

REIVINDICACIÓN. PERSONAS QUE PUEDEN EJERCITAR LA ACCIÓN. EL VENDEDOR. POSESIÓN*

HECHOS:

El juez de primera instancia declaró inexistente una compraventa respecto de la cual se probó que medió falsificación de la firma de los vendedores, habiendo sido condenado el escribano interviniente por el delito de estafa, y rechazó la acción de reivindicación del inmueble objeto del acto inexistente. Apelada la sentencia por ambas partes, es revocada en cuanto rechaza la reivindicación.

compraventa celebrada respecto del bien –en el caso, se demostró que la firma del vendedor había sido falsificada, pues a aquél corresponde el dominio y ha sido desposeído sin que existiera tradición del inmueble al demandado.

- 2) La expresión “despojo” (art. 2776, Cód. Civil) a los fines de la acción de reivindicación debe tomarse en un significado amplio que comprende tanto el caso de despojo propiamente dicho como el de desposesión sin despojo.

DOCTRINA:

- 1) *Es procedente la acción de reivindicación entablada por el propietario de un inmueble con fundamento en la inexistencia de la*

Cámara Nacional Civil, Sala G, septiembre 24 de 2001. Autos: “Giammarino Natale, Antonio c. Córdoba de Martín, Silvia E.”

Buenos Aires, septiembre 24 de 2001.

¿Es justa la sentencia apelada?

El doctor *Montes de Oca* dijo:

*Publicado en *La Ley* del 17/01/2002, fallo 103.176.

I. La sentencia de la anterior instancia declaró inexistente el acto jurídico que contiene la escritura pública pasada el 27 de noviembre de 1979 por ante el escribano J. L. C., titular del registro N° ... de la ciudad de Tornquist, Pcia. de Buenos Aires; el mentado escribano fue destituido por el respectivo Tribunal de Superintendencia de su carácter de titular del registro N° ... de esta ciudad, por sentencia dictada el 3 de marzo de 1990 (ver fs. 436). Asimismo, la sentencia rechazó la demanda por reivindicación del inmueble que individualiza, con costas, en el orden causado; la decisión provocó sendos recursos de las partes en resguardo de sus respectivos intereses.

II. Es preciso dejar en claro que todas las circunstancias expuestas en la contestación de demanda han quedado desprovistas de significación debido a la sentencia penal condenatoria dictada contra el referido escribano en orden a la falsificación de las firmas de quien aparece como vendedor en las escrituras, Alfonso Giammarino Natale. El notario fue condenado por ser autor penalmente responsable del delito de estafa realizado tanto en perjuicio de Giammarino Natale, quien falleciera el 7 de junio de 1980, como de sus herederos, también sujetos pasivos de las conductas estafatorias, según así se expresa en los considerandos de la sentencia de segunda instancia que en fotocopia averada obra a fs. 259/261, determinante, a su vez, de la declaración de inexistencia a la que antes se ha hecho referencia y que ahora se encuentra firme por ausencia de recurso sobre este aspecto.

Además de apreciar que el conjunto de “conductas estafatorias” que menciona el apuntado pronunciamiento parece que comprende también el comportamiento de la demandada, por el conocimiento que tenía de Giammarino Natale desde el 16 de septiembre de 1977, cuando suscribieron el respectivo boleto de compraventa, de manera que no podía ignorar que aquél no había comparecido al acto escriturario y, desde luego, que eran falsas las firmas que se le atribuían junto con su cónyuge. En el transcurso del presente proceso se ha hecho mérito de la posesión mencionada en este instrumento, pero es necesario precisar que se encontraba sometida a las siguientes previsiones contractuales: “en el momento de la entrega de la posesión se realizará un acta complementaria... que, sin que ello implique una enumeración taxativa, deberá contener constancia de entrega de la unidad desocupada; cancelación total del precio de compra reajustado de acuerdo a las cláusulas precedentes y/o su documentación y pago fondo de reserva legal para el consorcio, que se pacta en el 1%, del precio definitivo de compra” (cfr. cláusula novena).

Ninguna de estas previsiones y formalidades contractuales fue cumplida, al menos no fueron demostradas en el presente juicio, circunstancia que permite advertir una evidente transgresión a lo dispuesto por el art. 1197 del Cód. Civil, juzgada a la luz del fundamental principio de la buena fe (art. 1198, primera parte) en el marco de un acuerdo de voluntades en el que el precio definitivo se encontraba diferido a la ponderación de las variables previstas en la cláusula 2a. y concordantes. De allí la necesidad de la liquidación final que nunca se realizó de acuerdo con lo pactado.

Por otra parte, es menester poner de resalto que, según los términos de la

contestación de demanda, existió tradición en la comprensión que prevé el art. 2377, segunda parte, del mismo Código, y a dichos términos debe sujetarse la interpretación, so riesgo de vulnerar el principio de congruencia (arts. 34, inc. 4º y 163, inc. 6º, del Cód. Procesal). Ahora bien, la parte demandada no ha logrado demostrar que ella haya tenido lugar, no ya con el previo cumplimiento de los recaudos convencionalmente previstos sino también con abstracción de la mención contenida en la escritura que, según se ha visto, da cuenta de un acto inexistente. La simple ocupación a que se refiere la demandada, con base en diversos elementos de juicio, no exige el concurso de la voluntad del que entrega la cosa, que es lo que aquí corresponde juzgar.

Bajo tales premisas, de acuerdo con la definición del art. 2758, la reivindicación resulta procedente, pues a los actores les corresponde el dominio, conforme con el resultado de la acción antes analizada, y puesto que han sido desposeídos sin que existiera la tradición invocada. Por otra parte, la ley les acuerda como sanción y garantía de su derecho de propiedad la acción de reivindicación (art. 2776), tomándose la expresión “despojo” en un significado amplio, que comprende tanto el caso de despojo propiamente dicho, como el de desposesión sin despojo; la reivindicación se justifica en ambos casos, porque el autor de la desposesión o del despojo carece de título para retener la cosa en su poder (Salvat, R. M., *Derechos reales*, 4º ed., actual. por Manuel J. Argañarás, t. III, págs. 686/687, N° 2077). En el supuesto de la inexistencia, como en el presente, dicha solución también se justifica (art. 2778), con mayor razón que si se tratara de la enajenación por un título nulo o anulable.

No es superfluo agregar el sentido equívoco de los elementos de juicio incorporados por la parte demandada, a poco que se repare que ésta adujo ocupar desde marzo de 1980 (ver fs. 209 vta.) y dos meses más tarde murió el vendedor, de manera que no resultan computables manifestaciones testificales de quienes recién se mudaron al edificio dos años después (cfr. fs. 393/394). Así como tampoco constituyen datos idóneos las constancias de la causa penal agregada —emanadas del falsario— en la comprensión de que carecen de virtualidad para enervar las formalidades previstas para dar finiquito válido a las estipulaciones del boleto de compraventa, sobre todo en la forma de instrumentar la “tradición”.

III. Por estas consideraciones, corresponde revocar la sentencia apelada en cuanto rechaza la acción de reivindicación, la que se admite con el alcance que se indicará. Las costas en ambas instancias se imponen a la parte demandada que resulta vencida (art. 68, Cód. Procesal).

Los doctores *Greco* y *Bellucci* votaron en el mismo sentido por análogas razones a las expresadas en su voto por el doctor *Montes de Oca*. Con lo que terminó el acto.

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se revoca la sentencia de fs. 418/421, haciéndose lugar a la demanda por reivindicación del inmueble que se indica a fs. 46, a cuyo fin en primera instancia se dispondrán las medidas del caso. Las costas, en ambas instancias, se imponen a la parte demandada. Los honorarios de los profesionales intervinien-

tes se fijarán una vez fijados los de primera instancia. Notifíquese y devuélvase. — *Leopoldo Montes de Oca.* — *Roberto E. Greco.* — *Carlos A. Bellucci.*