

## ACCIÓN DECLARATIVA: REQUISITOS; CUESTIONES ABSTRACTAS: IMPROCEDENCIA. COMPRAVENTA INMOBILIARIA: BONIFICACIÓN DEL TÍTULO DE DOMINIO \*

### DOCTRINA:

- 1) *La acción meramente declarativa está condicionada a los siguientes presupuestos que condicionan su viabilidad: a) que medie un estado de incertidumbre sobre la existencia, alcance o modalidad de una relación jurídica; b) que ello produzca un daño actual a quien la ejerza; c) que la sentencia de declaración baste, además de eliminar la incertidumbre, para prevenir el daño y, d) que el accionante no disponga de otro medio legal para poner fin a la falta de certeza.*
- 2) *La acción meramente declarativa no se encuentra llamada a la dilucidación de cuestiones abstractas y el estado de incertidumbre*

*que la fundamenta debe derivar de las circunstancias de hecho que, objetivamente apreciadas, revistan suficiente aptitud para provocar un daño.*

- 3) *Corresponde confirmar el rechazo in limine de la acción meramente declarativa incoada con la finalidad de bonificar el título de dominio de un inmueble que fue adquirido por compra de quien, a su vez, lo había recibido por donación que de la nuda propiedad le efectuara una persona posteriormente fallecida. Ello es así, pues los apelantes compraron a su anterior propietaria -cuyo título provenía de la donación- el inmueble que pretenden vender, por lo que es forzoso concluir que ca-*

---

(\*) Publicado en *El Derecho* del 17/9/98, fallo 48.791.

*recen de interés para deducir la acción, desde que el título que ostentan les permite disponer libremente y sin trabas del bien por ellos adquirido* (en el caso, los recurrentes pretendían que se declarara que la donación efectuada, como antecedente de dominio, constituye un título perfecto, con fundamento en que la venta de la unidad no pudo materializarse por cuanto ante el

trámite de obtención bancaria de créditos se desestimaba como título perfecto a los que tuvieran como antecedentes de dominio los que fueran producto de donaciones). M.M.F.L.

Cámara Nacional Civil, Sala E, 4 de abril de 1998. Autos: “Sintas, Alejandro Pedro y Bonini, Sandra Elena s/acción declarativa”.

Buenos Aires, abril 4 de 1998. - *Autos y Vistos: y Considerando:* Con la finalidad de bonificar el título de dominio del inmueble sito en Gral. Urquiza 494, 4º piso, unidad funcional N° 9, que fue adquirido por compra efectuada a Agustina Larzábal de Arce (ver fs. 12/14), quien a su vez lo recibió por donación que de la nuda propiedad le efectuara Juana Irizar de Achucarro (ver fs. 7/11), posteriormente fallecida según partida de defunción de fs. 15, los recurrentes promueven acción meramente declarativa incoada a fs. 34/6 a fin de que se declare que la donación efectuada, como antecedente del dominio que según alegan ostentan, constituye un título perfecto.

Al efecto, señalan que han pretendido la venta de su unidad y que habiendo conseguido compradores, las operaciones no pudieron materializarse por cuanto ante el trámite de obtención bancaria de créditos se desestimaba como título perfecto a los que tuvieran como antecedentes de dominio los que fueran producto de donaciones.

La anterior magistrada desestimó *in limine* la demanda, lo que fue apelado por los interesados y por el Ministerio Público.

Ahora bien, se ha sostenido reiteradamente que la acción meramente declarativa que prevé el art. 322 del Código Procesal está subordinada a los siguientes presupuestos que condicionan su viabilidad: a) que medie un estado de incertidumbre sobre la existencia, alcance, o modalidad de una relación jurídica; b) que ello produzca un daño actual a quien la ejerza; c) que la sentencia de declaración baste, además de eliminar la incertidumbre, para prevenir el daño y d) que el accionante no disponga de otro medio legal para poner fin a la falta de certeza (conf. Chioventa, *Instituciones de Derecho Procesal Civil*, 1ª ed., vol. I, pág. 246, ap. III; Alsina, *Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal...*, 2º ed., T. I, pág. 352, N° 18; Palacio, *Derecho Procesal Civil*, T. I., p. 429, N° 89; Fassi, *Código Procesal...*, T. I, N° 1071, p. 546; CNCiv., Sala A, ED, 63-579; Sala C, ED, 39-410; esa Sala, LL, 1988-C-292; c. 166.639 del 25-4-95).

Por otra parte, esta acción no se encuentra llamada a la dilucidación de cuestiones abstractas y el estado de incertidumbre que la fundamenta debe derivar de circunstancias de hecho que, objetivamente apreciadas, revistan sufi-

ciente aptitud para provocar un daño. Si falta ello, el sujeto activo carecería de interés para deducirla (conf. CNCiv., Sala C, c. 12.803 del 25-4-85).

En el caso, y pese al esfuerzo que denota la pieza de fs. 44/46, lo cierto es que no se verifican los presupuestos de viabilidad de la acción y, en consecuencia, bien hizo la Sra. Juez de grado en desestimar *in limine* la pretensión en uso de las facultades que emanan del art. 337 del código citado, razón por la cual el pronunciamiento recurrido no es incongruente.

En efecto, el inmueble de que se trata está sujeto a un régimen jurídico que no admite dudas, de manera que no existe estado de incertidumbre alguna acerca del punto. Ello así, falta en el caso el presupuesto básico de viabilidad.

Adviértase, al respecto, que los apelantes compraron a su anterior propietaria -cuyo título provenía de una donación- el inmueble que ahora pretenden vender (ver escritura de fs. 12/14), por lo que es forzoso concluir que carecen de interés para deducir la acción, desde que el título que ostentan les permite disponer libremente y sin trabas del bien por ellos adquirido.

Por ello, y aun cuando es cierto que -en principio- no están legitimados para promover el sucesorio de Juana Irizar, ya que no son parientes de aquélla ni tampoco revisten el carácter de acreedores de la causante citada, lo cierto es que las pretendidas quejas no resultan fundadas. Máxime, si se repara en que la vía intentada es excepcional (conf. CNCiv., esta Sala, LL, 1988-C-292 y c. 166.639 del 25-4-95, ya citadas), y que no ampara la dilucidación de cuestiones puramente abstractas.

Por estas consideraciones, y oído a fs. 55/6 el Sr. Fiscal de Cámara, se resuelve: Confirmar la resolución de fs. 40/1. Notifíquese y devuélvase. - *Mario P. Calatayud*. - *Juan Carlos G. Dupuis*. - *Oswaldo D. Mirás*.

## NOTA A FALLO CIRCUNSTANCIAS QUE OBSTAN A LA VÍA DE LA ACCIÓN MERAMENTE DECLARATIVA CON LA PRETENSIÓN DE BONIFICAR EL TÍTULO DE PROPIEDAD DE UN BIEN INMUEBLE EN CUYOS ANTECEDENTES EXISTE UNA DONACIÓN A UN NO LEGITIMARIO DEL DONANTE

**Por Miguel Norberto Falbo**

### 1) Síntesis de la sentencia

La Cámara Nacional Civil; Sala E, en sentencia arriba transcripta, del 4 de abril de 1998, en autos “Sintas, Alejandro Pedro y Bonini, Sandra Elena s/. acción declarativa”, atendió el recurso de apelación interpuesta por los nombrados litigantes ( y también por el Ministerio Público), contra la sentencia de la juez de grado que desestimó *in limine* (art. 337 Cód. Procesal) la acción que habían promovido con la finalidad de bonificar el título de propiedad de la

unidad funcional 9, piso 4º, del edificio sito en Gral. Urquiza 494 de esta Ciudad, la que habían adquirido por compra a Agustina Larzábal de Arce, quien a su vez lo había recibido por donación de la nuda propiedad que le había transmitido Juana Irizar de Achucarro, posteriormente fallecida.

Los actores articularon la demanda por vía de la acción meramente declarativa, con la pretensión de que el Tribunal declarara que la donación efectuada, como antecedente del dominio que ostentan, constituye un título perfecto, alegando que habiendo prometido en venta el inmueble, la operación no pudo concretarse porque cuando el comprador pretendió obtener un crédito en una institución bancaria no lo consiguió porque se desestimó como título perfecto al que tuviera como antecedente del dominio una donación.

El Tribunal de Alzada, siguiendo reiterados antecedentes doctrinarios y jurisprudenciales que cita en el fallo, declaró: 1) que la acción meramente declarativa que prevé el art. 322 del Cód. Procesal está condicionada a los siguientes presupuestos que condicionan su viabilidad: a) que medie un estado de incertidumbre sobre la existencia, alcance, o modalidad de una relación jurídica; b) que ello produzca un daño actual a quien la ejerza; c) que la sentencia de declaración baste, además de eliminar la incertidumbre, para prevenir el daño y d) que el accionante no disponga de otro medio legal para poner fin a la falta de certeza. 2) Que dicha acción no ha sido regulada para dilucidar cuestiones abstractas, pues el estado de incertidumbre que la fundamenta debe derivar de circunstancias de hecho que, objetivamente apreciadas, tengan suficiente aptitud para provocar el daño. Si falta ello -agrega- el sujeto activo carecería de interés para deducirla.

En definitiva el Tribunal resolvió que había hecho bien la juez de grado de desestimar la pretensión, estimando que el inmueble de que se trata está sujeto a un régimen jurídico que no admite dudas, de manera que no existe estado de incertidumbre alguna acerca del punto, por lo que en el caso falta el presupuesto básico de viabilidad.

Corresponde destacar que la Cámara advierte al respecto "...que los apelantes compraron a su anterior propietaria -cuyo título provenía de una donación- el inmueble que ahora pretenden vender... por lo que es forzoso concluir que carecen de interés para deducir la acción, desde que el título que ostenta les permite disponer libremente y sin trabas del bien por ellos adquirido".

Por último, reconoce la sentencia que es cierto -en principio- que los actores no están legitimados para promover el sucesorio de Juana Irizar, ya que no son parientes ni acreedores de ella pero -agrega- lo cierto es que sus pretendidas quejas no resultan fundadas, máxime si se repara que la vía intentada es excepcional, y no ampara la dilucidación de cuestiones puramente abstractas.

## 2) Particularidades de la acción meramente declarativa

El citado art. 322 del Cód. Procesal dispone en su primer párrafo: "*Acción meramente declarativa. Podrá deducirse la acción que tienda a obtener una sentencia meramente declarativa, para hacer cesar un estado de incertidumbre so-*

*bre la existencia, alcance o modalidades de una relación jurídica, siempre que esa falta de certeza pudiera producir un perjuicio o lesión actual al actor y éste no dispusiere de otro medio legal para ponerle término inmediatamente.”*

A tenor de lo que dispone la norma, corresponde considerar -en principio- que en el caso sometido a decisión del Tribunal, la sentencia se ajusta a derecho pues, para que resulte procedente la vía procesal señalada, la ley requiere: a) la existencia de una **relación jurídica**; b) que esa relación origine una **incertidumbre** en cuanto a su “existencia”, “alcance” o “modalidades” que puedan producir un perjuicio o lesión a uno (o a varios) de los sujetos de dicha relación; c) que el sujeto que tiene la incertidumbre adquiera el carácter de parte actora en el proceso que ha de promover; d) que dirija la acción contra el, o los otros, sujetos de la relación jurídica que, como consecuencia, han de intervenir en el proceso como **parte demandada**.

Enseña Carnelutti, con la maestría que lo caracteriza, que el proceso *de mero accertamiento* representa...la máxima evolución, y tal vez, la máxima simplificación de la función jurisdiccional. Se diferencia del proceso dispositivo, porque en él el juez no crea, sino que declara el derecho, y por tanto, no constituye, sino que acierta (“*accerta*”) un estado jurídico; del proceso de condena, en que lo que en él se acierta es únicamente la relación jurídica y no también la responsabilidad que derive de su violación; por último, se distingue del proceso de accertamiento constitutivo, en que el accertamiento de la norma no produce efecto alguno de derecho material, es decir, no es, a su vez, el presupuesto de ninguna modificación de la relación. El proceso de *accertamiento* se muestra, por tanto, como una subespecie del proceso *declarativo*, cuya otra subespecie es el proceso *de condena*; y a su vez se fracciona en dos ramas: el proceso de accertamiento constitutivo y el proceso de mero accertamiento. Mediante este último se acierta, no se modifica, el estado jurídico precedente, o más exactamente: la relación jurídica, no la responsabilidad. Acertar una relación jurídica significa establecer (imperativamente, mediante el juzgamiento...) uno o más modos de ser de la misma.

En cuanto al interés con entidad suficiente para provocar el proceso, dice el maestro que copiamos: Es el caso de la *pretensión*, ya que no *insatisfecha* todavía, sí *discutida* (“*contestata*”) desde luego, es decir: el de disenso **entre los dos titulares del conflicto** a propósito de su régimen jurídico. Este disenso, al que le dimos el nombre de *litigio*, constituye en sí una situación contraria a las finalidades que el Derecho se propone alcanzar: si el deudor niega su deuda antes del vencimiento, ésta es una situación menos grave que la que se produce que si llegado el vencimiento no paga, pero aun así, debe ser eliminada en nombre del orden y de la paz sociales. No cabe duda, por consiguiente, de que el **titular activo** de una pretensión puede tener interés en provocar su accertamiento, ante el hecho de su discusión por parte del **titular pasivo**; y de que a la par se haya de reconocer el mismo interés al titular pasivo que discuta una pretensión promovida contra él. (*Sistema de Derecho Procesal Civil*, I, N° 46, págs. 173 y ss., Bs. As., 1944).

Por consiguiente, resumiendo, podemos decir que el proceso por vía de la acción meramente declarativa requiere entre sus presupuestos la existencia de una **relación jurídica** que vincula, o relaciona, por lo menos a **dos sujetos**, y que esa relación provoca a uno de ellos **incertidumbre** sobre la existencia, alcance o modalidad de la relación, lo que puede producirle un perjuicio o lesión actual, lo que le permite promover la acción para obtener una sentencia declarativa que elimine las dudas que provoca la falta de certeza que resultan de dicha relación.

### 3) Conclusiones

En primer lugar, la lectura de la sentencia permite llegar a la conclusión de que en la especie, la acción meramente declarativa fue promovida sólo por la parte litigante que se nombra en la carátula del juicio, lo que permite suponer -razonablemente- que la demanda no se ha dirigido contra ninguna persona que en el litigio revistiera el carácter de parte demandada. Tampoco, -por consiguiente- parece que en autos se hubiera denunciado la existencia de una relación jurídica que estableciera un vínculo de derecho entre dos o más personas y, mucho menos, que tal relación provocara incertidumbre entre los sujetos de la relación, todo lo cual nos permite llegar a la conclusión, por un lado, de que el fallo anotado se ajusta a derecho y, por otro, de que la acción promovida, tal como fue articulada, al carecer de adecuado sustento normativo, nunca podía haber obtenido la protección de la jurisdicción.

Por otra parte, parece conveniente ponderar la importancia que tiene el fallo con relación al caso de autos y, desde luego, para todos los supuestos de títulos de propiedad de inmuebles que en sus antecedentes tienen una donación a no legitimarios, -en particular si se tienen presentes los rechazos vertidos por cierto sector de la doctrina, incluso en el ámbito notarial, respecto a estos títulos- pues los magistrados que integran esta Sala del Tribunal de Alzada, Dres. Mario P. Calatayud; Juan Carlos G. Dupuis y Osvaldo D. Mirás, después de declarar la improcedencia de la vía elegida por los demandantes, llegan a la conclusión de que los actores carecen de interés para deducir la acción, “...desde que el título que ostentan les permite disponer libremente y sin trabas del bien por ellos adquirido”.

Esta decisión del Tribunal jerarquiza y valoriza el título de propiedad de los apelantes, la que casi con seguridad ha de contar con el respaldo de un estado posesorio fundado en título legítimo, mantenida en el tiempo en forma pública, pacífica y no contradicha por ignotos y eventuales legitimarios de la donante que, si alguna vez aparecieran, sólo podrían alegar derechos sobre la base de un texto del Código Civil (el art. 3955) y a un plenario del año 1912, ambos de valor y eficacia muy discutibles, frente a la existencia real de sucesivas relaciones jurídicas formalizadas de acuerdo a derecho, que nada tienen de inciertas.