ha violado o aplicado erróneamente "la ley o la doctrina", su pronunciamiento deberá contener: 1) Declaración que señale la violación o errónea aplicación de la "ley o doctrina" que fundamentó la sentencia; 2) Resolución del litigio, con arreglo a la "ley o doctrina" que declaran aplicables. Y cuando se estimare que no ha existido violación o errónea aplicación de la "ley o doctrina", así lo declarará. De esta manera, surge que nuestro Código prevé en forma expresa el supuesto de la doctrina legal. En cuanto a su significado, esta Corte tiene dicho que se identifica con la infracción a la ley, en la medida en que la doctrina legal queda subsumida en ella, de modo tal que es la interpretación que emana del propio texto legal en su debida inteligencia (conf. causas C. 112.042, sent. del 7-VIII-2013; C. 113.222, sent. del 19-XII-2012; C. 97.746, sent. del 4-V-2011; C. 99.168, sent. del 27-IV-2011; etc.), siendo de importancia en las hipótesis de oscuridad o insuficiencia de la ley -entre otros supuestos-, en cuyo caso se acude a dicha doctrina jurisprudencial para resolver adecuadamente los recursos que le someten a su consideración (Hitters, Juan C., Técnica de los recursos extraordinarios y de la casación, 2da. ed., L.E.P., La Plata, 1998, p. 339). Ahora bien, en lo que respecta a su acatamiento o fuerza vinculante, la misma radica en la función de mantener la unidad en la jurisprudencia bonaerense, y este propósito se frustraría si los tribunales de grado, apartándose del criterio establecido, insistieran en propugnar soluciones que irremisiblemente habrían de ser casadas. Esto no significa propiciar un ciego seguimiento a los pronunciamientos de esta Corte, ni un menoscabo del deber de los jueces de fallar según su ciencia y conciencia, pues les basta -llegado el caso- con dejar a salvo sus opiniones personales (conf. causas C. 116.994, sent. del 11-XII-2013; C. 101.548, sent. del 14-IV-2010; C. 101.186, sent. del 24-VI-2009; Ac. 92.695, sent. del 8-III-2007; entre otras). En este sentido, Morello decía que "[s]i los jueces de grado, apartándose del criterio sentado por la Suprema Corte propugnarán soluciones que sólo contarán con el respaldo de la doctrina de fallos de Tribunales de diversa jurisdicción, se generaría el desorden y varias sinfonías, sobre la misma partitura, con el agravante de que, lo así resuelto, 'irremisiblemente' habría de ser casado" ("La Casación. Un modelo intermedio eficiente", L.E.P., 2ª ed., Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2000, p. 406). En virtud de lo expuesto, se puede colegir que si bien la doctrina legal emanada de este Tribunal no es vinculante directamente, lo es en forma "indirecta" a través de los motivos o causales de procedencia del recurso extraordinario de inaplicabilidad (violación o errónea aplicación de la doctrina legal; art. 279, C.P.C.C.), por cuanto la Suprema Corte cuenta con la facultad de casar las sentencias que se aparten de sus

pronunciamientos y de dictar una nueva que se ajuste a la ley o doctrina que se declare aplicable (art. 289, C.P.C.C.). En consecuencia, estimo pues que esta parcela del recurso debe ser desestimada. 2. Sentado ello, corresponde abordar la cuestión relativa a su aplicabilidad, es decir, a si la doctrina legal invocada por el a quo ha sido adecuadamente empleada en las circunstancias del caso. La impugnante sostiene que para que el criterio sentado en la causa "Fornes de Panizzi" (C. 98.552, sent. del 16-III-2011) sea aplicable debió haberse tratado de casos idénticos o al menos con una marcada similitud, no siendo suficiente -según la recurrente- la "simple analogía", tal como fuera decidido en el sub examine (fs. 504 vta., in fine). A mi entender, el agravio tampoco resulta de recibo (art. 279 y su doct., C.P.C.C.). Si bien es cierto que para que se considere aplicable la doctrina legal debe haber identidad entre la situación fáctica y jurídica del juicio que se pretende hacer valer y la del juicio antecedente que se funda como sostenedor de la doctrina, sabido es que no existe en el ámbito jurídico un caso idéntico a otro: los casos son siempre diferentes en los elementos que lo componen (sujetos, objeto, causa, etc.) y, por otro lado, exigir una identidad tal haría que el objetivo antes mencionado del recurso extraordinario de inaplicabilidad -la función unificadora de la jurisprudencia- perdiera virtualidad, dado que tornaría imposible la aplicación de la doctrina legal a casos semejantes o similares (doct. arts. 161 inc. 3, ap. a, Const. provincial; 278 y 279, C.P.C.C.). En virtud de lo expuesto, cabe ahora determinar si media una semejanza entre el caso "Fornes de Panizzi" y el de marras. Veamos:

a. En el caso evocado, el accionante Panizzi había adquirido por cesión de acciones y derechos hereditarios -otorgada por escritura pública- las acciones y derechos que le correspondían a Margarita Isabel Nievas de Camacho y Gladys Isabel Camacho de Anselmo en la sucesión de don Domingo Camacho respecto de una cosa inmueble. El causante había adquirido el bien, a su vez, por boleto de compraventa a un tal José Manuel Barreiro y otros titulares de dominio. El actor Panizzi invocó además haber ejercido la posesión material desde el año 1986.

b. Ahora bien, en lo que hace a la estructura jurídica esencial del fallo (a su holding), luego de pasar revista de las diferentes posturas que existen en la materia (v. punto 4.a del voto del doctor de Lázzari que encabezó el acuerdo), se advierte que más allá de la posesión que pudiera haber llegado a ostentar el reivindicante con base en la tradición de la cosa, lo cierto es que lo determinante para que la acción pueda ser declarada procedente es que el accionante justifique su pretensión en "... el título que da derecho sobre la cosa..." -además de probar la pérdida de la posesión y posesión actual del reivindicado-, todo ello de acuerdo con lo expuesto en la doctrina legal que cita el mismo fallo y que se presenta ya como consolidada (alude a las causas Ac. 33.885, sent. del 9-XI-1984; Ac. 45.456, sent. del 27-XII-1991).

c. Para reforzar tal criterio, el fallo trajo a colación otra doctrina legal de esta Corte conforme a la cual "... el reivindicante con título contra el poseedor que no lo tiene no está en la necesidad de probar posesión alguna, siendo suficiente su título, que es el derecho a poseer (conf. causas Ac. 68.604, sent. del 16-II-2000; Ac. 75.946, sent. del 15-XI-2000)" (sic.; pto. 4.a, último párr.).

d. Descartada pues la influencia que pudiera llegar a tener la posesión de la cosa para legitimar el ejercicio de la acción reivindicatoria (dado que basta con presentar el título idóneo o suficiente para esclarecer el hecho controvertido en el caso), sentó el nuevo criterio según el cual "[l]a reivindicación pretendida por la parte actora en su calidad de compradora mediante la celebración de un boleto de compraventa es insuficiente (véase Morello, Augusto M., 'El Boleto de Compraventa Inmobiliaria', Abeledo Perrot, 3ª ed., 1981, t. II, pp. 340/342, nota 492; Alterini, op. cit., p. 24)" (del voto del doctor de Lázzari en sent. cit.). Para fundamentar la nueva doctrina legal, expuso los siguientes argumentos:

i. que según la ley civil, tratándose de bienes inmuebles, el dominio sólo se adquiere mediando escritura pública, tradición e inscripción (arts. 577, 1184 inc. 1, 1185, 2505, 2524, 2601, 2602, 2603 y 2609, C.C.), habiéndose juzgado que el boleto de compraventa no basta por sí solo para transferir el dominio irrevocable al comprador (v. "Acuerdos y Sentencias", serie 8a., t. VII, p. 444; 1972-I-526; 1973-I-672);

ii. que el adquirente por boleto sólo es titular de una pretensión personal que no excede el marco de los derechos creditorios y carece de relevancia como negocio modificatorio de situaciones reales preexistentes (v. "Acuerdos y Sentencias", 1966-III-1142; D.J.B.A., t. 117, p. 409; Ac. 37.368, sent. del 29-III-1988);

iii. que si bien se ha admitido la legitimación del comprador que ha accionado por reivindicación antes de que se le hiciera la tradición de la cosa contra el tercero detentador (conf. causas Ac. 23.628, sent. del 23-VIII-1977; Ac. 24.843, sent. del 28-VI-1979; Ac. 28.063, sent. del 11-VIII-1981; Ac. 30.165, sent. del 9-XII-1981; Peña Guzmán, Luis Alberto, "Derecho Civil, Derechos Reales", ed. TEA, 1973, t. III, pp. 651/652), en estos casos el comprador contaba con la escritura traslativa de dominio; y

iv. que el requisito formal de la escritura pública hace a la adquisición del derecho de propiedad que se transmite (arts. 1184 inc. 1, 2601 y 2602, Cód. Civil).

e. Apuntados los elementos y fundamentos del fallo invocado por la Cámara, advierto que la crítica intentada por la recurrente a los efectos de indicar la infracción de la doctrina legal denunciada resulta insuficiente (doct. art. 279, C.P.C.C.). En su presentación afirma que el caso "Fornes de Panizzi" se refiere "... a la legitimación de [los] herederos para reivindicar con la posesión de sus antecesores, no se había probado la propiedad de todos los antecesores de dominio del reivindicante ni la posesión por su parte" (sic).

Al margen de la defectuosa redacción del argumento, tal aserción dista en mucho de lo juzgado en ese caso. Efectivamente, en esa causa -al igual que en la presente- se controvierte la legitimatio ad causam de la acción reivindicatoria con sustento en un boleto de compraventa. Tanto en "Fornes de Panizzi" como en la presente, los accionantes no han obtenido la escritura traslativa de

dominio, por lo que la defensa fundada en la falta de título idóneo presenta un fuerte grado de similitud, siendo ajustado a derecho la aplicación por analogía de la doctrina legal invocada por el a quo, con la limitación de los argumentos y planteos esgrimidos en el recurso (art. 279 y su doct., C.P.C.C.). En virtud de ello, estimo que esta parcela del medio de impugnación intentado también debe ser desestimada. 3. En cuanto a la errónea aplicación de la doctrina legal fundada en el argumento del supuesto carácter novedoso del criterio emanado de los autos "Fornes de Panizzi" (la sentencia fue dictada el 16-III-2011), si bien ello es así con relación a la época en que fueron iniciadas las presentes actuaciones (27-XI-2008; fs. 29 vta.), no ocurre lo mismo con la contestación de la expresión de agravios (7-V-2013; fs. 477) en la que se solicitó el rechazo de los planteos argüidos por la demandada. En todo caso, el argumento bajo análisis podría haber permitido la eximición en costas con fundamento en lo dispuesto por el art. 68, segundo párrafo del Código procesal. Sin embargo, tal planteo no ha sido esgrimido en autos, por lo que no puede ser objeto de tratamiento por esta Corte en atención a los límites que imperan en la materia por derivación del principio dispositivo (v. fs. 506). 4. Siendo ello así, el resto de las alegaciones planteadas relativas a la prueba del boleto de compraventa y de las sucesivas transmisiones de los derechos emergentes de dicho instrumento, así como de la posesión y la opinión de Borda en cuanto a las implicancias de la celebración de un boleto (fs. 505/506), carecen de entidad suficiente para revertir la suerte de la decisión atacada, por lo que la vía articulada debe ser rechazada (art. 279, C.P.C.C.). V. Por ello, corresponde repeler el recurso extraordinario deducido, con costas (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Voto por la negativa. Los señores jueces doctores Pettigiani, de Lázzari y Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Genoud, votaron también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, de conformidad con lo dictaminado por el señor Subprocurador General, se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto, con costas (art. 289, C.P.C.C.). Regístrese, notifíquese y devuélvase. 025508E