

Demanda De Prescripcion Liberatoria Accion De Escrituracion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Demanda de prescripción liberatoria. Acción de escrituración

Se confirma la sentencia que rechazó la demanda de prescripción liberatoria de la acción de escrituración.

En Buenos Aires, a 10 días del mes de agosto del año 2016, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala "H" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: "Tierras y Balneario Mar de Ajo SRL y otro; s/ prescripción liberatoria» y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la Dra. Abreut de Begher dijo: I- Vienen los autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de fs.108/112 que rechazó la demanda de prescripción liberatoria de la acción de escrituración interpuesta contra Juan Lovrec y Leposova Jonkovic de Lovrec, con costas. A fs.167/171 expresa agravios la actora sobre la base de tres ejes: primero, dice que los demandados desde la fecha de firma del boleto de compraventa del lote en el año 1963, bajo la regulación de la ley 14.005, nunca efectuaron actos posesorios, desentendiéndose del terreno que se mantiene baldío-o, y que dejaron de abonar las cuotas mensuales a partir del año 1966; segundo, indica que la incontestación de la demanda adquiere en este caso valor decisivo por cuanto no hay otros elementos que la contradigan; y por último, que durante todo el tiempo transcurrido a partir de su venta debió realizar actos de conservación del lote, con los consiguientes gastos por impuestos, tasas y contribuciones, además de afrontar innumerables intimaciones del Municipio de la Costa, y ARBA, en tanto mantiene su calidad de titular dominial, a pesar que se encuentra inscripto el boleto bajo los términos de la ley de venta de lotes en cuotas. II- Debo indicar que pese a los esfuerzos argumentativos de los actores, no advierto razones suficientes para revocar el decisorio de grado, el cual en su impecable desarrollo expone los motivos suficientes para el rechazo de la demanda, los que no logran ser rebatidos eficazmente por el apelante. Del análisis de los fundamentos de la par te actora puedo afirmar que el recurso se encuentra desierto (conf. art.265 y 266 CP). En efecto, no existe una crítica concreta a los errores que se pretende revertir en esta Instancia. Recuerdo que la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido, sino que constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga una "crítica concreta y razonada de la partes del fallo que el apelante considere equivocadas» (Morello-Sosa-Berisonce, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Prov. de Bs. As. y de la Nación, Abeledo Perrot, Tomo III, pág.351). La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (Fenochietto-Arazi, Código Procesal y Comercial de la Nación, Astrea, Tomo 1, pág. 941; Falcón, Enrique, "Cuestiones especiales de los recursos», en Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2009, t VIII, pág.106 y sgtes.; Kielmanovich, Jorge, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado, Abeledo Perrot, 2013, T I, pág.731). Se ha entendido que expresar agravios significa reputar y poner de manifiesto errores (de hecho o de derecho), que contenga la sentencia y que la impugnación que se intente contra ella debe hacerse de modo tal que rebata todos los fundamentos esenciales que le sirven de apoyo (Cám. 2ª, Sala III, La Plata, RDJ 1979-9-35, sum. 34 citado en Morello-Sosa-Berisonce, op. cit., pág. 335; ver Eduardo Couture, Fundamentos del Derecho procesal civil, ed. B de F., 2005, 4ta. reimpresión, pág. 281; Arazi, Roland y De los Santos, Mabel, Recursos Ordinarios y Extraordinarios en el régimen procesal de la Nación y de la Provincia de Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2005, 200). A mayor abundamiento cabe resaltar que no se observan fallas en el razonamiento del juez de grado, en tanto fue efectuado sobre la base de las insuficientes pruebas colectadas que no permitieron tener por acreditado los presupuestos que dan sustento a su reclamo. Dice claramente el a quo que no fue demostrada la falta de pago de parte de las cuotas por los accionados, que no existieron actos posesorios por parte de los demandados, o que los gastos de conservación corrieron a cargo del actor. La orfandad probatoria es casi total (conf. art.377 CPCC), siendo insuficiente a los fines pretendidos la incontestación de demanda por los accionados (conf. art. 356 y 59 CPCC). Como aspecto central debo marcar que el boleto de compraventa se encuentra registrado en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires a nombre de los demandados en su calidad de adquirentes desde el 14 de mayo de 1963; y el curso de la prescripción de la acción de escrituración se encuentra suspendida por la posesión mantenida por el adquirente por boleto -no se demostró lo contrario, conf. art.2454 CC-. La posesión se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí- o por otro. La voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria (conf. art.2445 CC; ver Mariani de Vidal en Highton-Bueres, Código Civil y normas complementarias, Hammurabi, 1997, T 5, pág.224). Ello acontece en autos. En tal inteligencia, advierto que la prescripción decenal de la acción de escrituración es

interrumpida permanentemente por la posesión pacífica y continua que ejerce el comprador, obtenida por la tradición que le hiciera el vendedor, pues ella importa un reconocimiento tácito y repetido por parte de éste de respetar el derecho de aquél (conf. CNCivil Sala C in re "Romano, J.C. c/ Arroyo, Isidro A; s/ reivindicación», Recurso: C320747 del 04/04/2002, ver elDial.com - AE1922). De tal manera que cuando el comprador ha pagado la totalidad o parte del precio y se encuentra en posesión pacífica de la cosa -como acontece en este caso-, ello importa por parte del vendedor el reconocimiento tácito de su obligación de escriturar, que interrumpe el curso de la prescripción, tal como lo dispone el art. 3998 del Código Civil. No puede el obligado a escriturar ampararse en la prescripción decenal para oponerse a llevar a cabo un acto formal y complementario que en nada puede afectar la validez del negocio jurídico (conf. CNCivil Sala A, in re "Zeller, Adam c/ Casa Luis Costantini S. A.; s/ escrituración» del 22/06/2000, Recurso: A290973, ver elDial.com - AE14D4). La prescripción aquí invocada no es para remover un obstáculo que impida el ejercicio de un derecho propio del deudor, por cuanto ese derecho fue cedido oportunamente al adquirente a la firma del boleto (ver sobre el tema Cazeaux-Trigo Represas, Derecho de las obligaciones, editora platense, 3ra.ed, T III, pág.766). En resumen, el recurso debe ser declarado desierto en este aspecto. III- En cuanto a la apelación deducida en relación a la imposición de costas a la actora, atento su condición de vencida, no encuentro mérito para apartarme del principio objetivo de la derrota (conf. art.68 CPCC). IV- Por los argumentos precedentes, propongo al Acuerdo de Sala de mis distinguidos colegas: I-Declarar desierto el recurso en cuanto al fondo de la cuestión, y mantener la imposición de costas de primera instancia a la vencida. II-Las costas de Alzada se imponen a la actora perdidosa (conf. art.68 CPCC). El Dr. Fajre y el Dr. Kiper, por las consideraciones expuestas por la Dra. Abreut de Begher, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí-, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, 10 de agosto de 2016. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I-Declarar desierto el recurso en cuanto al fondo de la cuestión, y mantener la imposición de costas de primera instancia a la vencida. II-Las costas de Alzada se imponen a la actora perdidosa (conf. art.68 CPCC). Regí-strese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archí-vese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. 011016E