

A C U E R D O

En la ciudad de La Plata, a 12 de noviembre de 2014, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores **Hitters, Genoud, Kogan, Negri**, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia única definitiva en la causa C. 109.463, "Illescas, Daniel Eduardo contra Godoy, Cornelio y otro. Reivindicación" y su acumulada "Godoy, Cornelio contra Federico, Gustavo Alejandro. Fijación de plazo para escriturar y escrituración".

A N T E C E D E N T E S

La Sala III de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Lomas de Zamora confirmó el fallo de primera instancia que, por un lado, rechazó la demanda de fijación de plazo para escriturar y de escrituración promovida por Cornelio Godoy contra Gustavo Alejandro Federico y, por otro, hizo lugar a la acción de reivindicación incoada por Daniel Eduardo Illescas contra Cornelio Godoy y demás ocupantes del inmueble sito en la calle Santa Catalina n° 448 de la localidad de Llavallol (fs. 273/280 y 324/329).

Se interpuso, por el apoderado del señor Cornelio Godoy, recurso extraordinario de inaplicabilidad

de ley (fs. 336/353).

Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

C U E S T I Ó N

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

V O T A C I Ó N

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Hitters dijo:

I. De forma liminar, para una mejor comprensión de los asuntos controvertidos en autos, considero necesario exponer -sucintamente- las pretensiones deducidas en los expedientes traídos a consideración de esta Corte.

En la causa caratulada "Illescas, Daniel Eduardo contra Godoy, Cornelio y otro. Reivindicación", el actor reclama la posesión del inmueble ubicado en la calle Santa Catalina n° 448 de la localidad de Llavallol, partido de Lomas de Zamora, ante la ocupación ilegítima del demandado, fundándose en la escritura traslativa de dominio celebrada con fecha 3 de julio de 1998 con Gustavo Alejandro Federico y en la doctrina de esta Corte, según la cual la reivindicación procede cuando es sustentada en la posesión de los antecesores en el dominio (fs. 50/53).

En la acumulada "Godoy, Cornelio contra Federico, Gustavo Alejandro. Fijación de plazo para escriturar y escrituración", el accionante pretende la escrituración de la misma propiedad con base a la compraventa convenida también con Gustavo Alejandro Federico, la que habría sido concertada el 17 de enero de 1991 por la suma de U\$S 12.000, habiendo abonado la totalidad del precio y recibido a cambio la posesión de la vivienda (fs. 102/109 vta.).

En la demanda de este último expediente, Cornelio Godoy dijo que las partes no instrumentaron la venta en ningún documento y que el precio fue abonado en distintas fechas. Por otra parte, expuso que en algunos recibos consta el pago proporcional de las cuotas de un mutuo hipotecario, dado que el inmueble fue gravado con ese derecho por Federico -sin su conocimiento y autorización- por el monto de U\$S 25.000 por un crédito otorgado a favor de Daniel Eduardo Illescas. Indicó que el demandado Federico siempre fue reacio a escriturar, desconociendo aún el contrato de venta. Manifestó también que fue sorprendido cuando en el año 1999 recibió una intimación de parte de Illescas para que desocupara el inmueble.

II. El Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 10 del Departamento Judicial de Lomas de Zamora, mediante sentencia única, hizo lugar a la

demanda de reivindicación y rechazó las pretensiones de fijación de plazo para escriturar y de escrituración (fs. 273/280).

Apelada esta decisión por el apoderado de Godoy, la Cámara del mismo fuero y departamento judicial confirmó lo resuelto por el juez de la instancia de origen, considerando -en lo sustancial- que de la prueba reunida en autos no surge la existencia del contrato de compraventa invocado por Godoy y que, por ende, debía prosperar la pretensión reivindicatoria de Illescas en virtud de lo dispuesto por los arts. 2758 y 2790 del Código Civil (fs. 324/329).

III. Contra el pronunciamiento de Cámara, el representante de Cornelio Godoy interpone recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 336/353 vta.) en el que alega la errónea interpretación del derecho y de los hechos ventilados en los procesos, con vulneración de las reglas de la sana crítica y de las garantías de defensa y debido proceso, así como también el apartamiento de la verdad objetiva por incurrirse en un excesivo rigor formal (fs. 336 vta.).

Denuncia, concretamente, la infracción de los arts. 1016, 1017, 2377, 2401, 2609, 2772 y 2789 del Código Civil; 163 inc. 5, 266, 272 y 384 del Código Procesal Civil y Comercial; 14, 14 bis, 16, 17, 18 y 19 de

la Constitución nacional e invoca la doctrina del absurdo (fs. 340 y ss., 352).

IV. El recurso prospera, por las razones que paso a exponer y a la luz de los antecedentes que encuentro relevantes y estimo necesario precisar a continuación.

1. No es motivo de controversia la existencia de un vínculo contractual entre los señores Godoy (parte actora en el expediente sobre fijación de plazo para escriturar, y además, demandada en los autos sobre reivindicación) y Federico (demandado en los mencionados autos sobre escrituración), ni que el objeto de ese contrato lo constituye el inmueble de calle Santa Catalina n° 448 lotes 2 y 3 de la manzana 3 de la localidad de Llavallol, partido de Lomas de Zamora.

Tampoco que, en cumplimiento de ese acuerdo de voluntades, Federico otorgó a Godoy el uso y goce del aludido fundo -que detenta hasta hoy materialmente en mérito a dicho nexo contractual-, mediante el compromiso de pago por parte del segundo de un precio en dinero (ver fs. 102 vta./106 vta. y 136 vta./138 del aludido expediente sobre fijación de plazo para escriturar; y 85 vta./89 vta. del expediente sobre reivindicación en el que Godoy es parte accionada).

Sí es motivo de debate, en cambio, la naturaleza jurídica del vínculo descripto.

En tanto Godoy afirma que se trató de un contrato de compraventa inmobiliaria, Federico esgrime que se trató de una locación de cosa. Y tal discrepancia, como es de toda obviedad, se proyecta tanto en torno al carácter que asume la detentación material del inmueble (pues, mientras que Godoy dice ser poseedor de la cosa en mérito a la tradición recibida del *enajenante*, Federico lo controvierte, sosteniendo que como *locador* le otorgó sólo la tenencia del bien a Godoy, inquilino o locatario en tal relación), como en lo que respecta al precio abonado (nuevamente, Godoy afirma haberse pactado por la compraventa un precio en cuotas, mientras Federico sostiene que se trata de un canon locativo mensual).

Ambas partes discrepan -aunque esto carezca de mayor proyección en la presente controversia- en relación a la fecha del efectivo nacimiento del vínculo, la que en definitiva se sitúa entre los años 1990 y 1991 (fs. 102 vta./106 vta. y 136 vta./138 del ya mencionado asunto sobre la fijación de plazo para escriturar).

Paralelamente, existe consenso entre las partes en torno a la circunstancia de que Federico, como titular del bien objeto de autos, gravó con una hipoteca el bien a favor de Illescas en el año 1994 (ver fs. 103 vta. y 137 vta. del expediente de fijación de plazo para escriturar).

Finalmente, tampoco es discutido en el **sub lite** que Federico, el 3 de julio de 1998 -es decir, con posterioridad al aludido contrato concertado con Godoy-, celebró con el señor Illescas -actor en el juicio de reivindicación- un contrato de compraventa mediante el cual se comprometió a transmitirle a este último la propiedad de la finca objeto de controversia, habiéndose instrumentado este segundo contrato mediante escritura pública, que se encuentra inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble (ver fs. cit.).

2. Ahora bien, apontocándose en las respectivas posiciones contractuales que cada uno de los sujetos ha esgrimido, se impetraron sendas pretensiones -cuyo trámite se dispuso acumular en la instancia de origen-, a saber:

a. Illescas persigue la reivindicación del bien ocupado por Godoy, invocando para ello la posesión anterior del enajenante Federico, acción que es resistida por Godoy, pues afirma ser adquirente con posesión otorgada por el vendedor Federico, con anterioridad al título del reivindicante (esta discusión tramita en el expediente "Illescas c. Godoy s. reivindicación").

b. Godoy reclama a Federico (en los autos "Godoy c. Federico s. fijación de plazo para escriturar") el cumplimiento de la obligación de otorgar la escritura

traslativa de dominio, con más los daños y perjuicios y, para el caso de imposibilidad de cumplimiento, la resolución del vínculo y los daños y perjuicios resultantes.

3. Es evidente pues, la mutua interconexión de las pretensiones articuladas, en tanto la decisión que recaiga en cada una de ellas propagará necesariamente sus efectos a todos los sujetos involucrados en ambos procesos, que tramitan acumuladamente.

Concretamente, y en lo que resulta ser el talón de Aquiles del entuerto, la cuestión central reside en dilucidar el verdadero carácter del contrato celebrado entre Godoy y Federico en los años 1990/1991.

Ello así, en tanto dicha determinación resulta dirimente para establecer cuáles son las consecuencias recíprocas de esos actos jurídicos; vale decir, si han de coordinarse los efectos de ambos negocios, o bien si uno habrá de prevalecer, menguando la eficacia del restante.

En efecto. Si prosperase la tesis sostenida por Godoy -es decir, que entre él y Federico se celebró un verdadero contrato de compraventa inmobiliaria en virtud del cual ha recibido la posesión- ello no sólo lo haría vencedor en la pretensión que esgrimió frente a Federico -habrá que ver si el cumplimiento se materializa de modo

principal, mediante la escrituración o a través del sucedáneo de los daños y perjuicios que subsidiariamente reclama-, sino que también le permitirá repeler la acción reivindicatoria que postuló Illescas -en tanto habrá acreditado su posición de comprador de fecha anterior y poseedor del bien a quien se le habría hecho la tradición del mismo-.

Por el contrario, de tenerse por comprobada la existencia de una locación de cosas entre Godoy y Federico, desaparece el sustrato de la escrituración que el primero reclama, en tanto -y al mismo tiempo-, ya no habría dos negocios de compraventa sobre un mismo bien, sino uno solo, que concurre con la aludida locación.

Y en este último caso, Godoy no podría invocar a favor suyo la posesión que proclama -pues nunca la habría recibido-, sino tan sólo los derechos de uso y goce que la locación le confiere, que sólo le permite disfrutar de la cosa en la aludida extensión y por el plazo de vigencia de la locación.

4. Con ser éste el extremo controvertido más relevante de esta complicada discusión -el relativo a la naturaleza jurídica del contrato, no así el de su existencia, pues los litigantes son contestes en que las une un vínculo contractual-, las partes no han atinado a extender por escrito un documento que plasme el alcance de

dicho acuerdo de voluntades. De allí que el núcleo del proceso haya transitado principalmente por esclarecer esta oscura cuestión.

Frente a la apuntada carencia de antecedente documental referido a la génesis del acuerdo, sólo se han arrimado una serie de recibos que constituyen la única forma de instrumentación escrita -obviamente, del tramo funcional del convenio- a partir de la cual han de reconstruirse el sentido y alcance del contrato, a la luz de los restantes elementos de prueba que indirectamente coadyuvan a aquella determinación.

En relación a tales instrumentos, es del caso destacar que han sido reconocidos por el demandado Federico, tanto en lo que hace a la firma, como en lo que se refiere a la fecha en ellos consignada, mas no en lo relativo al "concepto" que expresan, aspecto que fue desconocido expresamente (ver fs. 136 vta. punto II. 10 del expediente de escrituración), aduciendo que los mismos -en tanto refieren a una compraventa y no a una locación- fueron adulterados.

5. Ahora bien, en la faena de valorar estos extremos, tanto en la instancia de origen, como en la alzada, la cuestión ha sido decidida por la inexistencia de un contrato de compraventa entre Godoy y Federico.

El juez de primera instancia analizó los

recibos aportados por Godoy de fs. 35, 36 y 37/43 y concluyó -a la luz de lo dictaminado por el experto- que los mismos "carecen de validez en los conceptos que se refieren a la compraventa del inmueble, pues fueron notoriamente adulterados, circunstancia que los torna ineficaces para demostrar los hechos invocados en demanda. En efecto -agregó- no puede inferirse la celebración de un contrato de compraventa (cfr. art. 1323, Cód. Civil) mediante una serie de recibos que -para su descrédito- padecen notorios y burdos agregados realizados con distintos trazos y utilización de tintas" (fs. 277 y vta.) y añadió que los restantes elementos (testigos) nada aportaban en tal sentido (fs. 278).

Para confirmar lo así decidido por el juez de primera instancia, la Cámara comenzó por destacar la evidente distinta grafía que exhiben los aludidos recibos, donde según la pericial caligráfica realizada únicamente la firma inserta en los mismos pertenece al accionado Federico -a excepción de la expresión "compra de casa" que se consigna en el recibo de fs. 36, que también fue escrita por el firmante-, siendo que los demás conceptos han sido confeccionados por otra persona y con distinta tinta (fs. 326 y vta.).

Concretamente, afirmó el **a quo** que "*partimos de recibos que, en lo escrito por el incoado, sólo abarcan*

los montos y las fechas, y en el recibo de fs. 36 el solitario concepto de 'compra de casa' (fs. cit.).

Paralelamente, la alzada reprocha a Godoy haber guardado silencio en la demanda en relación a este punto pese a ser una circunstancia evidente y manifiesta, habiéndose referido a la problemática de la firma en blanco recién en la expresión de agravios (fs. 326 vta.).

Restó también relevancia a la confesional prestada por el accionado, así como a los demás elementos presuncionales invocados por Godoy -mejoras, pago de impuestos, etc.- (fs. 327).

A su vez, computó en contra de la tesis de Godoy la conducta desplegada por éste durante la relación contractual, pues no advirtió que en ellas se trasuntan las de un comprador (fs. 327), desde que no evidenció protesta alguna frente a la hipoteca del inmueble -y, aún, se avino a abonar parte de la deuda contraída- en tanto *"no existe acto de mayor prueba de señorío que el referido"* (fs. cit.). *"No puede deducirse -concluye- del comportamiento del mismo, que haya asumido el rol del comprador, cuando como se ha visto, dejó transcurrir ocho años sin manifestación formal alguna"* (fs. 327 vta.).

Así, y en la medida en que no encontró certeza en cuanto a la existencia del contrato de compraventa, tuvo por no demostrado el mismo, con lo que

confirmó el rechazo de la demanda de escrituración (fs. 328). A renglón seguido, y en trance de resolver la acción impetrada por Illescas, declaró admisible la reivindicación intentada contra Godoy (fs. cit. y vta.).

6. Contra esta decisión se interpone el recurso extraordinario en tratamiento (fs. 336/353 vta.).

En lo que encuentro relevante a fin de dar adecuado tratamiento al embate que formula, el quejoso denuncia absurdo en la valoración de la prueba documental y violación de los arts. 1016 y 1017 del Código Civil (fs. 343).

a. Más allá de la oportunidad procesal en la que podría haber respondido Godoy al argumento de la "adulteración" del recibo (no se me escapa que el tema fue invocado por Federico al contestar demanda a fs. 138 y el accionante guardó silencio frente a la decisión del art. 484 del Código Procesal Civil y Comercial obrante a fs. 140, siempre en relación al juicio de escrituración), lo cierto es que no pesaba sobre el actor deber alguno de expedirse sobre el particular, pues pudo válidamente mantenerse incólume en su tesis ya esgrimida en la demanda.

En definitiva, y sea que los recibos hubieran sido completados o no por Federico, con la misma o distinta tinta, es lo cierto que por vía de principio la firma inserta en los mismos es la que atribuye la autoría

(arg. arts. 1026 y 1028 del Código Civil), y él en todo momento afirmó haber recibido los recibos tal y como se encuentran redactados.

Quiero significar con ello que le bastó en principio al accionante con haber acompañado los recibos en cuestión y haber ofrecido prueba pericial en caso de desconocimiento de la firma (conf. fs. 107 y vta. del expediente de escrituración). La cuestión acerca de la firma en blanco y de la eventual adulteración del recibo firmado por Federico, por regla únicamente impone la carga de acreditar lo que prevén los arts. 1016, 1017 y 1019 del Código Civil a quien pretende ampararse en tal impugnación, que en el caso no es otro que el demandado Federico. Recién luego de acreditados tales extremos podría indagarse sobre la eficacia probatoria de tales recibos.

Y como bien señala el recurrente a fs. 343, "en la pericia caligráfica no se ha establecido si dichos documentos han sido completados antes o después de puesta la firma del señor Federico. Y esta parte insiste que los mismos fueron presentados tal como fueron firmados".

Vale decir entonces, que aún prescindiendo de la alegación en torno al alcance de las normas que rigen la hipótesis de la firma en blanco -cuestión que la Cámara tilda de extemporáneamente contestada-, el actor Godoy ha respetado su tesis acerca de que ha recibido los documentos

con el contenido que expresan, suscriptos por el demandado, sea quien fuere que los haya completado. Hipótesis que no sólo no ha abandonado, sino que mantiene en esta instancia extraordinaria.

De allí que reitere, a fs. 343 vta., que "toda esta cuestión -la relativa al momento de alegarse la regulación de la firma en blanco- es improcedente, ya que los recibos fueron entregados, llenados tal como están, al Sr. Godoy, cuando hacía los pagos y el señor Federico recibía los pagos, ya que era el mismo Sr. Federico quien entregaba los recibos confeccionados tal como están presentados".

En síntesis, sea que se invocó tardíamente, sea que se lo hizo en tiempo oportuno, es lo cierto que se trata de una problemática sobre la que no es posible expedirse, en tanto queda desplazada al no haberse acreditado en autos la prueba de los extremos que los arts. 1016 y 1017 imponían al demandado. Con ello, y a la luz de los argumentos que porta el recurso, y que acabo de reseñar, se esfuma este planteo previo que señala el **a quo**.

b. Despejada pues la cuestión de la oportunidad que reprocha la alzada, el eje de la controversia se traslada a la valoración misma de los mentados documentos, tarea esta respecto de la cual el recurrente denuncia el absurdo (fs. 348 vta.), en tanto

afirma que el error manifiesto radica en la falta de apreciación del recibo de fs. 36, que -dice allí- pareciera no existir para el sentenciante.

Veamos.

El mentado instrumento de fs. 36 fue otorgado por el concepto "compra de casa". Tanto esta mención como la firma y la fecha han sido indubitadamente atribuidas al demandado, acreditando el pago de la suma que allí se indica por parte del actor Godoy.

La circunstancia de que haya sido calificado de "solitario" por el **a quo** -pues si bien el resto de tales documentos también coinciden en esta descripción, a diferencia de éste no habrían sido redactados de puño y letra por Federico- no le resta la capital eficacia probatoria de la que ha prescindido el sentenciante.

En efecto, de un lado, como bien lo puntualiza el quejoso, se trata del primer recibo otorgado por Federico, vale decir, no sólo es el de fecha más cercana al acuerdo de voluntades, sino que resulta ser aquél mediante el cual el accionado, con su propia grafía calificó por vez primera y sin hesitaciones al negocio como una compraventa. Y como bien puntualiza el quejoso, la circunstancia de que los restantes documentos hayan sido redactados por un tercero no enturbia este antecedente en tanto responden al mismo concepto del primitivo recibo.

Como advierte el recurrente, "el primer recibo de fecha 17 de enero de 1991 fue otorgado por el Sr. Federico en concepto de 'compra de casa', y si los demás recibos fueron llenados por una persona distinta a la del Sr. Federico, lo que debe establecerse es si dichos documentos fueron llenados cumpliendo con el concepto del recibo inicial ... Es evidente que los recibos posteriores al otorgado con fecha 17 de enero de 1991 responden al mismo concepto de 'compra de casa', y es así como se encuentran llenados, sin vulnerar lo que las partes entendieron contratar ni la voluntad expresa del Sr. Federico expuesta en su primer recibo de fs. 36 ... A quien correspondía rebatir ello era al demandado, Sr. Federico, probando que los recibos no correspondían al concepto en que fueron llenados, conforme las previsiones del art. 1017 del C.C." (fs. 348 vta. y 349 vta.).

c. Reitero que lo que atañe a la tesis que el demandado esgrime en torno a la denunciada "adulteración" de los aludidos instrumentos no puede tener virtualidad para enervar la eficacia probatoria de los mismos, toda vez que no sólo no ha demostrado el señor Federico que hayan sido otorgados en blanco y llenados contra la voluntad de su autor sino que ni siquiera ha acreditado una cuestión que resulta de tratamiento anterior, cual es que en tales condiciones -reitero, en

blanco- hayan sido entregados a Godoy (arg. arts. 1016, 1017 y 1019 del Código Civil).

d. Lo expuesto, en mi opinión, resulta suficiente para tener por demostrado el vicio de absurdo que denuncia el recurrente respecto de la valoración de la prueba instrumental aportada a la causa, lo que descalifica el fallo en crisis (art. 289 inc. 1 del C.P.C.C.).

7. En tránsito a la composición positiva del pleito, soy de la opinión de que corresponde declarar que el accionante Godoy ha logrado acreditar la existencia de un contrato de compraventa y la correspondiente obligación de escriturar, cuyo cumplimiento compulsivo reclama (arts. 1323, 1140, 1185, 1187, 1188 y concordantes del Código Civil).

En efecto, ha quedado probado que Federico vendió a Godoy el inmueble de calle Santa Catalina n° 448 de la localidad de Llavallol, a comienzos del año 1991, entregándole la posesión, tal como se desprende de los instrumentos acompañados a fs. 8/49 y de las pruebas de peritos producidas (fs. 259/300 de la causa de escrituración y 192/195 de la causa de reivindicación); en tanto que el demandado Federico -conforme alegara en la contestación de la demanda de la causa acumulada (ver fs. 136 vta./138)- no ha demostrado los hechos afirmados en su presentación, particularmente, que hubiera entregado solo

la tenencia del inmueble de marras, en razón del supuesto contrato de locación celebrado con Godoy. Ello es así, pues, conforme establece la Ley de Locaciones Urbanas, no produjo prueba idónea que corrobore sus aseveraciones (arts. 1, ley 23.091; 1191 y 1193, Cód. Civil; 375, 385, 457, 474 y concs., C.P.C.C.).

Así, con relación a la valoración de las pruebas dirigidas a acreditar la existencia de la compraventa celebrada entre Godoy y Federico, corresponde juzgar en primer lugar la eficacia probatoria del recibo glosado a fs. 36 de la causa de escrituración, instrumento clave sobre el que se asienta la queja formulada por el impugnante.

Al respecto, a diferencia de lo resuelto por el tribunal **a quo**, entiendo que la interpretación de la parte que alude al concepto por el que fue extendido el recibo -"por compra de casa"- permite tener por probada la verdadera intención de los contratantes y el motivo por el que fue entregada la cosa reivindicada por Illescas. Los términos son claros y el contrato no puede ser calificado como una locación de cosa. Las partes celebraron una compraventa (arts. 1191, 1193, 1198, 1323 y 1493, Cód. Civil; 384 y 385, C.P.C.C.).

Tal aserto se encuentra respaldado con el informe de la perito Bettinotti, quien dictaminó que el

documento de fs. 36 sólo fue completado a partir de la palabra "Santa". Vale decir, entonces, que la parte del texto que dice por "compra de casa" fue escrita realmente por el demandado Federico, razón por la cual el significado de los términos empleados en el recibo no admite discusión en cuanto a su sentido y alcance interpretativo (arts. 384 y 474, C.P.C.C.; 1198, Cód. Civil) ni, consecuentemente, respecto de la naturaleza del contrato celebrado, con apoyo en la existencia del principio de prueba por escrito, a diferencia de lo que ocurre con la locación esgrimida por Federico, quien no produjo prueba de la misma índole (arts. 1191 y 1193, Cód. Civil; 1, ley 23.091).

Estas consideraciones son por sí solas demostrativas del absurdo endilgado a la decisión de la alzada por el recurrente. Sin embargo, a ello se añade el indicio que se deriva del importe consignado en el mismo recibo (la suma de "novecientos dólares estadounidenses"), ya que este monto no se condice con las características de la vivienda entregada por Federico (ver fs. 192/195 de la causa de reivindicación; arts. 384 y 474, C.P.C.C.).

Pero más allá de ello, en el **sub lite** también encuentro configurado la infracción de las disposiciones contenidas en los arts. 1016 y 1017 del Código Civil (art. 289, C.P.C.C.).

Efectivamente, en lo que atañe a la

interpretación del instrumento de fs. 36 y a los demás recibos en los que fue añadida la expresión "por compra" o "por venta" de la casa ubicada en la calle Santa Catalina 448 de Llavallol (fs. 37/43), debe tenerse presente que esta Corte ha resuelto que para verificar si se trata de un supuesto de documentos firmados en blanco y, en su caso, de qué manera fueron utilizados, es indispensable establecer previamente si rigen en el caso los arts. 1016 y 1017 del Código Civil (documento firmado en blanco por una persona a otra, para que sea llenado en los términos en que ha sido confiado), o, por el contrario, la hipótesis se aloja en el marco del art. 1019 de igual digesto (documento firmado en blanco que ha sido fraudulentamente sustraído a la persona a quien se hubiese confiado o bien sustraído al propio firmante, y posteriormente llenado contra la voluntad de quien lo suscribiera). En el primer supuesto, *la persona que impugna* el contenido del instrumento por haber sido llenado en forma contraria a sus instrucciones, *debe acreditar*: a) el hecho material de haber sido firmado el papel en blanco, b) la entrega de dicho papel firmado a un tercero, y c) *que el tercero*, habiendo aceptado el cometido, *no ha cumplido las instrucciones recibidas*, para lo cual conforme al art. 1017, no puede utilizarse la prueba testimonial. En el segundo, cuando ha ocurrido una sustracción fraudulenta de papeles firmados en blanco, ha

de justificarse la sustracción y el abuso de la firma que se produce en su consecuencia, no rigiendo aquí la limitación probatoria del art. 1017, o sea que son válidas las pruebas de testigos y de presunciones (conf. causas Ac. 68.838, sent. del 10-IV-2001, "D.J.B.A.", 160-222; Ac. 72.972, sent. del 13-II-2002).

En el caso, la alzada no ha reparado en dicha distinción ni ha considerado los extremos que debe demostrar el impugnante.

En autos, el demandado Federico no alegó -en la contestación de la demanda- el supuesto de hecho contemplado en el art. 1019 del Código Civil, vale decir, que los recibos le fueron sustraídos por un tercero, sino simplemente que los mismos fueron adulterados en la parte referida a los "conceptos" (fs. 138). Empero, de acuerdo con la carga expuesta **ut supra**, no ha acreditado que Godoy hubiera incumplido con las instrucciones recibidas al entregarle los mentados recibos (arts. 375, C.P.C.C.; 1017, Cód. Civil), situación que permite configurar el caso -ante el reconocimiento de las signatures insertas en los recibos- como una hipótesis de "firma de documento en blanco" (art. 1016, Cód. Civil) y corroborar aún más -de esta manera- que el contrato celebrado por las partes fue una compraventa, tal como fuera alegado por el recurrente (fs. 349 vta. y ss.).

Por otra parte, coadyuva a esta interpretación la existencia de múltiples indicios. En primer lugar, como señalé antes, el monto de las cuotas abonadas por Godoy, que por las condiciones de la vivienda no se corresponden con el precio de una locación (fs. 31/49 de la causa de escrituración y 192/195 de la causa de reivindicación; arts. 163 inc. 5, 384, 385 y 474, C.P.C.C.). En segundo término, el tiempo transcurrido desde el pago de la última cuota y la fecha en que fue iniciada la acción reivindicatoria: repárese en que tanto Federico como Illescas no denunciaron haber iniciado una acción de cobro por cánones locativos adeudados ni una acción de desalojo (arts. 163 inc. 5 y 384, C.P.C.C.; 1556, 1579 y cons., Cód. Civil; 5, ley 23.091). Se suma a ello la posesión esgrimida por Godoy, fundada no sólo en el pago de impuestos y servicios, sino en verdaderos actos posesorios como son las mejoras y tareas de mantenimiento realizadas en la propiedad, demostradas a partir de la pericia en ingeniería civil (v. fs. 8/30 de la causa de escrituración y 192/195 de la causa de reivindicación; arts. 163 inc. 5, 384, 385, 457 y 474, C.P.C.C.; doct. art. 2384, Cód. Civil).

En lo que concierne a la hipoteca constituida sobre el inmueble por el entonces titular registral (fs. 137/vta. de la causa de escrituración y 11/12 de la causa de reivindicación), circunstancia sobre

la que la Cámara hizo mérito para quitar eficacia probatoria a los elementos de convicción producidos por Godoy -ya que con ese gravamen tuvo por acreditado que el señorío era ejercido todavía por Federico, fs. 327/vta.-, el argumento resulta falaz e inválido dado que no resulta atingente a la prueba de la celebración de la compraventa.

Por el contrario, la hipoteca podría ser utilizada como un indicio en contra de la buena fe de Federico y, en todo caso, de una suerte de connivencia con Illescas, quienes conociendo la posesión ejercida por Godoy, sobre todo por los pagos efectuados por éste -a los que me he referido con anterioridad-, no podían desconocer la venta del inmueble (fs. 44/49 de la causa de escrituración; arts. 384 y 385, C.P.C.C.).

Desde esta perspectiva y del examen de las manifestaciones vertidas en los escritos constitutivos de los procesos, se infiere que las conductas seguidas por Federico e Illescas no se presentan de un modo coherente y leal para con Godoy (ver fs. 137/vta. de la causa de escrituración; art. 1198, Cód. Civil). Al respecto, cabe poner de relieve que Illescas, en la demanda de reivindicación, no ha expuesto ninguna circunstancia que permita conocer el contexto en que otorgó el préstamo hipotecario a Gustavo Federico, no obstante haber invocado la escritura traslativa de dominio celebrada con él (la

demanda resulta llamativamente pobre en el relato de los hechos, máxime tratándose de una reivindicación). En el escrito nada dice acerca de si el crédito fue cancelado y cómo. Tampoco aclara por qué Godoy abonó parte de las cuotas hipotecarias (fs. 50/51 vta. de la causa de reivindicación y 43/49 de la acumulada).

En este orden de cosas, es menester traer a colación que cuando se trata de actos realizados para perjudicar a terceros, las partes intervinientes intentan rodearlo de todas las apariencias necesarias para borrar los rastros, operando con premeditación y ocultando los indicios comprometedores. De ahí las dificultades probatorias en torno a la acreditación de los extremos de colusión, que exige desplazar al demandado, en ciertos aspectos referentes a la demostración de los hechos que afirma en su descargo, para evitar caer en una desvanecedora rigidez del esquema tradicional en materia de la carga de la prueba, que se constituya en una infranqueable valla a las dificultades propias de ciertos hechos, sea porque se encuentra en mejores condiciones técnicas o científicas o porque se halla en una situación fáctica más favorable; si se desea alcanzar una solución justa del caso derivada del orden jurídico vigente, con particular referencia a las circunstancias de la causa y tal como lo establece conocida doctrina de la Corte Suprema de la Nación (Fallos, 261:209, 262:144,

284:119, entre otras; conf. Morello, Augusto M., *Dificultades de la prueba en procesos complejos*, 2004, ed. Rubinzal-Culzoni, pp. 80/81).

8. Corresponde ahora que me pronuncie sobre la suerte que ha de correr la acción de reivindicación entablada por Illescas.

Habiéndose dilucidado aquel interrogante inicial en torno a la naturaleza jurídica del contrato -a favor, como vimos, de la existencia de una compraventa-, la cuestión queda situada en el cuadrante de la preferencia mediando sucesivas ventas sobre el mismo bien, cuestión que ha de resolverse a favor de Godoy, quien ha recibido la posesión en mérito a un título anterior, por sobre la compraventa celebrada entre Federico e Illescas con posterioridad a aquella tradición (doctrina de los arts. 577, 594, 596 y concs. del Código Civil).

Es que como ha expresado Morello, "importa poner de relieve que en el supuesto de mediar un poseedor por boleto de fecha anterior, el posterior comprador por escritura pública nunca ha adquirido realmente el dominio al no poder hacerse efectivamente de la posesión, que con anterioridad detentaba un tercero (doc. art. 577 del Cód. Civ.). Y ello resulta determinante para acordarse a aquél la preferencia en el enfrentamiento de intereses" (Morello, Augusto M., *El boleto de compraventa inmobiliaria*, 4°

edición, Platense, 2008, p. 515, nota 648).

Siendo pues, que la compraventa celebrada entre Federico e Illescas es inoponible a Godoy, ha de estarse por el rechazo de la acción reivindicatoria intentada (art. 289 del C.P.C.C.).

V. En consecuencia, corresponde hacer lugar al recurso extraordinario en tratamiento, declarando procedente la acción intentada por Godoy contra Federico en el expediente "Godoy, Cornelio c. Federico, Gustavo Alejandro. Fijación de plazo para escriturar y escrituración". Costas de todas las instancias al accionado vencido (arg. arts. 274, 68 y 289 del C.P.C.C.). Los autos deberán volver a la instancia de origen para que se pronuncie sobre la fijación del plazo para escriturar y demás cuestiones que pudieran quedar pendientes.

Asimismo, corresponde rechazar la acción entablada por Illescas en los autos "Illescas, Daniel Eduardo c. Godoy, Cornelio y otro. Reivindicación", con costas de todas las instancias al actor vencido (arg. arts. 274, 68 y 289 del C.P.C.C.).

Con el alcance expresado, voto por la **afirmativa**.

Los señores jueces doctores **Genoud, Kogan y Negri**, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Hitters, votaron también por la **afirmativa**.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

S E N T E N C I A

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace lugar al recurso extraordinario interpuesto, se revoca la sentencia impugnada y, en consecuencia, se declara procedente la acción intentada por Godoy contra Federico en el expediente "Godoy, Cornelio c. Federico, Gustavo Alejandro. Fijación de plazo para escriturar y escrituración", imponiéndose las costas de todas las instancias al accionado vencido (arg. arts. 274, 68 y 289 del C.P.C.C.); los autos deberán volver a la instancia de origen para que se pronuncie sobre la fijación del plazo para escriturar y demás cuestiones que pudieran quedar pendientes. Asimismo, se rechaza la acción entablada por Illescas en los autos "Illescas, Daniel Eduardo c. Godoy, Cornelio y otro. Reivindicación", con costas de todas las instancias al actor vencido (arg. arts. 274, 68 y 289 del C.P.C.C.).

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

JUAN CARLOS HITTERS

HECTOR NEGRI

LUIS ESTEBAN GENOUD

HILDA KOGAN

CARLOS E. CAMPS

Secretario