

Accion Reivindicatoria

JURISPRUDENCIA

Acción reivindicatoria

Se revoca la sentencia apelada,

rechazando la acción reivindicatoria planteada, porque no existía despojo, ya que la posesión había sido entregada voluntariamente con motivo del principio de ejecución de un acuerdo patrimonial y familiar. En la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, a los 15 días del mes de agosto de dos mil diecinueve, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial, sala uno, doctores Marcelo Osvaldo Restivo, Guillermo Emilio Ribichini y Fernando Carlos Kalemkerian, para dictar sentencia en los autos caratulados ?VARGAS, Luis Neftalí c/ VARGAS; Luis Nicolás y otros. Acción reivindicatoria?, y practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución Provincial y 263 del código procesal), resultó que la votación debe tener lugar en el siguiente orden: doctores Ribichini, Kalemkerian y Restivo, resolviéndose plantear y votar las siguientes CUESTIONES 1ra) ¿Se ajusta a derecho la sentencia de fs. 246/250? 2da) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION, EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RIBICHINI, DIJO: I. Luis Neftalí Vargas promovió acción reivindicatoria contra Luis Nicolás Vargas, Marco Antonio Vargas, Natalia Ayelén Vargas y Luisa Cristina Mujica, en relación al inmueble sito en calle 101 Nro. ... de la localidad de Pedro Luro, cuya nomenclatura catastral indicó como Circ. XIV, Secc. A, Manz. ..., Parc. ..., Ptda. ..., inscripto en la matrícula ... del partido de Villarino. Dijo que el 27 de junio de 2013 suscribió con los demandados un boleto de compraventa con renta vitalicia a su respecto, señalando que el valor convenido de la misma consistía en la suma de pesos cinco mil quinientos, pagadera del uno al quince de cada mes y actualizable semestralmente de acuerdo a lo previsto en la cláusula cuarta. Afirmó que previo a su firma se entregó el inmueble a los demandados, acordándose que la escritura traslativa de dominio sería otorgada una vez realizada la cédula catastral y expedidos los certificados necesarios. Sostuvo que los accionados nunca abonaron la renta estipulada, razón por la que los intimó a hacerla efectiva cursándoles cartas documento que no respondieron. Añadió que, en esa situación, optó por resolver el contrato, notificándolos de tal decisión e intimándolos a restituir el inmueble, conminación que resultó también desoída, careciendo entonces de legitimación y/o derecho alguno para continuar ocupándolo. II. Se presentó la codemandada Natalia Ayelén Vargas mediante apoderado, y produjo su responde. Planteó, en primer término, que la demanda de reivindicación debía ser rechazada, ya que resulta presupuesto de su ejercicio que haya existido una agresión al dominio consumada mediante el despojo de la posesión. Señaló que ello no se verifica, dado que la tradición le fue otorgada a ella, conjuntamente con los restantes codemandados, en virtud de un acto jurídico anterior, a título gratuito, cuya causa era completamente distinta. Señaló que, mediante ese negocio jurídico celebrado el 31 de agosto de 2012 entre sus padres, Luis Neftalí Vargas y Luisa Cristina Mujica -que habían convivido en concubinato por más de veinte años-, se atribuyó el hogar familiar a Mujica y los hijos habidos de la pareja, se liquidó una sociedad de hecho existente entre los convivientes, se atribuyó el fondo de comercio a la concubina, y se adjudicaron dos automotores al actor, entre otros múltiples aspectos. Dijo que es en virtud de las obligaciones asumidas por Luis Neftalí Vargas en ese convenio, que los ahora demandados detentan la posesión del inmueble, donde tienen asiento tanto la vivienda familiar como el negocio que su madre y hermanos continúan desarrollando. Manifestó que la celebración de ese acuerdo -en el que no participó dado que era menor de edad al tiempo de su instrumentación- en nada la perjudicó, pues le aseguró la permanencia en la vivienda en la que siempre había residido, de modo que el actor no hizo otra cosa que cumplir con su obligación legal de proveerle una casa habitación. Indicó a continuación que, por una razón que desconoce, el 27 de junio de 2013 el actor, su madre y hermanos, suscribieron un nuevo contrato que modificaba el anteriormente firmado, transformando lo que era una donación del inmueble en una compraventa con renta vitalicia. Señaló que, si bien tampoco participó en su celebración, ni tuvo por entonces conocimiento de su contenido, aparece mencionada como una de las partes y representada por sus padres, Luis Neftalí Vargas y Luisa Cristina Mujica, lo que supuso una palmaria violación de lo dispuesto en los arts. 279 y 1359 del Código Civil vigente a la época en que fue firmado. Sobre esa base planteó la nulidad del contrato traído por el actor como fundamento de la acción reivindicatoria, dado que por entonces era todavía menor de edad, habiendo intervenido su padre como vendedor de un inmueble de su propiedad, y a un mismo tiempo como representante legal suyo en su condición de compradora del mismo. Sin perjuicio de manifestar que tal invalidez ya resulta suficiente para rechazar la demanda, sostuvo, a todo evento, que las partes convinieron en la cláusula sexta que el contrato fuera de cumplimiento obligatorio e irrenunciable, por lo que el actor solo podía exigir el cumplimiento pero no la resolución, al haberse renunciado el ejercicio de esta última. Finalmente destacó que, según la cláusula octava, resulta que el actor tendría otro hijo -Rodrigo Marcelo Vargas- de un matrimonio anterior, quien habría recibido otros bienes del demandante que no se aclaran. Indicó que, según esa previsión contractual, sus padres se comprometieron a que llegada ella a la mayoría de edad, prestaría su

conformidad a esa transferencia de bienes. Señaló en tal sentido que, como ignora absolutamente todo lo relativo a esa supuesta transferencia patrimonial, cumple en manifestar que no ha prestado ni prestará dicha conformidad, por lo que el actor no ha satisfecho entonces la obligación a su cargo prevista en dicha cláusula, y de tal modo tampoco está, entonces, autorizado a requerir su cumplimiento ni a resolverlo extrajudicialmente con base en un presunto incumplimiento de la contraparte. III. A continuación se presentaron los restantes codemandados -Luisa Cristina Mujica, Luis Nicolás Vargas y Marco Antonio Vargas- mediante apoderado, y formularon su responde. Plantearon también -como la codemandada Natalia Ayelén Vargas- la improcedencia de la reivindicación propuesta, en tanto no hubo en autos despojo alguno de la posesión, dado que la vienen ejercitando desde el 31 de agosto de 2012, oportunidad en la que el actor les donara el inmueble objeto del presente litigio. Señalaron, asimismo, que en la cláusula sexta del contrato invocado por el actor se pactó el cumplimiento obligatorio e irrenunciable del mismo, por lo que excluyeron del régimen contractual la facultad de ejercitar la resolución tácita. A todo evento, manifestaron que las intimaciones cursadas en su momento no abastecen los recaudos exigidos por el art. 1204 del Código Civil, por lo que no puede pretender el actor haber resuelto el contrato en sede extrajudicial. Sostuvieron que tampoco puede soslayarse que el demandante resulta ser el padre de Luis Nicolás y Marco Antonio Vargas, y ex conviviente de la codemandada Luisa Cristina Mujica, y que el inmueble que intenta reivindicar es el asiento del hogar familiar y de la actividad comercial con la que sustentan sus necesidades básicas, por lo que salta a la vista la manifiesta intención de las partes de que el inmueble objeto de los documentos incorporados a la causa, quedara en beneficio de los tres hijos habidos de la pareja desavenida. Finalmente, en la medida en que manifestaron desconocer la firma atribuida al supuesto hijo habido de un matrimonio anterior en la conformidad acompañada a las actuaciones, manifestaron también que no puede considerarse cumplida la obligación tomada a su cargo por el actor en la cláusula octava. IV. La causa se abrió a prueba formándose los respectivos cuadernos, y clausurada que fue esa etapa instructoria se agregaron al expediente, poniéndose los autos a disposición de las partes para que formulen los correspondientes alegatos. Habiendo hecho uso de tal facultad ambas partes intervinientes, llamó la señora juez autos para sentencia, y consentida esa providencia dictó el pronunciamiento de mérito que motiva los agravios. Sostuvo, inicialmente que, a diferencia de lo postulado por los demandados, el término despojo previsto en el art. 2776 del Código Civil no circunscribe su ámbito de aplicación a los casos de desposesión violenta o clandestina, sino que connota cualquier privación de la posesión a quien tiene derecho a ejercerla, aunque el dueño la haya entregado en forma voluntaria, toda vez que sea negada la restitución de la cosa cuando su titular tenga derecho a exigirla. Señaló así que procede la acción real si se ha operado la resolución del contrato en virtud del cual se operó la entrega del bien, o se ha declarado su nulidad o configurado alguna causal de rescisión legal o convencional. Señaló a continuación que, si bien no se agregó la escritura de adquisición del inmueble, en ningún momento desconocieron los demandados que el actor resulte ser el dueño del mismo, por lo que sobre esa base y otros elementos corroborantes, tuvo por acreditado el título que le da derecho sobre la cosa. Y aunque admitió que las intimaciones oportunamente cursadas a los demandados no contuvieron el apercibimiento de resolución del contrato en los términos del art. 1204 del Código Civil, sostuvo que el actor les notificó fehacientemente que ejercía la facultad resolutoria conminándolos a restituírle el inmueble, no existiendo en dicha oportunidad ninguna resistencia u oposición de los adquirentes. Entendió que el silencio referido frente a tan trascendente emplazamiento, torna tardíos los cuestionamientos formulados por los demandados en relación a la resolución extrajudicial operada. De seguido consideró irrelevante el planteo de nulidad opuesta por la codemandada Natalia Ayelén Vargas, ya que si la convención esgrimida por el actor le resulta nula o inoponible por los fundamentos que alega, de todos modos carece de interés en cuestionar la resolución unilateral producida por el actor, pues se encontraría en la misma situación de ineficacia provocada por el ejercicio del pacto comisorio, no existiendo tampoco, actualmente, obligación alimentaria del progenitor a su respecto. En tal sentido entendió que si el contrato de compraventa está resuelto -o resulta nulo o inoponible en el caso de Natalia Ayelén Vargas-, no hay entonces título que legitime a los demandados en su derecho a poseer el inmueble. Sostuvo que, si bien invocan la donación instrumentada en el convenio del 31 de agosto de 2012, lo cierto es que la misma nunca se concretó con las formalidades que la ley exige *ad solemnitatem* en el art. 1810 del Código Civil, advirtiéndose, por otra parte, que el cargo previsto en esa proyectada donación deja ver que no se trataba de una liberalidad por la que el padre transmitía gratuitamente a sus hijos y ex concubina la propiedad del inmueble, por lo que tanto en este convenio como en la posterior compraventa con renta vitalicia, había una contraprestación a cargo de los demandados que nunca se cumplió. Sobre esa base consideró que la demanda de reivindicación debe prosperar, y condenó a los demandados a restituír el inmueble al actor dentro del plazo de treinta días, imponiéndoles las costas en su condición de vencidos. V. Se alzaron los perdidosos y fundaron su protesta. Natalia Ayelén Vargas se queja, en primer lugar, de que la juez le reproche no haber negado la titularidad registral del inmueble por parte del actor. Dice que no es cierto que éste haya alegado ser su dueño en la demanda, pues se limitó a referenciar el boleto de compraventa suscrito entre las partes y a incorporar una fotocopia simple de un supuesto testimonio de escritura pública, cuya validez y autenticidad fue desconocida por todos los demandados. Sostiene que el error de la sentencia radica en que se le objeta no haber

negado algo que el demandante tampoco había afirmado, por lo que el argumento mediante el cual se considera probado el título que confiere al actor derecho sobre la cosa no se ajusta a derecho, ya que el reconocimiento mentado nunca existió, y porque los documentos agregados a la causa no constituyen prueba legal del título de propiedad. El segundo error que achaca a la sentencia, es el de considerar que la argüida nulidad del contrato de compraventa con renta vitalicia es irrelevante para la resolución del caso. Afirma que es falso que el resultado de la ineficacia derivada de la nulidad sea el mismo que el que resultaría de su resolución por el actor, pues en caso de declararse aquélla las cosas deberían volver al estado inmediatamente anterior a su firma, esto es, al momento en que estaba vigente el originario acuerdo de división y adjudicación de bienes suscrito el 31 de agosto de 2012. Luego, mientras que la resolución del convenio de junio de 2013 daría sustento al actor para reivindicar, su nulidad la tornaría improcedente, pues ella conservaría entonces el derecho a la posesión recibida por tradición sobre la base del primer acuerdo. Sostiene, de seguido, que el argumento de que actualmente carece el actor de obligación alimentaria a su respecto es deleznable, dado que la misma podría subsistir en los términos del art. 663 del Código Civil y Comercial, y porque además tal obligación estaba indudablemente en vigencia al momento en que Vargas suscribió el contrato de compraventa cuya nulidad plantea. Señala, luego, que la magistrada incurre en autocontradicción al referirse al convenio de agosto de 2012, pues tras calificarlo como "donación" y concluir que la misma nunca se concretó al no observarse las formalidades que la ley exige "ad solemnitatem", vuelve sobre sus pasos al considerar que el cargo previsto deja ver que se no se trataba de una liberalidad, pues existía una contraprestación a cargo de los demandados que nunca se cumplió. Manifiesta que se ha realizado un análisis parcial y fragmentario de dicho convenio, perdiéndose de vista que se trata de un acto complejo de división y adjudicación de bienes comunes, en el que, además del destino del inmueble, se resolvieron otras cuestiones que también interesaban a las partes, como la adjudicación de dos automotores a Vargas, la atribución al nombrado de parte de la mercadería que integraba el fondo de comercio de la sociedad de hecho, la asunción por parte de Mujica y sus hijos del pago de dos créditos que aquél adeudaba a los Banco Provincia y Nación, entre otras. Sostiene, en consecuencia, que no puede conceptualizarse a la obligación de transferir la nuda propiedad a los hijos y el usufructo a la ex concubina como una "donación", y concluir que no se ha cumplido con la forma requerida "ad solemnitatem", dado que no estamos en presencia de un acto a título gratuito, sino frente al cumplimiento de una obligación asumida en el contexto de un negocio más complejo y realizado por las partes a título oneroso, el cual tuvo incluso principio de ejecución a tenor de lo expresamente consignado por las partes en la cláusula décima del contrato de junio de 2013, en la que los firmantes declaran que lo previsto en la cláusula séptima del convenio originario fue cumplido. Sobre esta base, sostiene que es lógica y jurídicamente posible declarar la nulidad de la modificación introducida en junio de 2013 (renta vitalicia), y mantener la validez del convenio de división y adjudicación de bienes de agosto de 2012. A continuación, insiste en las circunstancias que fulminarían de nulidad el segundo contrato. Sostiene que en virtud del mismo, el padre, por derecho propio, le vende un inmueble a su hija menor sobre la que ejerce la patria potestad, quien interviene como compradora representada por él mismo. Dice que, si bien no se trata de una venta sino de la constitución de una renta vitalicia, la violación de los arts. 279 y 1359 del Código Civil es palmaria, ya que un padre, actuando en representación de su hija menor, no puede hacerle asumir obligaciones en favor del propio padre. Añade que, para colmo, en la cláusula undécima, el propio padre pretende que su hija menor, representada por él mismo, renuncie a los derechos alimentarios que le asisten contra aquél, determinando que el contrato merezca también ser fulminado de nulidad a tenor de lo previsto en el art. 953 del Código Civil. Critica, de seguido, la conclusión de la magistrada acerca de que la falta de contestación a las cartas documento cursadas por el actor, torna tardíos los cuestionamientos basados en la renuncia acordada en el contrato al ejercicio de la potestad resolutoria. Afirma que la circunstancia de haberse pactado o no tal renuncia es un hecho que deriva de lo acordado en el contrato, sin que el silencio opuesto a las improcedentes cartas documento cursadas por su padre pueda perjudicarla o privarla de defender sus derechos en juicio. En este sentido, afirma que en la cláusula sexta del contrato de junio de 2013 las partes declararon que es de cumplimiento obligatorio e irrenunciable para ellas, lo que debe entenderse como una renuncia de las partes -y no solo del actor- a resolver el contrato por incumplimiento. Sostiene que, por añadidura, tal es la solución legalmente prevista, ya que no tratándose en rigor de una compraventa sino de la constitución de una renta vitalicia, la falta de pago de las prestaciones no autoriza al acreedor a resolver el contrato si no fue hecho con pacto comisorio, ya que el art. 2088 del Código Civil establece que solo tendrá derecho para demandar el pago de cada una de las prestaciones no pagadas. Finaliza argumentando que, sin perjuicio de esos argumentos legales, no debe perderse de vista que la renta vitalicia establecida en el convenio de junio de 2013 fue una modificación al originario de agosto de 2012 que se encontraba vigente y había tenido principio de ejecución, y que una de las finalidades buscadas por las partes al firmar ese convenio fue resolver de manera definitiva la situación habitacional de los menores de edad de la pareja desavenida, por lo que tiene sentido que Vargas y Mujica hayan acordado la renuncia a la posibilidad de resolver el contrato. A su turno también fundamentaron su protesta los restantes codemandados Luis Nicolás Vargas, Marco Antonio Vargas y Luisa Cristina Mujica. En lo sustancial, sustentan idénticas críticas en relación a la falta de prueba de título alguno que otorgue al actor

derecho a poseer el inmueble, respecto a la imposibilidad de resolver el contrato de renta vitalicia en función de lo acordado en la cláusula sexta, de lo previsto en el art. 2088 del Código Civil, y de la finalidad buscada por los ex concubinos al celebrar el acuerdo originario del que el contrato de 2013 es modificación. A todo evento, sostienen que para la hipótesis de considerarse aplicable el art. 1204 del Código Civil, las intimaciones que les fueron cursadas no abastecieron los recaudos exigidos por dicha regla, dado que no contenían un apercibimiento de resolución. Los agravios fueron replicados por el actor en su presentación de fs. 266/272, y encontrándose en condiciones de ser tratados, paso a ocuparme de su mérito. VI. Adelanto que son de recibo. Dentro del cúmulo de cuestionamientos enderezados contra la sentencia de primer grado, debo comenzar, naturalmente, por el que todos los demandados plantean en relación a la falta de acreditación del título que otorga al actor el derecho a poseer el inmueble objeto de este pleito, dado que dicha circunstancia concierne a la legitimación misma del nombrado para promover la acción reivindicatoria intentada. Advierto que en este punto no llevan razón los recurrentes, y que es correcto lo concluido por la señora juez de primer grado al respecto. En efecto. Contrariamente a lo que sostienen en sus respectivos memoriales, el actor invocó expresamente su calidad de titular registral del inmueble (v. último párrafo del punto IV a fs. 62 vta), y dicho extremo no solo no fue controvertido por los accionados, sino incluso tácitamente reconocido en función de las variadas defensas que articularon para oponerse al progreso de la demanda que presuponen tal condición (art. 354 inc. 1ro. párr. 2do CPCC). Sin perjuicio, claro, de los sobreabundantes elementos que también lo corroboran indicados por la magistrada de origen (art. 2758 Cód. Civil). Despejada esta cuestión liminar, debo continuar con la argüida nulidad del contrato de ?compraventa con renta vitalicia? del 27 de junio de 2013, planteada por la demandada hija del actor, Natalia Ayelén Vargas. No puede haber duda de que tal invalidación procede. El contrato celebrado entre el demandante, Luis Neftalí Vargas, como ?vendedor?, y sus hijos Luis Nicolás, Marco Antonio y Natalia Ayelén Vargas como ?compradores?, el 27 de junio de 2013, no es, ciertamente, una imposible ?compraventa con renta vitalicia?, sino un pre contrato o promesa de constituirlo, en cuya virtud, aquel se comprometía a transmitir a estos últimos el dominio del inmueble sito en calle 101 Nro. ... de la localidad de Pedro Luro -en rigor la nuda propiedad, ya que el usufructo quedaría en cabeza de su madre Luisa Cristina Mujica-, a cambio de lo cual, los adquirentes se comprometían a pagarle una renta vitalicia mensual de \$ 5.500. Es decir, el típico contrato real y oneroso contemplado en el título XII del Libro II del Código Civil de Vélez, vigente al tiempo de su celebración (arts. 2070 a 2088), aunque no definitivamente concluido, desde que, si bien la tradición del inmueble que hacía las veces de capital ya había sido otorgada a los ?vitalicantes? -el convenio se suscribe como modificación del acuerdo de división y adjudicación de bienes del 30 de agosto de 2012- debía todavía elevarse a escritura pública la constitución misma de la renta -dada la forma solemne relativa que lo caracteriza (art. 1184 inc. 1ro Cód. Civil)-, además de otorgarse, por supuesto, la correspondiente escritura traslativa de dominio del inmueble entregado. De todos modos, la analogía con la compraventa viene impuesta no solo desde una perspectiva económica -desde que, como bien se dice, no es que el constituyente ?se compra una renta, sino que con la renta se compra el capital? que aquel entrega (v. LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando J., Teoría de los Contratos, Zavallá, 1995, tomo 5, pág. 276)-, sino que incluso desde el punto de vista jurídico, y en un aspecto tan relevante para nuestro análisis como es la capacidad de las partes, el propio régimen específico nos remite a las reglas del clásico contrato de cambio por antonomasia. Y es que, cuando el capital entregado no es dinero -sino otra cosa mueble o inmueble- ?Tiene capacidad para constituir una renta vitalicia...el que la tuviere para venderlas; y tiene capacidad para obligarse a pagarlas, el que la tuviere para comprar? (art. 2073 párr. 2do Cód. Civil). Ello así, la celebración del contrato de renta vitalicia entre Luis Neftalí Vargas como ?constituyente vendedor? del inmueble de su propiedad, y su hija menor de edad Natalia Ayelén Vargas como ?vitalicante compradora?, no solo infringe la genérica prohibición del art. 279 del Código Civil -?Los padres no pueden hacer contrato alguno con los hijos que están bajo su patria potestad?-, sino también la específica regla contenida en el art. 1359: ?Los tutores, curadores y los padres no pueden, bajo ninguna forma, vender bienes suyos a los que están bajo su guarda o patria potestad?. Infracción que se configura ya, por la mera circunstancia de contratar de tal modo con la propia hija sometida a patria potestad, independientemente de la macarrónica fórmula empleada para intentar maquillar el inesquivable conflicto de intereses implicado en semejante negocio: ?esta última, por ser menor de edad interviene representada por su madre Luisa Cristina MUJICA con la conformidad de su padre Luis Neftalí VARGAS? (SIC, del encabezamiento del contrato en cuestión). La obvia consecuencia jurídica de tal violación no puede ser otra que la nulidad del contrato (art. 1043 Cód. Civil), invalidación que estoy tentado de calificar como ?absoluta?, porque pareciera que en tal caso las concordantes reglas de los arts. 279 y 1359 del Código Civil, buscan proteger, de manera inmediata, el interés público comprometido en el contenido ético que debe informar las relaciones paterno-filiales, y solo de manera mediata el privado o particular del menor involucrado (v. GARIBOTTO, Juan Carlos, Teoría General del Acto Jurídico, Depalma, 1981, pág. 303). Pero la cuestión dista de ser clara y fácilmente transitable, como ha tenido oportunidad de exponerlo con enjundia mi apreciado compañero de tribunal, doctor Kalemkerian, en dos recientes votos a los que me remito en homenaje a la brevedad (Exptes. 151.112, ?LORENZO, Norma Susana c/ MAMBOR, Oscar Haroldo s/

Escrituración?, del 14/05/2019, y 151.033, ?GIL, María y otro/a c/ RAMOS, Irene Alicia s/ nulidad acto jurídico?, del 4/06/2019). Dificultad que también se aprecia en la especie, como resulta de una liminar compulsiva en la que se advierte que, mientras algunos renombrados civilistas la califican de absoluta -v. por ejemplo, SPOTA, Alberto G., en *Instituciones de Derecho Civil. Contratos*, Depalma, 1974, vol. II págs. 131/132; BELLUSCIO, Augusto C., en *Manual de Derecho de Familia*, 3ra edición actualizada, Depalma 1981, tomo II, pág. 317-, otros no menos prestigiosos juristas la encuadran como relativa -v. LLAMBIAS, Jorge Joaquín, *Tratado de Derecho Civil. Parte General*, Abeledo Perrot 1978, tomo II, pág. 623; RIVERA, Julio César, *Instituciones de Derecho Civil. Parte General*, Lexis Nexis 2007, tomo II, pág. 923-. Afortunadamente no tengo necesidad de zanjar tan espinosa cuestión, porque aunque se considerara, inversamente, que el interés inmediatamente protegido por dichas normas es el privado o particular del menor involucrado, y solo mediatamente el público o social comprometido en los principios éticos elementales que estructuran la relación paterno-filial, media en la especie el específico planteo efectuado por la propia interesada, articulado como defensa frente a una pretensión del actor fundada en la supuesta resolución por incumplimiento de ese convenio. Aprecio, también, que la consecuente invalidación de ese contrato no se traduce en una mera inoponibilidad de sus efectos en relación a la nulidicente, porque de ello se deriva la lógica posibilidad para esta última -y también para el actor, claro- de ampararse, y encontrarse obligado, en los términos del originario acuerdo de división y adjudicación de bienes que el contrato de renta vitalicia vino a sustituir, que son abiertamente incompatibles con los de este último. Luego, la nulidad no puede sino alcanzar íntegramente al negocio jurídico celebrado el 27 de junio de 2013 (art. 1039 Cód. Civil). En este sentido, advierto que es errónea la conclusión sentada en la sentencia, respecto a que le resulta indiferente, a Natalia Vargas, que se declare la nulidad o se concluya la resolución del contrato de renta vitalicia. Porque mientras en el primer caso puede todavía ampararse en los términos del acuerdo originario del 30 de agosto de 2012, en el segundo ya no existe esa posibilidad, en tanto el contrato resuelto vino a sustituir a aquél. En este sentido, entender a ese primer acuerdo como una improponible donación de inmueble por instrumento privado -que obviamente carece de todo efecto como tal, al no observarse la forma ?ad solemnitatem? de la escritura pública (art. 1810 inc. 1ro Cód. Civil)- supone una aprehensión parcial y descontextualizada, que no da cuenta de su verdadera naturaleza, contenido y alcances. Las propias partes -que son, esencialmente, los ex convivientes Luis Neftalí Vargas y Luisa Cristina Mujica (aunque luego se sumen y adhieran los hijos mayores de la pareja)- lo nominan como ?acuerdo de división de bienes comunes?, y de lo prenotados que refieren, de la finalidad que explícitamente manifiestan perseguir, y del contenido y alcance concreto con que se materializa ese objetivo (art. 1198 párr. 1ro Cód. Civil), evidencian a las claras que se trata de un acuerdo integral regulador de los efectos patrimoniales y familiares del cese de una unión convivencial y sociedad de hecho comercial de muchos años, con rasgos evidentemente onerosos en aquellos e inequívocamente tuitivos en éstos, que se mezclan y entrecruzan por las características mismas de un acuerdo tan omnicompreensivo, y cuya técnica y redacción no son, precisamente, las mejores. El pacto se celebra el 31 de agosto de 2012, y en su cláusula primera, los contratantes principales refieren haber vivido en concubinato por más de veinte años -hasta el mes de junio anterior-, tener tres hijos habidos de esa relación que individualizan con sus nombres, apellidos y documentos de identidad -de 19, 18 y 16 años al momento del acuerdo-, haber trabajado juntos durante todo ese tiempo en un comercio de venta de productos alimenticios y vino habilitado a nombre de Vargas -adquiriendo instalaciones, muebles, accesorios y mercaderías para el mismo-, y haber mejorado un galpón existente, construido una casa habitación, un garaje y portón contiguos, y un chalet aun sin terminar, todo ello en un inmueble de propiedad de Vargas. Señalan luego -ya en la cláusula segunda- que se encuentran separados y han resuelto ?dar por terminada la vida en común?, por lo que ?acuerdan la adjudicación y división de los bienes? en la forma que a continuación precisan. Y esa forma consiste, sustancialmente, en la subdivisión del inmueble en dos unidades funcionales, una comprensiva del garaje, parte del patio, galpón, oficina y departamento interno hasta entonces asiento del hogar familiar -cuya nuda propiedad se atribuye a los hijos y el usufructo a su madre-, y otra comprensiva del chalet en construcción y resto del patio, cuya plena propiedad se atribuye a Vargas, estableciéndose que todos los gastos derivados de la subdivisión y escrituración correrán por cuenta de aquéllos. La mitad de la mercadería, muebles y útiles que le corresponden a Vargas en la liquidación de la sociedad con Mujica se atribuyen también a los hijos -siempre con el cargo de incorporar a la hermana menor tanto en el condominio de la unidad funcional que reciben, como en el emprendimiento mercantil que continúan-, reservándose, no obstante, el actor, un lote de mercadería para iniciar una vinoteca en Hilario Ascasubi. También Vargas se queda con una rural Fiat Palio y un furgón Renault Trafic, que ya se llevó después de la separación, y asimismo Mujica y sus hijos asumen dos deudas que tiene con el Banco de la Provincia de Buenos Aires y el Banco de la Nación Argentina, por un importe total aproximado de \$ 35.000. Bien se ve, entonces, que mediante ese acuerdo se liquida la sociedad de hecho comercial habida entre los ex convivientes, se atribuye el hogar familiar y las instalaciones y sede de aquélla a los hijos -pero con usufructo en favor de su madre-, se queda el padre con la porción del inmueble donde se encuentra asentado el chalet en construcción y con los automotores, y transfiere a aquellos sus deudas bancarias y los costos de instrumentación de la división acordada. Hoy diríamos, sin dudar, que se trata de un típico ?pacto de convivencia?, figura destinada a reglar los efectos del cese

de la ?unión convivencial?, en los términos del art. 514 inc. b y c del Código Civil y Comercial -que a esos efectos, obviamente, no solo puede acordarse durante su decurso, sino con mayor pertinencia y utilidad, todavía, al finalizar la misma-, cuya falta de vigencia al momento de celebrarse el que nos ocupa, no impedía, naturalmente, que los interesados pudieran acordarlo en ejercicio de la autonomía de la voluntad (arts. 19 Const. Nac; 1197 Cód. Civil; 675 CPCC). Es cierto que aquí y allá se refiere que Luis Nefatí Vargas ?dona?, pero se trata de una ?flatus vocis?, porque solo se dona un inmueble por escritura pública (art. 1810 inc. 1ro Cód. Civil), por lo que esa reiterada expresión carece de sentido y relevancia jurídica como técnica formal de instrumentación de un complejo acuerdo de liquidación de una sociedad de hecho, división y adjudicación de bienes y atribución del hogar asiento de la desavenida unión convivencial, que reviste un carácter ostensiblemente oneroso en lo patrimonial (art. 1139 Cód. Civil), y a un mismo tiempo tuitivo en lo familiar. Luego, está por demás claro que la posesión detentada por los demandados encuentra suficiente fundamento en la entrega voluntaria que de la misma hizo el actor con motivo del principio de ejecución de ese acuerdo patrimonial y familiar (arts. 2445 últ. parte y 2453 Cód. Civil), y que de tal modo, no se advierte verificado el despojo -aun en la interpretación más amplia que pueda concebirse- que torne procedente la acción reivindicatoria intentada (art. 2776 Cód. citado). Voto por la NEGATIVA. Los señores jueces doctores Kalemkerian y Restivo, por iguales fundamentos votaron en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTION, EL SEÑOR JUEZ DOCTOR RIBICHINI, DIJO: Por lo acordado al votarse la cuestión que antecede, corresponde revocar la sentencia apelada, y rechazar la acción reivindicatoria planteada por Luis Nefatí Vargas contra Luisa Cristina Mujica, Luis Nicolás Vargas, Marco Antonio Vargas y Natalia Ayelén Vargas, en relación al inmueble matrícula 2440 del Partido de Villarino, sito en calle 101 Nro. ... de Pedro Luro. Con costas en ambas instancias al actor que resulta vencido (art. 68 CPCC). Así lo voto. Los señores jueces doctores Kalemkerian y Restivo, por iguales fundamentos votaron en el mismo sentido, por lo que se SENTENCIA: AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el acuerdo que precede ha quedado resuelto que no se ajusta a derecho la sentencia apelada (arts. 19 Const. Nac.; 279, 1039, 1043, 1139, 1197, 1198 párr. 1ro., 1359, 1810 inc. 1ro., 2445, 2453, 2758 y 2776 Cód. Civil; 514 inc. b y c Cód. Civil y Comercial; 354 inc. 1ro párr. 2do y 675 CPCC). POR ELLO, se la revoca, rechazándose la acción reivindicatoria planteada por Luis Nefatí Vargas contra Luisa Cristina Mujica, Luis Nicolás Vargas, Marco Antonio Vargas y Natalia Ayelén Vargas, en relación al inmueble matrícula ... del Partido de Villarino, sito en calle 101 Nro. ... de Pedro Luro. Con costas en ambas instancias al actor que resulta vencido (art. 68 CPCC). Difiérese la regulación de honorarios de los letrados intervinientes para cuando exista base cierta para hacerlo (art. 27 inc. ?a? del Dcto-ley 8904 y de la ley 14.967). Hágase saber y devuélvase. 044260E