

en casos en que los vendedores permanecen en el bien, que se hubiera dejado constancia en el instrumento de dicha circunstancia y su razón de ser, de haber la misma existido, a fin de hacer valer después el pertinente derecho, no constando en esta causa ni antes ni después del acto que los vendedores se hayan despojado de la posesión transfiriéndola al actor, quedando como simples tenedores a título precario, como afirmara el recurrente.

Baste señalar, como lo establece claramente el ordenamiento de fondo, que la sola declaración en tal sentido es irrelevante, debiendo existir actos materiales de entrega y aceptación recíprocos (véase asimismo art. 913, Cód. Civil), los que no surgen realizados en el caso analizado.

Como epílogo, el recurrente vuelve a errar al afirmar que este carril procesal es el idóneo para que el comprador obtenga la entrega de la cosa, sin que poco interese que se califique la pretensión como “acción de desalojo”.

Resulta obvio que el cumplimiento de la obligación de entregar la cosa proveniente de un acto de compraventa inmobiliaria no fue la pretensión esgrimida por el accionante, quien expuso inicialmente su voluntad en el sentido de obtener el reintegro de la tenencia entregada como consecuencia de un acto de liberalidad cuya existencia no logró acreditar, como tampoco la tradición posesoria del inmueble que alegó haber recibido, lo que sella inexorablemente la suerte de sus agravios, que no puede ser sino adversa a su pretensión revocatoria, por cuanto no se desprende de esta causa que nos encontremos en presencia de locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos o cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible como lo exige el art. 680 del ritual, existiendo a fin de obtener el cumplimiento de la obligación de entregar, las acciones específicas que a tal efecto implementa el ordenamiento legal vigente que no son por cierto las aquí implementadas.

Por lo antedicho, expido mi voto, proponiendo que se confirme la sentencia recurrida en todo cuanto decide y manda, con las costas de Alzada al apelante, debiendo diferirse la regulación de honorarios para su oportunidad.

Los doctores *Estévez Brasa* y *Moreno Hueyo* por análogas razones adhieren al voto que antecede.

Por lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el tribunal decide confirmar la sentencia recurrida en todo cuanto decide y manda, con las costas de Alzada al apelante, debiendo diferirse la regulación de honorarios para su oportunidad.

— *Carlos R. Degiorgis*. — *Teresa M. Estévez Brasa*. — *Julio R. Moreno Hueyo*.

NOTA A FALLO

Por **María Teresa Grieco**

Este fallo nos mueve a reflexionar sobre dos cuestiones. Una de ellas referida a la importancia del asesoramiento notarial. En un mundo tan complejo, cada día es más significativo y relevante que los notarios asumamos con total responsabilidad nuestro rol de asesores jurídicos.

La segunda cuestión es el escaso conocimiento de un tema tan trascenden-

te como es el título y el modo como requisitos esenciales para la constitución, transmisión y configuración de los derechos reales.

Indudablemente, la acción de desalojo, acción personal, no es la forma de reclamar la entrega de la cosa en caso de transmisión de dominio de un inmueble.

Primeramente recordemos que la escritura pública, instrumento público de enajenación de acuerdo con el artículo 2609 del Código Civil, es uno de los requerimientos para la constitución de los derechos reales sobre inmuebles. Se trata del título, documento en el cual se plasma el acto jurídico válido con virtualidad suficiente para transmitir el derecho real, en este caso, por actos entre vivos y de forma derivada.

Es entonces cuando estamos en presencia del título suficiente.

Nos falta, además, el modo suficiente porque, como bien enseña el artículo 577 del Código Civil, antes de la tradición el acreedor no adquiere ningún derecho real. Y aquí entonces corresponde reflexionar sobre la tradición: “Habrá tradición”, dice el artículo 2377, “cuando una de las partes entregase voluntariamente una cosa, y la otra voluntariamente la recibiese”.

Y, para más abundamiento, el artículo 2379 nos plantea una interesante alternativa: “La posesión de los inmuebles”, dice, “sólo puede adquirirse por la tradición hecha por actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe; o por actos materiales del que la recibe, con asentimiento del que la entrega”.

¿De qué actos materiales nos habla el artículo 2379? Pues de los que habla el artículo 2384: “Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de su partes”.

Aquí tenemos que hacer una acotación: el artículo 2462, inc. 3, nos dice que “El que transmitió la propiedad de la cosa, y se constituyó poseedor a nombre del adquirente”. Éste es el caso de *constituto posesorio*, en el cual el poseedor pasa a ser tenedor, pero ¡cuidado! debe aquí existir algún acto material de reconocimiento de esta mutación jurídica.

Por lo tanto, como sucede a veces en la práctica, si el vendedor luego de la firma de la escritura pública continúa viviendo en el inmueble enajenado, debe existir una causa que justifique esa situación, tal por ejemplo, el caso de un contrato de comodato, y esto siempre acompañado de algún acto posesorio. Por eso destacábamos antes la importancia del asesoramiento. En estos casos hay que ir a la casa, sacar las cortinas, llevar una plantita; no son palabras sino hechos y aquí viene la importancia de reconocer claramente que el derecho real se ejerce por la posesión y la posesión es un hecho, no un derecho. Y los hechos son actos materiales no simbólicos, sino aquéllos del artículo 2384; porque bien lo dice el artículo 2378 en su párrafo 2º: “La sola declaración del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no suple las formas legales”.

De lo expuesto surge con claridad que no podemos decir que el demandante sea titular de un derecho real.

Sin querer extendernos, aquí podríamos hacer una breve referencia a la legitimación que le alcanzaría para plantear la acción reivindicatoria y, en este caso, también resulta muy especial la cuestión de la procedencia, por cuanto se trata del propio transmitente el sujeto pasivo de la reivindicación, ¿quién sería entonces el cedente de la acción que legitimaría al adquirente con solo título a ejercer una acción real? Creemos que es un tema muy meduloso que excede este comentario.

Conclusión

Consideramos aceptable la sentencia y destacamos la importancia del asesoramiento notarial en temas tan difíciles aunque lamentablemente habituales, cual es el que el vendedor continúe en el inmueble enajenado sin que exista un nuevo título que justifique esta continuidad en la ocupación.