

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

19 de mayo de 2015

***UN PROBLEMA “ENREVESADO Y ENMARAÑADO” BAJO EL CÓDIGO CIVIL:
VENDER LO QUE ES AJENO***

*Una señora viuda vendió un terreno que pertenecía a ella y a su difunto marido.
Pero los hijos se enteraron...*

Doña María y Don Francisco (marido y mujer) tenían un pequeño lote de terreno en Reta, en la Provincia de Buenos Aires, frente al mar. Nunca pudieron construir allí la casita que soñaban, porque Francisco falleció.

Doña María, entonces, puso el terreno a la venta. Aún no estaba hecha la sucesión de su difunto marido, pero imaginó que no tendría problemas en obtener el consentimiento de sus hijos para la venta de la mitad indivisa que les correspondía como herederos de su padre.

Doña María firmó un boleto de compraventa a favor de Miguel, cobró parte del precio, se comprometió por escrito “a obtener la autorización judicial expresa para la operación” y otorgó la posesión del inmueble al comprador.

Como pasaba el tiempo, Miguel inició una demanda para escriturar la mitad del lote que correspondía a Doña María. Ofreció también pagar el saldo del precio que adeudaba, pero limitado a la mitad del terreno.

Doña María no llegó a contestar la demanda, pues falleció en el ínterin. Sus

hijos se presentaron entonces a responder el reclamo. Se opusieron a la venta, alegaron la mala fe de Miguel porque éste había sabido de la muerte de don Francisco, negaron que se pudiera vender la mitad de un lote cuando se había contratado para adquirir la totalidad y obviamente rechazaron escriturarlo a nombre de Miguel. También alegaron que el precio acordado con éste era vil y que Doña María no estaba en sus cabales al firmar el boleto. Y, finalmente, solicitaron la reivindicación del lote (esto es, que les fuera devuelto porque la posesión por parte de Miguel era ilegítima).

El juez de primera instancia dio la razón a los hijos de María y Francisco, por lo que Miguel apeló.

La Cámara¹ puso en claro que, como los hechos no estaban en discusión, sólo se trataba de “aplicar el derecho”. Pero antes recalcó “*lo enrevesado y enmarañado del caso*”: en efecto, los hijos de Doña María se presentaron en el juicio promovido por Miguel para escriturar el lote como herederos de su madre, que había vendido

¹ In re “U., M.I. c. V., M.S.”, CApelCC 1, Bahía Blanca (2014); *elDial.com* AA85CA

la mitad del lote que le pertenecía. (operación que, para el juez de primera instancia, constituyó un acto jurídico válido, pues Doña María estaba en sus cabales al celebrarlo y el precio no fue vil, aspectos que no fueron apelados por los hijos).

Como herederos, la ley los considera continuadores de la persona de su madre, propietarios, acreedores y deudores de todo lo que Doña María era propietaria, acreedora y deudora: También se considera que la voluntad de ésta es la voluntad de sus herederos, *y éstos no la pueden modificar.*

Pero los hijos también se presentaron como herederos de su padre, para oponerse a la venta de la mitad del lote que correspondía a éste. Entonces se produjo una extraña situación: como herederos de la vendedora, consintieron la venta, pero como copropietarios (herederos del padre) se opusieron.

No fue ésta la única dificultad para resolver el entuerto: *la interpretación literal de varias normas del Código Civil declaraban ilegal la venta por Doña María.*

Así, según el artículo 1329 del Código Civil, “Las cosas ajenas no pueden venderse. [...] El vendedor [...] no puede demandar la nulidad ni la restitución. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio.”

Y doña María había vendido algo que no le pertenecía.

El tribunal analizó ese artículo del Código Civil, frente a lo que dispone otra norma: el art. 1177, que dice lo contrario: “Las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos...”. Llegó a la conclusión que el 1177 es la regla y el 1329, la excepción: *lo*

que está prohibido es vender una cosa ajena como propia, pero no veta vender una cosa ajena como ajena.

Una obligación semejante implicaría el compromiso del vendedor de hacerse de la propiedad de la cosa en cuestión para luego retransmitirla al comprador (algo así como “comprar para revender”, agregamos nosotros).

Para llegar a esa conclusión, la Cámara dejó de lado la interpretación literal de un artículo del Código Civil *porque la conclusión era absurda y chocaba con otras normas del mismo sistema.* El Código Civil, según el tribunal, no puede prohibir que el vendedor se comprometa a adquirir una cosa ajena para luego vendérsela al comprador.

En el caso, *se trató de una venta de una cosa (parcialmente) ajena* —pues una mitad ya pertenecía a Doña María— *sabiendo ambas partes que era ajena.*

Y aquí surgió otra dificultad interpretativa: el lote era un condominio: una mitad era de Doña María y la otra de la sucesión del difunto Don Francisco. Pero el Código Civil dice que “la venta hecha por uno de los copropietarios *de la totalidad de la cosa indivisa es de ningún efecto, aun respecto de la porción del vendedor*” (art. 1331).

Es decir que, por aplicación de esa regla, Miguel *nunca conseguiría escriturar la mitad del lote a su nombre.*

Pero el tribunal descartó, *otra vez,* la interpretación literal, *por absurda.* En su opinión, el Código Civil pretende impedir que a un comprador que quiere adquirir *el dominio de una cosa* se le imponga un *condominio.* Bajo esta interpretación, si el comprador acepta ser *cotitular* de un

inmueble, puede adquirirla si el vendedor consintió en vender sólo su parte.

El tribunal encontró apoyo para su tesis en otro artículo, el 2677, que permite a cada condómino “enajenar su parte indivisa”. Los jueces entendieron que “quien quiere comprar toda una finca no necesariamente quiere comprar sólo una parte”. Pero, como en el caso, Miguel claramente había establecido su interés en escriturar *sólo una parte* (la de Doña María), no había obstáculo en permitir que lo hiciera.

En consecuencia, la Cámara resolvió que Miguel tenía derecho a exigir forzosamente la transmisión del dominio de la mitad indivisa del inmueble (la que había pertenecido a Doña María) y a obtener la escritura respectiva.

Pero, ¿y la otra mitad del terreno?

Los jueces entendieron que los hijos deberían ser obligados a escriturar *todo el inmueble*, so pena de tener que pagar los daños y perjuicios al comprador, *porque como herederos estaban obligados a hacer lo que el titular se había obligado: hacerse del dominio y transmitirlo*.

Pero hubo otra dificultad adicional: *el demandante sólo había exigido la escrituración de la mitad del inmueble*. Por el principio de congruencia, los jueces deben limitarse a decidir sobre las peticiones de las partes, y no pueden ir más allá. (Sobre la “congruencia”, puede verse nuestro *Dos Minutos de Doctrina* del 15 de mayo último).

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**

El tribunal aclaró finalmente que, si bien la venta de la totalidad de una cosa *parcialmente ajena* es válida, y carece de defectos que la invalidan, *no tiene efectos frente a los condóminos que no la consintieron*. Para ellos (en el caso, los hijos de Don Francisco con respecto a una mitad del inmueble) *esa venta era inocua e inoperante*, sin efecto alguno. *Ni siquiera deberían atacarla de nulidad, porque el acto “no los ofende”*.

La sentencia de la Cámara incluye también algunos aspectos procesales interesantes, pero que están fuera de la cuestión principal (la venta de cosa ajena) sobre la que hemos preferido concentrarnos.

Debe elogiarse el trabajoso análisis de los jueces por arribar a una solución justa. No debe perderse de vista que si bien la sentencia “superó la interpretación literal” de la ley, porque se llegaba a un resultado irrazonable, la decisión fue consistente con los principios generales del derecho civil.

Una reflexión final: si a casi 150 años de la sanción del Código Civil los jueces argentinos siguen elaborando soluciones en base a sus normas, ¿cuántos años llevará construir un *corpus* semejante sobre la base del nuevo Código Civil y Comercial que entrará a regir en agosto de este año? ¿Dónde irán a parar estos análisis prudentes y cautelosos, hechos en busca de la mejor solución posible, frente a un nuevo código que ha sido impuesto bruscamente a una sociedad que no lo reclamaba?