

Demanda De Escrituración Contrato De Cesión Derechos Posesorios Error De Hecho En La Anotación Registral Compraventa De Cosa Ajena

JURISPRUDENCIA

Demanda de escrituración. Contrato de cesión. Derechos posesorios.

Error de hecho en la anotación registral. Compraventa de cosa ajena En el marco de un juicio de escrituración, se rechaza el recurso de apelación interpuesto y se confirma la sentencia en todo lo que allí se decide. En la Ciudad de Azul, a los 12 días del mes de Febrero de 2016 reunidos en Acuerdo Extraordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Esteban Louge Emiliozzi, Lucrecia Inés Comparato y Ricardo César Bagú, para dictar sentencia en los autos caratulados: "DIAZ PATRICIA ELENAC/ MARTENS CLAUDIA NOEMI Y OTRO/A S/ESCRITURACION ", (Causa N° 1-59773-2014), se procedió a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Doctores COMPARATO-LOUGE EMILIOZZI-BAGU .- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs. 196/204vta.? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION:la Señora Juez Doctora COMPARATO dijo: I)a) La presente demanda por escrituración, es incoada por la señora Patricia Elena Diaz contra las señoras Miriam Elizabeth Hospitalech y Claudia Noemí Martens, respecto del inmueble ubicado en calle Alvarado N° ... de la ciudad de Tandil, identificado catastralmente como: Circ. ?...?, Sección ?...?, Manzana ?...?, Parcela ?...?, matrícula Refiere en su escrito de inicio obrante a fs. 39/41, que el 16 de noviembre del 2010 adquirió una propiedad a la codemandada Hospitalech, en la suma de Pesos treinta mil (\$ 30.000.-), precio que abonó de acuerdo a lo estipulado en el contrato de cesión suscrito por las partes de la siguiente manera: a) en ese acto la suma de \$ 20.000, y b) al momento de la escritura abonaría los \$10.000 restantes. Que, al momento de la compra el inmueble estaba en manos de la cedente o vendedora, que a su vez lo había adquirido a la codemandada Martens por medio de cesión que data del 16 de abril de 2010. Señala que siendo de su voluntad cancelar el saldo de \$ 10.000 para poder hacer efectiva la escrituración puso a disposición de la codemandada Hospitalech la suma adeudada. Que, atento haber sido infructuosos los pedidos verbales, así como por intermedio de sendas cartas documento, solicita se intime a las demandadas - en especial a la codemandada Martens en su carácter de titular registral- a otorgarle la escritura traslativa de dominio a su favor, bajo apercibimiento de ser realizado por el Sr. Juez interviniente con expresa imposición de costas. Asimismo peticiona se ordene la anotación de la Litis en el Registro de la Propiedad Inmueble de La Plata, de acuerdo al art. 229 del CPCC. Funda en derecho y ofrece prueba. b) A fs. 42 al señor Juez de la instancia de origen impuso al trámite las normas del proceso sumario y ordena la medida cautelar solicitada por la actora. A fs. 84/89vta. se presenta la codemandada Martens a contestar la demanda solicitando su total rechazo con expresa imposición de costas a la demandante. En el relato de su versión sobre los hechos expresa que en el año 1989 en ocasión de un remate realizado en la ciudad de Tandil, de fracciones de terrenos ubicados en Alvarado entre Cabral y Almafuerte, su por entonces pareja Sr. Emilio Favasuli le obsequió dos fracciones de terreno. Que, tomó posesión de los mismos formalizando escritura de uno de ellos, este es el identificado catastralmente como: Circ. ..., Sección ..., Chacra ..., Manzana ..., Parcela ..., matrícula ..., conforme escritura ... de fecha 9/6/1989, terreno que vendió al Sr. Mario Franchesquetti por medio de boleto de compraventa del 12/02/1991. Que en el año 2008 solicitó un informe de dominio al registro de la propiedad a los fines de vender el inmueble de marras, y ante su sorpresa se anoticia que había sido erróneamente inscripto el bien a su nombre en base a la escritura del otro inmueble, y que de éste no tenía título alguno.- Que, su ex pareja, solo había escriturado uno de los terrenos regalados y de este solo tenía la posesión. Que, siempre se consideró dueña de dicho bien, y a lo largo del tiempo ejerció la posesión en forma continua, pública y pacífica, por lo que ha cortado el césped, mantenido limpio. Ha realizado tareas para mantener la vereda y destronque de árboles todo ello en la creencia que era suyo. Así fue, que por necesidad económica, decidió ceder los derechos posesorios de dicho inmueble, ya que no podía vender el dominio por no tener título de propiedad alguno. Por tanto, el 16 de abril de 2010 realizó una cesión de acciones y derechos posesorios a la Sra. Hospitalech, y luego ella haría la Usucapión correspondiente. Que por la cesión ha recibido la suma de \$ 4500, puesto que nunca le han abonado el saldo de precio, siendo que la misma era de \$ 35.000.- Considera que la accionante se confunde al reclamarle que le otorgue le escritura. Niega haber suscrito boleto de compraventa alguno ya que solo cedió los derechos posesorios, y del mismo modo, la codemandada solo era titular de derechos posesorios, por ella cedidos, es así que, lo único que puede corresponder es la Usucapión. Manifiesta que luego de realizar las pertinentes consultas lo que surge es que hay un error de hecho en la anotación registral, supone provocado por la anotación del otro inmueble de su propiedad, cuya dirección, nomenclatura catastral y matrícula es muy similar. Que, tal error registral es ajeno a su persona, se trata de una inexactitud registral, que conforme el art. 34 de la

Ley 17.801 es todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra registral. Ofrece prueba, funda en derecho y oportunamente solicita se rechace la demanda en todos sus términos con costas a la actora. A fs. 95 se declara en rebeldía a la codemandada Miriam Elizabeth Hospitalech. A fs. 100 se abre la causa a prueba por el término de 30 días. c) Una vez producida la prueba y certificada por el actuario a fs. 195, el Sr. Juez de la instancia de origen resolvió a fs. 196/204vta. rechazar la demanda por escrituración promovida por la Sra. Patricia Elena Díaz, contra la Sra. Claudia Noemí Martens, imponiendo las costas por su orden. Asimismo resolvió, hacer lugar a la demanda de escrituración promovida por la Sra. Díaz, contra la Sra. Miriam Elizabeth Hospitalech, condenando a esta última a realizar la escritura traslativa de dominio a su favor en el plazo de 120 días, con costas a la demandada vencida y rebelde. Respecto de la regulación de honorarios fue diferida para la oportunidad prevista por el art. 27 inc. a) de la ley 8904. La sentencia fue apelada a fs. 210 por la actora, habiéndose concedido el recurso en forma libre a fs. 211. Una vez recibidas las actuaciones en este Tribunal, la recurrente expresó agravios a fs. 229/231vta. sin recibir responde de la contraparte. Expone que, el sentenciante hace referencia a la declaración de la Sra. Martens de fs. 138, pero no tiene en cuenta su contenido, que da por válidos los argumentos de la codemandada Martens en cuanto a que se trata de un error registral basándose tan solo en sus dichos y no da intervención al Registro de la Propiedad inmueble, que impone a la codemandada Hospitalech un plazo de 120 días para otorgar la escritura traslativa de dominio, siendo de imposible cumplimiento toda vez que la misma debe necesariamente otorgada por quien es la titular registral, en este caso la Sra. Martens. Que en su caso resultando ésta titular registral, no tiene sentido iniciar un juicio de usucapión para la adquisición del dominio.- Que el hecho de no poseer o prescindir del nombre del escribano que va a realizar la escritura en el documento obrante a fs. 1/2 no quiere significar que no haya compraventa. Concluye solicitando se revoque la sentencia dictada en primera instancia por la cual se rechaza la demanda contra la codemandada Martens, haciendo lugar a la misma en todos sus términos que fuera planteada, ordenando la escrituración del inmueble que ha adquirido bajo apercibimiento de ser otorgada por el juez interviniente a costa de las demandadas, en ambas instancias.- II) Que conforme surge de lo antes dicho, la actora Patricia Diaz se agravia del rechazo de la acción de escrituración intentada contra la codemandada Claudia Martens, quedando firme lo resuelto respecto de Miriam Hospitalech por no resultar cuestionado.- Comenzaré diciendo que el Sr. Juez de la instancia de origen, calificó en primer lugar la relación contractual de Martens y Hospitalech, resolviendo que, conforme surge del documento adjuntado a fs. 1/2 entre las mismas existió una cesión de derechos posesorios, calificando luego la relación de Diaz con Hospitalech como compraventa de cosa ajena conforme el documento obrante a fs. 3/4.- No me referiré a éste último toda vez que no fue materia de agravio, sin perjuicio de la opinión de la suscripta en cuanto a la calificación.- En primer lugar y tal como lo señala Lorenzetti en la obra que luego se cita, el primer paso lógico frente a una relación jurídica es su calificación jurídica. La calificación es la operación a través de la cual se tiende a identificar el tipo aplicable al contrato celebrado. Es un juicio de subsunción, ya que se trata de examinar la obra de los contratantes comparándola con las clasificaciones del Derecho contractual para establecer sus coincidencias y diferencias y aplicarles sus normas. Este análisis no se basa sólo en las palabras empleadas ni en la designación dada por las partes, las que no son relevantes ni obligan al juez. Lo trascendente a la hora de calificar un vínculo lo encontramos en las obligaciones y en la finalidad perseguida por las partes (autor citado ?Tratado de los Contratos? Tº I, pág. 28).- No está demás decir que ?los autores coinciden en que ha de estarse a la verdadera intención de las partes para establecer la naturaleza de una relación jurídica, desentrañando la voluntad de las partes pues se está en presencia de una materia que se mueve en el ámbito de la libertad contractual? (art. 1197 C.C., Kiper ?Juicio de escrituración?, pág. 148 y ssgtes.).- En el sub lite precisamente la controversia se encuentra suscitada en relación al contrato obrante a fs. 1/2, así el Sr. Juez calificó el mismo como una cesión de derechos posesorios, pretendiendo la actora que se trata de una compraventa con transmisión de dominio.- En palabras de la reconocida doctrinaria Dra. Noemí Nicolau, ?El Código Civil argentino establece que si el contrato de cambio tiene por objeto mediato cosas (bienes materiales) estamos en presencia de una compraventa, mientras que si el mismo recae sobre derechos o créditos (bienes inmateriales) se trata de una cesión de uno u otro tipo (doctr. Art. 1434) (Wayar). Sin embargo, aún en este último caso, si el derecho fuere cedido por un precio en dinero (la denominada ?cesión-venta?) el contrato será juzgado por las disposiciones de compraventa que no fuesen modificadas por aquellas contenidas en el título De la cesión de créditos (art. 1435 del C.C.)? ?A pesar de la identidad de régimen aplicable en el caso de la ?cesión-venta?, la doctrina (Borda, López de Zavalía, Lorenzetti, Rezzónico, Wayar) se ha preocupado por distinguir ambos contratos sobre la base de los siguientes argumentos: -La compraventa limita su ámbito de actuación a la transmisión o constitución de derechos reales sobre cosa propia (más precisamente el derecho de dominio y sus derivados: condominio, nuda propiedad y derecho sobre una unidad de propiedad horizontal); mientras que la cesión sirve para transferir derechos en general, incluidos los personales (como sucede, v. gr. en el sub-tipo de la cesión de créditos) (López de Zavalía, Wayar). Así, en tanto la primera resulta idónea no sólo para transmitir o modificar una relación jurídica real ya existente, sino también para crear una nueva; la segunda sólo es apta para transmitir una situación jurídica (activa)

preexistente (Lorenzetti)? -La compraventa ¿obliga? al vendedor a transferir la propiedad de la cosa que constituye su objeto mediato (efecto obligacional), para lo cual no basta con el consentimiento de las partes (manifestado a través de la forma prevista por la ley) sino que para ello debe agregarse al título (contrato de compraventa) el modo traslativo de dominio (tradición o transcripción registral) previsto por el legislador según el tipo de bien de que se trate; mientras que la cesión produce ipso facto entre las partes la transmisión del derecho por el sólo consentimiento de las mismas y sin necesidad de hacer entrega del documento en que constare el derecho o el crédito (doctr. Art. 1457, del C.C., en atención a que para este último contrato el Codificador argentino se apartó de la teoría del título y del modo (Lopez de Zavalía)? (autora citada, ¿Fundamentos de Derecho Contractual?. Parte Especial, págs.. 11/12) Por su parte la cesión de derechos posesorios se presenta en la práctica como un contrato que oficia de causa jurídica para que una persona adquiera en forma derivada la posesión. Quien carece de titulación suficiente para transmitir el derecho real de dominio usualmente recurre a este contrato con la finalidad de que el cesionario adquiera una nueva posesión y se beneficie con la unión o accesión de la relación real precedente. De esta manera, el tiempo de ambas posesiones podrá sumarse a los efectos de intentar el juicio de usucapión (conf. Nicolás Agustín Sóligo Schuler en Práctica contractual inmobiliaria. Modelos de instrumentos privados, Buenos Aires, Ad-Hoc, 2007, y Cesión de derechos posesorios, Buenos Aires, Ad-Hoc, 2008.). El contrato puede ser gratuito u oneroso (art. 1139, Código Civil), pero siempre reviste el carácter de consensual, ya que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes (art. 1140). La entrega de la posesión puede estar diferida en el tiempo y el contrato queda concluido como acto jurídico en el que los otorgantes se obligan a cumplir con las obligaciones contraídas. La ley no exige una forma determinada para la exteriorización de este contrato (art. 974). No obstante, debe instrumentarse por escritura pública o acta judicial cuando el poseedor ha iniciado el juicio de usucapión, por existir entonces un derecho litigioso (art. 1455), no siendo éste el caso.- Si bien el artículo 1454 del Código Civil impone a las cesiones la forma escrita bajo pena de nulidad, la naturaleza jurídica del contrato no es propiamente una cesión, sino un acto causal que obliga a la entrega de la posesión y que, correlativamente, confiere al cesionario el derecho a adquirir la posesión en forma bilateral o derivada (ius ad possessionem). Esto es así debido a que la posesión, como hecho, no es susceptible de ser transmitida o cedida. Quien recibe la cosa comienza una nueva relación real, separada de la que tenía el antecesor, y no recibe ningún derecho por vía de cesión, aunque podrá unir ambas posesiones a través de este negocio jurídico.- A la luz de lo expuesto, en el sub lite puede observarse en el primer documento, que lisa y llanamente se trata de una cesión de derechos posesorios y no de un contrato de compraventa, tal como lo ha concluido el Sr. Juez de la instancia de origen quien desmenuza detalladamente el contenido del documento.- Los argumentos traídos en el agravio por la apelante no logran conmover tal decisión.- Puede observarse en el documento obrante a fs. 1/2. Que, en primer lugar se titula CESION DE ACCIONES Y DERECHOS, en ningún pasaje de dicho documento la Sra. Martens se arroga la calidad de titular del bien y mucho menos se obliga a transmitir dicha titularidad, expresamente menciona que vende, cede y transfiere todos los derechos y acciones que le corresponden especialmente los posesorios (el destacado me pertenece) respecto del bien en ciernes.- No solo del título del contrato surge que no se trata de un boleto de compraventa, como lo pretende la apelante sino de todo el cuerpo del documento, del que no surge en ninguna cláusula que la Sra. Martens estuviera transmitiendo la titularidad del bien sino solo sus derechos sobre el mismo que no son más -reitero- que los posesorios.- Ello se condice plenamente con su relato de los hechos al contestar la carta documento obrante a fs. 18 como así también al contestar la presente acción.- Por otra parte nada hace dudar de ello desde que, admite el error registral incurrido por el Registro de la propiedad y que puede corroborarse al verificar los datos de la copia certificada de escritura obrante a fs. 74/80.- Que asimismo resulta errónea la interpretación de la apelante en cuanto que el Sr. Juez tuvo por cierto el error registral con fundamento solo en los dichos de la co demandada Martens.- Es que allí claramente -a fs. 74/80 me refiero- puede observarse que, la escritura inscrita por el Registro de la Propiedad en el dominio del bien que hoy nos ocupa, en realidad corresponde a otro bien identificado como: Circunscripción ...; Sección ...; Chacra ...; Manzana ...; Parcela ..., Matrícula N° ... -.- Por otra parte -y en relación a los distintos pasajes de la absolució de posiciones de la Sra. Martens, señalados por la apelante-, más allá de la interpretación que la misma pudiese hacer de los mismos no llevan a interpretar de otra manera lo que surge claramente plasmado en el documento de fs. 1/2.- Conforme los conceptos antes vertidos, teniendo especialmente en cuenta las diferencias apuntadas entre la cesión y la compraventa, como así también la conducta posterior de las partes, y conforme lo normado por el art. 1197 del Código Civil, es que estimo no resulta atendible el recurso interpuesto.- Por último no resultaría lógico obligar a la co demandada Martens a otorgar una escritura traslativa de dominio por la que en ningún momento se obligó y que se basaría en un error de inscripción lo que la haría en su caso nula.- No puede desentenderse la apelante de tal cuestión pretendiendo obligar a la Sra. Martens a otorgar una escritura de dominio sobre la base de un error registral.- Por todo lo expuesto propongo al acuerdo el rechazo de la apelación impetrada.- Así lo voto.- Los Señores Jueces Doctores LOUGE EMILIOZZI y BAGU adhirieron al voto precedente.- A LA SEGUNDA CUESTION: La señora Juez Doctora COMPARATO dijo: Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo: 1) Rechazar el recurso de apelación incoado a fs. 210 por la parte actora,

confirmando así la sentencia de fs. 196/204 en todo lo que allí se decide, 2) Imponer las costas de Alzada a la recurrente vencida (arts. 68 y 69 del CPCC), difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad prevista por los arts. 31 y 51 de la ley 8904.- Así lo voto.- Los Señores Jueces Doctores LOUGE EMILIOZZI y BAGU, adhirieron al voto precedente.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA- POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del CPCC, se RESUELVE: 1) Rechazar el recurso de apelación incoado a fs. 210 por la parte actora, confirmando así la sentencia de fs. 196/204 en todo lo que allí se decide, 2) Imponer las costas de Alzada a la recurrente vencida (arts. 68 y 69 del CPCC), difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad prevista por los arts. 31 y 51 de la ley 8904.- Regístrese y Notifíquese.- 008023E