--- En la ciudad de Trelew, a los 11 días de marzo del año dos mil ocho, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones esta ciudad, con la Presidencia del Dr. Raúl Adrián Vergara y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Aldo Luis De Cunto y Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“A. I. S.C.A. c/ F. T. O. s/ Reivindicacion” (Expte. N° 22.320 – Año 2007)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 389.----------.--- **A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto dijo:---------- Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 323 contra la sentencia de fs. 311/316 que hace lugar a la demanda de reivindicación promovida por A. I. S.C.A. contra T. O. F. , condenando a este último a que en plazo de diez días de consentida la decisión restituya a la actora el inmueble identificado como Lote ** de la Manzana ** Sur de Playa Unión, bajo apercibimiento de ley.---------- ---------- A fs. 324 se concede la apelación. A fs. 357/368 la recurrente expresa agravios, cuyo traslado conferido a fs. 379, fuera contestado por la actora a fs. 384/386. Cabe mencionar asimismo que a fs. 353/355 vta. la accionada apelante efectúa una presentación, denunciando un hecho nuevo y solicitando la apertura a prueba en esta instancia. De dicha presentación se confiere traslado a fs. 356, contestándolo la actora a fs. 371/vta.. A fs. 376/378 obra resolución rechazando el planteo de la apelante.------ ---------- I.- Comenzaré por reseñar los agravios vertidos por la demandada a fs. 357/368.------ 1) Luego de una mención preliminar respecto a que la sentencia en crisis es injusta y contraria a derecho, la apelante desarrolla el primer agravio, explicando que el juez de grado se equivocó al incluir el presente caso bajo la normativa del art. 2776 del C. Civil. Funda lo antedicho en que no existió despojo a la reivindicante, ya que su parte obtuvo el inmueble mediante boleto de compraventa y la posesión de parte de quien se atribuyó la representación de la titular registral actora. Considera que el “sub exámine” cae bajo las previsiones del art. 2778 del C. Civil, ya que su condición es la de un poseedor de buena fe

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

que obtuvo el bien del reivindicante, siendo requisito para que proceda la acción que se anule el acto, y como la actora no demandó ni obtuvo la nulidad judicial, debe rechazarse la demanda. Agrega que las actoras como presuntas administradoras de la reivindicante debieron denunciar penalmente a quien habría ejercido falsamente la representación. Añade que no hubo pérdida de la posesión, sino entrega voluntaria de la misma. Insiste con la necesidad de demandar la nulidad judicial de la compraventa, ya que se trató de un acto entre las partes y no de una venta hecha por un tercero y que el vendedor y la actora son la misma persona. Finaliza la argumentación del agravio con citas legales y doctrinarias respecto a los arts. 2778, 1052 y 1046 del C. Civil.---------- Como segundo agravio sostiene que el sentenciante realizó una valoración absurda de los hechos y una apreciación irrazonable de las cargas probatorias. Seguidamente efectúa un relato de los hechos que estima acreditados. Así se refiere a la suscripción del boleto de compraventa entre ambas partes a través de representantes, cuyas firmas fueron certificadas notarialmente, considerando que el escribano dio fe de la representación invocada por V.. Refiere que se abonó el precio total y que el comprador entró en la posesión pacífica del inmueble. A su vez, otro notario certificó que la escritura de venta se encontraba en trámite, por lo que considera respaldada la representación de V. por la actora con las certificaciones mentadas. Hace mención a que el mismo V. testificó acerca de la existencia de poder y de su exhibición. Añade que se probó que el demandado construyó su vivienda familiar en el inmueble objeto de la litis. A continuación expresa que el estatuto social acompañado por las actoras está incompleto y es inhábil, siendo insuficiente para determinar quién ejerce el órgano de administración. Advierte que a la fecha de celebración del boleto había caducado el período de vigencia de la sociedad y que no se acreditó suficientemente la personería de la sociedad actora. Hace referencia a informes de la Inspección General de Justicia de los cuales surge que el boleto de compraventa fue suscripto en una fecha en la cual las co-administradoras no habían comenzado la gestión. Denuncia que antes del dictado de la sentencia se canceló la inscripción de la sociedad actora. Reitera que debió incoarse la nulidad de la compraventa, denunciarse penalmente a quien actuó como mandatario y que en virtud de las cargas probatorias, la actora debía acreditar que el pago recibido por la operación

no ingresó a su patrimonio, que V. no era mandatario, gestor, liquidador o representante de la sociedad, que no hubo ningún mandato del órgano de administración o de los socios comanditados y que se decretara la nulidad del acto así como que se denunciara penalmente al Sr. V. . Por su parte indica que el demandado es un adquirente a título oneroso y de buena fe, ajeno al vínculo entre la actora y V. y que contrató confiado en las apariencias y en las certificaciones expedidas por los notarios intervinientes.---------- En tercer lugar se agravia de que el juez ignoró el régimen al que se encuentra sometida la sociedad actora. Repite que el estatuto social es incompleto e insuficiente para acreditar la representación que se atribuyen las Sras. Á.. Menciona la existencia irregular de la sociedad demandante, explicando que quien la administraba realmente era el Sr. S. Á. quien daba órdenes al Sr. V. . Explica que S. A. fue designado administrador el 27/08/87 y no habiéndose acreditado su cese ni su renuncia, son válidos sus actos y los de sus intermediarios como V. . Vuelve a mencionar que se canceló la inscripción de la sociedad actora, por lo que se carece de personería en la tramitación de estos actuados. Seguidamente hace una reseña de diferentes circunstancias a lo largo de la existencia de la sociedad accionante para concluir que S. A. aparece como el administrador real y socio comanditado y delegaba el ejercicio habitual en el Sr. V. . Añade que A. tenía facultades, entre otras, para enajenar los bienes de la sociedad y en particular los que a título personal pudieran serle adjudicados como accionista. Culmina el agravio expresando que las diferencias entre los miembros de la sociedad familiar actora no pueden terminar vulnerando los derechos de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.----------
--- Indica como cuarto agravio que de los elementos colectados resulta claramente que su parte es poseedor y adquirente de buena fe y a título oneroso. Indica que la legislación protege a este tipo de adquirente, en virtud de que se así se fortalece la seguridad del comercio jurídico. Señala que la reivindicación no es procedente contra el adquirente de buena fe a título oneroso, aclarando que si bien el supuesto no está específicamente regulado, la solución resulta “a contrario sensu” porque procede contra quien adquiere a título gratuito. Arguye que se protege la buena fe del adquirente que contrata porque se ha creado una situación de apariencia capaz de engendrar en él error. Vuelve a enumerar circunstancias que

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

acreditan la buena fe del accionado.---------- En quinto lugar manifiesta que la sentencia adolece de vicios que la invalidan porque el juez confunde el título como requisito para adquirir la propiedad con la escritura pública, cuando en realidad tiene significado de causa, considerando que el demandado tiene título porque es comprador por boleto, de buena fe y a título oneroso. Considera que no es ajustado a derecho lo considerado por el sentenciante en cuanto a que el boleto de compraventa de un inmueble no es título suficiente para resistir la reivindicación. Señala como contradictorio que el juzgador entienda que cabría admitir que hubo un mandato aparente para luego concluir que no se demostró que la actuación de V. fuera en representación de la actora. Argumenta en favor de la validez del acto celebrado por la citada persona.---------- Por último señala dos agravios más. Refiere que la decisión importa un enriquecimiento sin causa para la actora, quien se beneficia con las mejoras introducidas por él en el inmueble, siendo aplicable el art. 2422 y siguientes y en el caso de confirmarse la decisión deben liquidarse tales frutos y mejoras. Como séptimo agravio ataca la imposición de costas, así como la regulación de honorarios que considera altos. Fundamenta lo pedido en que el ser poseedor de buena fe y a título oneroso es mérito suficiente para eximirlo de responsabilidad y disponer del derecho de retención en virtud de las mejoras introducidas en el predio. Solicitó una audiencia de partes, vista a la fiscalía y hace reserva de caso federal.---------- 2) La actora al contestar los agravios reseñados expresa que el alcance que tiene la expresión “despojo” en el art. 2776 del C. Civil no es el estricto del art. 2490 del mismo texto legal, sino el más amplio que incluye además de la desposesión violenta, a la habida por clandestinidad o abuso de confianza. Cita jurisprudencia referida a que el despojo involucra cualquier maniobra que consiga privar efectivamente al propietario del libre ejercicio de su derecho de poseer, procediendo así la reivindicación porque el autor de la privación carece de título para retener la cosa en su poder.---------- En relación al segundo agravio, indica que el escribano interviniente negó que haya dado certificación sobre la representación de V. respecto de la actora, lo que invalida el otorgamiento de la posesión que hiciera el supuesto representante. Añade que el notario L. dio inicio a los trámites

de transferencia del inmueble, pero luego de más de tres años nunca se finalizaron. En cuanto a los actos posesorios invocados por el actor, explica que justamente son los que motivan la presente acción. En cuanto a lo alegado por el apelante de la caducidad de la sociedad al tiempo de la firma del boleto, aduce que es contradictorio con sostener que V. tenía la representación de la misma, y en cuanto a lo que se exige que la actora debía probar, expone que se trata de hechos negativos.---------- En referencia al tercer agravio considera que lo que comienza siendo un cuestionamiento a su legitimación, invocando que la sociedad actora se extinguió, termina siendo una aseveración de que el real administrador de la sociedad era el Sr. S. A. , quien le dio poder a V. para actuar en su nombre. Concluye que en el presente no hubo mandato aparente sino un falso procurador en razón de la nula aquiescencia de la sociedad actora.---------- En cuanto al cuarto agravio, indica que la discusión sobre la buena fe del adquirente se agota en que el demandado no ha acreditado fehacientemente la existencia del mandato a favor del co-contratante, así como tampoco que su actuación fuera ratificada, siendo de aplicación lo dispuesto por el art. 1161 del C. Civil. Respecto del título suficiente -quinto agravio- expresa que su parte lo tiene y la contraria no, ya que el boleto de compraventa no lo es en el caso de los inmuebles. Agrega que la cuestión relativa a un supuesto enriquecimiento sin causa de la actora por las mejoras introducidas por el demandado, excede el marco de esta acción, debiendo ser materia en todo caso de una acción personal. Finalmente culmina señalando la insuficiencia técnica de la expresión de agravios.---------- II.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, me adentraré en el tratamiento de los agravios reseñados, siguiendo un orden lógico en cuanto a las materias a tratar, sin que ello importe el seguimiento del orden en el cual la apelante enumeró sus quejas.---------- 1) En virtud de lo expresado “ut supra” encuentro que corresponde tratar en primer lugar el tercer agravio (ver fs. 362 vta./365), ya que en él se cuestiona la representación ejercida en la demanda por la actora, así como la propia existencia de la misma. El primer aspecto que se introduce es el de una supuesta falta de personería, ya que el recurrente hace referencia a que quienes se presentan como socias administradoras no han acreditado su carácter de

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

representantes, por cuanto entiende que los estatutos sociales adjuntados son incompletos (ver fs. 362 vta., tres últimos párrafos). Cabe destacar liminarmente que se equivoca la quejosa cuando se refiere a una falta de legitimación para obrar (ver fs. 362 vta. anteúltimo párrafo), ya que en realidad lo que cuestiona es la falta de representación por parte de las Sras. A. para actuar por la sociedad actora. Ello surge claro de la mención que hace de los estatutos y demás documentación, indicando que resultan insuficientes para acreditar la representación de P. L. y S. L. A. en nombre de A. I. S.C.A. (ver fs. 363, 1er. párrafo). Es de recordar que el caso alegado, el de la persona jurídica que actúa por mandatario o representante que debe tener poder suficiente es un típico supuesto de falta de personería y no de legitimación (conf. Fenochietto-Arazi: "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado", Ed. Astrea, 1993, Tº 2, pág. 208). Es que mientras la falta de personería se refiere a la capacidad de las partes para actuar en juicio en nombre propio o en nombre de otro, la legitimación para obrar es el requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en un proceso determinado y las personas a las cuales habilita especialmente la ley para pretender y para contradecir (conf. Fenochietto-Arazi, op. cit., ídem, pág. 210).-

Es así que estando frente a una alegada falta de personería, corresponde expresar en principio que se trata de una cuestión no introducida en la instancia anterior, ya que nada se alegó al respecto al contestarse demanda, sino que se alegó la falta de legitimación para obrar de las Sras. A. por no acreditar la propiedad del bien (ver fs. 54 vta., pto. IV), lo que fuera rechazado por el "a quo" explicando que las mismas promovieron la demanda por la sociedad actora y no por derecho propio (ver fs.313, 2do. párrafo). En virtud de lo dispuesto por el art. 277 del rito, el tribunal de alzada no puede fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia (conf. CSJN, 12/02/87, JA, 1988-I-246; entre muchos otros citados en Fenochietto-Arazi, op. cit., Tº 1, pág. 958), por lo que este punto del agravio resulta inaudible. Sin perjuicio de ello, cabe expresar que el sentenciante de grado tuvo por acreditada dicha representación con el informe de fs. 255/256 (ver referencia en la sentencia a fs. 313, 2do. párrafo al informe de fs. 250/252). Ello se refuerza con la documental de fs. 370 con la cual se acredita que las Sras. A. son las liquidadoras de la sociedad actora, circunstancia de lo que se

hizo mérito en la resolución de este Cuerpo de fs. 376/378 (ver fs. 377 vta., anteúltimo párrafo), la que ha adquirido firmeza.---------- Los restantes temas introducidos en el tercer agravio (ver fs. 365/363), relativos a que el administrador real de la sociedad actora era el Sr. S. A. , quien a su vez delegara el ejercicio de sus facultades habituales en el Sr. V. , son reiteración de lo ya expuesto por el recurrente en la presentación de fs. 353/354 vta., la que fuera desestimada en la resolución de fs. 376/378. Es más, el apelante lo admite expresamente cuando en su memorial manifiesta *"Me remito a las consideraciones expuestas al plantear las medidas probatorias ante la Alzada y con motivo de haber denunciado como hecho nuevo la cancelación de la inscripción antes de dictarse sentencia en autos, lo cual anula todo lo actuado"* (ver fs. 363, anteúltimo párrafo). Y es sabido que la remisión a presentaciones anteriores, transcribiendo párrafos de las mismas, carece de fuerza impugnativa, pues se olvida que debe criticarse la sentencia (conf. CSJN, 02/05/89, LL, 1989-D-220, entre otras citadas en Fenochietto-Arazi, op. cit., Tº 1, pág. 942). En consecuencia corresponde declarar la deserción parcial del recurso en lo que respecta al citado tercer agravio tratado en este considerando.---------- 2) Examinaré ahora lo argumentado en el primer agravio (ver fs. 357 vta./359 vta.). El recurrente expresa que el juzgador se equivocó cuando entendió que el presente caso cae bajo la normativa del art. 2776 del C. Civil, ya que no existe despojo en los términos de dicha norma. Esgrime que existió un contrato entre las partes por el cual el demandado adquirió el inmueble a título oneroso y de buena fe, en cuyo caso la reivindicación requiere de la anulación de la operación de compraventa de acuerdo a lo normado por el art. 2778 del C. Civil.-

El sentenciante hizo las siguientes consideraciones al respecto: "El ordenamiento sustantivo contempla cuatro casos de procedencia de la reivindicación. Dos de ellos presuponen una relación sólo entre el reivindicante y el reivindicado, sea porque la cosa fue obtenida directamente del titular pero sin su consentimiento, sea porque estuvieron ligados por un contrato -artículos 2776 y 2778 primera parte-...En el presente caso, nos hallamos frente al primero de los supuestos mencionados pues, como se ha dicho precedentemente, la sociedad actora no se desprendió en forma voluntaria de la posesión del bien inmueble toda vez que no

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

se demostró en estas actuaciones que la compraventa invocada por el demandado le resulte oponible" (ver fs. 315 "in fine"/vta.). Como se aprecia, hay dos cuestiones a analizar, el alcance del término "despojo" utilizado por la norma del art. 2776 del C. Civil y el aspecto de fondo en cuanto a si el contrato invocado por el demandado fue celebrado por la actora o no. El "a quo" razonó que no habiendo intervenido la actora en la celebración del contrato de compraventa, hubo despojo en los términos del art. 2776, de allí que ambas cuestiones se hallen entrelazadas.---------- La mentada norma reza: "Si la cosa fuere inmueble compete la acción -se refiere a la reinvidicatoria- contra el actual poseedor que lo hubo por despojo contra el reinvindicante". Se ha entendido que la palabra despojo está tomada en el texto transcripto, no en su sentido propio, sino en el de cualquier desposesión, haya o no mediado violencia (conf. Borda: "Tratado de Derecho Civil". Derechos Reales-II, Ed. Perrot, 1978, pág. 488, núm. 1499). Asimismo se entendió que la acción es procedente si existe privación de la posesión a través de la comisión de un acto ilícito, o sea un hecho involuntario del despojado, y no ser el resultado de la celebración de un contrato (conf. CN. Civ., Sala D, 08/11/73, LL, 153-312), así si una persona voluntariamente traspasó la posesión al formalizar una promesa de venta, luego no puede ejercitar la reivindicación (conf. Bueres-Highton: "Código Civil", Ed. Hammurabi, 1997, Tº 5, pág. 849).---------- Queda claro entonces que el encuadramiento que hiciera el juzgador bajo el art. 2776 del C. Civil es correcto en el contexto de su argumentación en cuanto a que quien aparece vendiendo como representante de la actora en el contrato de compraventa de fs. 39/vta. no lo era. Por lo tanto el citado acto le es inoponible a la accionante por ser un tercero al mismo, siendo en tales términos "despojada" por un acto que se realizó sin su consentimiento. En cambio, en la óptica de los hechos que esgrime la apelante, el vendedor, Sr. V. , era representante de la sociedad actora, y por ende el enajenante sólo puede "reinvindicar" la cosa, a través de una acción de nulidad, que en caso de prosperar, obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido, por lo que estrictamente se trata de una acción de restitución a la luz de lo dispuesto por el art. 2778 del C. Civil (conf. Borda, op. cit., ídem, pág. 489, núm. 1500). Claramente lo explica el apelante en cuanto a que el supuesto del art. 2778 que requiere la previa nulidad

del contrato, se plantea siempre y cuando estemos en presencia de un contrato celebrado entre reivindicante y reivindicado (ver fs. 358 vta., último párrafo). Por lo tanto la cuestión dirimente radica en considerar si el boleto de compraventa de fs. 39/vta. fue celebrado entre las partes o no. Y para ello resulta trascendente indagar si quien aparece vendiendo en nombre de la actora, el Sr. J. C. V. , tenía poder suficiente para ello, o al menos mandato aparente que justifique proteger al demandado adquirente de buena fe.---------- Dicha cuestión resulta materia del segundo agravio (ver fs. 359 vta./362 vta.), ya que en el mismo el recurrente argumenta la producción de pruebas que acreditan la representación de V. en nombre de la sociedad accionante. Por lo tanto trataré ambos agravios en conjunto, dada la conexidad entre los mismos. El Sr. Juez “a quo” concluyó que quien aparece vendiendo no tenía poder de la actora para celebrar dicho acto y para ello se refirió a las pruebas producidas en la causa (ver fs. 314 vta., 2do. párrafo/315, 1er. párrafo). El quejoso critica esta conclusión del sentenciante arguyendo que esa misma prueba acredita la mentada representación. Hace referencia en primer lugar a las certificaciones notariales de los escribanos O. y L. (ver fs. 360, 1er. 3er. y 4to. párrafos). Sin embargo, el primero sólo certificó las firmas de quienes suscribieron el boleto de fs. 39/vta. (ver fs. 40), lo cual queda claramente explicitado con la declaración testimonial de dicho notario, quien limita su intervención a dicha certificación, y no al contenido del instrumento, no constándole la existencia de poder de la actora a favor de V. (ver fs. 132, respuestas segunda a cuarta). Y su colega López sólo reconoce haber expedido el certificado que obra a fs. 266 (ver fs. 264), mas ello no prueba la existencia del mentado mandato o representación. En este punto debe expresarse que la demandada no se ha hecho cargo de lo razonado por el sentenciante en cuanto a que “...de la certificación emitida por el escribano L. según la cual el Señor V. otorgaría la escritura traslativa de dominio en representación de A. I. , no es concluyente en cuanto a la efectiva existencia del mandato en cuestión que en dicha instancia debía revestir las formalidades exigidas por el ordenamiento sustantivo, esto es, la escritura pública -artículo 1184 inc. 7 del Código Civil-...” (ver fs. 315, 1er. párrafo, “in fine”). Otra prueba en la que se apoya el apelante es el testimonio del propio V. (ver fs. 360, último párrafo/vta., 1er. párrafo). Analizada su declaración (ver fs. 251/vta.), dice que “poder había” (respuesta

segunda), explica que se había acordado con quienes asumían la representación de la actora la tramitación con el escribano L. (respuesta tercera); mas cuando se le preguntó por el registro notarial en el que se produjo el poder que invoca no lo recordó (respuesta quinta), e interrogado específicamente por el mandante para celebrar el boleto de compraventa en cuestión responde que no recuerda bien pero cree que fue S. A. y que exhibió una copia (respuestas novena y décima). Esto no hace más que revelar que quien le habría dado poder a V. fue el Sr. S. A. , quien a la fecha del contrato -enero de 2001- no era el administrador de la sociedad según surge del informe de fs. 256. Por lo demás la versión de que V. tenía poder de S. A. es esgrimida por la propia recurrente a lo largo del tercer agravio, donde concluye que dicho mandante era el administrador real de la sociedad (ver fs. 364 vta., último párrafo), argumentación que ya fuera tratada y descartada por insuficiencia técnica al examinar dicho agravio.----------

Tampoco resulta probatorio de la representación invocada lo informado por el municipio a fs. 270/282, ya que con ella se acredita que V. se presentaba para realizar gestiones administrativas ante la comuna por la sociedad pero ello no da fe de la existencia de mandato alguno. Los demás argumentos desgranados por el apelante en este segundo agravio se refieren a las construcciones que realizara el demandado en el inmueble (ver fs. 360 vta., pto. 5), lo cual deviene irrelevante a los fines de criticar la conclusión del juzgador sobre la falta de participación de la actora en la operación de compraventa y su consecuente inoponibilidad a la misma. Continúa explayándose acerca de la supuesta caducidad de la sociedad al tiempo del contrato (ver fs. 361, 1er. párrafo), lo cual es claramente contradictorio con su argumentación de que V. le vendió en representación de la sociedad actora, alegando luego sobre la falta de personería de las Sras. A. respecto de la accionante (ver fs. 360 vta./361 vta., pto. 6), lo que ya fuera objeto de análisis al tratar el tercer agravio, con resultado desfavorable para el apelante.----------

Para finalizar diré que, concluyendo en que V. carecía de representación o mandato de la actora para celebrar la compraventa, no era la demandante apelada quien debía acreditar los hechos negativos que el apelante enumera a fs. 362, 3er. párrafo (ptos. 1, 2 y 3), así como tampoco estaba obligada a incoar nulidad ni denuncia penal (ptos. 4), ya que como bien lo encuadró el juez de grado, al ser un tercero ajeno al boleto, el mismo le es inoponible y la cuestión cae bajo la

normativa del art. 2776 y no del 2778 del C. Civil. Sólo agregaré algunos conceptos en relación al mandato aparente, concepto que sobrevuela en el segundo agravio cuando el demandante arguye la existencia de un mandato expreso o tácito a favor de V. (ver fs. 360 vta., 2do. párrafo) e insiste en su condición de adquirente a título oneroso y de buena fe (ver fs. 362, anteúltimo párrafo). La apariencia del mandato se presenta cuando una persona obra a nombre de otra sin poderes suficientes y sin embargo las circunstancias que rodean su gestión hacen razonable suponer que obró en ejercicio de un mandato; entonces en el conflicto entre el interés de quien no dio poderes suficientes y el del tercero de buena fe que creyó por razones serias que había mandato, la ley se inclina frecuentemente por éste, protegiendo la seguridad jurídica (conf. Borda, op. cit., Contratos-II, págs. 540/541, núm. 1743). Esta idea tiene algunas aplicaciones legales expresas como en el caso de las órdenes reservadas o instrucciones secretas del mandante (art. 1938), o haciendo responder al mandante ante el tercero que contrató con el mandatario después del cese del mandato pero ignorando sin culpa esa circunstancia (art. 1967). La jurisprudencia ha admitido la obligación del mandante frente al tercero de buena fe en diversos supuestos. Así cuando por culpa del mandante se ha creado la apariencia de mandato, como en el caso de mandato redactado en términos ambiguos o equívocos que inducen a error al tercero (conf. CN. Civ., Sala B, 16/07/70, ED, 39, fallo 18.862); cuando ha permitido que el mandatario se extralimite reiteradamente en sus poderes creando la impresión de que son más extensos de lo que en verdad son; cuando una persona actúa ostensiblemente y durante largos años como administrador de otra durante los cuales estuvo al frente de una oficina especialmente destinada a atender dichos negocios (conf. CN. Civ., Sala E, 20/11/63, LL, 115-80); cuando sin haber culpa del mandante las circunstancias son tales que aún mediando la mayor diligencia por parte del tercero, ha podido confiar en la existencia de poderes -caso del tercero que paga su deuda a un empleado del acreedor que le lleva el recibo debidamente firmado-; o cuando una persona le deja a otra un depósito advirtiéndole que lo va a enviar a recoger a cierta hora y a esa hora se presenta un tercero en su nombre que no tenía mandato para hacerlo (conf. Borda, op. cit., ídem, págs. 541/543, núm. 1744). Como se puede apreciar en tales casos, se da la circunstancia de la existencia de poder

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

aunque sea equívoco o insuficiente, o bien se trata de circunstancias en las que la diligencia del tercero no amerita que solicite la exhibición del instrumento del poder, por la habitualidad y publicidad de quien se presenta como mandatario, por lo general un empleado o administrador que cumple funciones en las oficinas del mandante. Ninguno de estos casos es susceptible de analogía con el “sub lite”, ya que aquí no se exhibió poder de la sociedad actora, no se solicitó su exhibición y no se acreditó que V. fuera empleado o laborara en las oficinas de la accionante. Todo lo razonado me conduce a no acompañar los dos agravios aquí examinados.---------- En lo que respecta al cuarto agravio, en el mismo el recurrente no hace más que añadir argumentos para justificar su condición de adquirente a título oneroso y de buena fe y que debe privilegiarse la seguridad jurídica dado que ha pagado el precio del inmueble y construido en el mismo su única vivienda familiar (ver fs. 365 vta./366). Tales razones ya han sido tratadas y desechadas al analizarse la eventual subsunción del presente bajo el caso de mandato aparente, lo que ha sido descartado, por lo que por los mismos motivos expuestos en el considerando anterior, se rechaza este agravio.---------- 3) En el quinto agravio (ver fs. 366/367) se arguyen diversas cuestiones. En primer lugar el recurrente considera dogmática la aseveración del juez de grado en cuanto a que el boleto de compraventa de un inmueble no constituye título suficiente que permita resistir la pretensión reivindicatoria; así como entiende que no se requiere la existencia de poderes otorgados mediante escritura pública a fin de celebrar un boleto de compraventa, siendo posible un mandato tácito o verbal (ver fs. 366, último párrafo/vta., 1er. y últimos párrafos). En cuanto a si el boleto de compraventa resulta título suficiente para resistir este tipo de acciones, lo que fuera negado en la sentencia (ver fs. 315 vta.), debe analizarse esta cuestión en el marco del art. 2790 del C. Civil, en el cual el sentenciante realizó las consideraciones que aquí se cuestionan, es decir que se trata del caso de que el actor presente un título de propiedad anterior a la posesión del demandado. Al respecto se ha dicho que según el sistema estructurado por el codificador, basado en el Tratado de Derecho de Propiedad de Pothier, la única hipótesis en que el demandado podría atacar el título invocado por el actor sería cuando también él tuviera título de propiedad y, además, éste proceda de persona distinta del autor

del título de su contrincante, puesto que si ambos actos jurídicos emanaran de la misma persona, ninguno de los litigantes obtendría provecho alguno en demostrar la falta de bondad del invocado por el otro (conf. art. 2791 y 2792) (conf. Kiper, Claudio: “Código Civil Comentado”, Derechos Reales, Tº II, Rubinzal-Culzoni Editores, 2004, pág. 589). En ese marco, insisto, fue correcta la afirmación del sentenciante, ya que la existencia del título de propiedad de la actora debidamente inscripto data del 07/09/84 (ver fs. 209/213, conf. art. 2505 del C. Civil), mientras que la demandada aportó sólo un boleto de compraventa que le otorga la posesión en fecha posterior -16/01/01- (ver fs. 39/vta.). Ahora bien, el argumento central de la demandada para resistir la reivindicación fue que el reivindicante celebró dicho boleto como vendedor (ver fs. 54/vta., pto. III), y en caso de haberse acreditado dicha circunstancia, habría podido resistir la demanda en virtud de lo dispuesto por el art. 2778 del C. Civil, en cuyo caso se habría requerido la anulación del contrato. Mas ya se analizó esta cuestión con resultado desfavorable para el apelante, por lo que no dándose la hipótesis del art. 2778 referido, bien ha juzgado el sentenciante que el boleto en cuestión no importa título suficiente para resistir la reivindicación.---------- Respecto a que no se requiere poder mediante escritura pública para celebrar el boleto, asiste razón al apelante (conf. arg. “contrario sensu” art. 1184, inc. 7 del C. Civil), mas lo dirimente en la especie, fue que se determinó la inexistencia de mandato a favor de quien vendió en el boleto por parte de la sociedad actora, por lo que la queja deviene intrascendente.---------- Resta por tratar en este quinto agravio lo expuesto por el quejoso respecto a que la decisión aparece contradictoria ya que el “a quo” consideró la existencia de indicios que probarían el mandato a favor de V. (ver fs. 366 vta., 2do. y 3er. párrafos). El párrafo del fallo que el quejoso reputa contradictorio es el que obra a fs. 314 vta., 1er. párrafo. Una detenida lectura del mismo permite apreciar claramente que el magistrado de la anterior instancia ha utilizado el modo de verbo potencial para referirse a una eventual inferencia de la existencia de mandato aparente de la actora a favor del co-contratante del demandado, puntualizando las diversas circunstancias que darían pábulo a dicha inferencia. Mas seguidamente (ver fs. 314 vta., 2do. párrafo), el sentenciante explica los motivos por los cuales concluye que no se ha demostrado que el Sr. V.

actuara en nombre de la actora. Por lo tanto, no existe contradicción alguna en el decisorio, sino que el “a quo” contrapone algunos elementos que podrían sugerir la existencia del mandato referido, para luego continuar argumentando en base a otros elementos que le produjeron la convicción contraria. En síntesis se rechaza el agravio.---------- Bajo el acápite de sexto agravio, el recurrente critica la sentencia como injusta por cuanto se deriva como resultado de la misma un enriquecimiento sin causa en beneficio de la actora, en razón de la construcción de mejoras por su parte que se estiman en $ 90.000, entendiendo aplicables las reglas del art. 2422 y ss. del C. Civil (ver fs. 367, 2do. a 6to. párrafos). Al respecto cabe decir que la citada norma establece: “Sucediendo la reivindicación de la cosa, el poseedor de buena fe no puede reclamar lo que haya pagado a su cedente por la adquisición de ella; pero el que por un título oneroso y de buena fe, ha adquirido una cosa perteneciente a otro, que el propietario la hubiera difícilmente recuperado sin esta circunstancia, puede reclamar una indemnización proporcionada”. Más allá de considerar si la situación del demandado cae o no bajo las previsiones del artículo citado, ninguna pretensión dedujo en la instancia anterior al respecto (ver contestación de demanda de fs. 54/58 vta.), limitándose a citar de evicción al presunto mandatario (ver fs. 55 vta./56, pto. V), sin deducir reconvención alguna cuando nada lo inhibía de hacerlo (conf. arg. art. 357 del ritual). En consecuencia, tampoco corresponde acoger esta queja.---------- Por último se queja de la imposición de costas y del porcentaje establecido por honorarios, el que considera alto, argumentando que existe mérito suficiente para eximirlo totalmente de los gastos causídicos por cuanto le asiste razón para resistir la demanda (aver fs. 367 “in fine”/vta., 1er. párrafo). En cuanto a la distribución de las costas, más allá de mencionar que el sentenciante de grado no ha hecho más que aplicar el principio objetivo de la derrota (conf. art. 68 del CPCC), el propio fundamento esgrimido para sostener el agravio -la circunstancia de que le asiste razón al accionado para resistir la demanda- no hace más que ratificar la vigencia de dicho principio procesal. Es decir, el propio apelante está reconociendo que debió haber sido eximido de costas porque le asiste el derecho, mas del examen de los agravios se arribó a la solución contraria, no le asistió el derecho para repeler la acción, correspondió hacer lugar a la misma, y por ende, por su propio razonamiento,

bien puestas están las costas a su cargo.---------- En cuanto a la crítica a la regulación de honorarios por lo elevada de la misma, existiendo un recurso autónomo en la legislación específica (conf. art. 49 de la ley 2200), la queja resulta inaudible.---------- III.-. En consecuencia de lo expuesto y razonado, corresponderá propiciar al acuerdo que se confirme el fallo en todo cuanto ha sido materia de agravios. En consecuencia de ello, las costas de esta sede se imponen al apelante vencido (conf. art. 68 del rito). Propongo asimismo regular los honorarios por la actuación en esta Alzada, atendiendo a la regulación efectuada en la primera instancia, y a la extensión y eficacia de las tareas, así como al resultado obtenido, al Dr. R. G. W. , letrado patrocinante de la actora, en un 30% de lo regulado a la dirección letrada de dicha parte en la primera instancia; y al Dr. L. M. S. , letrado patrocinante del demandado en un 25% de lo establecido para la dirección letrada de la misma parte en la instancia de grado, con adición del I.V.A. correspondiente (arts. 6, 14, 47 y concs. de la ley 2200).---------- Voto entonces a esta cuestión por la AFIRMATIVA.---------- **A LA PRIMERA CUESTION** el Dr. Vergara dijo:---------- 1. Llegan a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 323, que fuera concedido libremente a fs. 324, contra la sentencia de la anterior instancia de fs. 311/316 que hizo lugar a la demanda por reivindicación instaurada por A. I. S.C.A condenando a T. O. F. a que en el plazo de diez días restituya a la sociedad actora el inmueble individualizado como Parcela *, Manzana **, Sector **, Circunscripción *, Ejido ** (Lote **de la Manzana ** Sur), Finca N° 70.967, Playa Unión, Rawson, con imposición de costas al vencido.---------- Los agravios vertidos lucen a fs. 357/368, el traslado ordenado a fs. 379 fue evacuado por su contraria a fs. 384/386, el hecho nuevo y replanteo de prueba de fs. 353/355 dio lugar al traslado conferido a fs. 356 y contestado a fs. 371/vta., a fs. 376/378 se dictó sentencia interlocutoria rechazando la petición de fs. 353/355 y ordenando el desglose de la documental acompañada a fs. 337/352, y la relación sucinta de las cuestiones planteadas fue desarrollada por el vocal que me precediera en la votación, motivo por el cual y atendiendo a razones de

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

brevedad procesal me remito a tales expresiones.---------- 2. Toda vez que el apelante cuestionó la representación invocada en la demanda y asimismo la existencia del ente societario considero también que debe ingresarse en primer término al análisis del tercer agravio (fs. 362 vta./365).---------- Desde ya que coincidiré con el Dr. De Cunto en torno a la necesaria distinción que cabe hacer entre la falta de legitimación para obrar invocada a fs. 362 vta., penúltimo párrafo, y la falta de representación, pues en puridad la crítica está dirigida a sostener que las Sras. P. L. A. y S. L. A. no actúan en calidad de integrantes del órgano de representación societario.---------- Nótese que a fs. 363 considera que la documental agregada resulta insuficiente para tener por acreditada la representación que se atribuyen las Sras. A. , por lo que no se trata de una “falta de legitimación” como reitera a fs. 363, parte final del primer párrafo.----------

La legitimación constituye uno de los requisitos para ejercer la acción. Consideramos a ésta como el derecho que tiene quien se presenta a la jurisdicción de obtener una decisión sobre el mérito, es decir un pronunciamiento sobre el derecho sustancial invocado por las partes, sea tal decisión favorable o desfavorable. La legitimación activa supone la identidad entre la persona a quien la ley le concede el derecho de acción y quien asume en el proceso el carácter de actor. La falta de identidad entre la persona a quien la ley le concede la acción y quien asume el carácter de actor, o entre la persona contra quien se concede la acción y quien ha sido demandado, da origen a la excepción que algunos códigos procesales, entre ellos el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (art. 347, inc. 3°), denomina falta de legitimación. Corresponde distinguir la falta de legitimación de otras figuras análogas. *a) Falta de personería*. Esta impide la constitución regular del proceso y se refiere exclusivamente a la capacidad de las partes para estar en juicio (legitimación *ad processum*) y a la insuficiencia del poder de quien actúa en nombre de otro (Arazi, “La legitimación como elemento de la acción”, en Morello, Coordinador, “La legitimación”, Abeledo-Perrot, 1996, pág. 23 y sig.).---------- La excepción de falta de personería es procedente cuando quien invoca la representación no la justifica, o ya cuando el instrumento con que se intenta hacerlo resulta defectuoso o

insuficiente. Es preciso, asimismo diferenciar la excepción que examinamos, que versa exclusivamente sobre la falta de un presupuesto, o sea la capacidad procesal -*legitimatio ad processum*-, de la legitimación para obrar -*legitimatio ad causam*-, que configura un elemento sustancial de la litis y cuya ausencia da lugar a la defensa *sine actione agit*, impidiendo que la sentencia resuelva sobre el fondo de la litis (Morello, Sosa y Berizonce, "Códigos Procesales …", Librería Editora Platense – Abeledo-Perrot, 1989, T. IV-B, págs. 216/217).---------- No se trata en el presente caso de una cuestión referida a la legitimación para obrar que es la cualidad emanada de la ley que faculta a requerir una sentencia favorable respecto del objeto litigioso. La legitimación en la causa en lo que respecta al demandante es la titularidad del interés materia del litigio (Morello, Sosa y Berizonce, obra y tomo citado, págs. 255 y 257, y cita de fallos y doctrina).---------- Así, constituye excepción de falta de personería la cuestión planteada sobre si quienes se presentan a estar en juicio en nombre de una sociedad tienen capacidad jurídica para reclamar en nombre de ésta los derechos que dicen la asisten (Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial …", Astrea, 1980, T. II, págs. 74/75).---------- Por eso, la falta o insuficiencia de la representación convencional o legal es un supuesto de falta de personería y no de falta de legitimación para obrar.---------- Y una vez transcurrido el plazo para oponer la excepción de falta de personería no cabe, por efecto del principio de preclusión, el posterior debate acerca del punto, ni un pronunciamiento de oficio (Palacio, "Derecho Procesal Civil", Abeledo-Perrot, 1977, T. VI, pág. 103), lo que determina que la queja vertida resulte inaudible en esta instancia.---------- En ese direccionamiento se observa que la cuestión referida a la falta de personería no fue introducida en el escrito de contestación de demanda por lo que esta Alzada no puede ingresar al agravio como consecuencia del alcance previsto para la sentencia de segunda instancia en la última parte del art. 271 del C.P.C.C. ("… en ella se examinarán las cuestiones de hecho y de derecho sometidas a la decisión del juez de primera instancia que hubiesen sido materia de agravios.") y prohibición impuesta por el art. 277 del citado ordenamiento ("El tribunal no podrá fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia.").-------- Al modo en que se constituyó la relación procesal debe

atenerse el juzgador en esta segunda instancia, ya que la primera limitación a que se encuentran sometidos los tribunales de Alzada viene dada por la relación procesal trabada en el grado inicial, cuyo respeto se ve impuesto por el principio de congruencia, que también rige en la instancia apelatoria (art. 34, inc. 4° del C.P.C.C.).---------- Y como una manifestación o derivación del principio dispositivo, rige el principio de congruencia, en virtud del cual, debe existir conformidad entre la materia, partes y hechos de una litis incidental o sustantiva y lo resuelto por la decisión jurisdiccional. El principio de congruencia constituye una manifestación del principio dispositivo en sentido material, dado que si el juez no respetara esa conformidad que debe existir entre su fallo, por un lado, y las pretensiones y oposiciones a las mismas, por el otro, estaría incursionando de esta manera en un campo que el ordenamiento jurídico ha reservado exclusivamente a la voluntad de los particulares, cual es la disposición de los derechos materiales o de fondo; igual conclusión cabe inferirse en caso de que sea un tribunal de alzada. Señala Fassi que los poderes del tribunal de apelación tiene como límite máximo los capítulos propuestos a la decisión del juez de primera instancia, salvo el surgimiento de cuestiones referentes a intereses y daños y perjuicios u otras cuestiones derivadas de hechos posteriores a la sentencia de primera instancia. Como lo destaca Palacio, la regla general que consagra la norma (art. 277 del C.P.C.C.) es coherente con la naturaleza jurídica de la apelación, que no configura un nuevo juicio en el que sea admisible la deducción de pretensiones o de oposiciones ajenas a las que fueran objeto de debate en la instancia precedente (Loutayf Ranea, “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Astrea, 1989, vol. 1, par. 37 y 60, págs. 115 y 165/166, respectivamente).---------- Por un lado se encuentra limitado, siguiendo la terminología del artículo 271 del Código Procesal, por las pretensiones y oposiciones y las cuestiones de hecho y de derecho sometidas al juez de primera instancia; y por el otro, por lo que haya sido materia de agravios. Se tratan de limitaciones que se producen por la actitud de los propios litigantes. Si el tribunal de alzada no respeta tales limitaciones y se pronuncia más allá de lo permitido, la sentencia respectiva resulta incongruente, y vulnera las garantías constitucionales de la defensa en juicio y del derecho de propiedad (conf. Loutayf Ranea, obra y tomo citado, par. 29, pág. 76).----------

Incluso, quedan fuera de la decisión del tribunal de alzada los temas extraños a los escritos de constitución del proceso, aunque se lo introdujere bajo la apariencia de meros argumentos de derecho (CNCiv., sala B, julio 2-975, E.D. 64-514; idem, sala F, junio 22-983, E.D. 105-357).---------- En cuanto se supera este marco de operatividad se produce el quebrantamiento del principio de congruencia. Dicho de otro modo, se lo infringe cuando el fallo recae sobre puntos no sometidos al juez de primera instancia, planteados recién en la expresión de agravios (Azpelicueta-Tessone, “La Alzada. Poderes y deberes”, Librería Editora Platense S.R.L., 1993, págs. 176/177).---------- Con tales alcances, cabe hacer notar que al contestar demanda no fue cuestionada la representación invocada por las Sras. A. pues expresamente se hizo referencia a su calidad de “representantes de la actora” (fs. 55, sexto y séptimo renglón).---------- Por el contrario, el accionado planteó la defensa de falta de legitimación para obrar por no acreditarse la propiedad del inmueble con la respectiva escritura traslativa de dominio (acápite IV, fs. 54 vta.), aspecto que mereciera el rechazo del juez del anterior grado con fundamento en que ***las accionantes promovieron la demanda en carácter de representantes de A. I. SCA y no por derecho propio.*** Y además ya que ***también ha sido acreditada en autos la titularidad de la sociedad accionante del bien inmueble cuya restitución pretende a través del correspondiente título de dominio. -ver documental obrante a fs. 209/213-***. (considerando I, fs. 313, segundo párrafo). Todo ello sin perjuicio de las constancias que resultan del informe de dominio emanado del Registro de la Propiedad Inmueble que luce a fs. 14/vta.---------- De todos modos, el juzgador tuvo por acreditada la representación invocada por las mencionadas socias con el informe de fs. 255/257 (anterior foliatura de fs. 250/252). Así precisó que ***se ha acreditado en la causa que las actoras efectivamente fueron elegidas representantes de la sociedad tal como surge del informe emanado del organismo mencionado. -ver fs. 250/252-***.---------- A ello cabe agregar que surge de modo indubitable la representación ejercida por las Sras. A. con la constancia agregada a fs. 370 de la que resulta su calidad de liquidadores de la sociedad y que fuera objeto de específico tratamiento en la sentencia

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

interlocutoria de fs. 376/378 que en este aspecto alcanzó firmeza.---------- Tocante a las manifestaciones efectuadas en el mismo agravio en el sentido que el "Sr. S. A. aparece como el administrador real y delegando el ejercicio de sus facultades habitualmente en el Sr. V. ", cabe señalar que las mismas son reiteración de la postura ya expuesta en su anterior escrito de fs. 353/355 y vta. que mereciera el rechazo del planteo formulado en esa presentación por resolución firme de fs. 376/378, por lo que en ese aspecto no hay agravio que atender.----------

------- Se ha puesto de relieve de modo coincidente que si el agravio constituye una reproducción casi literal de una anterior presentación, ello no constituye la crítica requerida por el artículo 265 del código procesal. Idéntica conclusión desestimatoria se ha declarado cuando la queja se insinúa con fundamento en lo expresado en presentaciones anteriores a la sentencia (Morello, Sosa y Berizonce, ob. cit., 1988, T. III, pág. 357, y cita de fallos).----------

---------- Por tales razones, el apelante en este tramo de la queja incurrió en deserción parcial del recurso de apelación por deficiencia técnica de su expresión de agravios (arts. 265 y 266 del C.P.C.C.).----------

---------- 3. Considera el recurrente que el sentenciante se equivocó al incluir el presente caso en la previsión del art. 2776 del Código Civil. Sostiene que es cierto que se está frente a una relación entre el reivindicante y el reivindicado, pero no ante el despojo. Pone de relieve que existe un boleto de compraventa, un vendedor y un adquirente, se pagó el precio, hay contrato y no ocurrió ningún despojo. Estima que por no haber la actora demandado ni obtenido declaración judicial de nulidad del boleto de compraventa la acción de reivindicación no puede prosperar. Sostiene que la pérdida de la posesión, que es un requisito necesario de esta acción (art. 2758 del Código Civil), no se presenta cuando el reclamante hace la entrega para la venta a un intermediario, quien la enajena a otra persona.---------- A ese respecto, el Sr. Juez de la anterior instancia a fs. 315 y vta. sostuvo que:

El ordenamiento sustantivo contempla cuatro casos de procedencia de la reivindicación. Dos de ellos presuponen una relación sólo entre el reivindicante y el reivindicado, sea porque la cosa fue obtenida directamente del titular pero sin su consentimiento, sea porque estuvieron ligados por un contrato. -artículos

2776 y 2778 primera parte. - … <u>En el presente caso, nos hallamos frente al primero de los supuestos mencionados, pues, como se ha dicho precedentemente, la sociedad actora no se desprendió en forma voluntaria de la posesión del bien inmueble toda vez que no se demostró en estas actuaciones que la compraventa invocada por el demandado le resulte oponible</u> (el subrayado me pertenece).---------- En ese marco, corresponde delimitar la noción de despojo utilizada en el art. 2776 del Código Civil y determinar si la actora suscribió o no el contrato de compraventa.---- En cuanto al concepto de despojo que hace viable la acción de reivindicación de inmuebles, es amplio y abarca a toda clase de desposesión, realizada con o sin violencia (Santos Cifuentes, Director, "Código Civil. Comentado y anotado", La Ley, 2004, T. III, pág. 485).---------- Con ese alcance, la cuestión se centra en determinar si hubo un acto involuntario por no haber celebrado el contrato la actora, ya que en tal caso no se desprendió voluntariamente de la posesión y la acción resulta viable.---------- Esto es, *para que esta acción sea procedente … debe existir un hecho involuntario del despojado, y no ser el resultado de la celebración de un contrato.* Y en sentido contrario, *si una persona voluntariamente traspasó la posesión al formalizar una promesa de venta, luego no puede ejercitar la reivindicación* (Bueres-Highton, "Código Civil …", Editorial Hammurabi S.R.L., 1997, T. 5, pág. 849, y cita de doctrina y jurisprudencia).---------- O sea, si la pérdida de la posesión se debe a un hecho involuntario el despojado puede promover la acción de reivindicación, pero no si el poseedor se desprendió voluntariamente de ella en virtud de la celebración de un contrato.---------- Y fue razonamiento dirimente del juzgador considerar que el contrato de compraventa no le era oponible a la sociedad actora por no haber intervenido en la celebración del convenio.---------- Desde esa perspectiva el marco normativo adoptado (art. 2776 del Código Civil) fue correcto, pues si el convenio fue celebrado sin el consentimiento de la sociedad existió la pérdida de la posesión del cosa por un hecho involuntario y el acto no le es oponible por resultar tercero ajeno al mismo ante el despojo habido.---------- Si por el contrario se considerara acreditado que el Sr. V. actuó como apoderado de la sociedad la

enajenante debe promover una acción de nulidad, la que de prosperar permitirá la restitución (art. 2778, primer apartado, Cód. Civ.) (ver Bueres-Highton, obra y tomo citado, pág. 851). Sólo en este caso puede aludirse a la existencia de un contrato y por ende a una relación entre el reivindicante y el reivindicado.---------- En tales condiciones, el aspecto nuclear de la cuestión se centra en determinar si el boleto de compraventa que luce a fs. 39 y vta. fue celebrado por A. I. S.C.A. en calidad de vendedora, para lo cual debe determinarse si el Sr. J. C. V. actuó “en representación” de esa sociedad como consigna el citado convenio en su tercer renglón.---------- De ese modo corresponde ingresar al segundo agravio en el cual el apelante despliega sus argumentos en el sentido que la citada persona representaba a la sociedad.---------- En tal sentido transcribe la certificación obrante a fs 40 y estima que el escribano O. da fe pública de que la firma de V. fue puesta por la sociedad.---------- No le asiste razón.---------- La actuación notarial de fs. 40 se limita a certificar las firmas insertas en el documento de fs. 39/vta. y de ningún modo da fe de su contenido, por lo que mal puede considerarse que el escribano actuante “da fe pública” como sostiene la quejosa a fs. 359 vta. respecto de una representación cuyo instrumento no tuvo a la vista.---------- En ese direccionamiento se manifestó dicho escribano al prestar declaración testimonial (respuesta a la 2a. pregunta, fs. 132), sin perjuicio de expresar que no obra en su poder, ni se depositó en el Registro Notarial a su cargo poder alguno de la sociedad a favor del Sr. V. (respuesta a la 3a. y 4a. pregunta).---------- De tal modo, la mención “por Austral Inmobiliaria” contenida en dicha actuación (fs. 40, segundo y tercer renglón) sólo tuvo por finalidad referirse a la persona que invocó tal representación.---------- Respecto de la intervención del escribano L., lo cierto es que dicho notario reconoció en su contestación de fs. 264 haber expedido el certificado que en copia luce a fs. 42 (ver también fs. 266), pero la circunstancia de encontrarse en trámite la escritura de venta otorgada por el Sr. J. C. V. no acredita la existencia de la representación que invocara dicha

persona.---------- Y sobre el alcance de esa certificación el sentenciante señaló (fs. 315, parte final del primer párrafo) que la misma no es concluyente en cuanto a la efectiva existencia del mandato, con fundamento en las formalidades exigidas por el art. 1184, inciso 7, del Código Civil.----------

Dicho razonamiento no fue objeto de crítica alguna por lo que resultó consentido este aspecto de la decisión. ---------- Así, si no se formulan los agravios concretos y razonados sobre cada uno de los puntos considerados por el juez de primera instancia, quedan consentidos aquellos sobre los cuales no se cumplimentó esa carga (C.S.J.N. agosto-29-969, “Gobierno Nacional c/Ekmekdjian, Toros y otro”, L.L. 137-538).---------- En lo que hace a la declaración de V. , su manifestación en el sentido que “poder había” es manifiestamente insuficiente como para tener por acreditada la existencia de dicho instrumento, pues ni siquiera recordó el registro notarial actuante (respuesta a la 2a. y 5a. pregunta, fs. 251).---------- Por lo demás, la falta de presentación del poder impide determinar la persona que lo otorgó y la extensión del mismo (general o especial, para actos de administración o de disposición).---------- En cuanto a la persona que actuó como mandante, cabe advertir que el testigo V. manifestó “no recuerdo bien” para a renglón seguido agregar “creo que fue S. A. ” (respuesta a la 9a. pregunta, fs. 251 vta.), y a la fecha de la firma del boleto de compraventa (16 de enero de 2001, fs. 39 vta.) el Sr. A. no era el administrador de la sociedad (ver informe de fs. 256 del Registro Público de Comercio).---------- De tal modo, la manifestación del apelante en el sentido que el Sr. A. era el administrador real carece de sustento probatorio, y por lo demás ya fue objeto de tratamiento al punto 2 que antecede.---------- A su vez, el informe de la Municipalidad de Rawson obrante a fs. 270/282 permite acreditar que el Sr. V. realizó gestiones administrativas en nombre de la sociedad ante dicho municipio (ver nota de fs. 271 e informe de fs. 275 vinculado a tramitación de cancelación de deuda), pero tales constancias no permiten tener por acreditado la existencia de poder a su favor y extensión del mismo.---------- Tocante a la construcción

realizada en el inmueble y que se describe a fs. 360 vta., cabe señalar que la misma no tiene ninguna relevancia ya que nada aporta respecto a si la actora otorgó poder para la venta del inmueble.---------- Sobre la caducidad del período de vigencia de la sociedad, dicha manifestación se contradice con su argumentación en el sentido que el Sr. V. le vendió en representación de la sociedad, y por lo demás esa argumentación se vincula seguidamente (ver fs. 361) con una falta de personería de las Sras. A. que no fue oportunamente alegada al contestar demanda y que ya fuera objeto de tratamiento al punto 2 que antecede.---------- Desde que el demandado no acreditó que V. tuviera mandato para representar a la actora en la celebración de actos de disposición como los que indica el instrumento de fs. 39/vta., no correspondía a la sociedad probar los hechos negativos enumerados a fs. 362 (puntos 1, 2 y 3) y tampoco era su carga promover nulidad o denuncia penal como pretende sostener en dicha foja, toda vez que la sociedad fue tercero ajeno a la celebración del boleto de compraventa y por ende dicho acto le resultó inoponible como indicara el juzgador a fs. 315 vta., primer renglón, con encuadre correcto de la cuestión en la normativa prevista por el art. 2776 del Código Civil.---------- Corresponde ingresar a las manifestaciones realizadas en cuanto a la existencia de un mandato expreso o tácito y confianza tenida al contratar en función de las apariencias (fs. 360 vta., segundo párrafo, fs. 362 vta., primer párrafo) que se vinculan a su vez con el desarrollo del cuarto agravio en lo que hace a la confianza que inspira la aparente titularidad del vendedor y la necesidad de proteger la confianza basada en la apariencia (fs. 365 vta.).---------- Dicha argumentación se vincula con la cuestión referida al mandato aparente y a ese respecto ya tuve oportunidad de citar sobre el tema que: Con frecuencia una persona obra a nombre de otra sin poderes suficientes y sin embargo, las circunstancias que rodean su gestión hacen razonable suponer que obra en ejercicio de un mandato. En el conflicto entre el interés de quien no pidió poderes suficientes y el del tercero de buena fe que creyó por razones serias que había mandato, la ley se inclina frecuentemente por éste, protegiendo de este modo la seguridad jurídica. La prudencia de tal solución no es dudosa cuando la apariencia de mandato ha tenido como origen una culpa

del dueño del negocio; pero a veces aún sin culpa suya se admite su responsabilidad. En la actividad de contratación, ha dicho un tribunal, es fundamental la apariencia de poderes, que ampara y proporciona acción a quien se encuentra inerme frente a un representante sin mandato (Borda, “Tratado de Derecho Civil. Contratos”, Editorial Perrot, 4ta. ed., 1979, T. II, págs. 540/541) (el subrayado me pertenece).---------- Desde esta perspectiva, el mandato aparente se configura cuando el tercero pudo razonablemente creer, de acuerdo a los pormenores del caso, que el mandatario obraba con poder o autorización suficiente al celebrar el contrato; caso contrario, el único obligado frente a ese tercero es este último, que fue quien verdaderamente contrató con el mismo (CCiv. y Com. Río Cuarto, septiembre 26-992, “E. S. S. M. y/u otros s/quiebra ped.inc. de rev. por Elías, Juan C.”, LLC. 1993-283). Existe poder aparente cuando una persona, sin tener en realidad facultades suficientes, actúa en nombre del mandante, si las circunstancias hacen suponer razonablemente que lo hace conforme a ellas, en cuyo caso el mandante queda obligado no obstante la real extralimitación del mandato (CNCiv., sala K, mayo 31-989, “A. A. A. S.A. c. Comisión Municipal de la Vivienda” L.L. 1989-E, 324). En el mandato aparente el mandante está obligado frente al tercero de buena fe cuando aquél ha permitido que el mandatario se extralimite reiteradamente en sus poderes, creando la impresión de que son más extensos de lo que en verdad son, o cuando no obstante no haber culpa del mandante las circunstancias son tales que, aún mediando la mayor diligencia por parte del tercero, ha podido confiar en la existencia de poderes (CNCiv., sala D, diciembre 3-998, “B., S. c. D. P. S.A.” L.L. 1999-D, 68).---------- Así, la apariencia se da cuando las circunstancias del caso permiten considerar que el otro contratante razonablemente confió en que quien actuaba lo hacía con facultades suficientes.---------- Y en el presente caso no se da el supuesto de mandato aparente ya que el Sr. V. no compareció al acto con poder otorgado por la sociedad y el otro contratante no requirió su exhibición. Tampoco alegó ni demostró el demandado que dicha persona en calidad de empleado de la actora actuara por ésta o que suscribiera el boleto de compraventa en la sede de su administración dando así en tal caso la apariencia de contar con representación

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

suficiente.---------- Tales razones conducen a desestimar las quejas vertidas en los dos primeros y en el cuarto agravio.---------- 4. Estima la apelante que es dogmática la afirmación del juzgador en el sentido que el boleto de compraventa de un inmueble no constituye título suficiente que permita resistir la pretensión reivindicatoria.---------- En tal sentido, se entiende la expresión “título” como la causa o acto jurídico que sustenta la tradición dominial (Cifuentes, Director, obra y tomo citado, pág. 493).-------- Con tal aclaración corresponde centrar el análisis en el supuesto previsto por el art. 2790 del Código Civil ya que ese fue el encuadre normativo utilizado en el fallo en crisis que fuera objeto de la crítica del recurrente.---------- Y tal como lo señala el Dr. De Cunto con cita de Kiper, en el sistema previsto por el codificador el único supuesto en que el accionado podría cuestionar el título del actor sería en el caso que también tuviera título emanado de persona distinta, pues si ambos actos jurídicos emanan de la misma persona ninguna de las partes obtendría beneficio alguno en demostrar la falta de bondad del invocado por el otro.---------- Esto es, la situación se da cuando los dos litigantes presentan títulos que tienen su origen en distintas personas, y para ello el juez debe remontar la contienda a los antecesores del actor y del demandado, como si se hubiera planteado entre aquéllos. Esa es la posición de Pothier, quien menciona el caso en que tanto el actor como el demandado presentan títulos de adquisición que han hecho de diferentes personas, y no se puede establecer que la persona de quien adquirió uno y otro era el propietario (Bueres-Highton, obra y tomo citado, págs. 885/886).---------- Y ésta no es la situación planteada en autos.---------- Pero tampoco es el supuesto de títulos presentados por ambas partes dados por la misma persona ya que el boleto de compraventa no emanó de la sociedad actora.--------- Por esa razón no puede confrontarse el título de propiedad de la actora inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble el 07-09-84 (fs. 209/213) con el mentado boleto de compraventa (fs. 39 y vta.), ya que para ello era necesario que el demandado acreditara, tal como lo alegara en su escrito de inicio, que la reivindicante había celebrado ese boleto en calidad de vendedora (acápite III, fs. 54 y vta.).---------- Y desde que el demandado no demostró que

la reivindicante celebrara el acto como vendedora no puede oponerse a la demanda sobre la base de lo dispuesto por el art. 2778 del Código Civil, toda vez que el boleto en cuestión no es título oponible a la sociedad actora ya que su causa no se basa en un acto jurídico hábil.---------- Por tal fundamento, el boleto de compraventa no importa título suficiente para que el demandado resista la demanda de reivindicación.---------- Sostiene también el apelante la existencia de contradicción en la decisión, crítica referida a las consideraciones efectuadas en el párrafo primero de fs. 314 vta. en cuanto a la existencia de indicios que permitirían acreditar la existencia del mandato.---- No observo contradicción alguna ya que la argumentación se efectuó como mera posibilidad o hipótesis y no fue el razonamiento dirimente. Lo primero ya que utilizó el verbo en potencial "***resultarían hechos positivos***" (fs. 314 vta., quinto renglón), y lo segundo ya que a renglón seguido señaló que "***no se ha demostrado concretamente que el enajenante del bien inmueble cuya restitución se persigue haya actuado en representación de la sociedad actora***" (misma foja, segundo párrafo).----------

------- Por las razones vertidas se desestima el agravio.----------

---------- 5. Considera el quejoso que la sentencia es injusta al beneficiar a la actora con un enriquecimiento sin causa por cuanto omitió toda consideración de las mejoras realizadas en el inmueble. Estima el monto de las mismas en $90.000.- y entiende que son aplicables las reglas del art. 2422 y sig. del Código Civil.---------- Al respecto, el art. 2422 del Código Civil no admite que el poseedor, ni aún de buena fe, pueda reclamar la devolución de lo que hubiera desembolsado al transmitente no propietario de la cosa, cuando fuese vencido en juicio de reivindicación iniciado por el verdadero propietario. Pero, excepcionalmente, la ley le confiere el carácter de acreedor de una indemnización, aunque ello sujeto a una serie de requisitos: adquisición a título oneroso; buena fe; y verificación de que al reclamante le hubiere resultado dificil recuperar la cosa de no haber sido ella poseída por el vencido (Bueres-Highton, obra y tomo citado, pág. 186).---------- Sin embargo, debe aclararse que el contenido de la contestación a la demanda viene integrado por la oposición del sujeto pasivo de la pretensión. La *oposición a la pretensión* es, como ya se ha repetido, el contenido esencial de la contestación a la demanda

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

(Guasp, “Derecho Procesal Civil”, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 3ra. ed., 1968, tomo segundo, págs. 46/47).---------- Esto es, frente a la pretensión del actor el demandado no formula pretensión alguna sino que se opone a la deducida por el actor.---------- Por ello, entre las actitudes que puede adoptar el demandado al ser notificado del traslado de la demanda, está la de reconvenir; esto es, insertar en el proceso originario una nueva demanda contra el actor, para que sea resuelta por el mismo juez que conoce en la demanda originaria, por los mismos trámites y en una sola sentencia (Fenochietto-Arazi, “Código Procesal …”, Astrea, 1983, T. 2, pág. 261).------ En tales condiciones, ninguna pretensión introdujo el demandado al contestar demanda respecto del derecho que le puede eventualmente asistir de reclamar una indemnización, para lo cual necesariamente debió reconvenir si se creía con derecho a proponerla (art. 357 del C.P.C.C.), por lo que corresponde el rechazo de la queja.------ 6. Respecto de la imposición de costas considera el recurrente que a todo evento le es aplicable el segundo párrafo del art. 68 del C.P.C.C., existiendo mérito suficiente para eximirlo totalmente de responsabilidad.---------- En tal sentido, la facultad judicial de eximir al vencido del pago de las costas debe ejercerse en forma excepcional y es de interpretación restrictiva (Loutayf Ranea, “Condena en costas en el proceso civil”, Astrea, 1998, par. 20, pág. 45).---------- Sólo ha de disponerse cuando existen motivos fundados, en virtud del principio objetivo de la derrota. Sólo se debe eximir de costas sobre la base de circunstancias objetivas y muy fundadas (Arazi-Rojas, “Código Procesal …”, Rubinzal-Culzoni Editores, 2001, T. I, págs. 257/258).---------- En ese marco, no se observan razones fundadas que permitan apartarse del criterio objetivo de la derrota que como regla establece el primer párrafo del art. 68 del C.P.C.C., máxime si se considera que la queja se sustenta en considerar que le asistía razón para resistir la pretensión de la accionante cuando en definitiva no fue así.--------- Y toda vez que por “parte vencida” debe entenderse, a los efectos de la norma que analizamos (art. 68, apartado primero, del C.P.C.C.) a aquélla que obtiene un pronunciamiento judicial totalmente adverso a la posición jurídica que asumió en el proceso (Palacio, ob. cit., 1970, T. III, par. 312 b), pág. 369), corresponde rechazar la

queja.----------

------- Tocante al agravio vertido por estimar que los honorarios de los letrados intervinientes son altos, cabe advertir que el mismo resulta improponible ya que la apelación de honorarios es una vía recursiva autónoma regulada por el art. 49 de la ley arancelaria, por lo que la interposición y concesión del recurso tiene un específico tratamiento que impide considerar que el mismo se encuentra implícito en el deducido contra la sentencia definitiva, conforme al art. 242 del C.P.C.C.----------

---------- Y a ese respecto, el demandado al interponer a fs. 323 recurso de apelación contra la sentencia definitiva dictada en la anterior instancia no dedujo apelación por honorarios, motivo por el cual y por tratarse de cuestiones procesales diferentes sometidas a distinto régimen (art. 242 del C.P.C.C. y art. 49 de la ley 2.200), no puede quedar comprendida dicha materia en el citado recurso.---------- Es criterio invariable de esta Cámara, ya en su composición de sala única, a partir de la c. 9039, S.D.C. 20/91, también S.D.C. N° 15/96; esta sala “B”, S.D.C. N° 02/2002, S.D.L. 36/2005, S.I.C. Nos. 116/00, 19/2001, y 172/2002, entre otros pronunciamientos.----------

---------- Así, al no articular la parte el recurso autónomo previsto en la materia no se encuentra abierta la jurisdicción de esta Alzada para abordar dicha cuestión, por lo que la queja resulta inaudible.----------

---------- 7. En consecuencia, también propicio al Acuerdo confirmar la sentencia venida en apelación en todo cuanto fuera materia de agravios, con costas de Alzada al apelante vencido, conforme al criterio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.).---------- Asimismo, atendiendo a la extensión, mérito, eficacia y resultado que arrojan los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, estimo prudentes los honorarios que propicia regular el vocal que me precede en la votación a favor de los profesionales actuantes en calidad de letrados patrocinantes de las partes actora y demandada en un 30% y 25%, respectivamente, de las cantidades establecidas en ese carácter para los emolumentos de primera instancia (arts. 6, 9, 14, y 47 de la ley 2.200), con más el I.V.A. correspondiente.----------

---------- Finalizo el tratamiento y a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.--------- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto expresó:---------- En vista del acuerdo arribado acerca de la

CECILIA INES CORNEO
SECRETARIA DE CAMARA

cuestión precedente, corresponde por tanto: I.- Confirmar el fallo en todo cuanto ha sido materia de agravios. II.- Imponer las costas de esta sede al demandado vencido (art. 68 del CPCC). III.- Regular los honorarios profesionales, por lo actuado ante la Alzada, de los Dres. R. G. W. y L. M. S. , en un 30% y un 25% de lo establecido por honorarios en primera instancia a las direcciones letradas del actor y demandada, respectivamente; con más el IVA correspondiente.---------- ---------- Así lo voto.---------- ---------- **A LA SEGUNDA CUESTION** el Dr. Vergara dijo:---------- El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, expresión de la decisión del Cuerpo que se ha formado con la anterior votación.---------- Así lo voto.---------- ---------- Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (art. 9 de la ley 1130, To. ley 4550),, pasándose a dictar: ----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

-

--- Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew, **RESUELVE**: ----------

--- CONFIRMAR el fallo en todo cuanto ha sido materia de agravios.---------- ------- IMPONER las costas de esta sede al demandado vencido (art. 68 del CPCC).--------- REGULAR los honorarios profesionales, por lo actuado ante la Alzada, de los Dres. R. G. W. y L. M. S. , en un 30% y un 25% de lo establecido por honorarios en primera instancia a las direcciones letradas del actor y demandada, respectivamente; con más el IVA correspondiente.---------- -------- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

Fdo: RAUL ADRIAN VERGARA – ALDO LUIS DE CUNTO

REGISTRADA BAJO EL N° 06 DE 2008 – SDC.- Conste.-
CECILIA INES CORNEO – SECRETARIA DE CAMARA