

Voces:

ACCION REIVINDICATORIA ~ ADQUIRENTE ~ BOLETO DE COMPRAVENTA ~ LEGITIMACION ~ LEGITIMACION ACTIVA

Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 5a Nominación de Córdoba(CCivyComCordoba)(5aNom)

Fecha: 20/03/2024

Partes: Quatrochi, Luis Alberto c. Sanchez, Claudia Fabiana s/ acciones posesorias/reales - reivindicación

Publicado en: La Ley Online;

Cita: TR LALEY AR/JUR/28570/2024

Sumarios:

1 . El adquirente a través de boleto de compraventa, si bien cuenta con una serie de derechos que puede ejercer, no está legitimado para entablar una acción reivindicatoria, pues no ejerce ningún derecho real.

Jurisprudencia Relacionada(\*)

Ver Tambien

[Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín, 16/03/2021, Saint Severin, Edgar Vladimir c. Botta, Ricardo Alberto s/ reivindicación, AR/JUR/10759/2021](#) [Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Morón, sala III, 01/09/2015, F., H. N. c. C., C. A. s/ ac. reivindicatoria, AR/JUR/36031/2015](#)

(\*) Información a la época del fallo

2 . La acción de reivindicación fue bien rechazada. La reivindicante pretende ejercer la acción justificando su título en un boleto de compraventa. Sin embargo, ese instrumento no se erige en el medio idóneo que habilite a considerarlos como un título valido para ejercer la acción, ya que el adquirente por boleto sólo es titular de una pretensión personal que no excede el marco de los derechos de crédito y carece de efectos modificatorios de situaciones reales preexistentes.

Texto Completo:

Expediente SAC: 9585218

2ª Instancia.- Córdoba, marzo 20 de 2024.

1ª ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora? 2ª En su caso, ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

1ª cuestión. — El doctor González Zamar dijo:

1) Expresa agravios la parte apelante mediante presentación digital de fecha 04/12/2023. Refiere que la sentencia atacada yerra en cuanto a la errónea apreciación respecto de la legitimación activa para llevar adelante la presente acción de reivindicación.

Afirma que la realidad nos revela que el boleto de compraventa se ha consolidado ampliamente en nuestro país en el transcurso de las últimas décadas, como el instrumento de concreción de la mayoría de operaciones sobre inmuebles, que en muchos casos, por diversas circunstancias, imputables tanto a las partes cuanto a terceros, impiden su culminación con la suscripción de la correspondiente escritura pública.

Añade que frente a tal circunstancia, entre los diferentes medios orientados hacia la protección del adquirente por boleto, se ha decidido considerar al mismo como poseedor legítimo, trayendo de este modo una cierta dosis de seguridad y tranquilidad para ellos. Sostiene que de hecho el anterior Cód. Civil, en el párrafo final del art. 2355, Código Civil., agregado por la ley 17.711, rezaba: “Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa”.

Argumenta que en la misma corriente cabe mencionar al artículo 1185 bis, también agregado por la ley 17.711 y corregido por la ley 17.940, en cuanto prescribían que: “Los boletos de compraventa de inmuebles otorgados a favor de adquirentes de buena fe serán oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiere abonado el veinticinco por ciento del precio. El juez podrá disponer en estos casos que se otorgue al comprador la escritura traslativa de dominio”.

Afirma que en rigor de verdad, la interpretación estricta que sólo consideraba al boleto como un contrato preliminar a la compraventa (por la falta del requisito de la forma que era esencial, y no causaba una obligación de dar, sino de hacer), y queda concluido como un contrato “en que las partes se han obligado a hacer escritura pública”, fue cediendo paso a una interpretación más ágil y moderna, a fin de considerar al boleto como un verdadero contrato definitivo.

Alega que actualmente se mantiene la disputa doctrinaria, entre quienes sostienen que el boleto de compraventa inmobiliario es un contrato de compraventa y quienes entienden que se trata de otra figura. Que el tema se encuentra íntimamente relacionado con la interpretación que se le dé a las normas referidas a las formas.

Pone de relieve que una parte de la doctrina sostiene que cuando una norma requiere una forma con carácter “ad solemnitatem”, exigencia de la escritura pública, el incumplimiento de la misma obsta a la plena validez del contrato. Que luego de ello deberá analizarse si la exigencia lo es de manera absoluta o relativa, ya que si la exigencia formal lo es con carácter absoluto y no se cumple, el contrato no valdrá lisa y llanamente, sin producir siquiera algún otro efecto. Que mientras que si la exigencia lo es con carácter “ad solemnitatem” relativo, aun incumplido el recaudo formal, el contrato generara la obligación de cumplir con la forma exigida.

Argumenta que siguiendo dicha inteligencia, no puede dudarse que el boleto de compraventa constituye un contrato, ya que encaja perfectamente en el concepto que brinda el artículo 1137 del Cód. Civil, cuando establece: “Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos”. Que sin embargo, no puede definitivamente ser un contrato de compraventa, porque no hace nacer las obligaciones que tipifican a esta figura negocial. Manifiesta que el boleto de compraventa no generará ni para el comprador ni para el vendedor ninguno de esas acciones. Que las partes deberán previamente cumplir con la obligación del otorgamiento de la forma, exigida con carácter relativo, en el Cód. Civil. Sostiene que hasta tanto esa forma no se cumpla ni el vendedor podrá exigir el precio ni el comprador la entrega de la cosa. Que podría ocurrir, incluso, que el contrato de compraventa no pudiera celebrarse por no resultar factible la concreción de la escritura traslativa del dominio.

Alega que en este orden de ideas, en relación a la naturaleza jurídica del boleto de compraventa que básicamente se visualizan en nuestra doctrina y jurisprudencia dos posturas. Una que sostiene que el boleto de compraventa inmobiliaria instrumenta en realidad el contrato de compraventa definido por el Cód. Civil, aun cuando no pueda reputarse título suficiente para la adquisición del dominio. Piensan, por lo tanto, como lo pusiera de relieve Santos Cifuentes, que el contrato de compraventa inmobiliaria, en cuanto se hallaren reunidos los requisitos de consentimiento, objeto y precio, puede perfectamente ser expresado en un instrumento privado. Por cuanto las partes, en el boleto de compraventa, entendieron obligarse a las prestaciones objeto del negocio y no como mero ante-contrato, es decir, simplemente a otorgar otro contrato mediante escritura pública. Desde luego que la titularidad formal del dominio se adquirirá luego de suscribirse la correspondiente escritura pública.

Agrega que la otra tesis en cambio, sostiene que el boleto de compraventa constituye un precontrato por el cual las partes se obligan a otorgar posteriormente el verdadero contrato de compraventa. Que el boleto de compraventa documenta simplemente un precontrato, o contrato, o promesa de venta por medio de la cual las partes se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública, sin que ello obste a que en el ínterin se realicen todos los actos conducentes al logro del traspaso del dominio, posesión, pago del precio, etcétera.

Afirma que la más novedosa jurisprudencia, participa del primer criterio entendiendo que el boleto de compraventa inmobiliaria, en cuanto contiene los requisitos básicos del consentimiento, objeto y precio, constituye el contrato de compraventa definido por el Cód. Civil en cuanto: “Habrà compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero”, aun cuando no puede reputárselo título suficiente para la adquisición del dominio. Indica que entre los distintos conflictos de intereses sobre el inmueble vendido por boleto que se plantean en nuestro derecho, es necesario analizar en primer lugar, acerca de la cuestión relativa a determinar quién tiene un mejor derecho.

Sostiene que para el ejercicio de la acción reivindicatoria, según la regla general, es menester la titularidad del derecho real respectivo. Que la persona que es poseedora de un inmueble y resulta despojada puede intentar las acciones posesorias, y si es vencida, aún puede ejercer las acciones reales; pero, en este último caso, no basta con ser poseedor, sino que se requiere que sea poseedor legítimo, esto es, ser titular de alguno de los derechos reales ejercidos por medio de la posesión.

Manifiesta que aquí ya no estará en discusión el hecho de la posesión, como acontece en el juicio posesorio, sino que la contienda versará sobre el “derecho de poseer”.

Argumenta que acción real y derecho real no son conceptos equivalentes y, por ello, es perfectamente posible el ejercicio de una acción real sin la titularidad actual de un derecho real, dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base. Que ello se debe a que se admita unánimemente la posibilidad de ceder la acción reivindicatoria. Que si esto es así debe entenderse que el vendedor no se reserva ningún derecho sobre la cosa y que se desprende y transmite al comprador todas las

acciones que tenía respecto de ella. Sostiene que resulta evidente que quien enajena una cosa que no entrega el adquirente, simultánea y necesariamente le transmite también el poder jurídico de reclamarla contra cualquiera. Que esto explica que tanto en la jurisprudencia como en la doctrina domine hoy la opinión de que el adquirente tiene la acción reivindicatoria contra terceros.

Sostiene que bien entendido, el contrato de compraventa permite al comprador ejercer la acción de reivindicación en tanto cesionario de los derechos y acciones del vendedor; de tal modo que si éste careciera de la acción de reivindicación, tampoco la tiene el comprador.

Considera que lo anterior constituye la regla general. Que sin embargo, corresponde ahora examinar la situación especial, en las cuales resulta posible el ejercicio de la acción reivindicatoria a pesar de no ser el actor titular del derecho real, por contar solo con el boleto de compraventa del inmueble.

Señala que Kiper, sostiene que para ciertos autores, entre los cuales incluye a Spota, Borda, Fazio, Bustamante y Alsina, el boleto de compraventa importa un contrato definitivo de compraventa, o bien que el poseedor con boleto es dueño imperfecto, o titular de un nuevo derecho real de posesión, o poseedor legítimo, y por lo tanto cabe reconocerle legitimación para intentar la acción reivindicatoria en el caso de que fuera despojado. Que dicho comprador puede ampararse en el derecho de sus antecesores para ejercitar la acción real de reivindicación que les correspondía contra el detentador del bien (artículo 1196 del Cód. Civil) porque se juzga que cada enajenante ha transmitido la cosa “cuñ omnia sua causa”, es decir, con todos los derechos que le competían.

Alega que otros autores, entre los cuales se encuentran Spota, Borda, Fazio, Bustamante y Alsina, tienen un criterio diferente, para ellos, el boleto de compraventa importa un contrato, o bien que el poseedor con boleto es dueño imperfecto, o titular de un nuevo derecho real de posesión, o poseedor legítimo y por lo tanto cabe reconocerle legitimación para intentar la acción reivindicatoria en el caso de que fuera despojado.

Cuando el Cód. Civil al exigir al reivindicante la presentación del título que acredite su derecho a poseer, se refiere a la “causa” en que funda el derecho de dominio y no al título en el sentido documental.

Sostiene que la suscripción de un boleto de compraventa, entre el titular del inmueble y el comprador, produce, entre otros efectos, que a este se le ha transmitido la acción reivindicatoria que competía al vendedor. Que con tal suscripción se pasa al comprador el derecho a la cosa, que comprende el derecho a su posesión y dominio.

Señala que la acción reivindicatoria la que puede ejercer quien tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee. Ésta dejó de pertenecer al vendedor y pasó al comprador.

Adhieren a la posición de Borda que afirma que: “El adquirente por boleto que ha recibido la posesión tiene el derecho de poseer; el derecho de servirse de usar y gozar de la cosa; el derecho de suponer material y jurídicamente de la cosa. Son atributos del dueño. Y, por consiguiente, hay que reconocerle también las acciones petitorias. Bustamante Alsina destaca la importancia de tal derecho, porque podría suceder que no la tuviera las acciones posesorias, por no tener el poseedor la anualidad requerida. El reconocimiento del carácter legítimo de la posesión del adquirente por boleto es una defensa eficaz del comprador de buena fe y, aplicado a los inmuebles destinados a vivienda, cumple un importante papel de acaparo de aquella. Responde, además, al verdadero ánimo que posee quien ha comprado un inmueble por boleto de compraventa. El se considera dueño, posee como tal y realmente lo es”. Manifiesta que fallos interesantes y novedosos son los que sostienen esta postura. Reproduce sus términos.

Entiende que el instrumento acompañado por el actor en su escrito de inicio (boleto de compraventa) es suficiente para tener por acreditada la causa que funda su derecho de dominio, en virtud de realizarse entre el titular registral del bien y el actor. A mayor abundamiento, se encuentra oblado el total del precio de compra conforme surge de la cláusula tercera del boleto, el cual ha sido agregado al folio correspondiente al poder irrevocable que obra a fojas 3/4, por lo cual reconozco la autenticidad del mismo.

Sostiene que el citado art. 2790 del Cód. Civil derogado establecía que “Si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica.” Argumenta que la misma solución también emana del vigente Cód. Civ. y Com. de la Nación, “que regula esta temática en su art. 2256 incisos b) y c), donde el enfrentamiento se limita a título versus posesión, por lo que la contienda tiene como adversarios a dos elementos del derecho real: el título frente al modo, o si se quiere, el “derecho a poseer” frente a la “posesión”. Que situados en esta controversia, la base del éxito de la acción reivindicatoria recae en el título, el cual para tener éxito debe ser anterior a la posesión del demandado; pudiendo el actor recurrir a los títulos de sus

antecesores en el dominio hasta llegar a alguno cuya fecha sea anterior a la posesión del accionado, en cuyo caso “se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica” (art. 2256 inc. c) del Cód. Civ. y Com. de la Nación).

Manifiesta que si el demandante, en la hipótesis de que la fecha de su escritura sea posterior a la posesión del demandado, invoca el título de su autor, y el del autor de éste, hasta dar con uno que sea de fecha anterior a la posesión de su oponente, y éste no presenta título alguno, juega a favor de aquél la presunción de que el autor de dicho título anterior era poseedor y propietario de la heredad reclamada.

Pone de relieve que la posición que reconoce como legitimado activo para incoar la acción reivindicatoria al adquirente mediante boleto de compraventa se aliena a la más moderna jurisprudencia, y haciendo uso del principio jurídico de “Quien puede lo más, puede lo menos”, hacer extensible dicha legitimación activa también a la acción negatoria y confesoria, en razón de los argumentos que se detallan: El Cód. Civil, al exigir al reivindicante la presentación de título que acredite su derecho a poseer, se refiere a la causa en que se funda el derecho de dominio y no al título en el sentido documental. El posee para sí, en la creencia de que como comprador de buena fe, va a ser propietario de lo suyo. La suscripción de un boleto produce, entre otros efectos, que el comprador pasa a ser cesionario de la acción de reivindicación que competía al vendedor. Es que con tal suscripción se pasa al comprador el derecho a la cosa, que comprende el derecho a su posesión y dominio, con lo cual, siendo la acción reivindicatoria la que puede ejercer quien tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee. La última reforma al Cód. Civil ha amparado especialmente la buena fe en materia de boleto de compraventa.

Sostiene que el boleto de compraventa importa un contrato definitivo de compraventa, o bien que el poseedor con boleto es dueño imperfecto, y por lo tanto, cabe reconocerle legitimación para intentar la acción reivindicatoria en el caso de que fuera desposeído.

Finalmente hace presente que esta parte cuenta con la legitimación activa para incoar la presente acción, haciendo presente que está plenamente legitimado para accionar por reivindicación, en el carácter de adquirente del inmueble mediante boleto de compraventa que se acompañó al presente.

Afirma que en autos se debate si la acción de reivindicación puede ser ejercida por quien invoca la propiedad no a través del título, sino mediante la suscripción de un boleto de compra venta.

Alega que si bien esta circunstancia ha sido ya debatida por parte de la doctrina y jurisprudencia. En efecto, sostiene que por un lado se ha dicho que admitir la cesión de la acción reivindicatoria en cuanto acción a reclamar la cosa de manos de quien esté desacoplada del título suficiente no es posible e implicaría un desmembramiento del derecho de dominio y hasta casi la creación de un derecho real —sobre cosa ajena— que atentaría contra el número cerrado y carecería de toda finalidad práctica. Que en tal sentido observa Jorge H. Alterini que ni antes ni después de la reforma del 2355 del Código derogado por la ley 17.711, se tentó postular por nadie que el adquirente por boleto adquiriera antes de la tradición acción reivindicatoria contra terceros. Alega que una vez efectuada la tradición, ante la pérdida de la posesión, ello pudo insinuarse por parte de quienes consideraban la posesión mediando boleto de compraventa legítima e incluso un dominio imperfecto; interpretaciones ambas que el autor citado rechaza.

Refiere que tal cesión de la reivindicación, por el efecto de la compraventa realizada, resulta corroborada por el art. 1409 del Cód. Civil obliga a la entrega de todos los accesorios de la cosa vendida, entre los cuales están comprendidos, analógicamente, los medios jurídicos enderezados a la defensa del derecho que se transmite. Que si el vendedor debe la garantía de evicción a favor del comprador (arts. 2089 y 2097 del Cód. Civil) y aquel debe salir a la defensa del adquirente (art. 2108, Cód. Civil), no podría explicarse que el vendedor retuviera en su poder la acción reivindicatoria después de celebrada la venta, privando así al comprador de tan importante medio de hacer valer el derecho que está en trance de desplazamiento; con la compraventa, en tales condiciones, los contratantes han entendido realizar una efectiva cesión de los derechos sobre la cosa del vendedor al comprador, con lo cual este queda habilitado para deducir reivindicación contra el poseedor actual del inmueble. Hasta casi puede decirse que, en semejante supuesto, el contrato se reduce a la compra de la acción reivindicatoria correspondiente al vendedor”.

Concluye señalando que es esta la última directriz que marca la jurisprudencia sobre el tema y es la posición a la que debe adherirse admitiendo la legitimación activa del actor.

Afirma que siendo ello así debe analizarse si la actora detenta título válido de propiedad sobre el inmueble que reivindica; la respuesta afirmativa se impone; en efecto corre agregada como prueba documental la constancia de la inscripción registral a la matrícula del inmueble objeto de autos, el boleto de compraventa y el

Auto de Declaratoria de Herederos por los cuales estos están legitimados a vender el inmueble. Alega que en dicho contrato existió una cesión y/o venta respecto de los derechos que los cedentes y/o vendedores tenían sobre el mentado bien, y que le fueron transferidos al adquirente, con lo cual, se debe tener al actor por acreditada su legitimación activa, pues de allí, surge entonces la titularidad del interés de la actora en la promoción de esta acción y que justifica plenamente su legitimación activa.

Por otro lado, considera que es procedente considerar —y respecto a la desposesión— que el actor ofreció prueba testimonial siendo las declaraciones de los testigos claras en cuanto a que la demandada está bajo un contrato de comodato en el inmueble y luego en forma irregular, situación esta reforzada por la prueba documental instrumental (expediente de desalojo remitido ad effectum videndi).

Sostiene que el juzgador adhirió a una postura ya superada por la jurisprudencia y concluyó erróneamente.

Entiende que no se aplicaron las máximas de la experiencia y aquí es donde el juzgador las debería haber aplicado.

Las máximas de la experiencia, precisamente, están constituidas por esas leyes y tendencias que permiten conocer los hechos de la realidad y en cierto grado predecirlos.

Mediante presentación de fecha 19/12/2023 contesta los agravios la parte demandada solicitando del rechazo del recurso impetrado.

2) Deserción. La demandada el evacuar el traslado de los agravios solicitó se declare desierto el recurso, por la insuficiencia técnica de los agravios expresados por el apelante.

El reclamo no procede porque el recurso luce mínimamente fundado. Debe tenerse presente también que por ser este un recurso ordinario, la consideración del cumplimiento de los recaudos de admisibilidad formal debe ser efectuada con criterio amplio, para no perjudicar el derecho de defensa. Por lo expuesto, corresponde considerar sustancialmente la impugnación hecha valer.

3) La cuestión litigiosa La decisión de esta cámara.

Del análisis de los agravios esgrimidos por la parte apelante, debo señalar que la cuestión controvertida estriba en dilucidar si el actor posee legitimación activa para reclamar mediante una acción reivindicatoria, amparándose en los derechos que emergen de un boleto de compraventa.

El juez de la anterior instancia consideró que: “Establecido lo anterior, se puede observar que actor funda su legitimación en su carácter de adquirente del inmueble mediante boleto de compraventa de fecha 18/11/2015 realizado por ante escribano público nacional e indica que se encuentra efectuando los trámites para obtener la escritura correspondiente, no habiendo sido esta acompañada en autos. A su vez, con fecha 20/11/2020 se adjuntó al expediente boleto de compraventa suscripto con fecha 18/11/2015 entre los Sres. Helena, Olga, Juan, María, Sofía y Atlanto Honcharuk en calidad de vendedores y el Sr. Luis Alberto Quatrochi en carácter de comprador. Así las cosas, puedo arribar a la conclusión de que el actor no ha acreditado la calidad de titular del derecho de dominio sobre el inmueble que se pretende reivindicar. Digo ello por cuanto, tal como fuere señalado precedentemente, debe recordarse que la ley exige para la adquisición del derecho de dominio la existencia de título y modo suficientes, conforme prescribe el art. 1892 del Cód. Civ. y Com. de la Nación, (...). Sobre esta base, se observa que el título que presenta el actor para fundar su demanda no es un título suficiente en los términos del art. 1892 del Cód. Civ. y Com. de la Nación, por cuanto la formalidad requerida a los fines de la celebración del contrato de compraventa de inmuebles es la escritura pública y no el simple instrumento privado. (...) En función de lo expuesto, entiendo que corresponde rechazar la demanda de reivindicación planteada, en virtud de la falta de legitimación activa del Sr. Luis Alberto Quatrochi por no ostentar el carácter de titular del derecho real”.

El apelante formula un esfuerzo argumentativo tendiente a cuestionar los fundamentos brindados por el juzgador, los que fueron relevados precedentemente.

Ahora bien, contrastados los fundamentos de la parte apelante con las razones brindadas por el juzgador de la anterior instancia, considero que los primeros no logran enervar la solución adoptada en autos. Doy razones.

4) La decisión. Fundamentos.

En forma preliminar, resulta menester señalar que: “La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento” conforme al art. 2248 del Cód. Civ. y Com. de la Nación. Por su parte, conforme el art. 1891 Cód. Civ. y Com. de la Nación, “todos los derechos reales regulados en este Código se ejercen por la posesión,

excepto las servidumbres y la hipoteca”.

Del régimen jurídico referido, se desprende que un requisito ineludible de la acción entablada en autos es que el reivindicante sea propietario, es decir, titular del derecho real de la cosa que pretende reivindicar.

Al respecto, es dable precisar que, como es sabido, el dominio se adquiere por la concurrencia de título y modo suficientes (art. 1892 Cód. Civ. y Com. de la Nación).

Ingresando al asunto en cuestión, sabido es que, en materia de inmuebles para ser titular de dominio de una cosa inmueble, el “título”, entendido éste como el acto jurídico que sirve de causa a la adquisición de un derecho real de la cosa con la forma establecida, es la escritura pública (artículo 1892 ss. y concordantes del Cód. Civ. y Com. de la Nación).

A la luz de dicho entendimiento, el juzgador de la anterior instancia, como se señaló, entendió que el título invocado —boleto de compraventa—, resulta insuficiente a los efectos de considerar al actor como titular del dominio del bien en cuestión.

En efecto no cabe duda alguna que quien invoca una calidad jurídica, en el caso la de titular del dominio, que le otorga la legitimación a los efectos de la acción que pretende hacer valer, debe acreditar dicho extremo.

En tal sentido, quien entabla una acción reivindicatoria, tiene la carga de justificar, por un lado, el título que da derecho sobre la cosa, por otro, la pérdida de la posesión y, finalmente, posesión actual del reivindicado.

De la lectura de las normas consignadas precedentemente, se advierte como recaudo ineludible la incorporación del título que justifica el derecho a poseer de quien interpone la acción, esto es, el acto jurídico hábil para transmitir la propiedad.

En este punto, debemos tener presente que el título es la causa válida o suficiente según el derecho y la ley para transmitir el dominio, de modo que, si en un pleito por reivindicación no se ha traído el título pertinente, esto es, la escritura pública, la acción no puede prosperar.

Cuando se carece del título de dominio indispensable para reivindicar un bien, resulta ineficaz a los efectos de la acción pertinente la prueba sobre posesión del bien que se pretende reivindicar” (CSJN 293:255 y 276:178).

Quien entabla esta acción real, atento su naturaleza debe acreditar fehacientemente su derecho a poseer, es decir que sea titular de dominio o de otro derecho real que se ejerza por la posesión frente a quien fue causante del despojo o desposesión.

La reivindicante pretende ejercer la acción justificando su título en un boleto de compraventa. Sin embargo dicho instrumento no se erige en el medio idóneo que habilite a considerarlos como un título válido para ejercer la acción. En efecto, el adquirente por boleto sólo es titular de una pretensión personal que no excede el marco de los derechos de crédito y carece de efectos modificatorios de situaciones reales preexistentes.

Cabe señalar con relación al adquirente a través de boleto de compraventa que si bien cuenta con una serie de derechos que puede ejercer, traslada una acción reivindicatoria pues no ejerce ningún derecho real.

Cabe señalar con relación al adquirente a través de boleto de compraventa, que si bien cuenta con una serie de derechos que puede ejercer, no está legitimado para entablar una acción reivindicatoria, pues no ejerce ningún derecho real.

En consecuencia, pese al esfuerzo argumentativo brindado por el apelante, coincido con el juzgador respecto a que la parte actora no acreditó su “título”. Ello denota la ausencia del presupuesto legal primigenio que debe acreditar el reclamante para revestir legitimación activa, y cuya carencia desemboca indefectiblemente en el rechazo de la demanda.

En función de todo lo expuesto, el recurso de apelación incoado debe ser desestimado.

Las costas de esta instancia se imponen a la apelante vencida (art. 130 del Cód. Proc. Civ. y Comercial); a cuyo fin se fijan los honorarios de Guillermo Gabriel Barrera Soderman (parte demandada) en el cuarenta por ciento (40%) del término medio de la escala del art. 36 de la ley 9459 (art. 40 de dicha ley); y los del doctor Ricardo Fortunato Raed (parte actora) en el treinta por ciento (30%) del mínimo de la escala del art. 36 de la ley 9459, sobre lo que fue materia de agravio, debiendo aditarse el impuesto al valor agregado, si correspondiera.

La doctora Zalazar dijo:

Que adhiere en un todo al voto emitido por el vocal preopinante.

El doctor Ferrer dijo:

Que adhiere en un todo al voto emitido por el doctor González Zamar.

2ª cuestión. — El doctor González Zamar dijo:

Propongo:

1. Rechazar el recurso de apelación deducido por la parte actora contra de la Sentencia 163 de fecha 30/10/2023 con costas a su cargo, a cuyo fin se fijan los honorarios del doctor Guillermo Gabriel Barrera Soderman en el cuarenta por ciento (40%) del término medio de la escala del art. 36 de la ley 9459 (art. 40 de dicha ley); y los del doctor Ricardo Fortunato Raed en el treinta por ciento (30%) del mínimo de la escala del art. 36 de la ley 9459, sobre lo que fue materia de agravio, debiendo aditarse el impuesto al valor agregado, si correspondiera.

La doctora Zalazar dijo:

Que adhiere en un todo al voto emitido por el vocal preopinante.

El doctor Ferrer dijo:

Que adhiere en un todo al voto emitido por el doctor González Zamar.

Por el resultado de la votación precedente, se resuelve: 1. Rechazar el recurso de apelación deducido por la parte actora contra de la Sentencia 163 de fecha 30/10/2023 con costas a su cargo, a cuyo fin se fijan los honorarios del doctor Guillermo Gabriel Barrera Soderman en el cuarenta por ciento (40%) del término medio de la escala del art. 36 de la ley 9459 (art. 40 de dicha ley); y los del doctor Ricardo Fortunato Raed en el treinta por ciento (30%) del mínimo de la escala del art. 36 de la ley 9459, sobre lo que fue materia de agravio, debiendo aditarse el impuesto al valor agregado, si correspondiera. Protocolícese, hágase saber y bajen. — Leonardo C. González Zamar. — Claudia E. Zalazar. — Joaquín F. Ferrer.

---

## Información Relacionada