

Reivindicacion Boleto De Compraventa Operacion Realizada Por Vicepresidente De La Sociedad Validez De La Compraventa

JURISPRUDENCIA

vicepresidente de la sociedad. Validez de la compraventa

Se confirma el rechazo de la acción reivindicatoria, pues aunque la actora haya desconocido el boleto de compraventa presentado por el accionado, establecida luego la autenticidad de la firma atribuida a la actora, el accionado no debió asumir más prueba que la producida, siendo que el instrumento privado acredita entre las partes el pago del precio.

En la ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 25 días del mes de junio de 2018, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Segunda de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores MARIA FERNANDA NUEVO y JORGE LUIS ZUNINO para dictar sentencia en el juicio: ?Fiduverdi SA c/Volpi, Osvaldo Antonio s/reivindicación? causa SI-31899-2013; y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. Nuevo y Zunino, resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACION A la cuestión planteada la señora Juez doctora Nuevo, dijo: I) La sentencia de fs. 298/301 rechazó la demanda promovida por Fiduverdi SA contra Osvaldo Antonio Volpi, con costas a la actora vencida y postergando la regulación de los honorarios. Para así decidir la Sra. Juez de Primera Instancia consideró aplicable el Código Civil en orden al momento en que se celebró el boleto de compraventa que opuso el demandado a la pretensión reivindicatoria planteada (art. 7, CCyC) con relación al inmueble identificado catastralmente bajo circunscripción ..., parcela, subparcela ..., matrícula ..., partida ... de la localidad de Villa Rosa (Ptdo. de Pilar). En este sentido, la juzgadora ponderó que la actora había dicho que el accionado fue su arquitecto en un emprendimiento inmobiliario desarrollado en el lugar en que estaba el inmueble objeto de la acción; y que una de las unidades funcionales construidas había sido cedida en comodato a aquél para llevar a cabo su encomienda; aunque posteriormente dicha situación se desvirtuó ya que el demandado abusó de la confianza despojando a la actora del inmueble. La Juez a quo también valoró que el accionado, a su turno, afirmó haber adquirido de la accionante el bien en cuestión mediante boleto de compraventa en fecha 24.2.2010, señalando que no pudo escriturar pero que pagó la totalidad del precio y tenía la posesión del inmueble. Ello así, la sentenciadora puso de relieve -en base al peritaje caligráfico producido- que el boleto de compraventa aportado por el demandado había sido firmado por la Sra. Edda E. Weisert en carácter de Directora de Fiduverdi SA, cargo éste que a su vez fue corroborado mediante el dictamen contable. Motivo por el cual se acreditó la celebración de un compraventa entre las partes, así como que conforme se desprendía del propio boleto, al demandado se le otorgó la posesión del bien en dicho momento, ocasión en la que abonó íntegramente el precio pactado de u\$s50.000. De allí que según el fallo, el Sr. Volpi no era un usurpador y se hallaba legitimado para repelar la acción entablada. Tal pronunciamiento ha sido apelado por la actora (fs. 304), quien expresa agravios a fs. 325/330 (contestados a fs. 332/333). II) Se agravia la apelante por la valoración que de la prueba aportada al caso efectuó el fallo recurrido. Sostiene que su parte desconoció el boleto de compraventa (instrumento privado) presentado por el accionado, por lo que éste debió asumir la carga de la prueba y producir algo más que la simple caligráfica; entre otras (y para que el caudal probatorio no sea insuficiente), las tendientes a determinar seriamente el pago del precio, la entrega de la posesión y la legitimidad del firmante (como para atribuir la operación a la sociedad demandante). En este aspecto la recurrente alega que la suscriptora del boleto era una Directora Suplente y por ende carecía de facultades para obligar a la sociedad, ya que de acuerdo al art. 268 de la ley 19.550 tal potestad únicamente está en cabeza del Presidente del Directorio; siendo que para firmar un boleto es necesario contar además con la pertinente documentación del ente societario y acreditar la personería del representante, para así no convalidar una violación al régimen estatutario. De modo que en el caso, para la actora, o hubo una maniobra defraudatoria del demandado, o bien se trató de una actuación extralimitada de un administrador que no puede comprometer a la sociedad misma. Pero que más allá de ello, en definitiva, es claro que el Sr. Volpi no pagó el supuesto precio ni ingresó ninguna suma a la contabilidad societaria; como tampoco recibió la tradición de la cosa. Por otro lado la apelante afirma que no pudo darse crédito a la recepción del pago de u\$s50.000 a través de la mera estipulación hecha en un boleto de compraventa, que es un simple instrumento privado; prescindiendo de lo dispuesto por la ley 25.345 de prevención de evasión fiscal, por tratarse en la especie de un pago por encima de los \$1.000. De manera que el invocado por el accionado deviene inoponible a la acción reivindicatoria promovida por el titular registral del inmueble. III) El peritaje caligráfico de fs. 238/246 concluyó que la firma estampada en el boleto de compraventa de fs. 88/90 -por quien invocara su condición de vicepresidente de la actora al 24.2.2010-, pertenece al puño y letra de la Sra. Edda Elvira Weisert con DNI ... (arts. 384, 473, 474 del CPCC). Al respecto cabe destacar que el art. 1028 del

Código Civil establece que el reconocimiento judicial de la firma es suficiente para que el cuerpo del instrumento quede también reconocido. Se fija así una presunción iuris tantum que, por lo tanto, admite prueba en contrario (SCBA LP C 119898 S 23/11/2016 sum. Juba B4202833). Tiene entonces -en el caso, el boleto de compraventa- el mismo valor que el instrumento público, no sólo en la firma sino también en el cuerpo del mismo (arts. 1026 y 1028 del Código Civil, ídem arts. 314 y cc. del Código Civil y Comercial, cf. CC0002 SM 70562 RSD-86/16 S 05/05/2016 sum. Juba B2005388). En efecto; el instrumento privado reconocido judicialmente por la parte a quien se lo opone, o declarado debidamente reconocido, tiene el mismo valor que el instrumento público entre sus suscriptores y sus sucesores (art. 1026 y 1028 del Código Civil; cf. SCBA LP C 98738 S 18/02/2009; C 57102 S 27/12/1996 LLBA 1997-255 sum. Juba B23876). Es que tratándose de las partes del contrato, el reconocimiento judicial de la firma es suficiente para que el cuerpo del instrumento quede también reconocido (art. 1028 Código Civil) (CC0101 MP 121811 RSD-88-3 S 02/05/2003 sum. Juba B1352777). Y si bien el documento privado tiene entre las partes el mismo valor que el documento público, ello no impide que sea parcial o totalmente atacado de falso cuando es opuesto en juicio a su firmante; falsedad que puede acreditarse por simple prueba en contrario, a cuyo efecto resulta apto cualquier medio probatorio (SCBA LP Ac 50863 S 14/11/1995 sum. Juba B23561). Pero vale subrayar que la aducida adulteración del contenido debe probarse por quien la alega (CC0002 SI 55452 RSI-647-91 I 25/10/1991 sum. Juba B1750108). De ahí que aunque la actora haya desconocido el boleto de compraventa presentado por el accionado, lo cierto es que establecida luego la autenticidad de la firma atribuida a la actora, el accionado no debió asumir más prueba que la producida, siendo que el instrumento privado acredita entre las partes el pago del precio (v. cláusula segunda del boleto de compraventa glosado a fs. 88/90) y la entrega, modo o tradición de la posesión, lo que deviene oponible a la demandante (arts. 2377, 2378, 2379 del C.Civ., ídem arts. 1923, 1924 del CCyC).

IV) La apelante no ha expresado que el boleto de compraventa constituya un acto notoriamente extraño a su objeto social, y al no haber aportado el contrato o estatuto de la sociedad en ocasión de contestar el traslado de la documental traída por el demandado (en tanto ¿nuevo hecho? en los términos del art. 484 3º párr. del CPCC -fs. 83, 129/130, arg. arts. 354, 356 del CPCC-), no ha podido la actora acreditar la ausencia de una debida representación societaria al celebrarse la compraventa y así descifrar si el ente colectivo se obligó (o no) válidamente con el tercero; sin perjuicio -claro está- de la responsabilidad del representante social frente a los demás socios por la violación en que pudo incurrir respecto de normas estatutarias (art. 58, ley 19.550). Y es que el estatuto social puede establecer la elección de directores suplentes para subsanar la falta de los titulares por cualquier causa; pues aún cuando la representación de la sociedad anónima en principio corresponde al presidente del directorio, el estatuto puede autorizar la actuación de uno o más directores (arts. 11. 255, 258, 268 y cc. de la ley 19.550). Por lo tanto, en la especie, sin haber aportado la actora su estatuto, no es posible concluir en una vulneración de las normas estatutarias ni en que la persona rubricante del boleto -invocando la calidad de vicepresidente del ente societario (v. fs. 118)- necesariamente se haya extralimitado en sus funciones. Tampoco puede determinarse si hubo mala fe o una maniobra defraudatoria de parte del demandado, lo que no está probado ni constituye objeto de demanda (arts. 163 inc. 6º, 330 inc. 3º, 375 y cc. del CPCC).

En este orden de ideas, del peritaje contable se desprende que Edda E. Weisert era directora suplente de la sociedad actora (fs. 235; ver también fs. 93); mientras que al solicitarse explicaciones al perito calígrafo, la ahora apelante reconoció que aquella revestía el carácter de vicepresidente de la sociedad (tal como también surge de fs. 104/106). Pero si la misma no tenía facultades para celebrar el boleto, ello constituía un extremo a probar por la propia actora, lo que no ha ocurrido (art. 375 del CPCC), ni pudo ello plantearse a fs. 268 ya que el pedido de explicaciones no es apto procesalmente para introducir nuevos puntos de pericia, menos todavía a un perito para el cual la cuestión deviene ajena a su incumbencia, tal como surge de la respuesta pericial de fs. 275 (arts. 457, 458, 459, 462, 473, 474 y cc. del CPCC). De manera que no puede descartarse en el caso la legitimidad del firmante, como para no poder atribuir válidamente la operación de compraventa a la sociedad demandante.

V) La reivindicación inmobiliaria puede ser intentada cuando la cosa está en manos de un tercero; y así, cuando el titular del derecho se ha visto privado de la posesión por obra de aquél, puede acudir a la acción real (art. 2482 del C.Civil). Aún cuando se hable de despojo, es indudable que esta expresión debe tomarse, no como sinónimo de desposesión violenta, sino con el alcance amplio comprensivo de toda desposesión viciosa, es decir, por violencia, clandestinidad o abuso de confianza. Pero para que esta acción sea procedente, debe existir privación de la posesión a través de la comisión de un acto ilícito; debe concurrir un hecho involuntario del despojado, y no ser el resultado de la celebración de un contrato, porque si una persona voluntariamente traspasó la posesión al formalizar una promesa de venta, luego no puede ejercitar la reivindicación (conf. Bueres-Highton, ¿Código Civil Comentado?, 2ª ed, Tº V-B, págs. 543/544). Es que el art. 2758 del Código Civil impone dos presupuestos para la acción de reivindicación: el carácter de propietario de la cosa y la pérdida de la posesión, entendiéndose que esto último no se presenta cuando el reclamante la entregó voluntariamente (CNCiv., Sala C, 8.9.98 el Dial-AAA0). Se ha señalado que para la acción reivindicatoria el titular debe haber sido desposeído contra su voluntad. Es decir, debe haber mediado despojo en sentido amplio. Si en cambio se hubiera producido un desprendimiento voluntario de la posesión, la acción no es procedente, si previamente no se hace caer el acto jurídico que fue causa de la tradición.

Declarada judicialmente la nulidad o la rescisión del contrato o el acto por el cual el titular de dominio se desprendió de la posesión, recién entonces procedería la acción real, puesto que si no se devuelve la cosa, el accipiens la detentaría ilegalmente (Papaño-Kiper..., ?Derechos Reales?, Tº III, pág. 106; Papaño, ?Acción reivindicatoria y propiedad intelectual?, pág. 79, Astrea, Bueres-Highton, ob. cit., Tº V-B, pág. 545). De igual manera se ha dicho que en todos los supuestos en los cuales una persona se ha desprendido 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, y caído éste, reivindique la cosa que el poseedor detentaría ya sin causa alguna (conf. Mariani de Vidal, ?Curso de Derechos Reales?, Tº III, pág. 184, Zavalía Ed). La acción reivindicatoria, pues, se acuerda al propietario que ha perdido la posesión y no a quien voluntariamente la ha transferido al formalizar la promesa de compraventa (SCBA, DJBA 1945, XII-305). De modo que no puede reivindicar quien se ha desprendido voluntariamente de la posesión, aun cuando ese desprendimiento haya sido efectuado por sus antecesores en el dominio (SCBA. 1.10.96., J.A. 1998-III-síntesis). Así se ha resuelto que habiéndose desprendido el propietario de su posesión por acto voluntario no viciado, no procede la acción reivindicatoria contra quien obtuvo y continuó la posesión (CNCiv, 1ª Cap., Rep. LL VIII, pág. 1020 sum. 26). Porque para la procedencia de la acción reivindicatoria es presupuesto que el actor haya sido desposeído contra su voluntad del bien que pretende reivindicar (CNCiv, 1ª Cap., Rep. LL 42-229, fallo 20.545). La transmisión de los derechos y acciones sobre un inmueble importa desprenderse de todas las acciones correspondientes, incluso la reivindicatoria, pues es presupuesto para obtenerla pedir la nulidad de los actos que impidan recuperar el bien (CNCiv. Sala A, LL 131-882; cf. causa nº 107.177 rsd. 69/09 del 12.5.09 Sala IIª). Por consiguiente, si la actora entregó voluntariamente en función de una compraventa la posesión del inmueble al demandado (v. fs. 118/119 cláusula 4.6 del boleto, fs. 108/122, 180, 235 pto. 1), no puede reivindicarlo si -como en el caso- previamente no se ha resuelto o declarado nulo el referido contrato. VI) Desde otra arista, cabe señalar que ninguna relevancia tiene en la especie lo dispuesto por el art. 1º de la ley 25.345 (modif. por ley 25.413), toda vez que, aparte que dicha cuestión no constituyó un capítulo propuesto en la instancia de origen que este Tribunal deba abordar (art. 272 del CPCC), lo cierto es que dicha normativa, al margen de su interés general, focaliza la cuestión de la evasión fiscal -que no es el tema de autos ni el objeto de la acción intentada ni de la defensa opuesta-, puntualizando solamente la norma cómo deben efectuarse los pagos superiores a \$1.000 o su equivalente en moneda extranjera, lo que tampoco guarda relación con lo que se debate en el caso, es decir, la existencia de un contrato de compraventa por el cual se entregó voluntariamente la posesión del inmueble; lo cual no responde al pago sino a la entrega de la cosa objeto del referido contrato (cf. causa 99.445 r.i. 615/2006 ex Sala IIª). Además, es dable apuntar que tampoco la actora en el cuestionario pericial planteó si la operación de compraventa se hallaba registrada en sus propios libros contables; habiendo dicho la experta que ninguno de ellos se encontraba actualizado a la fecha de la pericia (v. fs. 233/236). En consecuencia, debe desestimarse el recurso interpuesto por la actora. No siendo necesario tratar más cuestiones que las conducentes a la adecuada solución del pleito (art. 266 del CPCC), voto por la afirmativa. A la misma cuestión, el señor Juez doctor Zunino por iguales consideraciones, votó también por la afirmativa. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Por ello, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo, se confirma la sentencia apelada en todo aquello que ha sido materia de agravios. Las costas en esta Alzada se imponen a la actora vencida (art. 68 del CPCC). Se posterga la regulación de honorarios (art. 31 del arancel). Reg., not. dev.

029739E