

## Reivindicacion Falsedad Del Boleto De Compraventa Doctrina Legal Titular Registral Sin Posesion

### JURISPRUDENCIA

En la ciudad de La Plata, Capital de la

Provincia de Buenos Aires, a los 16 días del mes de octubre de dos mil veinte, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala Tercera de la Cámara Primera de Apelación, doctores Alejandro Luis Maggi y Juan Manuel Hitters, para dictar sentencia en la causa caratulada: "CHASCO, Alejandro Luis c/ ARRIETA, ARRIETA, Rosana Elida s/ Reivindicación", y habiéndose realizado el sorteo de ley, correspondió que la votación tuviera el siguiente orden: Dres. Juan Manuel HITTERS - Alejandro Luis MAGGI.

**CUESTIONES** 1. ¿Se ajusta a derecho la sentencia de fs. 293/295? 2. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**VOTACION A LA PRIMERA CUESTION**, el señor Juez, Juan Manuel Hitters dijo: I.- Antecedentes. La Sra. Juez de origen, Dra. Luciana Tedesco del Rivero, en su decisorio de fs. 293/295, hizo lugar a la demanda por reivindicación promovida por los Sres. Alejandro Luis Chasco, Osvaldo Daniel Chasco, Jorge Daniel Piliper y Patricia Laura Piliper, contra la Sra. Rosana Arrieta, respecto del inmueble ubicado en calle 2 bis n° 1332 e/ 518 y 519 de Tolosa (Matr. -055- 181.722, Pdo. de La Plata). Tal decisorio fue apelado por la demanda, expresando agravios con su escrito electrónico del 19/VIII/2020, siendo respondido por la accionante mediante la pieza del 11/IX/2020. Con fecha 29/IX/2020 se firmó digitalmente la providencia de autos para sentencia.

II.- Este Tribunal. A.- Traba de la litis. En la pieza inaugural de fs. 16/18, los demandantes (en su carácter de herederos de los titulares registrales, Paulina y Benito Piliper) promovieron acción de reivindicación respecto del bien referido, contra la Sra. Rosana Arrieta. Mencionaron que los anteriores titulares registrales se domiciliaban en el inmueble hasta que Paulina falleció en 1986. Mientras tanto, Benito continuó ocupando exclusivamente el bien hasta su deceso en 2008, previa internación. Destacaron que luego de la muerte del último, los aquí actores iniciaron el proceso sucesorio y refirieron que cuidaron permanentemente la vivienda, aunque no la habitaron. Expusieron que al poco tiempo, verificaron que la propiedad había sido ocupada por terceros (la demandada y el Sr. Luero, que luego se retiró del bien), que hacían valer un boleto de compraventa presuntamente falsificado. De este modo, iniciaron un interdicto de recobrar, que fue desestimado ("Piliper, Jorge y Ot. c/ Arrieta, Rosana y Ot. s/ Interdicto", Juzg. Civ. y Com. Nro. 2, La Plata). A fs. 40/44 contestó demanda la Sra. Arrieta. Mencionó que la pericia caligráfica, que se realizó en el interdicto, en relación al boleto de compraventa que había suscripto con el Sr. Benito Piliper, se hizo sobre el cotejo de firmas que no guardaban la relación temporal entre sí. Subrayó, además, que la denuncia penal sobre usurpación que efectuaron los actores fue archivada. Y que, en el interdicto que se iniciara en su contra, no se demostró el despojo o la clandestinidad. Insistió en la veracidad del contrato de compraventa y la sinceridad de aquella operación inmobiliaria y la ausencia de declaración de falsedad del instrumento público que certificó las firmas. Puso de resalto también, que los actores nunca tuvieron la posesión del bien y que, un boleto de compraventa, es suficiente para repeler una acción de reivindicación. Solicitó el rechazo de la demanda. B.- La sentencia. La sentencia, como se adelantó, hizo lugar a la demanda. Primeramente, analizó el cuadro normativo aplicable en función de la fecha en que acaecieron los hechos, resultando de empleo, el Código Civil (art. 7 CCyC). Destacó que la circunstancia que la IPP 06-00-033405-08 fuera archivada, no impedía que se pronunciara sobre el asunto. Añadió que los actores son herederos de los anteriores titulares registrales, habiéndose inscripto el bien, en las sucesiones, siendo éstos sus continuadores en la posesión. Su análisis partió del art. 2758 del CC y las condiciones para el ejercicio de la presente acción (titularidad y pérdida de la posesión). Mencionó que la ocupación de la vivienda fue reconocida por la demandada y a su vez, surge del interdicto de recobrar. De ese expediente, dijo la magistrada que también se desprende que la rúbrica del Sr. Benito Piliper en el boleto de compraventa que invocó, se encontraba adulterada. A su vez, consideró que existía una ausencia absoluta de prueba producida por la demandada que demostrara el ejercicio de acto posesorio alguno sobre el inmueble, con cita de los arts. 2758, 3410, 3412 y concs., del CC. De tal modo, hizo lugar la demanda, con costas a la enjuiciada vencida. C.- Los agravios y su contestación. En el escrito del 19/VIII/2020, la accionada se agravia por diferentes órdenes de razones. Como primera medida, dijo que no pudo tener acceso a la prueba relativa a la causa penal IPP 35509/11, dado que "curiosamente luego de presentar el oficio a CONFRONTE, la a quo entregó el mismo a la letrada de los actores" (SIC) Además, mencionó que la magistrada no se expidió en referencia a la nulidad de la declaración del Escribano Tomás Diego Bernard. Hizo hincapié -también- en la inadecuada apreciación de los testimonios de los testigos Latorre, Filippi, Cacicedo y Saggio. Por otro lado, mencionó que la judicante no interpretó debidamente la pericia caligráfica producida en el interdicto de recobrar, dado que las firmas cotejadas eran de diferentes períodos, sin contemplar la contundencia que emana de un instrumento público, que no fue redargüido de falso. Expuso que no se tuvo en cuenta que la accionada ingresó al inmueble en forma pública y pacífica, con las llaves que le proveyó el vendedor. En

otro orden de ideas, aludió que existe un error en el razonamiento sentencial al considerar que los actores tenían la posesión del inmueble, dado que nunca la tuvieron y el art. 2758 del CC exige tal recaudo para instar esta acción. Por último, trae a colación lo normado por el art. 2355 del CC, que permite repeler este tipo de pretensión, con un boleto de compraventa. - Con fecha 11/IX/2020, como se anticipó, fueron respondidos por la parte accionante, solicitando la confirmación del decisorio. Comenzaron diciendo que la supuesta falta de ética que se alegó en torno al confornte del oficio, pone en tela de juicio la buena fe y lealtad profesional. No obstante, puntualizaron que a fs. 273 se recibió la IPP 35509/11 y se puso a disposición de las partes para consulta, mientras que a fs. 277 se llamó a autos para alegar y a fs. 292 se certificó que la demandada no hizo uso de tal derecho. Por fin, a fs. 293 se llamó a autos para sentencia, sin que la contraria haya expresado que no tuvo posibilidad de acceder a dicha causa penal para su consulta. Luego respondieron lo atinente a la valoración de los testigos. Asimismo, dejaron constancia que, en el interdicto, además de demostrarse la adulteración de la rúbrica del supuesto vendedor en el boleto que esgrimíó la demandada, se comprobó que se habían borrado las fechas y se colocó la de 4 de diciembre de 2007, también se probó que del Protocolo del Escribano surgía que esa actuación notarial estaba relacionada con otra operación y databa del 04/VII/2006 (Acta 211, Libro 32). También citaron doctrina legal de la Suprema Corte en torno a que el reivindicante tiene legitimación para iniciar la demanda, invocando la posesión antecesores en el dominio (remarcando que la jurisprudencia que invocó la demandada, no es aplicable al caso de autos), sin perjuicio de realizar un análisis de las declaraciones testimoniales y absolucíón de posiciones, a las cuales me remito. En definitiva, solicitaron se considere a la encartada como ?intrusa?, solicitando la insuficiencia de los agravios y la confirmación del decisorio apelado.

D.- Análisis de los agravios. D.1) Primeramente, debo señalar que la insuficiencia recursiva que fue alegada por los demandantes en la parte final de su responde, entiendo que no se ha configurado en la especie, dado que encuentro al embate actoral, en general, con suficiente motivación para su análisis (esta Sala, Causa 269.857, Sent. del 04/IV/2019, RSD 66/19, ?Arruti c/ Empresa s/ Daños y Perjuicios?), sin perjuicio de su procedencia o improcedencia. D.2) Habida cuenta de los planteos esgrimidos en sendos embates, arriba firme a esta instancia, la titularidad dominial de los actores y el modo en que se arribó a tal condición registral, respecto del inmueble objeto de autos. Las fechas aproximadas en las que la accionada ingresó al inmueble, tampoco influyen de manera relevante, para la decisión confirmatoria que -anticipe- habré de proponer. D.3) Por otro lado, coincido con la a quo en el sentido que, el archivo de la IPP 06-00-033405-08 (denuncia de usurpación), en nada impide abordar el fondo de la cuestión. Entonces, comenzaré mi análisis con la pretendida falsedad del boleto de compraventa, mediante el cual, la demandada intentó valerse, dado que, en el caso de descartarse tal posibilidad, entraría en juego el legítímo derecho de resistencia que emana del art. 2355 ap. 2º del CC. Sea cual fuere el medio que pudo haber escogido la aquí actora para cuestionar la certificación obrante en tal instrumento, lo cierto es que, los autos ?Pilier, Jorge y Ot. c/ Arrieta, Rosana y Ot. s/ Interdicto?, la parte actora desconoció la firma que se le atribuyó al Sr. Benito Piliper en el boleto de compraventa al igual que destacó la existencia de irregularidades en el Certificado de Actuación Notarial CAA03299914 (ver su copia a fs. 30 de estos obrados) y solicitó se designe un perito calígrafo a tales fines. Como consecuencia de ello, se dictó la providencia de fs. 70 pto. I de tales obrados, que desestimó la producción de la pericia requerida, al no haberse acudido por el mecanismo del art. 393 del CPCC. Sin embargo, posteriormente se ordenó una medida para mejor proveer (fs. 163) en la que se dispuso que tanto la rúbrica inserta en el mentado boleto, como las eventuales alteraciones del Certificado de Actuación Notarial sean sometidas a una experticia, la cual quedó inatacada y firme. De este modo, se produjo la pericia caligráfica que corre a fs. 220/227 de dicho proceso, en la cual se arribó a la conclusión que la firma del Sr. Benito Piliper no era de su autoría y que el certificado aludido se encontraba adulterado. Esta circunstancia fue remarcada por el iudex al dictar su sentencia (del 15/IX/2014 -ver Considerando IV-), haciendo lugar a la acción de interdictal. Es que, si se admitió la producción de tal medio de prueba, evidentemente fue por considerarse pertinente para intentar acreditar la falsedad de la firma del vendedor (art. 362 del CPCC). Por este motivo, pretender cuestionar en esta ocasión tal modalidad, deviene tardío y contrario al principio de ?verdad material?. A mayor abundamiento, la voluntad del propio Escribano Tomás D. Bernard, se encuentra plasmada al realizar su denuncia (IPP 06-00-035059-11). En dicha ocasión reconoció la falsedad indicando que el Certificado de Actuación Notarial de referencia, correspondía a otra intervención que tuvo este fedatario y que, desconocía los autores del hecho delictual. Nuestra Suprema Corte ha sostenido que la renuncia consciente a la verdad jurídica objetiva no se compadece con el adecuado servicio de justicia (SCBA, Causa L 85.849, Sent. del 11/IV/2007, ?Bentrón c/ Club Villa Mítre s/ Indemnización por preaviso', entre otras). Esta misma postura ha sido adoptada por esta sala en algunos precedentes (Causa 267270, Sent. del 21/II/2019, RSD 29/2019, ?Ferreira c/ Ente Municipal de La Plata y Ot. s/ Cobro Ordinario'). Corresponde agregar que, en la sentencia interdictal indicada, se destacó que se cotejaron firmas del año 1948, 1958, 1988 y 2005. Por este motivo, las afirmaciones de la quejosa en torno a la diferencia notoria entre las fechas de la rúbrica del boleto de compraventa (2007) y las indubitadas, carecen de todo sustento (doctr. arts. 260, 384 y 474 del ritual). No se me escapa que la mentada sentencia del Juez de grado (del 15/IX/2014) fue revocada por la Cámara de Apelación (con fecha 11/VI/2015), por cuestiones

formales, sin abordar lo atinente a la pericia caligráfica, dejando inalteradas sus conclusiones. Es así que, tal experticia, forma parte del material probatorio de autos, al haberse ofrecido y admitido (ver fs. 76, pto. ?II.b.1' y fs. 78 ?... Informativa...?) y en consecuencia, habrá de ser valorado. Sobre este tópico, pongo de resalto que la Suprema Corte de Justicia sostiene respecto de las conclusiones periciales, que la sana crítica aconseja aceptar la pericia cuando no se oponen argumentos científicos o técnicos sólidos (ver D.J.B.A 122-73; esta Sala III, Causa 266.402, Sent. del 14/V/2019, RSD 119/19, ?Claros c/ Ferreyra s/ Daños y Perjuicios'). A lo expuesto precedentemente, debo adicionar que la apelante también fue demandada en el interdicto referido y la prueba que allí se produjo no le resulta ajena. Habiéndose despejado la cuestión anterior, me detengo en otra parcela del pronunciamiento apelado (este juicio). En el Considerando IV, expuso la judicante que ?Si se halla controvertido el derecho a poseer, cabe señalar que sólo puede realizarse su acreditación mediante la presentación de títulos.? Y que: ?En otro orden de cosas, la ley Civil exige al reivindicante la presentación del título que acredite su derecho a poseer, se refiere a la causa en que se funda el derecho y no al título en sentido documental o formal. Por lo tanto, el título al que se refieren los arts. 2789 a 2792 del cuerpo legal citado es aquel que teniendo por objeto la transmisión de un derecho de propiedad está revestido de las solemnidades exigidas para su validez. Si bien no es propiamente el instrumento en que consta la existencia del derecho, si debe ser el acto jurídico que sirve de causa la adquisición de la cosa, comprometiéndose tanto a los traslativos de dominio como a los simplemente declarativos (S.C.B.A., Acuerdos 34.877, del 8/10/85, y 35.581 del 24/4/90).? Observo que tal parcela de la sentencia de mérito recurrida, no ha sido adecuadamente atacada por la demandada. Es preciso recordar que el comprador o heredero de un inmueble a quien se le ha otorgado escritura (o inscripción) traslativa puede, aun antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma. Es que, la tradición no resulta necesaria para adquirir el derecho a la acción reivindicatoria (Fallos: 36:372; 83:223; 123:285). Este mismo criterio también fue adoptado por la Suprema Corte (Ac. 36.459 del 12/VIII/1986, AC. 30.238 del 09/VI/1987, Ac. 39.239 del 20/IX/1988, Ac. 39.291 del 18/X/1988; C 88.998, ?Medina c/ Schumann s/ Reivindicación', del 03/III/2010). Entonces, la transmisión del dominio de la cosa -para el caso, vía mostis causa- implica el necesario traspaso de todos los derechos inherentes a la propiedad, entre ellos, la acción reivindicatoria, así como se desprende de la interpretación armónica de los arts. 2758 y 2790 del Código Civil y de los fallos citados supra. Como se dijo, la propia accionada reconoció -al menos- la posesión en cabeza del Sr. Benito Piliper al momento de su ingreso al inmueble, siendo un hecho indiscutido que dicha vivienda fuera heredada por los actores e inscrita en el Registro de la Propiedad a cabeza de estos últimos. Habiéndose expuesto el alcance de la doctrina legal relativa a la posibilidad de ejercer la acción reivindicatoria (legitimación activa) por el nuevo titular que no había tomado formal posesión, carece de relevancia -entonces- debatir sobre la temporaneidad de la posesión de los actores. Esto es, si la misma fue anterior o posterior a la posesión que alegó la demandada. En este aspecto, la sentencia de grado fue precisa y la encuentro adecuadamente fundada. Llegado a este punto, la prueba testimonial o confesional se vuelven absolutamente impertinentes para intentar demostrar el derecho a poseer el inmueble, motivo por el cual las alegaciones de ambas partes en torno a tales medios, las considero abstractas e irrelevantes (doctr. arts. 362, 384, 409, 421, 422, 456, 474 y concs. del CPCC). De igual manera, el testimonio del Esc. Tomás Diego Bernard, carece de interés en la solución del caso, tornándose abstracta la nulidad planteada por la accionada a fs. 72. Es que, al momento de sentenciar se debe lograr una visión de conjunto del cuadro real y completo que resulte de la prueba (esta Sala, Causa 269.630, Sent. del 22/VIII/2019, RSD 293/19, ?Mena c/ La Nueva s/ Daños y Perjuicios'; Cám. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, Causa 33.266, Sent. del 07/VI/2018, ?Basso c/ Falzone s/ Daños y Perjuicios'), todo lo cual trasluce en el principio de unicidad probatoria cuyos lineamientos emanan del artículo 384 del ritual (esta Sala, Causa 269.227, Sent. del 28/V/2019, RSD 135/19, ?Vedoya c/ SEPCO S.R.L. s/ Escrituración'). Para concluir, y como se podrá apreciar, la apelante no ha logrado desbaratar los argumentos sentenciales, que se apuntaron básicamente -repito- en la falsedad del boleto de compraventa y en la transmisión del derecho a defender la posesión por la sola circunstancia de haberla ejercido el anterior dueño previo a la ocupación por parte del encartado. El resto de los agravios planteados por ambas partes, pierden virtualidad, en razón de la enunciación antedicha. Propongo a mi distinguido colega, la confirmación de la sentencia apelada. D.4) En relación a la expresión utilizada por la demandada en su memorial de agravios (pto. 2) que reza: ?curiosamente luego de presentar el oficio a CONFRONTE, la a quo entregó el mismo a la letrada de los actores? (SIC), es preciso poner de manifiesto que tal reproche carece de todo sustento, como lo expondré a renglón seguido. Como lo puse de resalto la pretendiente en su responde, la causa penal IPP 35509/11 había sido ofrecida y admitida como prueba en autos. Mientras tanto, luego de diligenciarse el oficio, se dictó la providencia del 13/XI/2009 que tuvo por recibidas a dichas actuaciones, hasta que el 11/XII/2019 se llamó a autos para alegar. Durante todo ese tiempo tuvo posibilidad de tomar vista de ese expediente. Además, en la etapa de ?confronte del oficio? no se requiere la participación de la contraria. Considero, entonces que la frase señalada anteriormente puso infundadamente en tela de juicio, la actuación de la a quo y de la letrada de los demandantes. Por ello, propongo recomendar a la demandada y a su patrocinante, que en lo sucesivo utilicen un lenguaje moderado y decoroso (doctr.

art. 34 inc. 5.º, 35 y concs., del CPCC; esta sala Causa 270.794, Sent. del 14/V72020, RSD 129/2020, 'Sabuqui c/ Vera s/ Cobro de Alquileres'). E.- Conclusiones y propuesta. Costas. En función de las consideraciones precedentes, propongo confirmar la sentencia apelada. Formulo imponer las costas de esta instancia a la demandada actor vencida (art. 68 ap. 1º del CPCC). Recomendar a la demandada y a su patrocinante, que en lo sucesivo tengan presente lo mencionado en el punto 'II.D.4'. VOTO POR LA AFIRMATIVA A LA MISMA PRIMERA CUESTION, el señor Juez, Doctor Alejandro Luis Maggi dijo que adhería al precedente voto aduciendo idénticos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTION, el señor Juez, Juan Manuel Hitters dijo: visto la concordancia de votos lograda, corresponde: I) Confirmar la sentencia apelada; II) Imponer las costas de esta instancia, a la demandada vencida (art. 68 ap. 1º del CPCC); III) Asimismo, recomendar a la demandada y a su patrocinante, que en lo sucesivo tengan presente lo mencionado en el punto 'II.D.4'. A LA MISMA SEGUNDA CUESTION, el señor Juez, Doctor Alejandro Luis Maggi dijo que adhería al precedente voto por idénticos fundamentos. SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO En el precedente acuerdo ha quedado establecido que la sentencia apelada se ajusta a derecho (ver citas legales y jurisprudenciales hechas en los considerandos de la presente). POR ELLO: I) Se confirma la sentencia apelada; II) Se imponen las costas de alzada a la demanda vencida (art. 68 ap. 1º del CPCC); III) Se recomienda a la demandada y a su patrocinante, que en lo sucesivo tengan presente lo mencionado en el punto 'II.D.4'. REG. NOT. DEV. REFERENCIAS: Funcionario Firmante: 16/10/2020 11:31:57 - HITTERS Juan Manuel Funcionario Firmante: 16/10/2020 11:32:14 - MAGGI Alejandro Luis - JUEZ Funcionario Firmante: 16/10/2020 11:36:53 - RIPA María Paula - SECRETARIO DE CÁMARA Correlaciones: Barbetti, Bernardo Andrés c/Márquez, Diego Hernán y otro/a s/reivindicación - Cám. Civ. y Com. Mercedes - Sala I - 20/11/2019 - Cita digital IUSJU044600E 002600F