

Escrituración Prescripción

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Prescripción

Se revoca la sentencia que hizo

lugar a la prescripción de la acción de escrituración y ordenó consecuentemente la cancelación del boleto de compraventa en su inscripción registral, pues carece de legitimación el actor dado que la única manera de extinguir el negocio jurídico celebrado con el demandado es acudiendo a la resolución del contrato, y como consecuencia de ello su registración en la Dirección General de Inmuebles, por cuya cancelación se acciona en autos, es acudiendo a la resolución del contrato. Salta, 2 de febrero de 2016.- Y VISTOS: Estos autos caratulados "R., F. S. vs. V., M. A. POR SUMARIO" - Expediente N° 7720/07 del Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil y Comercial 2º Nominación del Distrito Judicial del Sur - Metán (CAM - 382881/12 de Sala II) y, CONSIDERANDO: La doctora Hebe Alicia Samsón dijo: I) Vienen estos autos por el recurso de apelación planteado a fojas 98, en contra de la sentencia dictada a fojas 94/96 que hace lugar a la demanda interpuesta por el señor F. S. R. y declara prescripta la acción de escrituración del inmueble Matrícula N° ... a raíz del boleto de compraventa confeccionado en fecha 8 de junio de 1985 y, consecuentemente, ordena la cancelación de su inscripción registral. A fojas 102/103 vta. expresa agravios el apelante. Fundamenta su agravio en una errónea y desajustada interpretación de la prueba producida por su parte. Expresa que al contestar la demanda incorporó como prueba documental un acta notarial (fojas 35) celebrada por ante escribano público, que contiene un verdadero reconocimiento por parte de la cónyuge vendedora y que el Juzgado consideró, equivocadamente, como declaración testimonial. Señala que en su contestación de demanda, sostuvo la interrupción de la prescripción pretendida por el actor por efecto de la tradición del inmueble y el pago total de la operación de compraventa. Manifiesta que en el acta notarial, la señora E. M. A. (esposa del actor), reconoce haber recibido el pago total por la venta del inmueble, que hizo tradición del inmueble y que el demandado desde entonces tiene su posesión. Aduce que este reconocimiento reviste importancia porque implica la actuación personal de la misma como vendedora. Destaca que dicha acta notarial fue confeccionada antes de que se iniciara éste juicio. Agrega que al a-quo no advirtió que al tratarse de un verdadero instrumento público, regulado por el artículo 979 y ss. del Código Civil, -no impugnado ni redargüido de falso por el actor- su idoneidad y su valor probatorio es irrefutable. Pide se revoque la sentencia dictada con costas. Sustanciado el recurso, a fojas 106/107 contesta agravios el actor, solicitando se rechace la apelación formulada y se confirme en todas sus partes la sentencia, con costas a la contraria, por los argumentos que allí expone. A fojas 135 se llaman autos para sentencia mediante providencia que se encuentra firme. II) La sentencia en crisis hace lugar a la demanda deducida, declarando prescripta la acción de escrituración del inmueble matrícula N° ..., objeto del boleto de compraventa celebrado entre actor y demandado y ordenando, consecuentemente, la cancelación de la inscripción registral del mismo en la Dirección General de Inmuebles. Para así decidir el magistrado consideró no operada la interrupción de la prescripción invocada por el demandado, con fundamento en que del boleto de compra venta no se insinúa que el vendedor haya entregado al comprador la posesión y que éste tampoco probó actos materiales que demuestren su posesión. En tal sentido restó valor probatorio al acta notarial obrante a fs. 35, a la que calificó como declaración testimonial prestada fuera del juicio, que no pudo merecer control de la contraria y que, tratándose de la cónyuge del actor, está alcanzada por el art. 427 del CPCC. De acuerdo a las constancias de la causa la relación jurídica que une a actor y demandado es la compra venta del inmueble Matrícula ..., Sección ..., Manzana ..., Parcela ... de la localidad de El Tala, Departamento de La Candelaria, de la Provincia de Salta, instrumentada en el boleto de compra venta -que en fotocopia obra a fs. 13/14- que fuera inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, según consta en la cédula parcelaria agregada a fs. 5. La pretensión del actor es la cancelación de dicha inscripción. La calidad que reviste cada una de las partes en la contratación no se discute en autos; tampoco -por la finalidad de la demanda- se analizó el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el vendedor y el comprador, a pesar que los relatos de uno y otro no resultan coincidentes. La discusión se ha centrado exclusivamente en la procedencia de la prescripción de la acción de escriturar derivada de la compra venta, que el actor opusiera (como acción) con el fin de obtener la cancelación de la inscripción del boleto de compraventa. Pero es del caso que siendo el propio vendedor quien pretende de ese modo enervar los efectos del negocio jurídico por él celebrado, lo que se advierte de sus manifestaciones al demandar (?...la mentada inscripción tardía del citado boleto, impide a mi mandante realizar la transferencia del dominio legítimamente conservado, existiendo un adquirente a título oneroso y buen fe, por quien mi mandante debe responder...?-v. fs. 16 vta-) carece de legitimación para intentarlo por esta vía. No se trata de un tercero sino de la propia parte por lo que la única manera de extinguir el negocio jurídico celebrado con el demandado y como consecuencia de ello su registración en la Dirección General de Inmuebles, por cuya cancelación se acciona en autos, es acudiendo a la resolución del contrato. En ese proceso el accionante deberá acreditar los requisitos exigidos por la ley para lograr la recuperación de la cosa vendida; máxime cuando del

relato de las partes fluye contradicción en cuanto a la entrega de la posesión y el pago del precio, discusión que -insisto resulta ajena al presente juicio deducido con la única finalidad de obtener la cancelación de una inscripción registral, que en las condiciones analizadas no resulta procedente. En tal sentido se ha sostenido que la prescripción constituye esencialmente una excepción, y si bien puede ejercerse por vía de acción, ello sólo es admisible cuando se trata de remover un obstáculo que impide el libre ejercicio de derechos ajenos a la relación jurídica fuente de la obligación que se dice prescripta, que se ven trabados por la subsistencia de ésta, pero no para recuperar la cosa dada en virtud de un boleto de compraventa, para lo cual existen las acciones propias de ese negocio (Lex Doctor, voz: "prescripción oportunidad para oponerla-obligación de escriturar", in re "Marchili, Marcelo Isaac c/Jeronic, Juan s/Cancelación de promesa de venta", 15/02/2001). Desde el ámbito registral, el artículo 36 de la ley 17801 prevé cinco supuestos de cancelación de una inscripción o anotación a solicitud de parte (en contraposición con las que operan de pleno derecho): 1) cuando se presenta el documento en el cual consta la extinción del derecho registrado; 2) cuando el documento que se presenta contiene una transferencia del derecho inscripto a favor de otra persona; 3) la confusión; 4) la sentencia judicial y 5) la ley.

En autos si bien la parte intenta la cancelación de la inscripción del boleto de compraventa por sentencia judicial que así lo declare, ello no opera como consecuencia de la prescripción de la acción que el actor invoca con ese fin y en la que se sustentó la decisión del a quo, desde que ello solo implica la posible extinción de la acción de escriturar pero no la extinción del negocio registrado. Si el negocio existe -con independencia de la naturaleza de las obligaciones que de él emerjan-, la inscripción que lo publicita debe mantenerse. La sentencia judicial que ordene la cancelación de la inscripción del boleto en este caso (entre comprador y vendedor) presupone el juicio de resolución del contrato que los vinculaba, tramitado en debida forma, con sentencia favorable al vendedor. Debe por tanto revocarse la sentencia y rechazarse la demanda con costas en ambas instancias al actor en su carácter de vencido. En tal sentido dejo formulado mi voto. La doctora Verónica Gómez Naar dijo: Por compartir sus fundamentos, me adhiero al voto que antecede. Por ello, LA SALA SEGUNDA DE LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, I.-HACE LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la demandada y, en consecuencia, REVOCA la sentencia de fojas 94/96. En su mérito RECHAZA la demanda deducida a fojas 15/18. II.- IMPONE las costas de ambas instancia al actor, en su carácter de vencido (art. 67 del CPCC). III.- ORDENA se registre, notifique y baje.-

011870E