



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

En la ciudad de San Isidro, a los 07 días del mes de Octubre de dos mil catorce, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Tercera de la Excm. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctores **JUAN IGNACIO KRAUSE y MARIA IRUPE SOLANS**, para dictar sentencia en los autos caratulados: **BARBOSA, José D. y/o C/RACOSTA, Alberto R y ot S/ESCRITURACION** causa n° 93127/1997; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dres. Soláns y Krause resolviéndose plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES

1ª ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

VOTACION

A la primera cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo:

A. La solución dada en primera instancia (fs.376/378 y 392/393).

A.1) En la sentencia se señala que la demandabilidad de Viviana Sandra Racosta se encuentra comprendida en la de su padre fallecido, por tal motivo se rechaza el planteo de falta de legitimación pasiva formulado por la nombrada. El planteo sobre prescripción liberatoria efectuado por Viviana Sandra Racosta también es rechazado por la judicante en función de la interrupción que importó la posesión del inmueble por parte de los accionantes. Con fundamento en la documentación acompañada (boleto de fs.21 – y atribución de firmas según pericial caligráfica de fs.295 y sig-, pagarés en poder de los compradores y por montos idénticos a las cuotas pactadas –fs.23/8-), la sentenciadora concluyó que el precio total fue cancelado por la actora (cumplimiento de la obligación de pago asumida por la adquirente), como así también que fue entregada la posesión en el año 1980, mientras que no encontró cumplido el deber de otorgar la escritura traslativa de dominio por parte de la vendedora; por ello decidió hacer lugar a la acción por escrituración del inmueble de marras, condenando a Viviana Sandra Racosta al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio del inmueble de autos, y excluyendo de la condena a Elba Ferrara (por no revestir el carácter de heredera de su cónyuge fallido/fallecido). Impuso las costas a la demandada vencida. Difirió la regulación de honorarios para su oportunidad.

B. La articulación recursiva.

La sentencia es apelada por la codemandada Elba Ferrara y por la codemandada Viviana Sandra Racosta, por recursos que fueron concedidos y fundados, como así también contestados por la parte actora a fs.470/476.

El Síndico apela a fs.385, declarándose desierto su recurso a fs.468.

C. Los agravios.

C.1. La accionada Elba Ferrara, en definitiva y en lo que hace a su interés (en virtud de la exclusión de condena en su contra), se agravia finalmente por la imposición de costas a su parte.

En lo pertinente, indica que la exclusión de la condena importa el rechazo de la acción promovida a su respecto y por tanto deben imponérsele a la accionante las costas que generó su intervención.

Agrega que en razón del contenido de la aclaratoria de la sentencia (acto que critica por exceder sus límites –en tanto se resuelve por esa vía una modificación sustancial de la sentencia-, aunque señala que no pretende modificar lo allí resuelto respecto a su exclusión de la condena), y en virtud del trámite de la causa (donde se la demandó, se la declaró rebelde, se presentó, tuvo carácter de parte desde entonces y durante todo el juicio) corresponde que en función de las razones por las que se la trajo a juicio – como heredera (solo expresamente a fs.184, aunque siempre suponiendo tal condición)- y los motivos por los que se la excluye de la condena (no haber aceptado la herencia de su ex cónyuge), la demanda en su contra debe ser expresamente rechazada, con costas a la actora.

A todo evento sostiene que tampoco debió ser demandada por cuanto a la época de la supuesta notificación de traslado de la demanda a su parte como heredera de su cónyuge fallecido, ya estaba decretada la quiebra del extinto Sr.Racosta , por lo cual ya para ese entonces los herederos carecían de legitimación en este proceso sobre escrituración en virtud del consecuente desapoderamiento de bienes e intervención obligada del síndico a tales efectos.

Agrega una serie de críticas sobre actos procesales (u omisiones de) de la causa (relativos al trámite de los planteos de falta de legitimación o de prescripción, de la prueba pericial; notificaciones a su parte y a la codemandada Racosta; contenido de la aclaratoria, oportunidad en que se agregó documentación, etc) y argumentos que hacen al interés de la codemandada Viviana Racosta en la medida que resulta condenada en la sentencia en crisis (invalidez del Boleto por ausencia de asentimiento en los términos del art.1277 del CC; imposibilidad de cumplimiento de la condena por la heredera en todo caso del 50% del bien ganancial; ausencia de prueba del pago total del precio, falta de demostración de entrega de la tradición y ejercicio de la posesión de la unidad F del 6to piso, improcedencia por este último extremo del rechazo de la prescripción alegada; falta de prueba de la autenticidad de las firmas que se atribuye la actora en la documentación original; improcedencia de la apreciación cautelosa de las negativas de la demandada; falta de demanda expresa a la condenada; etc) .

Pide se decrete el rechazo de la acción seguida en su contra, con costas.

C.2. La accionada Viviana Sandra Racosta se agravia por cuanto entiende que la sentencia resulta equivocada en tanto ignora que carece de legitimación pasiva (planteada oportunamente-fs.125/129- y reconocida en un aspecto por la actora –fs.259- y por la Sindicatura –fs.259;252 y 272-), por: 1) revestir el carácter de heredera de una persona que fue declarada fallida (y por tanto falta de legitimación procesal para intervenir en juicios respecto a los bienes de los que quedó desapoderada -art.110 de la ley CyQ-), y 2) no haber sido expresamente demandada (art.330 inc.2do del CPCC).

Afirma que en la sentencia se confunda la “demandabilidad” con la real y efectiva demanda en contra de la Sra.Viviana Sandra Racosta (ya que nunca existió el enderezamiento de la demanda a su respecto o se puso en conocimiento de la afectada).

Sostiene que la promesa de escrituración de autos resulta inválida por ausencia del asentimiento previsto por el art.1277 del CC (toda vez que la madre de la impugnante nunca consintió el acto llevado a cabo por quien fuera su esposo, respecto al inmueble de naturaleza ganancial); y por haber



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

sido negada la autenticidad de la firma de los actores sin que se haya producido probanza alguna al respecto (aclarar que la pericial caligráfica solo se expide sobre las firmas atribuidas al fallecido Racosta). Expone que por otra parte su madre no renunció a su derecho como socia de la sociedad conyugal disuelta por muerte del esposo, por lo que el boleto de autos – otorgado sin su asentimiento- le es inoponible, omitiendo la sentenciadora expedirse sobre tal extremo.

Afirma que por tanto, luego de la modificación de la sentencia vía aclaratoria, el cumplimiento de la condena (escrituración del 100% del bien) deviene imposible, ya que le corresponde a la madre de la impugnante – excluida de la condena- el 50% del bien ganancial objeto del reclamo.

Indica que yerra la Juez de Primera Instancia al considerar probado el pago del precio total cuando no existe prueba alguna del pago de las seis cuotas referidas en el documento del 16/9/80: Entiende que no puede tenerse por cancelado con seis trozos de papel –supuestos pagarés emitidos, recibidos y en poder de los mismos actores-, no referidos en el documento donde se pactan las cuotas ;ni mencionados como “garantía” del pago de tales cuotas, sin el pedazo donde supuestamente estaría la firma de los libradores, y que instruyen sobre un lugar de emisión (Buenos Aires) distinto al del Boleto original (San Fernando).

Agregan que es equivocado el rechazo de la prescripción planteada, ya que se basó en la interrupción del cómputo por posesión del inmueble por parte de los actores, cuando tal posesión fue negada, los actores nunca afirmaron expresamente haber tomado posesión de la unidad F del 6to piso, y ninguna constancia informa que se les haya otorgado (a través de los actos materiales propios de la tradición) y que la hayan mantenido respecto a la unidad F del 6to piso (mencionada en el documento del 16 de Septiembre de 1980, y objeto de la escrituración pretendida).

Se queja de la consideración de la Juez respecto al carácter de las negativas de la demandada (en función de no ser formuladas por la persona que intervino en el acto), y sus consecuencias “apreciarla con cautela” ya que entiende viola el principio de igualdad.

Se agravia por cuanto la sentenciadora omitió expedirse respecto a la presentaciones de la Sindicatura (contestación de demanda en expectativa, en definitiva y apelación), menciona que el allanamiento del Síndico es de imposible admisión por ser incausado, ilegítimo y por afectar los intereses de la masa, lo que considera debe ser apreciado en relación al llamado de atención a su respecto dispuesto en el proceso falencial.

Pide se revoque la sentencia rechazándose la acción con costas.

D. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados.

D.1.- Antecedentes relevantes.

En primer lugar, corresponde señalar los siguientes antecedentes de la causa:

I.-La actora demanda a Alberto Rubén Racosta por escrituración de un departamento de la ciudad de Miramar, Partido de Gral. Alvarado, Provincia de Buenos Aires, ubicado en la calle 14 numero 1426, identificado como Unidad Funcional F del 6to piso.

II.-A fs.122 obra constancia de la existencia de la quiebra del demandado, y a fs.125 se ordena la notificación al Síndico a sus efectos.

III. A fs.143/144 el Síndico contesta la acción negando los extremos alegados en la demanda –inclusive la realidad de la posesión-. A fs.344 la Sindicatura contesta en definitiva, allanándose a la pretensión actora en función del reconocimiento de la firma del fallido en la documentación agregada a la causa. A fs.385 apela la sentencia dictada, recurso que fue concedido a fs.390 y declarado desierto a fs.468.

IV.-A fs.83 se declara la rebeldía de Elba Ferrara de Racosta, quien luego interviene a partir de fs.312/3. A fs. 378 la nombrada fue condenada, aunque tal condena se dejó sin efecto a fs.392/393. Apeló la sentencia a fs.379 y 401 y expresó agravios a fs.445 y sig.

V.- A fs.174/179 se presenta Viviana Sandra Racosta –como heredera del fallido Alberto Rubén Racosta- contestando la demanda y oponiendo la prescripción de la acción, de la que se corrió traslado a la actora a fs.184, contestando esta última a fs.195/197.

VI.- A fs.211 se abre la causa a prueba, produciéndose la que surge de fs.326. A fs.327 y 369 se llaman Autos para Sentencia, dictándose la sentencia respectiva a fs.376/8 y fs. 392/3, condenando a la heredera Viviana Sandra Racosta, desvinculando a Elba Ferrara, e imponiendo las costas del juicio a la parte demandada.

D.2.-Condena en costas respecto de la acción seguida contra Elba Ferrara.

Conforme surge de la reseña supra efectuada (rebeldía, intervención, condena, desvinculación, apelación, expresión de agravios), la realidad es que en esta causa la apelante hubo de soportar la vigencia de una acción en su contra a partir de los efectos del traslado de la demanda ordenado a su respecto – provocando su intervención y defensa- durante todo el trámite del proceso, aunque finalmente haya resultado “desvinculada” por decisión consentida en tal aspecto.

No puede sostenerse lógicamente que la actora no haya tenido oportunidad de hacer cesar este estado en los albores de este proceso, ya que al menos a partir de fs.122 (constancia de la existencia del proceso de quiebra del vendedor-causante), aún de ignorar la renuncia a la herencia por parte de la cónyuge, debió la accionante arbitrar los medios para rectificar la inclusión de Ferrara en el trámite de las presentes (en función de lo dispuesto por el art.110 de la LCQ), a lo que se suma que posteriormente la actora también tomó conocimiento de la renuncia a la herencia por parte de Ferrara, y tampoco activó apartamiento alguno, sino hasta después de la condena original.

Por ello, no cabe duda que la “desvinculación” consentida, debe traer aparejada necesariamente la imposición de costas por la acción seguida contra Elba Ferrara, a la actora perdidosa (art.68 del CPCC, doct. Art.1198 del CC).

En razón de lo expuesto, y en la medida del interés comprometido de la codemandada Elba Ferrara (excluida de la condena) no cabe tratar los restantes agravios introducidos (arg. Art.242 inc.3ro del CPCC, doct. Debido proceso art.18 de la CN).

D.3. La condición de la heredera del demandado fallido en el proceso que se decide.

Ante todo cabe poner de relieve que en el marco del proceso, la parte demandada es aquella contra quien se reclama la satisfacción de una pretensión, y pueden revestir tal carácter todas las personas susceptibles de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

adquirir derechos y contraer obligaciones según la legislación de fondo (arts.51, 52, 70 y 103 del CC).

Sin embargo, no todas las personas que pueden ser parte demandada en un proceso, están habilitadas para actuar por sí mismas; ya que por disposición legal específica (como en el caso el art.110 de la LCQ) aún disponiendo de capacidad para ser parte carecen de capacidad procesal o aptitud para poder realizar con eficacia actos procesales de parte.

En autos se encuentra fuera de discusión que el vendedor contra quien se dirigió la demanda (Racosta) había fallecido con anterioridad al inicio de la presente acción sobre escrituración y con posterioridad a la declaración de su quiebra; como así también que su hija Viviana Sandra fue declarada su universal heredera.

De allí que no existan elementos en autos (vinculados a la edad, capacidad, etc) que demuestren que la heredera del fallido supra referida –y en tal carácter- no goce en la especie de capacidad para ser parte en estos actuados (ya que es la persona adulta a quien se le imputa la titularidad derivada de la obligación - por acceder a ella en función de su calidad de heredera del vendedor-), aunque carezca de aptitud para realizar por sí actos procesales válidos en la causa, en virtud de la disposición legal que atribuye tal facultad exclusivamente al síndico de la quiebra (desplazamiento cuya razón de ser radica en que la situación – quiebra del demandado/fallecido- también implica intereses de otros sujetos y del proceso colectivo en general-).

Prescribe la ley que el fallido pierde como regla general, la legitimación para actuar –no para ser parte- en los litigios referentes a los bienes desapoderados, sustituyéndolo el síndico en la titularidad de tal legitimación procesal. De este modo, se transporta al plano procesal los efectos sustanciales consiguientes a la apertura de la quiebra, relativos al desapoderamiento. Ello en función de los efectos posibles de la defensa, que pueden significar un acto de disposición. La solución legal pretende evitar que el fallido pueda desarrollar una actividad procesal (siendo la concurrencia a juicio como actor o demandado un acto trascendental de administración) que pueda conducir a una disminución de la garantía de los acreedores (art.110 de la LCQ., conf.Heredia Pablo, Tratado Exegético de Derecho Concursal, T.3., Ed.Abaco, pag.1055).

La legitimación procesal se transfiere ipso iure al Síndico desde la declaración de quiebra, por la misma razón que se transfiere la legitimación negocial, esto es, como consecuencia de la sustitución que, por efecto de la quiebra, se opera a favor del Síndico de la administración y disposición de los bienes sujetos a desapoderamiento. (art.109 primer párrafo LCQ conf. Heredia, Pablo, obra citada págs.1057, 1059, 1060).

No se trata de la pérdida de la capacidad procesal del fallido, la que conserva, sino de la pérdida de legitimación ad causam, es decir, la posibilidad de obtener por sí una sentencia de fondo o de mérito (Heredia, Pablo, obra citada, pag.1058).

Por tanto, tal efecto del desapoderamiento –legitimación para obrar- vinculado al fallido Racosta, continuó pese a su muerte, ello, en virtud de lo dispuesto por el art.105 de la LCQ que determina que la muerte del fallido no afecta el trámite ni los efectos del proceso falencial.

Y, resulta claro que tales efectos se extienden lógicamente a los sucesores del quebrado, ya que éstos no pueden gozar de mejores derechos que los de

éste (Art. 3417 del CC, doct. CNCom Sala A 2.12.74, "Feres Mansur c/Lalayan Juan", LL T 1975 B. p.390).

De allí que habiéndose demandado al vendedor fallido- fallecido, identificada la quiebra y la heredera –esta última a través del sucesorio-, y corrido los traslados respectivos al legitimado para actuar por la demandada (Síndico), aún considerando los actos omitidos -en función de la actuación que le cupo a la Sindicatura y a Viviana Sandra Racosta; y la falta de articulación de actos procesales adecuados para revertir los efectos de errores o la ausencia de antecedentes necesarios-, resulta claro que no hay error en la condición de parte de la impugnante –ya que no existen elementos que informen sobre la pérdida de tal capacidad vinculada a su condición de heredera del demandado original que en el trámite del proceso fue efectivamente identificada- que dio lugar a la condena en crisis.

Y si bien de la circunstancia de que el Síndico sustituye al fallido en juicio, deriva que este último o sus herederos no pueden intervenir en los juicios que versan sobre bienes de los que el causante fue desapoderado; la realidad es que pese a los cuestionamientos formulados respecto a los actos procesales –realizados u omitidos- vinculados a su participación, planteos y manifestaciones de la contraria o del síndico, en la especie –aún cuando no debió ser citada ni participar en esta causa en función de su falta de capacidad para obrar- la parte actora solicitó se le corra traslado de la demanda (fs.116, 127 punto 2, 136, 141 punto 2, 148), el órgano judicial ordenó librar cédula a tales fines (fs.149), la heredera del fallido contestó demanda (fs.174/9), introdujo defensas trascendentes de las que se corrió traslado a la contraria (Fs.184, 195/7), ofreció prueba, y se la tuvo como parte (fs.180), en definitiva obró en este proceso desde ese momento y hasta la actualidad, por lo que dicha intervención resulta en la praxis de esta causa finalmente consentida por todos los agentes del proceso (expresa o tácitamente en función del avance del trámite del expediente en ausencia de la articulación de los actos procesales idóneos para impedir o excluirse de tal actuación) (doct. Art.1198 del CPCC, doct. Art. 18 de la CN).

Como es sabido, los actos procesales en general -desde la demanda hasta la sentencia- se encuentran sometidos a requisitos formales y sustanciales a los que se supedita su existencia, validez, admisibilidad y fundabilidad. El cumplimiento de estos recaudos hace al acto perfecto; su incumplimiento torna al acto ineficaz en miras al resultado pretendido por su intermedio (Rosenberg, Leo, Tratado de Derecho procesal civil, Ejea, 1955, T1, p.446 citado por pàg.126).

De haberse mantenido los interesados en la postura de que los actos cuestionados (o los surgidos en ausencia de otros anteriores imprescindibles –vg.la notificación incompleta o la falta de auto expreso que tenga por dirigida la acción contra Viviana Sandra Racosta, etc.-) carecían de los presupuestos necesarios -generales o particulares- exigidos de antemano por la legislación procesal para la idónea realización del acto –o de otro acto en relación- (recaudos relativos al sujeto, objeto, plazo, contenido, etc) (conf. Podetti, Ramiro Tratado de los actos procesales Ediar 1955 p.190), y por tanto en el descalce entre el acto realizado u omitido y el que correspondía a los fines pretendidos, es decir el acto -o los antecedentes- no resultaba idóneo para alcanzar el objetivo perseguido de acuerdo al trámite reglamentado; debieron proceder en tal oportunidad hasta obtener su ineficacia, y si no lo hicieron deben soportar los



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

efectos de tal conducta asumida (conf. principios subsanación, conservación, economía e instrumentalidad, doct. art.18 de la CN, conf. Berizonce, Roberto O. - coordinador- "Los Principios Procesales", Librería Editora Platense, Pág.136).

A ello cabe agregar que la firmeza de los actos procesales es una necesidad jurídica que justifica la validez de los mismos, no obstante los vicios que pudieran presentar, si no se formuló en oportunidad la correspondiente e idónea impugnación – es decir, la pertinente para obtener la ineficacia oportuna- (conf. Fassi, Código Procesal, 2da edición, vol2, pág.380, causa 39305 del 23.7.85, 71498 del 19.8.87, 74423 del 23.2.98 de la Sala II, 28933 del 3.4.2012 Sala III).

Como antes señalara, la heredera que obró en la presente causa como accionada (Viviana Sandra Racosta) es en el caso la persona legalmente legitimada para ser parte demandada (como titular de la obligación de escrituración denunciada) aún cuando por regla se encontraba inhabilitada para actuar en el proceso (falta de legitimación para obrar).

Y con relación a los efectos de la efectiva intervención -contra legem- que le cupo a la heredera del fallido, cabe poner de relieve que otros Tribunales han resuelto en casos similares: que es viable la presentación efectuada por el fallido en defensa de sus intereses o los de la masa cuando el síndico ha omitido hacerlo, o sea, que la actuación negligente del síndico da cierta legitimación procesal al fallido; cuando se protejan mejor los intereses del concurso con su participación; cuando el juez lo disponga expresamente; o cuando su intervención sea necesaria para mejor defensa de la masa. También se ha dicho que si el fallido ha intervenido a lo largo del proceso, el defecto de legitimación no podría ser ya alegado por la parte contraria para evitar, en forma inadmisibles, su vencimiento frente a aquel (Conf.Cám Nac. Com Sala E. 4.4.89 Kreinman c/Lusarreta", Sala B 4.4.86 "Barraca c/Ricardo Varela s/Ejecutivo", 26.2.90 "Cia Embotelladora Argentina s/Inc.", citados por Heredia, Pablo D. , obra citada pág.1064).

En consonancia con ello, considerando lo antes expuesto en función del análisis de las defensas articuladas por la heredera del fallido (que de ningún modo puede advertirse que apunten a la disminución de la garantía de los acreedores –como antes se señalara, fundamento esencial de la prohibición de intervención del fallido o sus herederos-; máxime su postura -postulación del rechazo de la demanda- en relación a la del Síndico en su contestación en definitiva –allanamiento-), y teniendo en cuenta razones que hacen al derecho de defensa, corresponde en el caso y por tales argumentos, confirmar lo decidido en relación a la legitimación pasiva para obrar de Viviana Sandra Racosta y proceder por consiguiente a tratar los agravios que respecto al fondo –y en relación a las defensas articuladas- formuló tal demandada (arg.arts. 179 del CPCC., doct.1198 del CC y 18 de la CN).

D.3.-La Prescripción.

En su primera presentación, Viviana Sandra Racosta planteó excepción de prescripción (fs.174/9), de la cual se corrió traslado a la parte actora (Fs.184, 195/7) quien contestó a fs.196.

"La prescripción es un medio de ...extinguir acciones, por la falta de ejercicio de éstas, durante un tiempo determinado que marca la ley. ...Es una institución de la mayor importancia del derecho. Domat hablaba de presunción de renuncia por parte del titular del derecho, y de sanción a su negligencia. Sin embargo, el verdadero fundamento es de plano más elevado. Radica en la seguridad jurídica, el orden y la paz social, que imponen

situaciones de hecho estables y pacíficas no sean objeto de revisión después de transcurrido cierto tiempo. El reclamo del titular del derecho, por muy justo que haya sido en su origen, resulta menos valioso que la situación creada con motivo de su inacción, cuando ha transcurrido ese lapso"(Arauz Castex, Manuel, "Derecho Civil. Parte General", Tomo II, págs.499/500, Ed. Cooperadora de Derecho y Cs. Sociales; causa SI-18187-2008 r.i 67/14 de esta Sala IIIª).

En el caso la actora a través de su demanda (incoada en el año 1997) pretende la escrituración a su favor del inmueble de marras, en función de un contrato (boleto y recibo) celebrado en el año 1980.

Siguiendo este orden de ideas cabe recordar que la prescripción comienza a correr desde que el crédito existe y puede ser exigido, o sea, cuando el acreedor tiene expedita la acción; el plazo se inicia desde el momento en que el titular del derecho es remiso en ejercitarlo, porque lo que determina su comienzo es la existencia del derecho o su exigibilidad (SCBA., 9-6-64 en D.J.B.A. 72, 209; causa de esta Sala 2ª núm. 50.352 del 22-8-89; causa 101.034 RSD: 243/06 Sala II, causa 109.165 RSI: 101/2010 de esta Sala IIIª). Y la condición única para que se cumpla es el silencio o la inacción del pretenso acreedor, bastando para interrumpirla una manifestación de voluntad suficiente para desvirtuar la presunción de abandono de su derecho; y ello bien puede exteriorizarse mediante demanda contra el obligado, entendida ésta no sólo en el sentido técnico procesal, sino por cualquier otro acto judicial que demuestre en forma auténtica que no ha abandonado sus pretensiones y que su propósito es perseguir la realización del derecho (art. 3986 del C. Civil; conf. SCBA. Acuerdos 22.466 y 23.023 L. 34.017 AyS. I-1985-168, del 26/2/85; Ac. 44.763, S. del 31/3/92 *in re* "Enea c/Montalvo s/simulación de acto jurídico"; causas 44.668 r.i. 204/87; 71.146 r.i. 160/97 de la entonces Sala IIª, causas 108.470, r.i. 392/09, SI-8196-2009, r.i. 366, 18/10/11 de esta Sala IIIª).

En las presentes, por tratarse de una acción personal (cuyo objeto es exigir el cumplimiento de la obligación de escriturar derivada de un boleto de compraventa) el derecho a ejercer el reclamo judicial prescribe a los 10 años (art.4023 del CC).

Sentado ello, considerando la documentación agregada (los términos del boleto de fs.10, el certificado de dominio de fs.32/36 - en lo que guarda relación con los planos referidos en la Cláusula 3ra del Boleto-), y la fecha que dice la actora terminó de pagar el precio total -10 de julio de 1980, fs.37 vuelta y 23-), como también la carta documento de fs. 29 -como exteriorización de la convicción de la actora de encontrarse ya en tal época en condiciones de obtener la escrituración pretendida-, y la falta de referencia a todo argumento que impidiese la posibilidad de escrituración a partir del pago total del precio; el plazo comenzó a correr a partir de la fecha en que la compradora dice canceló el precio total (10 de Julio de 1980), oportunidad a partir de la cual se encontraba en condiciones de exigir la escrituración de marras (arts. 384 del CPCC, doct. Art.1198 del CC).

Por ello en principio, el plazo de diez años había ocurrido largamente al momento de interponer la demanda de estas actuaciones (1980-1997) (art.4023 del CC).

Sin embargo, ello debe ser apreciado en relación a la afirmación de la actora relativa al goce de la posesión del inmueble desde el año 1980 (fs.196), y desconocimiento de tal hecho por parte de la contraria (fs.174/179, y por la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Sindicatura fs.143 vuelta punto 7); por lo que tal circunstancia debe ser merituada en tanto la posesión permanente del bien prometido en venta, tolerada por el vendedor, constituye un factor interruptivo de la prescripción en los términos del art.3989 del Código Civil (SCBA Ac.43971 S.17/03/1992, Zubillaga, Héctor Raul y ots c/Rodriguez Solanas Eduardo s/Acción negatoria, acción de nulidad, escrituración” AyS 1992 I, 363, Juba B 21954).

En la sentencia atacada se estableció que la prescripción en el caso se interrumpió por el ejercicio de la posesión de la actora sobre el inmueble objeto de la escrituración pretendida; mientras que la agraviada sostiene que las probanzas tenidas en cuenta por la juzgadora no demuestran la efectiva posesión de la accionante respecto al inmueble razón del proceso (Unidad Funcional F del 6to piso). Tal postura no se opone en lo sustancial al fundamento del allanamiento del Síndico –más allá del carácter paralelo de su intervención, que de hecho le cupo en la especie por las vicisitudes de la causa-, ya que el mismo se vinculó únicamente al reconocimiento de la firma del fallido en la documental aportada por la actora, sin formular referencia alguna a la posesión oportunamente negada; y por otra parte apeló el decisorio que condenó a la heredera y viuda del fallido –aunque luego tal recurso fue declarado desierto-.

A todo evento, cabe agregar que lo negado por la demandada al contestar la acción, excede la entrega (acto personal que se endilga a su difunto padre), sino que talla sobre el hecho mismo de la existencia de la posesión que la actora se arroga (actos personales y necesarios que importa la afirmación de la actora en cuanto sostiene que detenta la posesión de la Unidad objeto del a escrituración, en forma pacífica e ininterrumpida desde 1980 -fs.196-); por lo que no cabe de ningún modo relativizar el efecto de la negativa en análisis, y con ello ignorar sus consecuencias propias (Art.354, 375 del CPCC, doctrina debido proceso art.18 de la CN).

Entonces, y más allá de que las firmas que se arrojan los compradores en el boleto agregado fueron desconocidas por la contraria y no fueron materia de prueba que corrobore tal adjudicación negada, lo que en su caso a de pesar en contra de quienes sostuvieron tal extremo (que las firmas les pertenecen) y con ello asumieron la carga de la prueba de su afirmación (art.275 del CPCC); lo cierto es que la autenticidad de la firma del vendedor permite considerar que tal autoría se extiende al contenido del boleto en relación a su parte (doct. arts.1026, 1028, 1030 y cc del Cód Civil).

Pero aún así, efectivamente, el contenido de los documentos supra referidos (Boleto de fs.10 y recibo de fs.22) en lo que hace a la entrega de la posesión, solo informa sobre tal acto respecto a la Unidad Funcional F del **3er** piso.

El recibo de fs. 22 nada refiere respecto a la entrega de la posesión de la Unidad F del piso **6to**.

Tanto la demanda como la contestación de la excepción de prescripción, no arrojan luz al respecto, ya que resultan vagas en cuanto a la efectiva entrega de la posesión de la unidad F del 6to piso, como asimismo omiten toda referencia específica a tal hecho puntual o a los efectivos actos posesorios realizados sobre el bien a través del tiempo (los que tampoco surgen de la prueba colectada para la causa).

Por tanto, ante la ausencia de toda prueba de la entrega y aceptación de la posesión –negada- de la Unidad Funcional objeto de la escrituración pretendida (Unidad **F del 6to piso**), ni del ejercicio de hecho que supone la posesión

invocada, no se configura en la especie la circunstancia de interrupción de la prescripción alegada (posesión).

En consecuencia, habiendo operado largamente el término de prescripción pertinente al momento de interponer la presente demanda, y no habiéndose demostrado la causal de interrupción alegada, corresponde hacer lugar a la defensa articulada por la heredera del fallido, y en consecuencia declarar prescripto el derecho de la actora al ejercicio de la acción de escrituración que nos ocupa (arts. 375, 384 del CPCC., 1187, 2351 cc y ss, 4023 del CC).

D.4.-No siendo menester analizar todos los argumentos de las expresiones de agravios, sino solamente los conducentes para la adecuada decisión del pleito (art. 266 CPCC), si mis consideraciones son compartidas, voto por la **negativa**.

El señor Juez doctor Krause por los mismos fundamentos votó en igual sentido.

A la segunda cuestión, la señora Juez doctora Soláns dijo:

En virtud del resultado arrojado por la votación a la primera cuestión, corresponde: 1º) revocar la sentencia apelada en cuanto hace lugar a la demanda contra Viviana Sandra Racosta; 2º) rechazar la demanda por escrituración seguida por José Daniel Barbosa y Norma Beatriz Caro contra Viviana Sandra Racosta -en su calidad de heredera del fallido Alberto Rubén Racosta-, 3º) Imponer las costas devengadas en la Instancia de origen y ante esta Alzada por la acción seguida contra Viviana Sandra Racosta y Elba Ferrara a la actora perdidosa (art.68 del CPCC).4º) Diferir la regulación de los honorarios de los letrados intervinientes para una vez que estén fijados los de la instancia de origen (art.31 de la ley 8904)

ASI LO VOTO

El señor Juez doctor Krause por los mismos fundamentos votó en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

POR ELLO, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo, a) Se revoca la sentencia apelada en el sentido que se rechaza la demanda sobre escrituración promovida por José Daniel Barbosa y Norma Beatriz Caro contra Viviana Sandra Racosta -en su calidad de heredera del fallido Alberto Rubén Racosta-, b) Se imponen a la actora perdidosa las costas devengadas en la Instancia de origen y ante esta Alzada, por la acción seguida contra Viviana Sandra Racosta y Elba Ferrara (art.68 del CPCC).d) Se difiere la regulación de los honorarios de los letrados intervinientes para una vez que estén fijados los de la instancia de origen (art.31 de la ley 8904).

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

María Irupé Soláns

Juez

Juan Ignacio Krause

Juez

Claudia Artola



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Secretaria