

# Club de campo

Escrituración. Cumplimiento de obras de infraestructura establecidas en el boleto de compraventa: necesidad de determinación precisa de las obras a realizar. Obligación de hacer.

- 114.952 — CNCiv., sala G, 2010/09/14 — Díaz Carrasco, Nora c. LCC S. A. (Publicado en *La Ley*, 2010/10/20).

*Hechos: La sentencia de grado condenó a la sociedad empleadora a otorgar al actor la escritura traslativa de dominio respecto de una unidad funcional ubicada en un country club, y a dar cumplimiento a las obras de infraestructura establecidas en el boleto de compraventa. Contra dicha resolución, la demandada apeló. La Cámara modifica el fallo apelado.*

Habiéndose condenado a la sociedad accionada a otorgar al actor la escritura

traslativa de dominio respecto de una unidad funcional ubicada en un country club y a dar cumplimiento a los trabajos de infraestructura establecidos en el boleto de compraventa y no realizados, corresponde disponer que, en la etapa de ejecución de sentencia, el juez de grado determine con toda precisión las obras que deberán ser practicadas, de conformidad con el listado elaborado por el perito ingeniero, puesto que ha omitido detallarlas en el fallo.

# Compraventa

De inmuebles. Nulidad del acto jurídico. Sustitución fraudulenta del propietario; inaplicabilidad del art. 1051 *in fine* del Código Civil. Carácter absoluto de la nulidad. Afectación del orden público, moral y buenas costumbres. Ausencia de elemento esencial del acto.

- 115.088 — CNCom., sala C, 2010/08/10 — Ortlieb, Fernando Jorge c. Ramos, Luis Evaristo y otros. (Publicado en *La Ley*, 2010/12/15).

*Hechos: El heredero de varios lotes de terreno promovió acción solicitando la declaración de inexistencia o nulidad de los*

*actos jurídicos instrumentados por escritura pública mediante los cuales una persona, sustituyendo a su padre, que había*

*fallecido 36 años antes, transfirió el dominio de dichos inmuebles. La sentencia de grado hizo lugar a la demanda, ante lo cual, los accionados apelaron. La Cámara confirma el fallo recurrido.*

**1.** Toda vez que la venta de ciertos lotes no fue realizada por el titular dominial sino por un tercero que lo sustituyó fraudulentamente mediante la falsificación de instrumentos necesarios para la transmisión del dominio, resulta inaplicable el art. 1051 *in fine* del Código Civil, por lo que los subadquirentes de tales bienes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso, pues los principios de apariencia jurídica deben ceder frente al interés del verdadero propietario que no tuvo ninguna participación en el acto ilegítimo.<sup>1</sup>

**2.** Son nulos de nulidad absoluta los actos

jurídicos instrumentados por escritura pública mediante los cuales una persona transfirió el dominio de varios lotes sustituyendo fraudulentamente a su propietario, pues tal acto compromete el interés general de la sociedad y vulnera normas de orden público, como son las que rigen las formas de transmisión y adquisición de derechos reales sobre inmuebles, a la vez que lesionan las buenas costumbres y la moral pública.

**3.** Son inválidos los actos jurídicos instrumentados por escritura pública mediante los cuales una persona transfirió el dominio de varios lotes sustituyendo fraudulentamente a su propietario, dado que carece de uno de los elementos esenciales para su constitución —el sujeto—, lo que conlleva a que resulte privado de sus efectos regulares con carácter general. (Del voto del doctor Garibotto)

#### Jurisprudencia vinculada

1. Ver también, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala C, “Dayjo S.A.I.C.F.I.C. c. Chein, Jorge y otros”, 23/10/2009, *La Ley* 13/11/2009, 13/11/2009, 6 - *La Ley* 2009-F, 580 - *DJ* 24/02/2010, 402, *La Ley* 17/03/2010, 10, *La Ley* 2010-B, 270, *La Ley* 28/05/2010, 5, *La Ley* 2010-C, 485, AR/JUR/40284/2009.

1. Doctrina relacionada: ABELLA, Adriana N., “Reflexiones sobre la adquisición *a non domino*”, *DJ* 24/02/2010, 402 - *La Ley* 2010-B, 270; FARINA, Miryam A., “Los actos *a non domino* y la procedencia de la acción reivindicatoria contra los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso”, *La Ley*, 28/05/2010, 4.

## El acto nulo que carece de efectos\*

Por Mariano Gagliardo

**1.** La sentencia, brevemente comentada, refleja un largo historial que remonta su inicio —se alude a los hechos— a casi medio siglo de avatares.

En ambas instancias, se admitió el planteo de nulidad del actor, único titular de distintos lotes en provincia de Buenos Aires. Además, la legitimación del accionante es vía hereditaria —suce-

\* Publicado en *La Ley*, 15/12/2010.

dió a sus padres— y a través de una cesión onerosa a su hermana. El origen de la “sucesivas transferencias dominiales”, que precedieron al pleito, resultan escrituras de venta falsificadas atribuidas al padre del actor y datan de muchos años posteriores al fallecimiento del supuesto enajenante.

La burda maniobra estafatoria les valió al escribano interviniente y a un *colaborador íntimo* una condena a pena de dos años de prisión en suspenso por el delito de falsificación de instrumento público.

Como se recordará, el Código Civil en los arts. 1041 al 1044 no contempla la nulidad de los instrumentos públicos, pues es en el caso aplicable el art. 989, Código Civil (“son anulables los instrumentos públicos [...]”), en cuanto a que la invalidez del acto jurídico dependerá de una investigación. Es decir, el instrumento falsificado está sujeto a la prueba de la falsedad material, corroborada, en el caso, en sede penal.

2. Una rápida lectura de la sentencia recaída podría suscitar el siguiente interrogante: ¿no es aplicable el art. 1051 del Código Civil al tema en debate? Luego de la ley 17.711 (*Adla*, XXVIII-B, 1810), la situación jurídica de los actos inválidos no solo se limita a las previsiones que están contempladas en el título “De la nulidad de los actos jurídicos” (arts. 1037 y ss.), sino que abarca, entre otros, los actos inválidos por demencia de una de las partes protegiendo al contratante de buena fe y a título oneroso; y el art. 954, relativo a la anulación o revisión de los actos por lesión subjetiva.

El art. 1051 citado, por su parte, introdujo una excepción de especie en su apartado final, que es de delicada interpretación: supone una anterior adquisición por acto nulo o anulable y una ulterior adquisición onerosa de buena fe; es esta última transmisión la tutelada y tiene en cuenta a los sucesores singulares para evitarles un perjuicio a raíz de la invalidez. En términos legales dice el dispositivo “[...] salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, sea el acto nulo o anulable”.

El precepto consagra una amplia pero cuidadosa tendencia a proteger la seguridad del tráfico inmobiliario contra cualquier inconveniente derivado de vicios ocultos del derecho del disponente, bajo dos únicas condiciones: buena fe y título oneroso del adquirente.

Y con motivo de la pregunta planteada, caben las siguien-

tes afirmaciones. En primer lugar, una hermenéutica contextual del precepto, aunada a una interpretación finalística de aquel, favorece el reclamo del actor.

Es que la protección a terceros adquirentes de inmuebles requiere una serie de recaudos legales y exigencias claras, propuestas por la doctrina y aceptadas por antigua y reiterada jurisprudencia.

En tal sentido, se decidió que el propietario de un inmueble que aparecía enajenándolo mediante escritura falsa –pues figuraba vendiendo un titular que en realidad no había comparecido al acto– podía reivindicarlo del poseedor actual, subadquirente de buena fe, diciéndose que el dueño, al no haber concurrido ante el escribano, no había dejado de serlo en momento alguno y sus herederos podían reclamar la restitución del bien. En otra oportunidad, se sostuvo que, si alguien, con falsa documentación de identidad personal, concurre ante un escribano y otorga la escritura de venta de un inmueble a favor de otra persona de buena fe, y luego se prueba la maniobra en sede penal que le condena por estafa, el dueño del inmueble puede reivindicarlo contra cualquier actual poseedor de buena fe y aunque se interpongan varias transmisiones hasta llegar a éste<sup>1</sup>.

Porque existen pautas inconmovibles respecto del art. 1051, que se imponen, también por seguridad jurídica, toda vez que nadie pierde el dominio sobre un inmueble si no ha intervenido como autor, siendo inoponibles al propietario los actos practicados por terceros.

Para clarificar el espíritu que subyace en el artículo 1051, en un valioso estudio, Jorge Horacio Alterini<sup>2</sup> destaca que el dispositivo citado no protege al subadquirente de buena fe y a título oneroso ante una escritura falsificada, recordando que Alsina Atienza propuso un agregado a la norma citada que excluía la protección del subquirente de buena fe y a título oneroso, cuando el acto “se hubiera realizado sin intervención alguna del titular del derecho o consistiera en actos dolosos de terceros”.

Queda entonces claro que el causante no pudo disponer (había fallecido) de sus lotes, maniobra consumada por terceros, siendo el hijo (actor), sucesor legítimo en su reclamo (art. 3417 del código citado).

**3.** El título de esta nota, releyéndolo, no es terminante. Y

1. Cfr. ALSINA ATIENZA, Dalmiro A., “Los derechos reales en la reforma del Código Civil”, *Jurisprudencia Argentina*, 1969-469, valioso estudio del que hemos tomado la jurisprudencia citada.

2. ALTERINI, Jorge H., “El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible”, *Jurisprudencia Argentina*, 1971-640.

ello es así, pues existen hipótesis donde la sanción de nulidad no puede *arrasar* los alcances del acto viciado, inclusive si la controversia alcanzare a una persona jurídica. Por solo citar algunos ejemplos: la sociedad comercial de objeto ilícito es “nula de nulidad absoluta” (art. 18, ley 19.550, t.o. 1984 [*Adla*, XLIV-B, 1319]) y, más allá de la extinción del ente, no se pueden borrar los efectos que aquella produjere; el art. 1053 del Código Civil admite, para el supuesto que trata, una compensación legal, más allá de la nulidad del acto; o bien la acción para dejar sin efecto la simulación –art. 959– mal puede desconocer todo lo acontecido en la relación habida.

La sentencia comentada, atendiendo precisamente a la seguridad jurídica, contribuye en la oportunidad a que prevalezca el valor justicia.

## Compraventa inmobiliaria

Reserva: *ad referendum*; rechazo; responsabilidad precontractual; culpa *in contrahendo*; incumplimiento del plazo; indemnización; procedencia.

• 56.639 – CNCom., sala C, abril 30-2010 – Gómez, María de los Ángeles c. Cordis S. A. y otro s/ordinario. (Publicado en *El Derecho*, 2010/11/19).

**1.** La reserva no es más que un precontrato o una figura contractual atípica mediante la cual los estipulantes se comprometen a efectuar una futura compraventa, caducando el compromiso del vendedor al vencimiento del plazo y perdiendo el interesado la señal dada al efecto, si dicha operación no es a fin de cuentas celebrada, salvo los supuestos en que proceda su devolución.

**2.** La reserva se trata de una convención bilateral y consensual, quedando así requerido el consentimiento de ambas partes para producir efectos jurídicos.

Debe prevenirse que la convención no quedó perfeccionada, pues al haber sido concebida *ad referendum* de la aprobación de la propuesta de compra efectuada por la actora a la eventual vendedora, resulta dirimente entonces que aquella fue luego expresamente desestimada. Es que aun cuando dicho rechazo tuvo lugar fuera del plazo de 48 h originariamente estipulado, en modo alguno puede entenderse configurado un consentimiento en los términos del art. 1144 y ss. del Código Civil.

**3.** La actora no puede reclamar en fun-