

## Procesal Accion De Escrituracion Terceria De Mejor Derecho

### JURISPRUDENCIA

### Procesal. Acción de escrituración. Tercería de mejor derecho

Se confirma la sentencia que admitió parcialmente la demanda del tercerista de mejor derecho y rechazó la demanda principal de escrituración. En Mendoza, a los quince días del mes de diciembre de dos mil quince, reunidas en la Sala de Acuerdo las Sras. Juezas de Cámara Marina Isuani, Alejandra Orbelli y Silvina Miquel, trajeron a deliberar para resolver en definitiva los autos Nº 51.137/119.530, caratulados "MENDOZA, CARLOS NORBERTO C/ SOEVA Y OTS. P/ ESCRITURACION", originarios del Décimo Segundo Juzgado Civil, Comercial y Minas de Mendoza, venidos a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto por la tercerista a fs. 368, contra la sentencia de fs. 353/357. Practicado el sorteo de ley, queda establecido el siguiente orden de estudio: Isuani, Orbelli y Miquel. En cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 160 de la Constitución Provincial y 141 del C.P.C., se plantean las siguientes cuestiones a resolver. Primera cuestión: ¿Es justa la sentencia apelada? En su caso, ¿qué solución corresponde? Segunda cuestión: costas. Sobre la primera cuestión la Sra. Juez Marina Isuani dijo: I.- Que vienen estos autos a la alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto por la tercerista que admitió parcialmente la demanda del tercerista excluyente de mejor derecho, Liliana Beatriz Orihuela, rechazando así la demanda principal de escrituración incoada por Carlos Norberto Mendoza contra SOEVA, como también la interpuesta por escrituración por el tercerista contra SOEVA y Banco Hipotecario, impuso las costas del proceso y reguló honorarios. II.- A fs. 373/375 funda recurso el apelante, centrando su crítica en la imposición de costas a su parte. III.- Notificadas las demás partes del proceso, las mismas no contestan el traslado del recurso. IV.- A fs. 384 se llaman autos para sentencia. V.- Tratamiento del recurso de apelación. La condena en costas Se agravia el recurrente de la imposición de costas a su parte, pidiendo se disponga su asunción en el orden causado. Refiere que el a quo hizo lugar parcialmente al planteo de la tercerista excluyente de mejor derecho y rechazó la demanda principal interpuesta. Por otra parte, dijo rechazar la demanda tercerista de escrituración incoada con respecto a SOEVA y el Banco Hipotecario. Alega que fue llamada a integrar la litis como tercerista excluyente, entendiendo el juzgador que debía tratarse de una denuncia de litis. Destaca que su parte, al contestar el planteo, pidió expresamente eximición de costas. Sostiene que si bien solicitó el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a su favor, quedó demostrado en la etapa probatoria que le asistía mejor derecho que al actor y así lo resolvió el juzgador de grado. Manifiesta, por ello, no entender la condena en costas a su parte, máxime considerando que ni el actor, ni el Banco Hipotecario, ni SOEVA formularon oposición alguna a su petición de eximición de costas. Pone en relieve que no existe derrota de su parte, ni pedido de sus contrarios de ser condenada en costas. Sostiene, por ello, que dada la participación que su parte tuvo en el presente proceso, las costas debieron ser impuestas por su orden. Refiere que el actor nada probó que tanto el Banco Hipotecario como SOEVA mantienen su postura de que sólo les interesaba saber a favor de quien debían otorgar la escritura traslativa de dominio. Agrega que el actor, evidentemente, no tenía derecho; tanto es así que no apeló la sentencia. Destaca la elucubración del juzgador en cuanto a que la tercerista pretendió no sólo un mejor derecho respecto de la actora, sino también escrituración respecto de Banco Hipotecario y SOEVA, por lo que la consecuencia de una admisión total de su pretensión importaría una condena en costas también total. Sostiene, por ello, que la condena debe ser parcial toda vez que se admite su mejor derecho frente al actor, pero no la pretensión de escrituración. Concluye en que su parte probó tener un mejor derecho que el actor, por lo que ganó y en que, tratándose una cuestión procedimental y no de juzgamiento, debió el a quo establecer las costas en el orden causado. Refiere, con fundamento en jurisprudencia que cita de la Corte Provincial, que no ha habido controversia de partes, el reclamo cualitativo del actor no ha prosperado, su parte no motivó su participación en el proceso, fue traída por una de las partes y el a quo determinó que se trató de un tercerista. Sostiene que, por ello, aun cuando haya solicitado la escrituración al participar del proceso, sólo se trató de una pretensión con el único objeto de evitar un desgaste jurisdiccional innecesario. Adelanto que no comparto la posición en que se coloca el recurrente. El principio chiovendiano de la derrota, plasmado en la normativa delineada por el art. 36 del C.P.C., sustenta la imposición de costas definida en el grado. A los fines de arrojar claridad al presente resolutive, merito que el actor Carlos Norberto Mendoza inicio demanda por escrituración contra el Sindicato de Obreros y Empleados Vitivinícolas (S.O.E.V.A.) y el Banco Hipotecario Nacional, respecto del inmueble individualizado en el escrito inaugural del proceso. A fs. 76/77 contesta demanda SOEVA Godoy Cruz, refiriendo que no opone ninguna objeción a que se proceda a efectuar la escrituración del inmueble, debiendo el Tribunal determinar el beneficiario de tal acto, atento a que más de una persona se atribuye la calidad de ser cesionaria del bien. Así, pide la citación a integrar la litis de la Sra. Liliana Beatriz Orihuela, atento a que la misma dice ser compradora por boleto de compra-venta del inmueble y haber firmado un compromiso de cesión de derechos y acciones contra la Sra. Hilda Mirta Mendoza, quien también se presenta como cesionaria del actor. También solicita, por los

hechos de referencia, se cite como tercerista coadyuvante a la mencionada Sra. Hilda Mendoza. A fs. 105 SOEVA Godoy Cruz desiste única y exclusivamente de la tercería coadyuvante solicitada a fs. 77, pidiendo se resuelva lo solicitado en relación a la integración de litis. A fs. 116/117 se dicta la resolución pretendida, admitiéndose la intervención de Liliana Beatriz Orihuela bajo la figura de ?denuncia de litis?. A fs. 203 comparece la citada y contesta la citación formulada bajo la institución de referencia, aunque ?solicitando en consecuencia se proceda a ordenar la escrituración del inmueble a mi favor?. Luego de relatar los hechos y circunstancias en los que funda su pretensión, pide ser eximido de costas en el hipotético e improbable caso de que se condenare a su pago, dado que no ha motivado el litigio y que la intervención de su parte ha sido solicitada por la codemandada SOEVA, admitiéndose denunciar a su respecto la litis. El juzgador admite la intervención de la tercerista a fs. 224. Merita que la posición de la Sra. Orihuela es antagónica a la de actor y demandado, y que sostiene que debe ordenarse la escrituración a su nombre. Manifiesta expresamente que la tercerista ?yerra en su pedido de eventual eximición de costas de fs. 204 pto. IV, ya que su pretensión sólo puede derivar aquí en dos posibilidades: o bien se admite, en cuyo caso podrían resultar condenadas en costas ambas partes originaria, o bien se admite la pretensión originaria, en cuyo caso podría resultar condenada la demandada originaria y su parte por oponerse?. No obstante, admite la intervención y la tiene por presentada como parte y domiciliada, y ordena correr traslado a la actora y demandada por el término de veinte días, con citación y emplazamiento como si se tratara de una demanda originaria, bajo apercibimiento de lo dispuesto por los arts. 21, 74, 75, 167 y concs. del C.P.C.), A fs. 227/228 contesta el traslado conferido SOEVA Godoy Cruz, poniendo en relieve su imposibilidad de otorgar la escrituración del bien de marras, al concurrir más de un pretensor, por lo que no pone reparos a la pretensión del tercerista, pidiendo se determine en favor de quien debe efectuar la escrituración. A fs. 229 hace lo propio el Banco Hipotecario, sosteniendo que el juez a quo debía resolver definitivamente la pretensión de la tercerista de escrituración a su favor, ante la existencia de derechos contrapuestos. Al dictar sentencia, el magistrado de grado admitió el mejor derecho que ostenta la tercerista, en relación al actor de autos, por lo que rechazó la demanda de escrituración por él promovida en autos, aunque reconociendo que tal derecho no resultaba suficiente para condenar a la escrituración pretendida por la citada Orihuela, atento a que la promesa de cesión de derechos que las partes se comprometieron a formalizar no había sido elevada a escritura pública. Agrega que la tercerista debe previamente exigir la escritura de cesión de derechos a Hilda Mendoza, por lo que su pretensión tercerista sólo alcanza para detener la pretensión de escrituración de Carlos Mendoza, no para efectivizar la propia. Con tal decisión sostuvo la adoptada en relación a las costas: Carlos Mendoza carga con las de la demanda originaria de escrituración, que pierde, y con una tercera parte de la acción tercerista y, la tercera Orihuela, carga con las restantes dos terceras partes correspondientes a la pretensión ejercida contra Banco Hipotecario y SOEVA. Para decidir la cuestión controversial planteada, meritaré que rige en nuestro ordenamiento ritual el principio chiovendiano de la derrota - ya lo señalé supra -, contenido en el art. 36 inc. I del C.P.C.. Entre las excepciones previstas a la referida pauta general, el legislador previó en el inc. V del artículo citado que el vencedor será condenado en costas o se impondrán en el orden causado, cuando resulte evidente que el contrario no dio motivo a la demanda o articulación y se allanó de inmediato, haciendo entrega o depositando lo debido. Aclara la norma que la previsión no se aplicará cuando se trate de deuda líquida exigible y de plazo vencido, supuesto en el cual las costas se impondrán al deudor, aunque mediara allanamiento inmediato y depósito de la deuda. En el caso de autos, no comparto la decisión adoptada por el juzgador de grado al dictar el auto de fs. 224 en el tiene a la tercera citada por parte y dispone correr traslado de su pretensión de declaración de su mejor derecho y de la obtención del acto escriturario a su favor, por el término de veinte días. La decisión no resulta acorde, en mi modo de ver la cuestión, con la figura de la denuncia de litis, cuyo objetivo esencial es poner en conocimiento de un tercero, en principio ajeno al proceso, la pendencia de la causa, en la medida que con el tercero exista o pueda existir comunidad de controversia, ante la eventualidad de ejercicio de acciones recursorias. El fundamento de la citación del tercero es evitar que, en ese juicio probable posterior, éste pueda plantear la excepción de negligente defensa. El decisorio de fs. 224 no se ajusta a tal contenido, como tampoco la propia pretensión de la tercerista, aquí apelante, que pide se declare en este proceso su mejor derecho y se disponga, también, la escrituración del bien a su favor. Ahora bien, lo cierto del caso es que tal trámite fue consentido por todas las partes del pleito, que no impugnaron la decisión en modo alguno. Mal o bien, todos los interesados consintieron el trámite impreso a los pedidos de la Sra. Orihuela, quien formuló pretensiones expresas a ser decididas por el juzgador, extralimitando el instituto bajo el cual se dispuso su citación, ejerciendo dos pretensiones que resultaron admitida una, en cuanto al reconocimiento de su mejor derecho, y rechazada la restante, de escrituración, ofreció prueba, etc.. Por otra parte, al sentenciar, el juzgador se pronunció sobre el fondo de tales pretensiones, considerando que el reconocimiento del mejor derecho no implicaba la posibilidad de admitir la demanda escrituraria, por las razones que allí expuso, coherente con el trámite dado a la presentación inicial de la tercera Orihuela. En consecuencia, los agravios no pueden ser atendidos, debiendo confirmarse el fallo en crisis. Así voto. Las Sras. Juezas Alejandra Orbelli y Silvina Miquel adhieren, por sus fundamentos, al voto que antecede. Sobre la segunda cuestión propuesta la Sra. Juez Marina Isuani dijo: Las costas de alzada deben imponerse a la recurrente

vencida (art. 36 inc. I del C.P.C.). Así voto. Las Sras. Juezas Alejandra Orbelli adhieren, por sus fundamentos, al voto que antecede. Con lo que se dio por concluido el presente acuerdo dictándose sentencia, la que en su parte resolutive dice así:  
SENTENCIA: Mendoza, 15 de diciembre de 2.015. Y VISTOS: lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal  
RESUELVE: 1.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la tercerista Liliana Orihuela a fs. 368 contra la sentencia dictada a fs. 353/357, la que se confirma íntegramente. 2.- Imponer las costas al apelante vencido (art. 36 inc. I del C.P.C.). 3.- Regular los honorarios profesionales de la Dra. Liliana Beatriz Lo Drago en la suma de PESOS ... (\$...) y de la Dra. E. Di Fabio en la suma de PESOS ... (\$...) (arts. 2, 15 y 31 Ley 3641). COPIESE. NOTIFIQUESE. Dra. Marina Isuani -Juez de Cámara-  
Dra. Alejandra Marina Orbelli -Juez de Cámara- Dra. Silvina MIQUEL -Juez de Cámara-  
005069E