PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. N°: JU-6715-2011 SAINT SEVERIN EDGAR VLADIMIR C/ BOTTA RICARDO ALBERTO S/REIVINDICACION

N° Orden: 42

Libro de Sentencia nº: 62

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores GASTON MARIO VOLTA, JUAN JOSE GUARDIOLA y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, en causa nº JU-6715-2011 caratulada: "SAINT SEVERIN EDGAR VLADIMIR C/ BOTTA RICARDO ALBERTO S/REIVINDICACION", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: GUARDIOLA, CASTRO DURÁN Y VOLTA.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo:

I.- En la sentencia dictada el 3/7/2020 el Sr. Juez de Primera Instancia Dr. Fernando Castro Mitarotonda, desestimando la excepción de falta de legitimación activa y haciendo lugar, con costas, a la demanda de reivindicación promovida por Edgar Vladimir Emmanuel Saint Severin contra el señor Ricardo Alberto Botta, condenándolo a restituir la posesión, libre de ocupantes, del inmueble ubicado en calle Cervantes n° 39 de la ciudad de Chacabuco

Para resolver de esa forma respecto de la legitimación activa de Saint Severin estableció que como heredero de la titular dominial Alicia Antonia Palacios conforme surge de la sucesión por cuerda agregada puede reivindicar contra terceros (art. 3450 del Cod. Civil). En relación al derecho real de dominio de aquella que da sustento a la acción real intentada referenció la escritura de compra del 15 de mayo de 1999 por la que adquirió el inmueble en cuestión del

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

15 de mayo de 1999 a Nilda Noemí Delma Sanseverino (madre del demandado). Fijó también el régimen legal para la procedencia en el caso de la reivindicación (arts. 2789 y 2790 CCivil derogado, art. 7 CCyCN) Señaló determinados actos que hacen al ejercicio del derecho de dominio de la parte actora y finalmente se ocupó de la defensa de prescripción adquisitiva opuesta analizando los elementos probatorios aportados para concluir que no está demostrada la posesión con la antigüedad necesaria.

Apeló Botta el 28/7/2020.

Llegadas las actuaciones a este tribunal y puestas en estado, expresó sus agravios el 2/10/2020.

En prieta síntesis, las críticas que formula consisten en: a) no haber tratado la excepción de falta de legitimación activa para obrar de Gerardo Ariel Galante y desestimado la de Saint Severin, argumentando que éste al haberle enajenado el inmueble a través de la suscripción de un boleto de compraventa ya no tiene derecho que proteger y que Galante también carece del mismo al no haberse efectuado la tradición de la cosa; b) la nulidad del acto jurídico en base al cual se acciona, en razón de que su tío Edgardo Sanseverino vendió en representación de su hermana -madre del actor- el inmueble en cuestión a su cónyuge (Alicia Palacios), c) rechazo de su excepción de prescripción adquisitiva, señalando que existió una errónea valoración de los hechos posesorios figurando muchos de ellos a nombre de su madre Noemí D. Sanseverino y d) que los derechos que esgrime el actor y el título del reivindicante es posterior a la posesión del demandado, todo lo cual lo hace insuficiente aunque el demandado no presente título alguno.

Ejerció su derecho a réplica el actor por presentación de fecha 2/10/2020. Solicita la deserción recursiva por insuficiente fundamentación. Resiste también la impugnación, rebatiendo lo esgrimido recursivamente.

Fue oído el Sr. Asesor de Incapaces al ocupar el inmueble también hijos menores del demandado.

Firme el llamado de autos, se está en condiciones de resolver (art. 263 del CPCC)

II.- En ese menester he de señalar en primer lugar que no advierto el déficit formal que se achaca a la fundamentación del recurso del demandado por lo que no corresponde acceder a la deserción que se pretende (arts. 260 y 261 del CPCC)

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Dicho esto, respecto a las excepciones de falta de legitimación activa el apelante incurre en una falacia circular: por un lado le niega la acción al actor porque aduce que se desprendió del dominio con la suscripción del boleto de compraventa y por el otro sostiene que el comprador Sr. Galante no la tiene porque no lo adquirió al no habérsele hecho la tradición. Resulta imposible predicar al mismo tiempo una cosa y la otra: o se desprendió del derecho real a favor del comprador o lo conserva.

Ninguna duda cabe que no existiendo un título suficiente de adquisición (el boleto de compraventa no lo es), el comprador, a quien no se le cedió la acción real (doctrina del plenario Arcadini Roque suc c/ Maleca Carlos 11/11/1958 La Ley To 92 p.463) sólo podría ejercer la misma como titular de un derecho creditorio por vía subrogatoria lo que supone la inactividad del deudor (art. 1196 del CCivil aquí temporalmente aplicable ; art. 7 CCyCN) lo que aquí no ocurrió. Ello determinó que su intervención en este proceso fuera como tercero (tal como fuera resuelto a fs. 164/5).

En cuanto a la legitimación de un condómino o coheredero para entablar individualmente la reivindicación contra terceros tampoco puede existir controversia a tenor de la claridad de los arts.2679 y 3450 del C. Civil.

Despejada esa cuestión, pasemos a analizar si el título invocado es en el caso suficiente para la procedencia de la acción, .que el sentenciante de grado emplazó bajo el régimen probatorio del art. 2790 del Código derogado.

Conforme doctrina autoral y jurisprudencia ampliamente mayoritaria es innecesario probar que se le hizo tradición de la cosa al reivindicante -precisamente por el juego aquí procedente de la cesión de la acción del antecesor presumido como propietario- (ver Alterini Jorge H. "Acciones reales Abeledo Perrot p. 108) Por otra parte la manifestación contenida en la escritura de fs. 15/17 por el representante de la vendedora Nilda Sanseverino a tenor de la doctrina que vino a recoger el art. 1924 del CCyCN le es oponible al demandado como heredero de la misma.

Ahora bien, el otro recaudo ineludible es el de la validez del título invocado (arts. 2601, 2602, 2758 CC), ya que su nulidad afectaría la

procedencia de la acción. Sabido es que conforme el art. 1058 bis del CC la misma puede ser aducida por vía de acción.

Al contestarse la demanda sólo se hizo reserva de intentarla sobre la base de que la venta fue celebrada como apoderado de la Sra Nilda Sanseverino por el hermano de ésta a favor de su esposa. Y tal acción no fue promovida.

Empero aun considerando que ese planteo fue formulado como defensa no tratada en la sentencia en revisión sobre el que se vuelve recursivamente, entiendo que no puede tener andamiaje.

El mismo nos instala el supuesto de autocontrato por interpósita persona por abuso de representación o conflicto de intereses, regido por los arts. 1918 y 1361 inc. 4 del CCiivil

Los mismos consideran un supuesto de prohibición relativa (Sanchez Urite Ernesto con la colab. de Angelani Elsa B. "Mandato y representación".2a ed. Abeledo Perrot n° 134 p. 128) ya que ese autocontrato puede superarse no solo a través de la autorización previa. sino subsanarse por medio de la ratificación y según los principios generales también por la prescripción. Y por ello mismo como apunta Según Rubén Compagnucci de Caso ("El autocontrato" La Ley 2016-F-863) se trata de "un supuesto de ineficacia estructural relativa, que se puede conocer como "nulidad relativa". La sanción viene a proteger un interés meramente particular del poderdante" . Pero cuando se trata de "una persona interpuesta" , no siendo una figura para la cual expresamente el legislador las individualizó como sucede en materia testamentaria (ver art. 3741 y su nota CC) el efecto de invalidez no es iure et de iure (Etchegaray Natalio - García Roxana "Autocontrato. Contrato consigo mismo. Conflicto de intereses entre representante y representado" Revista del Notariado N° 908-81) Es un caso, en el Código anterior de anulabilidad (arts. 1045 y 1046) dependiente de apreciación judicial.

Es por ello que comentando el nuevo ordenamiento, el art. 368 de similar contenido, señala Marcelo E. Urbaneja (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado- Anotado Marcelo López Mesa - Eduardo Barreira Delfino Directores Ed. Hammurabi To. 4-B p. 250/1) "...no debe considerado alcanzado por el precepto el acto del apoderado con su cónyuge...Ello no significa que estos actos tengan necesariamente plena eficacia, sino que en todo caso podrá cuestionarse a través de la vía pertinente (como simulación o acto indirecto, con

perfiles diversos, fraude)" Y en el sublite no solo tales situaciones no fueron alegadas sino que tampoco existe prueba sobre el conflicto de intereses subyacente (arts. 163, 330 y 375 CPCC).

Llegados a este punto solo la prescripción adquisitiva podría enervar el progreso de la acción.

El demandado en ningún momento alegó haber despojado de la posesión a su madre. Por el contrario, en la expresión de agravios invoca actos a nombre de aquella (conexiones de servicio) para justificar su relación real o de poder como sucesor en la continuación de esa posesión (arts. 3417 y 3418 CC)

Así habiendo perdido la posesión la Sra. Sanverino con la transmisión del dominio (doctr. arts.2353, 2462, 4003 CC) en el año 1999 y promovida esta acción el Sr. Saint Severin el 8 de noviembre de 2011, deviene superfluo analizar hechos posesorios que hubiere realizado el Sr. Botta toda vez que no se cumple el requisito temporal vicenal (art. 4015 CCivil).

Doy de esta forma mi voto **POR LA AFIRMATIVA**.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE**:

CONFIRMAR la sentencia apelada. Costas de Alzada al demandado vencido (art. 68 del CPCC). Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley arancelaria).

ASI LO VOTO.-

Los Señores Jueces Dres. Castro Durán Y Volta, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA**:

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, se resuelve:

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

CONFIRMAR la sentencia apelada. Costas de Alzada al demandado vencido (art. 68 del CPCC). Difiérese la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley arancelaria).

Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de origen.-

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 16/03/2021 11:06:53 - Juan José Guardiola - JUEZ

Funcionario Firmante: 16/03/2021 11:07:05 - Ricardo Manuel Castro Duran - JUEZ

Funcionario Firmante: 16/03/2021 11:36:38 - Gastón Mario Volta - JUEZ

Funcionario Firmante: 16/03/2021 12:46:14 - DEMARIA Pablo Martin - AUXILIAR LETRADO DE CÁMARA DE APELACIÓN

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - JUNIN

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA