

Corresponde rechazar el pedido de quiebra formulado con sustento en la falta de pago de pagarés firmados por el presidente de la sociedad demandada si la firma inserta en los mismos no fue aclarada con un sello o referencia alguna a la

sociedad ya que, el hecho de que el firmante de los títulos ostente la calidad de presidente del ente, no basta para obligar a la sociedad por deudas que no fueron suscriptas invocando su representación.

Reivindicación

Compraventa de inmueble ajeno por un precio vil. Culpa del adquirente. Ausencia de buena fe. Procedencia de la reivindicación.

• CNCom., sala C, 2009/10/23 - Dayjo S.A.I.C.F.I.C. c. Chein, Jorge y otros.

(Publicado en LL, 2010/3/17)

Hechos: *Mediante la utilización de documentos apócrifos, un tercero vendió un inmueble ajeno a un precio notoriamente menor al valor real. El titular del inmueble interpuso una acción de reivindicación contra el adquirente del bien. El juez de primera instancia hizo lugar a la acción entablada y condenó solidariamente al vendedor y al comprador a resarcir los daños ocasionados por la venta a non domino. La Cámara confirmó el fallo apelado.*

1- Corresponde hacer lugar a la acción de reivindicación promovida por el titular de un inmueble que fue vendido por un tercero mediante la falsificación de los documentos necesarios para la transmisión del dominio, ya que las compraventas de inmueble celebradas sin la participación del verdadero titular no pueden surtir efectos ni siquiera respecto de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe.

2- Aun cuando el adquirente no hubiese participado en la maniobra delictiva consistente en la venta de un inmueble ajeno, el hecho de que haya adquirido el aludido bien a un precio ostensiblemente menor al valor real pone en duda su alegada buena fe en la conclusión del negocio y deja al descubierto su culpa grave en punto a la indagación de los orígenes de la operación.

3- El criterio según el cual para tener por configurada la buena fe del tercer adquirente no basta la constancia de que el inmueble aparece inscripto a nombre del *tradens*, sino que el tercero debe probar que ha requerido al notario actuante un adecuado estudio de títulos a fin de asegurarse la legitimidad de los antecedentes de dominio del bien que adquiere, se muestra un tanto riguroso para hacer de él un standard de conducta genérico.