

AUTOS Y VISTOS: Expte. N° xxx- Letra "x"- Año xxx- Caratulados: "xxx c/ xxx y/o xxx y otro- Enriquecimiento sin causa".

LA DRA. PAOLA MARIA PETRILLO DE TORCIVIA, DIJO:

Y RESULTANDO:

1. Que, a fs. 30/33 vta., el señor xxx, con el patrocinio letrado del Dr. xxx, promovió una demanda por enriquecimiento sin causa, en contra de la señora xxx y/o la xxx y/o en contra del señor xxx, en su carácter de administrador de la sucesión de xxx —quien, a su vez, es hijo de la señora xxx—. Solicitó que se imponga al demandado la obligación de restituir, en lo que se hubiese enriquecido en su patrimonio, sin causa. Requirió el valor actualizado de la vivienda que edificó y que se encontraría en el terreno propiedad del demandado, o, en su defecto, que la vivienda le sea restituida, abonando a cambio el valor actualizado del terreno que ocupó con la edificación.

Para fundar su pretensión, relató que se le ordenó desocupar el inmueble sito en calle xxx y xxx, y hacer entrega de este al señor xxx, libre de todo ocupante. Dijo que, en esa época, habitaba una fracción de 10x30 metros, que adquirió el 19 de agosto de 2010, mediante boleto de compraventa, suscripto en calidad de vendedor por el señor xxx; y que se mudó allí a inicios del mes de mayo de 2011, después de concluir la edificación de una vivienda. Manifestó que, por la compra del terreno, abonó la suma de pesos veinticinco mil (\$ 25.000), con una entrega inicial y el saldo a abonar en cuotas. xxx, a su vez, adquirió el inmueble a la señora xxx, y explicó que realizó la adquisición de buena fe; que no comprendía por qué no lo denunciaron antes de que termine la construcción de la vivienda; y que la edificación la comenzó en forma pública y pacífica.

Expresó que, en el caso, se encontraban configurados los requisitos legales del enriquecimiento sin causa; y solicitó que se imponga al demandado la obligación de restituir lo que se hubiese enriquecido sin causa, o que se le restituya la vivienda edificada.

Ofreció prueba; y fundó en derecho.

A fs. 67/68 vta., el actor compareció con el patrocinio letrado del Dr. xxx, y amplió la demanda. Aclaró que la titular del inmueble era la señora xxx; quien tuvo un único hijo y heredero, que era el señor xxx; y los sucesores del señor xxx eran quienes efectuaron la denuncia, que dio lugar a la orden de desocupación del inmueble. Dijo que, por lo anterior, la demanda se articulaba en contra de la sucesión de xxx y la Sucesión de xxx.

Explicó que el inmueble le fue transferido por el señor xxx, quien, a su vez, lo adquirió del señor xxx, mediante contrato del 23 de marzo de 2005. Este, por su parte, adquirió los derechos sobre el inmueble, mediante contrato celebrado con el señor xxx, el 23 de diciembre de 2004. xxx, quien adquirió el inmueble a la señora xxx, quien es la titular del inmueble. Expresó que la posesión del actor era legítima y que, por ello, tenía derecho a reclamar la restitución de la cosa.

Ofreció nueva prueba; e introdujo la cuestión federal.

2. Corrido el traslado de ley, a fs. 115/121 vta., compareció el señor xxx, en el carácter de administrador de la sucesión del señor xxx, con el patrocinio letrado de los Dres. xxx y xxx, y contestó la demanda.

En su escrito, después de negar los hechos expuestos en la demanda, narró cómo la señora xxx llegó a ser propietaria del inmueble en cuestión, quien, al producirse su fallecimiento, lo transfirió al señor xxx. El señor xxx falleció en el año 2007, y ello motivó el inicio del juicio sucesorio, que tramitó ante la Cámara Segunda en lo Civil, Comercial y de Minas, Secretaría "A", donde él fue designado administrador y donde, además, se denunció el inmueble como integrante del acervo hereditario del causante. Explicó que, desde la época en que vivía la señora xxx, la posesión de la finca siempre les correspondió; que el actor no actuó con la prudencia y el cuidado que la compra de un inmueble exige; y que, de acuerdo al tenor del boleto de compraventa, era evidente que el vendedor del terreno sabía de su proceder irregular. Dedujo de ello que el actor actuó con mala fe y en forma negligente, porque procedió a construir una vivienda en un lote de terreno, a sabiendas de que el vendedor no era su dueño, y asumiendo el riesgo de no contar a su favor con la escritura traslativa de dominio. Hizo referencia a las denuncias que realizó, en defensa de sus derechos, y que tomó conocimiento de la construcción que se estaba realizando en el inmueble, un día que concurrió y se encontró con una persona que realizaba tareas de albañilería.

Acto seguido, aludió al instituto del enriquecimiento sin causa; punto en el que dedujo una excepción de falta de acción. Dijo, además, que aún el adquirente de mala fe tiene derecho a ser indemnizado con el valor que se incorporó al objeto, si el dueño de la cosa decide quedarse con ella; pero que, en su caso, no tenía interés en quedarse con la construcción y que, por ello, solicitaba que se ordene su demolición. Hizo referencia a los presupuestos, para que proceda el enriquecimiento sin causa —que entendió que no se cumplían en el caso—; y citó abundante doctrina y jurisprudencia. Concluyó que la defensa de falta de acción era procedente, en razón de que no se satisfacían los presupuestos indispensables, para la admisión de la acción.

Fundó en derecho; ofreció prueba; e introdujo la cuestión federal.

3. De la excepción de falta de acción, se corrió traslado al actor, quien la contestó a fs. 126/127 vta. Sobre el particular, indicó que todos los presupuestos de la acción se encontraban reunidos en el caso, y que el demandado, al oponer la defensa, citó normas que aluden a la adquisición del dominio, por transformación, de las cosas muebles. Aludió a lo dispuesto por el artículo 2441 del Código Civil, para el caso que se considere que es un poseedor de mala fe, y al derecho de ser reembolsado por los gastos que se hubieran realizado. Dedujo de ello, que era titular del derecho de demandar por los gastos efectuados en el inmueble.

4. Cumplido lo anterior, mediante decreto de fs. 136/137, se fijó fecha, para la realización de la audiencia de vista de la causa, y, por el mismo acto, se ordenaron las medidas de estilo, para la producción de la prueba.

Reprogramada la fecha de realización de la audiencia, finalmente esta se llevó a cabo, tal como da cuenta el acta de fs. 246/247 vta.

5. A pesar de encontrarse en condiciones de resolver, el expediente fue colocado en un casillero y nunca se puso a conocimiento de las Juezas, para la emisión del voto respectivo.

Ello originó la emisión de un informe, por parte del personal de Mesa de Entradas, y de un nuevo decreto de autos, que permitió que la causa quedara en estado de dictar sentencia (ver fs. 249/250).

Y CONSIDERANDO:

I. La síntesis efectuada en el acápite precedente evidencia que tres son las cuestiones que debo resolver: 1) ¿Cuál es la norma que se debe aplicar, para resolver el caso?; 2) ¿Debe admitirse la excepción de falta de acción articulada por el demandado?; y 3) En su caso, ¿es procedente la demanda por enriquecimiento sin causa interpuesta?

II. La ley aplicable: En el Código Civil de Vélez Sarsfield, el enriquecimiento sin causa no fue regulado. A diferencia de este, el Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante, CCC), sí receptó la regulación del instituto, a partir del artículo 1794.

¿Cuál de los dos ordenamientos debe ser aplicado, para resolver el presente caso, teniendo en consideración que el juicio se promovió en el año 2013; remite a hechos acaecidos con anterioridad a esa fecha; tramitó prácticamente en su totalidad al amparo de la anterior legislación; y, al momento que debe dictarse sentencia, se encuentra vigente, desde el 01 de agosto de 2015, el CCC?

Para dilucidar la cuestión, debe tenerse en consideración que el artículo 7 del CCC, en la parte que aquí interesa, dispone que “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales”.

En el presente caso, se trata de establecer si se configuró, o no, la hipótesis de enriquecimiento sin causa, por hechos surgidos de una relación jurídica. Todo ello tuvo lugar con anterioridad al 01 de agosto de 2015.

Por esta razón, el CCC no resulta de aplicación, para dirimir la cuestión, por no ser la norma que estaba vigente cuando acaecieron los hechos y se constituyó la relación jurídica. En consecuencia, la norma aplicable, para resolver el caso, es el Código Civil de Vélez Sarsfield.

Dilucidado este aspecto, corresponde que ahora ingrese en el tratamiento de las restantes cuestiones propuestas.

III. La defensa de falta de acción: La falta de acción es una defensa de fondo, que no posee regulación expresa en nuestro ordenamiento procesal.

Ahora bien, el ejercicio de la acción es la facultad que el ordenamiento reconoce a cada persona física o jurídica, para que reclame, mediante la utilización de una vía judicial, la satisfacción, reparación, reconocimiento, o no afectación de un derecho.

Es una manifestación del derecho constitucional de peticionar ante las autoridades, y su fundamento debe ubicarse en los artículos 14 y 18 de la Constitución Nacional y en las disposiciones constitucionales concordantes (conforme artículo 75, inciso 22 de la Constitución Nacional).

Por esta razón, a nadie puede impedirse el ejercicio de una acción. Podrá discutirse, a lo mejor y por ejemplo, si ostenta legitimación para efectuar el reclamo; o si su petición se dirigió en contra de la persona que está legitimada para responder por la pretensión. No obstante, bajo

ningún punto de vista podrá enervarse la posibilidad de accionar, y de petitionar el reconocimiento de un derecho.

Por aplicación de lo anterior, soy de la opinión de que no debe admitirse la defensa de falta de acción, pues ello importaría vedar a un ciudadano la posibilidad de ejercer una pretensión, y atentar en contra de un derecho reconocido por la Constitución. Según este criterio, lo correcto y adecuado será que se estudie y analice si esa pretensión procede, a la luz de la normativa aplicable en la materia, y de las argumentaciones y elementos de convicción que se hayan aportado a la causa, dictándose la sentencia respectiva.

Ratifica lo expuesto, los fundamentos en que la parte sustentó la defensa. Estos argumentos se vinculan con la falta de cumplimiento de los recaudos necesarios, para que la pretensión de enriquecimiento sin causa proceda, que no habrían sido acreditados por el actor.

En este marco, lo que corresponde es que directamente analice si procede o no la acción de fondo, a la luz de la prueba producida y la normativa aplicable en la materia, pero, desde su aspecto sustancial, y sin analizar la cuestión como si fuera una defensa.

Como corolario, considero que la defensa articulada debe ser rechazada, con costas, por haber mediado sustanciación (conforme artículo 159 del CPC).

IV. El enriquecimiento sin causa: Como dije al comienzo, en el viejo Código de Vélez Sarsfield el instituto no fue receptado en forma expresa, aunque de diversas disposiciones era posible inferir que el ordenamiento no admitía que alguien pudiera enriquecerse sin causa lícita que lo justificara. A más de ello, la doctrina y la jurisprudencia, admitieron sin discusión la procedencia de esta acción, llamada *actio in rem verso*, con el objeto de evitar que se produzca un desplazamiento patrimonial injustificado, que apareje el enriquecimiento de una persona y el empobrecimiento correlativo de otra.

A su vez, así como no hay discusión respecto de la admisión del instituto, tampoco hay mayores disquisiciones respecto de los recaudos que deben acreditarse, para que la acción sea procedente. Estos requisitos son: a) enriquecimiento del demandado; b) empobrecimiento del demandante; c) relación de causalidad entre el enriquecimiento y el empobrecimiento; d) falta de causa lícita que justifique el enriquecimiento; e) inexistencia de otra acción; y f) falta de culpa del empobrecido (cfr. Guillermo A. BORDA, Tratado de derecho civil. Obligaciones, Tomo II, sexta edición, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1989, pág. 511/523; y Félix A. TRIGO REPRESAS y Marcelo J. LÓPEZ MESA, Tratado de la responsabilidad civil, Tomo I, La Ley, Avellaneda, 2004, pág. 176/229).

El interrogante que surge, en este contexto, es si esos recaudos fueron debidamente acreditados en el caso, o no.

A fin de responder la inquietud planteada, primero examinaré la manera en que acaecieron los hechos; y luego, en función de lo anterior, determinaré si esos requisitos fueron debidamente probados. Finalmente, si se admite que hubo enriquecimiento ilícito y prospera la demanda, determinaré cuál es el valor debido por el demandado al actor.

1) Los hechos probados del caso:

a. De la prueba incorporada a la causa, surge que el señor xxx, casado con la señora xxx, compró al señor xxx un lote de terreno ubicado en el Barrio xxx "...dominio 489, circunscripción I, sección E, Manzana 216, Pc 10. De esta ciudad capital, en la calle xxx y mide 10 Mts. de frente y 30 metros de fondo aproximadamente, colindando al norte con lotes del Sr. xxx, al sur con calle xxx, al oeste con lotes del sr. xxx, y este con Sr. xxx". Esta adquisición se realizó mediante un boleto de compraventa, suscripto con fecha 19 de agosto de 2010, donde además se consignó que las medidas, linderos y superficie definitivos surgirían del plano de mensura y del loteo que fuera aprobado por los organismos correspondientes. También se aclaró que el inmueble se vendía libre de inquilinos, intrusos y/o ocupantes; que el vendedor haría entrega del "...título de posesión y acción..." una vez completado el pago del precio estipulado; y que el comprador declaraba que conocía y aceptaba el inmueble en el estado judicial en el que se encontrara (cfr. copia agregada a fs. 6/7). Aclaro que las firmas insertas en este instrumento fueron certificadas por escribano público, tal como surge de la copia incorporada a fs. 8 de las presentes actuaciones.

b. Al tomar posesión del inmueble, el comprador inició la construcción de una vivienda. De este extremo da cuenta numerosa prueba.

En primer lugar, las fotografías agregadas al expediente, a fs. 1/5. Allí puede observarse el progreso paulatino de una obra, desde la construcción de sus cimientos hasta que se levantaron paredes, se construyó la losa y se colocaron aberturas. El perito que intervino en la causa indicó que esas fotografías se corresponden con la construcción existente en el terreno (ver fs. 226).

En segundo término, de lo declarado por varios testigos en la audiencia de vista de la causa, que ratificaron lo observado en las fotografías.

Así lo destacó xxx. Si bien a este testigo le comprenden las generales de la ley, porque admitió ser amigo del actor, su testimonio debe ser considerado por haber sido claro, coherente y contundente, y haber podido ser ratificados sus dichos con la restante prueba producida en la causa. En efecto, el señor xxx relató que hizo trabajos de albañilería en la casa de xxx. En particular, construyó una tapia y la cámara séptica. Dijo que la casa estaba ubicada cerca de las canchas de xxx, más allá de una cuadra, más o menos; y que, cuando él realizó los trabajos, la casita estaba terminada y constaba de un dormitorio, cocina, baño, y sala de estar.

En idéntico sentido se expidió xxx, quien también admitió ser amigo del actor, y cuyo testimonio también será considerado, por idénticas razones a las señaladas para el anterior testigo. Esta persona relató que realizó trabajos de albañilería en la casa del actor. Hizo los cimientos, mampostería, revoque, un baño, y se encargó de la pintura. Entregó una casa lista, para habitar, a fines del año 2010. Todos los trabajos que realizó fueron ordenados y pagados por el actor. Aclaró que la casa tiene una superficie aproximada de cuarenta metros cuadrados (40 m²); que todo el perímetro es de mampostería y las divisiones internas de yeso; y que tiene un dormitorio, un baño, un pequeño living, y cocina. Expresó que en la obra trabajaron, en forma regular, tres o cuatro personas, y que se hizo en seis meses, más o menos, pero que se entregó sin cerramiento perimetral, el que estuvo a cargo del testigo xxx.

En consonancia con sus dichos, el testigo reconoció los recibos que le fueron exhibidos, que se identifican con los números 33387972; 33387969; y 33387966.

El recibo N° 33387966 fue otorgado el 10 de noviembre de 2010, por haberse abonado la suma de pesos cuarenta mil, en concepto de nivelación, relleno y compactación, fundación y cimientos de una vivienda familiar, sita en xxx esquina xxx (ver copia de fs. 65).

El recibo N° 33387969 data del 10 de febrero de 2011, cuando se abonó la suma de pesos veinticinco mil (\$ 25.000), por trabajos de estructura, mampostería de elevación, y losa de la vivienda ubicada en xxx esquina xxx (ver copia de fs. 64).

Por último, el recibo N° 33387972 corresponde al 10 de mayo de 2011, cuando se abonaron veinticinco mil pesos (\$ 25.000), por la finalización de la obra, lo que incluyó revoque, instalaciones y pintura (detalles), en la obra ubicada en calle xxx, esquina xxx.

Los tres recibos fueron suscriptos por el señor Barrionuevo, quien reconoció que la firma allí inserta era suya; y prueban que, por los trabajos que realizó en el terreno, el actor pagó un precio cierto en dinero, fraccionado en tres entregas.

De la existencia de esta construcción también dieron cuenta los testigos xxx, xxxx, y xxx.

xxx, quien también compró un terreno al señor xxx, sabe que el actor construyó una casita en el inmueble, la que siempre vio desde afuera. También le consta que estaba terminada y tenía cerco perimetral, y cree que tenía hasta luz.

xxx, por su parte, adquirió tres terrenos en la zona a xxx, y está en conocimiento de la casa que construyó el señor xxx, que consta de un dormitorio, cocina-comedor, baño y sala de estar. Dijo que estaban levantando el cerco perimetral, cuando se produjo el desalojo.

Finalmente, xxx expresó que conoció al actor, porque compró junto con su pareja un terreno al lado del inmueble del señor xxx. Sabe que el actor construyó una casa en el inmueble; que estaba terminada; que tenía una habitación, cocina y baño; y que solo le faltaba concluir la tapia.

A más de lo anterior, se agregaron al expediente copias de recibos que demuestran que el actor solicitó la conexión de agua, y de cloacas (ver copias de fs. 15 y 16); lo cual constituye otro indicador de la obra que edificó en el terreno que adquirió.

Por su parte, el informe elaborado por el Ing. Alfio Aldo Alonso, quien intervino como perito en la causa y al que antes hice referencia, da cuenta, como dije, que las fotografías agregadas al expediente se corresponden con la construcción existente en el terreno; la cual, por otra parte, coincide con un presupuesto que fue elaborado por el señor xxx, que está agregado a fs. 9 (ver informe de fs. 226/227). La vivienda construida comprende los cuarenta metros cuadrados (40 m²) cubiertos a los que hizo referencia el testigo xxx; lo cual permite ratificar sus dichos.

Finalmente, la construcción de la vivienda pudo ser constatada por una de las integrantes de este Tribunal, en oportunidad de ser realizado el examen judicial ofrecido como prueba. Se pudo verificar entonces la existencia de un cerco perimetral de alambre y un portón de dos hojas de alambre tejido, y, hacia los costados Oeste y Este la construcción de una tapia de bloques. Hacia el Norte, una tapia de bloques más baja. Adviértase que el testigo xxx refirió que realizó la construcción de una tapia, con el fin de cerrar el terreno, donde ya se había construido la vivienda.

La vivienda, de forma rectangular, se integra con una cocina comedor; un depósito y un baño, al que se accede por un pasillo y de similares dimensiones; y una habitación. Se constató que la casa estaba terminada, con paredes con revoque fino, pintura y colocación de pisos cerámicos (ver acta de fs. 235 y vta.).

Como puede apreciarse, de todos los elementos referidos surge, sin margen de duda, que el actor, luego de adquirir la posesión del terreno, construyó una vivienda; cerró el inmueble; y solicitó la conexión de agua y cloacas.

c. A pesar de lo expuesto, el día 13 de mayo de 2011, el Dr. Mario Martínez, en su calidad de Juez de Instrucción en lo Criminal y Correccional y en el marco de la investigación desarrollada en el Expte. N° 59.841 – Letra “A” – Año 2010, caratulado “Autores a determinar – Usurpación” – actuaciones que tengo a la vista—, emitió una resolución, por la cual ordenó desocupar el inmueble sito sobre calle xxx y xxxx, esquina NO del Barrio xxx, y entregar el bien al señor xxx, quien formuló una denuncia, en el carácter de administrador de la sucesión de xxx, por la presunta comisión del delito de usurpación (ver fs. 78 y vta. del expediente referido, y copias agregadas a fs. 20/23, y 14 y vta. de estas actuaciones). A raíz de lo decidido, el señor xxx fue desalojado del inmueble, y, desde ese momento, el señor xxx es quien se encuentra en posesión del bien.

El desalojo, ordenado por el Juez de Instrucción, fue ejecutado por personal policial. Así surge de la copia del oficio agregada a fs. 14 y vta. También del testimonio que brindó el señor xxx, quien relató que, en oportunidad de estar trabajando en el terreno, llegó la policía —dos hombres y una mujer—, quienes lo hicieron salir a la calle y no le querían entregar las herramientas que le pertenecían (esto explica por qué la tapia no está concluida en su lateral Norte). Lo declarado por el testigo xxx, coincide con el testimonio que brindó el señor xxx, quien también adquirió un inmueble en la zona donde compró el actor y, al igual que él, fue desalojado por el señor xxx, a quien conoció el día en que se produjo la desocupación. Dijo que la policía sacó “...a los prepos a todo el mundo”. A su vez, xxx, persona que estuvo casada con una tía del actor, expresó que él también compró un terreno en esa zona; que sabe que el señor xxx construyó allí una casita; y que, cuando estaban en la terminación de los detalles, llegó la policía y los desalojó.

d. Ahora bien, ¿quién es el señor xxx?

El señor xxx es administrador de la sucesión de su padre xxx. Fue declarado heredero de su padre, junto con la señora xxx —cónyuge supérstite del causante— y los señores xxx (h) y xxx, quienes son sus hermanos (ver copia de la declaratoria de herederos dictada en el Expte. N° 39.497 – Letra “A” – Año 2008, caratulado “xxx – Declaratoria de herederos” y de la designación de administrador, emitida en el Expte. N° 39.499 – Letra “A” – Año 2008, caratulado “xxx – Administración de bienes”, incorporadas a fs. 110 y vta., y 111 y vta., y que fueron emitidas por la Cámara Segunda en lo Civil, Comercial y de Minas, Secretaría “A”, de esta Circunscripción Judicial).

xxx, por su parte, fue único hijo y, por tanto, único y universal heredero de la señora xxx (ver copia de la declaratoria de herederos dictada en el Expte. N° 36.571 – Letra “M” – Año 2004, caratulado “xxx – Declaratoria de herederos”, agregada a fs. 60 y vta., y emitida por la Cámara Segunda en lo Civil, Comercial y de Minas, Secretaría “A”, de esta Circunscripción Judicial).

xxx, a su vez, era la propietaria de un terreno de mayor extensión, donde el señor xxx adquirió su fracción y construyó la vivienda. Le correspondió por adjudicación que se hizo en el

juicio sucesorio de su extinta madre, señora xxx (cfr. copia de la escritura agregada a fs. 79/89 y 90/106 vta.). Este instrumento se encuentra inscripto en el Registro General de la Propiedad Inmueble (cfr. copia del informe agregado a fs. 56 y vta.).

Por ende, quien hizo la denuncia por usurpación y dio lugar al desalojo, es el representante de los herederos de la titular registral del bien y quienes, en consecuencia, son continuadores de la posesión y de la titularidad del derecho real de dominio que corresponde sobre ese bien.

e. A pesar de lo anterior, el señor xxx no adquirió el terreno de manos del señor xxx. Fue un señor xxx quien se lo vendió (ver copia del boleto de compraventa de fs. 6 y vta.).

Debo aclarar que no era la primera vez que esos terrenos eran vendidos.

Hay constancias en el expediente de que la propia señora xxx habría transferido el inmueble al señor xxx (ver copias de fs. 27 y 38). Luego, el señor xxx, quien sería hijo de xxx, lo habría vendido a un señor xxxx (cfr. fs. 39 y vta.). Todas las adquisiciones se hicieron mediante boleto de compraventa, sobre cuya autenticidad no voy a emitir pronunciamiento, por no ser una cuestión que deba ahora dilucidarse.

El señor xxx fue citado como testigo en esta causa. Relató que compró el inmueble a xxx; que pagó de contado; que luego vendió parte del terreno a xxx; y que no recordaba si tuvo trato con xxx, quien intervino el día en que él suscribió el boleto de compraventa con xxx, en calidad de testigo o veedor. La veracidad de este último punto puede corroborarse con la simple compulsas a la copia del boleto de compraventa agregada a fs. 39 y vta., donde es posible leer que el señor xxx —cuya firma fue certificada por escribano público— intervino como veedor en el acto.

Debo destacar, además, que el señor xxxx fue denunciado por el señor xxx, por la presunta comisión del delito de usurpación. Mediante resolución del 28 de julio de 2008, se dictó auto de falta de mérito a favor del señor xxx, a quien el juez interviniente consideró que era un comprador de buena fe (cfr. copia de la resolución emitida por el Juez de Instrucción en lo Criminal y Correccional, en el Expte. N° 51.161 – Letra “G” – Año 2004, caratulado “xxx – Usurpación”, agregada a fs. 41/42 vta. El expediente se encuentra a la vista, al momento de resolver).

A pesar de lo anterior, como dije y reitero, una fracción del inmueble fue transmitida por el señor xxx al señor xxx, no habiendo constancias en el expediente que demuestren en qué circunstancias fue adquirido por el señor xxx, ni menos aún a qué persona.

f. Más allá de lo arriba desarrollado, lo cierto es que el actor adquirió la posesión del inmueble mediante un boleto de compraventa.

Este no es un dato menor, pues el hecho de que la adquisición se haya realizado mediante boleto de compraventa torna aplicable lo dispuesto por el último párrafo del artículo 2355 del Código de Vélez Sarsfield, según el cual se considera legítima la adquisición de la posesión de un bien inmueble de buena fe realizada con boleto de compraventa.

Es cierto que la confusa redacción del artículo dio lugar a intensos debates en la doctrina y en la jurisprudencia, por la contraposición que implica calificar de legítima una posesión de buena fe. Recordemos que la posesión es legítima cuando importa el ejercicio de un derecho real; en

tanto que se predica que la posesión es de buena o mala fe, solo cuando esta es ilegítima. Empero, mayoritariamente se interpretó, en criterio que comparto, que la norma, en definitiva, califica de posesión ilegítima de buena fe toda adquisición de inmuebles, realizada mediante boleto de compraventa.

Trasladado lo anterior al caso que nos ocupa, entiendo que no puede discutirse que la posesión adquirida por el señor xxx, al señor xxx, aunque fue ilegítima —porque fue adquirida mediante boleto compraventa, por un modo insuficiente, para adquirir derechos reales, y de una persona que no tenía derecho a transmitir esa posesión—, es de buena fe, atento lo expresamente dispuesto por el artículo 2355 del Código Civil (cfr. artículos 2355, 2356, 2362 y concordantes del Código Civil).

Ratifica lo anterior lo expuesto por el mismo actor, al momento de rendir la prueba de absolucón de posiciones en la audiencia de vista de la causa. En esa oportunidad, admitió que la adquisición del lote la hizo, luego de realizar la pertinente investigación en el Registro de la Propiedad Inmueble. Afirmó que, cuando xxx le ofreció el terreno, fue al Registro, donde habló con la encargada. Allí vio que el inmueble estaba a nombre de una señora xxx, no de xxx. También observó el nombre de xxx. Ante ello, fue a ver a xxxx y le dijo los datos que había obtenido. xxx le pidió que fueran los dos a Catastro, donde entrevistaron a un encargado, quien les manifestó, con planos en la mano, que lo único que faltaba era actualizar los datos en Catastro, pero que el resto estaba todo bien. Fue entonces cuando aceptó comprar el inmueble.

En este marco, es evidente que el señor xxx, a más de adquirir el inmueble mediante un boleto de compraventa, desarrolló diligencias tendientes a obtener información sobre el inmueble y su titular registral. Estas diligencias son las propias que puede ejecutar un hombre común, que no está versado en negocios inmobiliarios, ni menos aún en asuntos notariales y jurídicos. xxx concurre al organismo pertinente, para recabar la información, de manera verbal. Al no ser especialista en la materia, no podemos exigirle que conozca de minutas, y que distinga entre un informe que proporciona un empleado del Registro y otro de Catastro, que afirma con contundencia que todo está en orden y que no habrá problemas. Por eso sostengo que las diligencias que empleó fueron suficientes y acordes con los conocimientos y experiencia que puede tener un hombre común, que no es versado en la materia.

g. En síntesis, en el caso quedó probado:

i. Que el actor adquirió, mediante boleto de compraventa y luego de realizar averiguaciones en los organismos competentes, un inmueble al señor xxx.

ii. Que, en ese inmueble, el señor xxx construyó una vivienda, y un cerco perimetral, que no logró concluir.

iii. Que, la posesión del terreno no fue transmitido mediante un título suficiente, ni por la persona que tenía derecho para hacerlo. Se transmitió por boleto de compraventa, y por quien no revestía la calidad de propietario del bien.

iv. Que, los continuadores de la posesión y titulares del derecho real de dominio del inmueble son los herederos del señor xxx; único y universal heredero, a su vez, de la señora xxx, titular registral del bien.

v. Que, debido a lo anterior, el señor Juez de Instrucción ordenó el desalojo y desapoderamiento del bien, en el marco de una investigación por la presunta comisión del delito de usurpación, y restituyó su posesión a la sucesión del señor xxx.

vi. Que, cuando se ordenó la desocupación, el señor xxx ya había construido sobre el terreno la vivienda y prácticamente todo el muro perimetral.

vii. Que, por ello, la restitución del bien incluyó no solo el terreno baldío —que es el que originariamente adquirió el actor y que luego resultó ajeno—, sino también la casa y el muro perimetral que el señor xxx edificó, con materiales y dinero propio.

Esta es la plataforma fáctica a la que debo aplicar las disposiciones normativas pertinentes.

2) Los requisitos para que prospere el enriquecimiento sin causa

Como dije con anterioridad, la admisión de la acción se encuentra supeditada a la concurrencia de determinados requisitos. Resta determinar, en este caso, si esos recaudos fueron acreditados o no en el caso.

Analicemos cada uno por separado, siguiendo, para ello, los autores que fueron citados más arriba:

a. El primer requisito es el enriquecimiento del demandado, es decir, la existencia de un beneficio patrimonial originado, por ejemplo, en un aumento del valor de los bienes preexistentes, por la construcción de una obra realizada en un bien inmueble. Ese enriquecimiento debe ser actual, existir al momento de la interposición de la demanda.

No hay duda de que, en el caso bajo examen, ese recaudo se encuentra acreditado, pues sobre el terreno del demandado —que no tenía ninguna construcción—, se edificaron una vivienda y un muro perimetral, que incrementaron el valor de ese bien. Esa construcción existía al momento de interposición de la demanda, e incluso de ser emitido este pronunciamiento; circunstancia que pudo ser corroborada por el Tribunal, al ser practicado el examen judicial (ver acta de fs. 235 y vta.).

b. El segundo alude al empobrecimiento del demandante, a la disminución en el patrimonio del actor, por haberse producido la pérdida de bienes, verbigracia, por gastos realizados en mejores o construcciones sobre un inmueble.

No puede haber discusión que esta condición también quedó probada, pues el actor es quien abonó todos los gastos que demandó la construcción de la vivienda y el cerramiento del terreno. Así lo expresaron los testigos xxx y xxx, y surge, asimismo, de los recibos que fueron expresamente reconocidos en la audiencia, a los que más arriba hice referencia. Al haber abonado todos los gastos que implicó la edificación de la vivienda y del muro perimetral, es claro que se produjo una disminución en el patrimonio del señor xxx.

c. El tercero refiere a la relación de causalidad que debe existir entre el enriquecimiento del demandado y el empobrecimiento del actor, de forma tal que uno sea el efecto del otro.

En la causa, los gastos realizados para construir la vivienda y efectuar el cerramiento, provocaron un empobrecimiento del actor. Esto, a su vez, ocasionó un incremento del valor del inmueble, por las mejoras realizadas y, como derivación, un consecuente enriquecimiento del demandado, dueño del terreno, que se benefició con la construcción. Es evidente que todo proviene de un único hecho.

d. El cuarto exige que no haya causa lícita que justifique el enriquecimiento, lo que significa que no debe existir título, es decir, acto o hecho jurídico —por ejemplo, un contrato o un hecho ilícito— que justifique la adquisición de ese mayor valor.

Quedó demostrado en el caso que no hay causa que justifique el enriquecimiento de la parte demandada, porque las partes jamás estuvieron unidas por ningún hecho o acto jurídico. No hubo un contrato que las vinculara. Tampoco un hecho ilícito que justificara que el demandado podía beneficiarse con la construcción que se hizo en su terreno.

e. Como quinta condición, se exige que la parte no disponga de otra acción. Esto significa que la *actio in rem verso* procede subsidiariamente, y en los casos en que el ordenamiento legal no prevé otra acción específica.

Esta hipótesis también se verifica en esta causa, en razón de que el ordenamiento no previó una acción específica, en contra del demandado, que permita al actor recuperar el valor invertido en un terreno que resultó ajeno.

No cabe, en este apartado, incluir las acciones que podrían intentarse en contra de quien vendió un inmueble ajeno —constatándose, incluso, la tramitación de una causa penal por estafa, en contra del señor xxx, que tengo a la vista—, sino solo las que tiene a su disposición el actor, en contra de la parte demandada, para recuperar el valor invertido en el terreno.

f. Por último, es necesario que el empobrecido no haya obrado con culpa o con mala fe.

Como indiqué con anterioridad, el actor adquirió el inmueble mediante un boleto de compraventa, luego de obrar con el cuidado y diligencia que deben ser exigidos a un hombre común, sin conocimientos específicos en la materia. Por ello, esa adquisición mediante boleto de compraventa, a tenor de lo normado en el ordenamiento civil vigente, cuando se llevó a cabo la operación, importó adquirir una posesión ilegítima, pero de buena fe. Al ser la adquisición de buena fe, no hubo culpa en el empobrecido, que excluya la viabilidad de la acción intentada.

Por ende, por imperio de lo dispuesto en el artículo 2588 del Código Civil de Vélez Sarsfield, el actor tiene derecho a reclamar la restitución del valor invertido, o edificado. En efecto, la norma dispone que, cuando de buena fe se edifica con materiales propios en terreno ajeno, el dueño del terreno tiene derecho a hacer suya la obra, pero previa indemnización al edificante de buena fe, que es lo que ahora precisamente se pretende.

Como corolario de lo expuesto, es claro que, en el presente caso, todos los recaudos exigidos, para que proceda la acción intentada, fueron acreditados; motivo por el cual, al verificarse un supuesto de enriquecimiento sin causa, se impone hacer lugar a la demanda articulada.

3) Los valores debidos por la parte demandada al actor

Al haber quedado determinado que se cumplieron todos los recaudos, para la procedencia de la acción, y habiéndose hecho lugar a la demanda, debo ahora dilucidar a cuánto asciende el monto que es debido al actor.

Para precisarlo, es menester recordar que la acción intentada es de reembolso y que persigue el restablecimiento del equilibrio patrimonial alterado, más que una indemnización. Debido a ello, se sostiene que la acción de restitución no puede exceder los límites del enriquecimiento o del empobrecimiento, debiendo tomarse siempre el menor valor, a fin de evitar un empobrecimiento sin causa del demandado (cfr. Félix A. TRIGO REPRESAS y Marcelo J. LÓPEZ MESA, ob cit., pág. 217/221). Sobre el particular, se dijo que "Es sabido, en efecto, que en materia de enriquecimiento sin causa el crédito del empobrecido no puede exceder de su empobrecimiento ni tampoco del enriquecimiento de la demandada, estando por tanto sometido siempre al límite menor (conf. J. J. Llambías, "Tratado de Derecho Civil - Obligaciones", t. IV-B, p. 399, núm. 3043; G. A. Borda, "Tratado de Derecho Civil Argentino - Obligaciones", 2ª ed., t. II, p. 488, núm. 1704)" (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal, Sala II, "SATECNA c. Estado nacional --Ministerio de Obras y Serv. Públicos", sentencia del 09 de abril de 1991, publicada en La Ley 1992-B, 5).

Sobre la base de los parámetros expuestos, ¿qué valor debe ser restituido al actor?

En mi concepto, el valor de restitución debe estar dado por el costo de la construcción realizada, que es lo que permitió incrementar el valor del inmueble.

Para acreditar este costo, se agregaron dos elementos de convicción:

Por un lado, los recibos que acreditan el importe abonado por el señor xxx al constructor, que fueron reconocidos en la audiencia. Estos recibos solo demuestran cuánto se pagó por la nivelación del terreno y construcción de la vivienda, entre los años 2010 y 2011, por materiales y mano de obra. No hay constancias, en cambio, del monto abonado, para la construcción del muro medianero.

Y, por el otro, el peritaje practicado por el Ing. Alfio Aldo Alonso, cuyo informe obra a fs. 226/227, y donde se consignaron valores actualizados, al año 2016.

Luego de ponderar ambos elementos, considero justo y equitativo tomar el valor estimado en el peritaje, por dos razones fundamentales:

En primer lugar, el monto que efectivamente abonó el actor al constructor, que se acreditó mediante la presentación de tres recibos de pago a los que antes aludí, corresponden a erogaciones efectuadas en los años 2010 y 2011. Es un hecho público y notorio, el proceso inflacionario por el que atraviesa nuestro país, desde hace varios años; la depreciación que sufrió el valor de la moneda; y el incremento notorio que se verificó en los precios de todo aquello que se relaciona con la construcción. Por esta razón, sostengo que resulta justo y equitativo tomar los valores consignados por el perito, en función de cálculos practicados durante el año 2016, que es la fecha de confección del informe.

Y, en segundo término, debido a que el peritaje no fue objetado por ninguna de las partes, cuando fue puesto de manifiesto en Secretaría, para su libre examen (ver decreto de fs. 228), ni menos aún en la audiencia de vista de la causa (ver acta de fs. 246/247 vta.).

Observo, entonces, que, en el informe referido, el perito consignó que las sumas abonadas en su oportunidad —alude al período 2010/2011— representaban un valor razonable, para el tipo de construcción realizada. No obstante, su valor actualizado difiere del abonado en el 2011, por los motivos que antes expresé. Este valor se dividió en tres partes:

Una, que comprende el correspondiente a la construcción de una vivienda de cuarenta metros cuadrados (40 m²), con un valor unitario de pesos catorce mil por metro cuadrado (\$ 14.000/ m²). Esto arroja un valor total de pesos quinientos sesenta mil (\$ 560.000).

Dos, el del muro medianero construido, sin terminar, conforme a la descripción realizada en el informe, que coincide, además, con lo expuesto por los testigos. La obra ejecutada, con valores actualizados, se estimó en la suma de pesos cuarenta y nueve mil (\$ 49.000).

Y, tres, lo atinente a la ejecución de trabajos por relleno del terreno en su parte posterior, por un valor de pesos treinta y tres mil (\$ 33.000).

La sumatoria de las tres partes identificadas arrojó un resultado de pesos seiscientos cuarenta y dos mil (\$ 642.000).

Ese es el monto actualizado a valores del año 2016, que se invirtió en la edificación realizada en el inmueble y por el que, en definitiva, se incrementó el valor del terreno, se produjo el enriquecimiento del demandado, y el consecuente empobrecimiento del actor. Es el monto, por ende, por el cual debe prosperar la demanda y que debe ser restituido al actor.

Con respecto a la aplicación de intereses, entiendo que, como se tomó un valor actualizado de la construcción realizada, en este caso particular, estos deben correr desde la fecha en que se dicte esta sentencia, debiendo ser calculados conforme a la tasa activa que fija el Banco de la Nación Argentina, para sus operaciones de descuento.

V. Por los fundamentos vertidos, si este voto es compartido, entiendo que en el caso corresponde:

- 1) Rechazar la excepción de falta de acción articulada por la parte demandada, con costas.
- 2) Hacer lugar a la demanda de enriquecimiento sin causa promovida por el señor xxx, y, en consecuencia, condenar a la sucesión de xxx, a abonar al actor, en el término de veinte días de quedar firme la planilla respectiva, la suma de pesos xxx (\$ xxx), más intereses, los que deberán ser calculados desde la fecha en que se emita la sentencia y hasta su efectivo pago, conforme a la tasa activa que fija el Banco de la Nación Argentina, para sus operaciones de descuento.
- 3) Imponer las costas generadas por la tramitación de la presente acción a la parte demandada, que resultó vencida (conforme artículo 159 del CPC).
- 4) Diferir la regulación de honorarios de los letrados intervinientes, hasta tanto se cuente con valores actualizados.

5) Ordenar que, por Secretaría, se dispongan las medidas de estilo, con el objeto de que se proceda a la inmediata devolución, a los Tribunales y Juzgados de origen, de todos los expedientes que fueron remitidos como prueba y que se encuentran detallados en el acta de audiencia de fs. 246/247 vta.

LA DRA. MARCELA SUSANA FERNANDEZ FAVARON, DIJO:

Adhiero al voto precedente.

LA DRA. ANA CAROLINA COURTIS, DIJO:

Adhiero al voto de primera voz.

Por ello, la Cámara Primera en lo Civil, Comercial y de Minas;

RESUELVE:

1°. Rechazar la excepción de falta de acción articulada por la parte demandada, con costas.

2°. Hacer lugar a la demanda de enriquecimiento sin causa promovida por el señor xxx, y, en consecuencia, condenar a la sucesión de xxx, a abonar al actor, en el término de veinte días de quedar firme la planilla respectiva, la suma de pesos xxx (\$ xxx), más intereses, los que deberán ser calculados desde la fecha en que se emita la sentencia y hasta su efectivo pago, conforme a la tasa activa que fija el Banco de la Nación Argentina, para sus operaciones de descuento.

3°. Imponer las costas generadas por la tramitación de la presente acción a la parte demandada, que resultó vencida (conforme artículo 159 del CPC).

4°. Diferir la regulación de honorarios de los letrados intervinientes, hasta tanto se cuente con valores actualizados.

5°. Ordenar que, por Secretaría, se dispongan las medidas de estilo, con el objeto de que se proceda a la inmediata devolución, a los Tribunales y Juzgados de origen, de todos los expedientes que fueron remitidos como prueba y que se encuentran detallados en el acta de audiencia de fs. 246/247 vta.

6°. Protocolícese y hágase saber.

ct