

## COMPRVENTA. DE INMUEBLES. DERECHOS Y ACCIONES TRANSMITIDOS AL COMPRADOR. DESALOJO. DERECHOS DEL OCUPANTE DEL INMUEBLE. CÓNYUGE DEL VENDEDOR \*

### DOCTRINA:

- 1) *La escritura traslativa de dominio transmite todos los derechos y acciones del vendedor, entre ellos las acciones reales, -sea en virtud de las normas de la cesión de crédito o por tratarse de accesorios del objeto adquirido-.*
- 2) *La acción de desalojo procede no solamente cuando las partes están vinculadas por un contrato que genera la obligación de restituir sino, también, cuando la deduce el propietario ante otros ocupantes que carecen de título idóneo para oponerse a dicha restitución.*
- 3) *Las meras declaraciones de las partes en el acto de otorgamiento de la escritura traslativa del dominio acerca de la existencia de tradición no satisfacen las exigencias de los arts. 2373, 2377, 2378, 2379 y 2380 del Cód. Civil, y sólo es posible reconocerles eficacia entre aquéllas, pero no respecto de terceros.*
- 4) *El comprador de un inmueble puede ejercer todos los derechos y acciones del vendedor, solución que no implica violentar el principio de la tradición impuesto en los arts. 577 y 3265 del Cód. Civil para la transferencia de los derechos reales, pero que no juega para las acciones reales, que pueden ser cedidas independientemente del derecho real que protegen, y menos para los personales, cuya cesión se produce implícitamente por los efectos del contrato.*

(\*) Publicado en *La Ley* del 14/8/98, fallo 97.642.

5) *No cabe reconocer a la cónyuge del dueño del inmueble de naturaleza ganancial la calidad de poseedora ya que se trata de una simple tenedora, pues reconoce en otro la propiedad aunque su ocupación reposa sobre un derecho derivado del régimen matrimo-*

*nial. Por tanto, la cónyuge carece de título idóneo para oponerse al desalojo.*

Cámara Nacional Civil, Sala I, 27 de diciembre de 1996. Autos: “Yaka, Diana c. García, María E.”

2ª Instancia. - Buenos Aires, diciembre 27 de 1996.

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

El doctor Ojea Quintana dijo:

La sentencia de fs. 101 que hizo lugar a la excepción opuesta y rechazó la demanda de desalojo seguida por Diana Yaka c. María E. García, Odisea Aguilar y Rubén A. Aguilar, con costas, fue apelada por la actora. A fs. 111/5 expresó sus agravios, respondidos a fs. 119/24.

No se discute y surge además de las constancias de la causa y de los autos “Yaka, Diana c. Matrale, Aldo Donato s/ escrituración”, agregados por cuerda, que el 19 de julio de 1989 se firmó el boleto por el que Aldo Donato Matrale vendió a Diana Yaka el inmueble de su propiedad sito en la calle ... de esta ciudad, suscribiéndolo también la cónyuge del primero, María Elena García; que iniciado el mencionado juicio de escrituración, el 30 de diciembre de 1991 el juez interviniente otorgó la escritura respectiva, manifestando el representante de Yaka “que en la fecha recibe la posesión del bien que por la presente adquiere” (fs. 345/51 expte. agregado, en especial fs. 349 vta.); que al diligenciarse el mandamiento de constatación el 22 de marzo de 1993, Rubén A. Aguilar dijo ocupar el departamento juntamente con su madre Odisea Aguilar y su tía Elena García, añadiendo que ésta lo hace en su carácter de locadora y él y su madre como locatarios y que no existe contrato de locación; y que -siempre en dicho juicio- pedido por la actora el lanzamiento del inmueble, el *a quo* proveyó: “Atento el resultado del mandamiento de constatación de fs. 378 vta., y el carácter jurídico allí invocado por los ocupantes, este proceso no es el marco adecuado para el lanzamiento que se impetra. Por ello, ocurra por la vía que corresponda”.

Así las cosas, Yaka promovió la demanda de desalojo que origina este proceso, cuyo rechazo fue decidido por el *a quo* haciendo hincapié en que aquella nunca recibió la posesión del inmueble, mantenida por María Elena García pese a la suscripción del boleto de compraventa, y que, en esas condiciones, la vía elegida no resultaba procedente; a lo que añadió que la existencia de un litisconsorcio necesario entre García y Odisea y Rubén A. Aguilar obstaba a su vez a la condena pretendida respecto de estos últimos.

Ciertamente, Diana Yaka no adquirió la posesión de la finca. El hecho de que según la cláusula segunda del boleto la venta se realizara libre de ocupantes y/o intrusos y sin oposición de terceros traduce obligaciones asumidas por el vendedor en tal sentido pero en modo alguno la tradición del inmueble, pa-

ra la cual se estipuló un plazo de treinta días en la cláusula tercera, como tampoco la *constituto posesorio* ya que el referido boleto no es título suficiente para la transmisión del dominio (art. 2462 inc. 3º y 2602, Cód. Civil). Y otro tanto ocurre con la escritura de venta. Conocida doctrina y jurisprudencia concuerdan en que las meras declaraciones efectuadas por las partes en el acto de otorgamiento acerca de la existencia de tradición no satisfacen las exigencias de los arts. 2373, 2377, 2378, 2379 y 2380 del Cód. Civil y sólo es posible reconocerles eficacia entre aquéllas, mas no respecto de terceros (Raymundo M. Salvat, *Tratado de Derecho Civil Argentino - Derechos Reales*, 4a. ed., t. I, N° 121/3; Guillermo A. Borda, *Tratado de Derecho Civil- Derechos Reales*, t. I, N° 90; Jorge H. Alterini, *Código Civil anotado*, dirigido por Jorge J. Llambías, t. IV-A, com. art. 2378, ps. 115/6; CNCiv., Sala A, JA, 1962-V-248 y Sala F, LA LEY, 136-1135, 22.546-S; CNCom., Sala A, LA LEY, 141-236); a lo que cabe añadir que, por lo demás, en la especie sólo consta la manifestación unilateral de una de las partes -la adquirente- de “que en la fecha recibe la posesión del bien que por la presente adquiere”.

Consecuentemente, es claro que Yaka tampoco llegó a adquirir el dominio del inmueble. Como es sabido, en nuestro régimen legal ello exige la tradición (art. 577, Cód. Civil), ya que los contratos carecen por sí solos de eficacia para transmitir el dominio en tanto no se opere dicha tradición (art. 3265, Cód. Civil). Sin embargo, considero que asiste razón a la apelante cuando sostiene que, aun así, se encuentra legitimada para demandar el desalojo.

En tal sentido, concuerdo con la solución arbitrada por la Sala C del tribunal en los autos “Pelli, Severino L. c. intrusos s/ desalojo”, el 7 de diciembre de 1995 (L. 171.520), en un caso sustancialmente análogo al presente. En efecto, se recordó allí la doctrina plenaria sentada por la Cámara en los autos “Arcadini, Roque (suc.) c. Maleca, Carlos”, el 11 de noviembre de 1958, LA LEY, 92-463, según la cual “el comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, puede, aun antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma” (LA LEY, 92-463). Y aunque a mi modo de ver esta doctrina no es imperativa en el caso, en los términos del art. 303 del Cód. Procesal, ya que debe entenderse circunscripta a la cuestión resuelta, relativa a la acción reivindicatoria, y aquí se trata de un desalojo, estimo sí que las razones que llevaron a formularla juegan en la especie, analógicamente (art. 16, Cód. Civil). Como lo destaca el doctor Alterini en los autos “Pelli, Severino L. c. intrusos s/ desalojo”, en el referido fallo plenario “el doctor Cichero expresó, entre otros conceptos, que el art. 1444 del Cód. Civil norma que pueden ser cedidos todos los derechos y todas las acciones sobre una cosa que se encuentra en el comercio, sin otras excepciones que aquéllas que derivan de prohibiciones expresas o implícitas de la ley (ver arts. 1445, 1449, 1450 a 1453, Cód. Civil). En sentido concordante, las anotaciones del codificador a los arts. 2109 y 2096 destacan que el comprador puede ejercer todos los derechos y acciones del vendedor. Esta solución no implica violentar el principio de la tradición, porque él está impuesto por los arts. 577 y 3265 del Cód. Civil para la transferencia de los de-

rechos reales, pero no juega para las acciones reales, las que pueden ser cedidas independientemente del derecho real que protegen, y menos para las personales, ya que la cesión de ambas se produce implícitamente por efecto del contrato. Para llegar a conclusiones semejantes, el doctor Llambías afirmó que en virtud del art. 3268 del Cód. Civil el sucesor particular puede pretender de su autor los derechos que deban ser considerados como un accesorio del objeto adquirido, accesorios a cuya entrega está obligado el vendedor por el art. 1409 del Cód. Civil. Entre esos accesorios se comprenden los medios jurídicos enderezados a hacer valer el derecho que se pretende transmitir”. Ahora bien, si en virtud de tales argumentos se sigue que con la escritura traslativa de dominio se transmiten todos los derechos y acciones del vendedor, entre ellos las acciones reales, sea en virtud de las normas de la cesión de créditos, sea por tratarse de accesorios del objeto adquirido, análogas consideraciones valen respecto de la acción de desalojo, que procede no solamente cuando las partes están vinculadas por un contrato que genera la obligación de restituir sino también cuando la deduce el propietario ante otros ocupantes que carecen de título idóneo para oponerse a esa restitución (art. 680, Cód. Procesal); (esta Sala, exptes. 64.003, 70.675, 88.341, etc.), en virtud de facultades que bien pueden entenderse comprendidas en aquella transmisión de derechos y acciones.

Por otra parte, tampoco puede considerarse a la codemandada María E. García poseedora del inmueble en cuestión. No invocó esa calidad, limitándose a negar su condición de locataria, sublocadora, tenedora precaria e intrusa, ni ella surge de autos. Se trata de un bien adquirido por el marido durante el matrimonio, a nombre propio y a título oneroso (fs. 4/8, 68/70 y 87/9, expte. agregado), o sea de carácter ganancial (art. 1271, Cód. Civil), respecto del cual aquél es el único titular del dominio, que quedó así incorporado a su patrimonio, teniendo su libre administración y disposición (art. 1276, Cód. Civil). Y aunque integra la sociedad conyugal, la comunidad de intereses que ésta implica, traducida -mientras subsiste- en determinadas restricciones al poder de disposición (art. 1277, Cód. Civil) y responsabilidades conjuntas (art. 1275, Cód. Civil), no altera aquella titularidad (Jorge A. Mazzinghi, *Derecho de Familia*, t. I, N° 194; Eduardo A. Zannoni, *Derecho Civil-Derecho de Familia*, t. I, N° 288 y 382). Ahora bien, en tales condiciones es claro que no cabe reconocer a la cónyuge del dueño del inmueble, en virtud de la relación real que en ese carácter tiene con la cosa, la calidad de poseedora -legítima y de buena fe- con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (art. 2351, Cód. Civil) del que carece, según lo acabo de señalar. En rigor, tal condición es la de simple tenedora, en tanto reconoce en otro la propiedad “aunque la ocupación de la cosa repose sobre un derecho” (art. 2352, Cód. Civil), en el caso derivado del régimen matrimonial. A lo que cabe añadir que en la especie no se ha sugerido siquiera la intervención del título (arts. 2352, 2458 y conc., Cód. Civil).

En suma, la codemandada García, que negó ser locataria, sublocataria, tenedora precaria e intrusa, tampoco puede ser considerada poseedora del inmueble, careciendo así de título idóneo para oponerse a la restitución preten-

dida por la actora, habilitada para hacerlo, a su vez, de conformidad con lo expuesto precedentemente.

La demanda debe pues prosperar a su respecto; y también contra Rubén A. Aguilar y Odisea Aguilar, quienes adujeron ser locatarios de aquella (fs. 378 vta. expte. agregado y fs. 28 de autos), sin producir prueba alguna sobre el punto, amén de que, a todo evento, no podrían invocar un mejor derecho que su locadora para permanecer en el uso y goce del inmueble (art. 3270, Cód. Civil).

Voto pues para que se revoque la sentencia de fs. 101 y se haga lugar a la demanda promovida por Diana Yaka, condenándose a María E. García, a Rubén A. Aguilar, a Odisea Aguilar y a todo subinquilino y/u ocupante a desalojar el inmueble sito en la calle... de esta ciudad dentro del plazo de diez días de notificados de la sentencia que dicte el tribunal, bajo apercibimiento de ser lanzados por la fuerza pública, y a pagar con costas del proceso en ambas instancias.

Por razones análogas a las expuestas los doctores Borda y Fermé adhirieron al voto que antecede.

Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, se resuelve: Revocar la sentencia de fs. 101 y hacer lugar a la demanda promovida por Diana Yaka, condenando a María E. García, a Rubén A. Aguilar, a Odisea Aguilar y a todo subinquilino y/u ocupante a desalojar el inmueble sito en la calle... de esta ciudad, dentro del plazo de diez días de notificados de la presente, bajo apercibimiento de ser lanzados por la fuerza pública, y a pagar las costas del proceso en ambas instancias. - *Julio M. Ojea Quintana.*  
- *Delfina M. Borda.* - *Eduardo L. Fermé.*