

## Compraventa inmobiliaria: venta con sustitución de persona: normativa aplicable \*\*

### Doctrina:

- 1) *Sea por un argumento o por otro, la casi totalidad de la doctrina y la unanimidad de la jurisprudencia se encuentran contestes en concluir en que, entre el interés del propietario que ha sido ilegítimamente sustituido por un tercero y el del tercero adquirente*

*de buena fe y a título oneroso, la solución ha de inclinarse por la no aplicabilidad del art. 1051 del Código Civil. Ello es así pues la recepción de la doctrina de la apariencia en las disposiciones civiles se fundamenta en culpa, negligencia, falta de cuidado o atención, transferencia de riesgos*

\* Publicado en *El Derecho* del 20/4/2007, fallo 54.623.

\*\* Publicado en *El Derecho* del 5/3/2007, fallo 54.531.

*del titular. En esos casos –propios del art. 1051– tales comportamientos pueden dar lugar a la formación de una falsa creencia en los terceros que contratan, por lo que la ley se vuelca en su favor y en contra del titular, mas fuera de estas situaciones especiales, la ley protege al verdadero titular y no podría ser de otra manera, pues no aparece ni lógico ni razonable que el titular de dominio, que fue falsamente sustituido –es decir que no ha intervenido para nada en el contrato– pueda verse privado de su legítimo derecho de propiedad y no pueda volver las cosas a su estado anterior.*

2) *En los casos de enajenaciones en*

*los que el titular de dominio no ha intervenido para nada –por las maniobras ilícitas llevadas a cabo por terceros– no se presentan los fundamentos en los que se sustenta la doctrina de la apariencia, en los que el comportamiento del titular puede dar lugar a la formación de una falsa creencia en los terceros que contratan, por lo que la ley se vuelca a su favor y en contra del titular.*

Cámara Nacional Civil, Sala F, marzo 13 de 2006. Autos: “Torrise, Juan Víctor c. sucesores de Carmen Manuela Gullán s/ reivindicación. Club de Rugby Pueyrredón c. Gullán, Carmen Manuela s /consignación”.