

Falta De Entrega De La Posesion Computo Del Plazo De Prescripcion Compra De Inmueble

JURISPRUDENCIA

Falta de entrega de la posesión. Cómputo del plazo de prescripción.

Compra de inmueble En el marco de un juicio por daños y perjuicios, se hace lugar a la excepción de prescripción y se rechaza la demanda entablada. En la Ciudad de Azul, a los 5 días del mes de Mayo de 2016 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Esteban Louge Emiliozzi, Lucrecia Inés Comparato, encontrándose en uso de licencia el Doctor Ricardo C. Bagú, para dictar sentencia en los autos caratulados: "M. J. Y C. V. C/ G., S. C.Y G. N. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS ", (Causa N° 1-60491-2015), 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. 147/150vta.? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION: la Señora Juez Doctora COMPARATO dijo: I)a) La presente demanda por daños y perjuicios, es iniciada por los señores J. A. M. y V. A. C. contra S. C. G. y N. J. G., por la suma de Pesos Ciento once mil doscientos (\$ 111.200.-), y/o lo que en más o menos resulte de la prueba a producirse, con expresa imposición de costas. En el relato de los hechos que dieron sustento a la interposición de la acción, refieren los actores que el 16 de septiembre de 1997 adquirieron a los ahora demandados un inmueble identificado catastralmente como: Circ. ..., secc. ..., Chacra ..., Manzana ..., Parcela ..., Matrícula ... de la ciudad de Bolivar. Que, dicha operación se instrumentó mediante escritura pública N° ... del 16/9/97, por ante el escribano D. Que el monto de la operación fue de Dólares sesenta mil (U\$S 60.000), recibidos en tiempo y forma y en su totalidad de plena conformidad con los accionados. Mencionan que si bien en la escritura figuraba expresamente que los compradores ?tomaban posesión del inmueble?, por mera formalidad, lo cierto es que nunca pudieron disponer del mismo; y que al momento de querer ingresar al bien se encontraba ocupado por el Sr. G. C. I., quien lo hacía en carácter de dueño por boleto de compraventa, habiéndolo adquirido el 6/9/93 a los demandados. Sintetizan diciendo que los ahora accionados vendieron a dos personas distintas y en diferentes fechas el mismo inmueble, uno por escritura pública y otro por boleto de compraventa. Relatan que ante el hecho de no poder tomar posesión del inmueble adquirido se labró un acta de constatación N° 186 del 31/10/97, pasada por la notaria R. C. de M. Que, a raíz de los conflictos desatados se originaron las causas: ?M. J. A y otro c/ I. G. C. s/ Reivindicación?, e ? I. G. c/ G., S. y otros/ Resolución de contrato. Daños y Perjuicios?, ambas tramitadas en el Juzgado en lo Civil y Comercial N° 1 de Azul. Estos, fueron objeto de sentencia única del 20/12/01, por la cual, en la primera de ellas, se hizo lugar plenamente a la demanda, disponiendo que el demandado debería hacer entrega a la parte actora del inmueble objeto del juicio dentro del plazo de diez días de quedar firme el fallo, confirmada por este Tribunal. En el otro expediente la demanda fue plenamente rechazada, y revocada en un todo por la alzada. En tanto y ante el recurso interpuesto ante la Suprema Corte bonaerense, la sentencia de este Tribunal fue confirmada en un todo por el máximo Tribunal el 10/7/06, por lo que los actores reclaman los daños y perjuicios desde el día 16/09/97 hasta el día 19/07/2006, fecha en la cual quedó notificada por nota la devolución de los autos, con más sus intereses (tasa activa Banco Pcia.) desde el 16/09/97 y hasta su efectivo pago. Reclaman la suma de \$ 74.200 por daño material, y de \$ 37.000 por daño moral, lo que hace un total de \$ 111.200. Ofrecen prueba y fundan en derecho. b) A fs. 83 el señor Juez de la instancia de origen impuso la acción las normas del trámite sumario. A fs. 93/99vta. se presentan los demandados a contestar la acción, solicitando su total y absoluto rechazo. Interponen excepción de prescripción liberatoria de la acción conforme los arts. 3947, 3949, 4017, 4037 y concs. del C.C.- Manifiestan que la acción de daños y perjuicios se prescribe a los dos años desde que se concrete el evento que da origen al supuesto daño. Señalan que en todo caso, el hecho que el Expte. de reivindicación no estuviere en primera instancia (toda vez que encontraba tramitando ante la Alzada y luego elevado a la SCBA por recurso extraordinario interpuesto en los autos de Resolución Contractual), no cambia el día en que la sentencia del mismo quedó firme (septiembre de 2002), y que si los Sres. M. tenían algo que reclamar por la venta que le efectuaron los Sres. G., la fecha límite para hacerlo era el mes de octubre de 2004. Que, igualmente, la demanda de daños y perjuicios impetrada en junio de 2008 está absolutamente fuera de término porque la acción personal por daños y perjuicios se encontraba prescripta para tal fecha. Que, hay que tener en cuenta que el actor reclama daños y perjuicios basado en la culpa de los demandados, por lo cual la prescripción es bianual, aunque aún de plantearse culpa contractual también sería del mismo lapso de tiempo.- Subsidiariamente contestan la acción. Refieren que vendieron una propiedad a los actores, efectuaron la escritura, dieron posesión y recibieron el precio, pero carecen de legitimación pasiva para ser condenados en este juicio por los siguientes motivos: a) La

posesión fue entregada, por escritura, y en los hechos M. ingresó sus muebles a la finca, b) No es culpa de los vendedores si el Sr.M. luego tuvo inconvenientes con el Sr. I., c) No es culpa de los vendedores si el Sr. M. no ejecutorió la sentencia reivindicatoria dictada a su favor, d) No es culpa de los vendedores que el Sr. M. no hubiere iniciado un juicio de desalojo contra I., e) Que el Sr. I. realizó una maniobra que le permitió ganar un juicio por el cual debieron devolverle los importes más intereses que había pagado por esa misma vivienda. Que, de reclamarse alguna suerte de daños y perjuicios, la demanda debería estar dirigida hacia el Sr. I. quien ocupaba ilegítimamente el inmueble y fue condenado a restituirlo conforme sentencia firme. Alegan en definitiva que, que han cumplido con todas sus obligaciones contractuales en tiempo y forma. Ofrecen prueba y peticionan se rechace la demanda con costas. A fs. 109/110 vta., contestan los actores el traslado de la excepción de prescripción.- Expresan que el día a quo comenzó el día 19 de Julio de 2006 (fecha en la que quedó firme el pronunciamiento de la SCBA).- Y que en su caso la prescripción liberatoria a aplicarse es la decenal.- Que aún aplicando la prevista en el art. 4037 del C.C. igualmente la demanda se encuentra incoada en tiempo.- Manifiestan que tenían certeza del hecho (no poder acceder a la posesión libre de ocupantes) pero no de los responsables, que ello surge con la sentencia dictada por ésta Sala en su anterior composición en los autos referidos al incumplimiento contractual.- En dicho autos se tuvo a los aquí demandados como responsables de la venta en dos oportunidades del mismo bien, por lo cual fueron condenados por incumplimiento contractual al ser demandados por Isaurralde (ocupante del bien).- Resulta así que a partir de tal fecha (de la sentencia de la SCBA que confirma lo resuelto por la Alzada) los actores pudieron discernir quién era el responsable de la imposibilidad de tomar posesión del bien adquirido.- O en su caso y si se considerara que ha de tenerse en cuenta la fecha de sentencia de la reivindicación, al haberse dictado sentencia única y ser elevados los autos al Superior Tribunal por el recurso impetrado en los autos ?Isaurralde c/ Gayol s/ incumplimiento contractual?, la sentencia de reivindicación también podía ser revisada.- Por tal razón la fecha desde la cual corresponde contar el plazo resulta el correspondiente a la fecha que se tuvo por devueltos sendos autos a la instancia de origen.- Solicita así el rechazo de la excepción con costas.- A fs. 118 se abre la causa a prueba por el término de 30 días. Una vez ofrecida la prueba y certificada por la actaria a fs. 144, el Sr. Juez de la instancia de origen resolvió a fs. 147/150vta. hacer lugar a la excepción de prescripción opuesta por los demandados y rechazar la demanda entablada por los Sres. J. A. M. y V. A. C. contra los Sres. S. C. G. y N. J. G., por daños y perjuicios derivados de la falta de entrega de la posesión del inmueble objeto del presente juicio. Impuso las costas a la actora, regulando honorarios a los profesionales intervinientes. La sentencia fue apelada a fs. 151 por la parte actora, siendo concedido dicho recurso en forma libre a fs. 152. d) Una vez arribados los autos a este Tribunal los apelantes expresaron agravios a fs. 173/175vta, sin recibir respuesta.- Luego de hacer un análisis de la sentencia los recurrentes sostienen que el sentenciante parte de un reclamo no introducido en el presente pleito, cual es, la falta de entrega de la cosa vendida. Que, la falta de entrega de la posesión de la cosa vendida fue objeto de reclamo en autos ?M. ...c/ I....s/ Reivindicación?, prueba común a ambas partes, donde los ahora apelantes obtuvieron sentencia favorable en primera y segunda instancia quedando firme con fecha 19/7/2006, persiguiéndose en el presente juicio el cobro de los daños y perjuicios causados por los demandados, hasta que la Justicia los puso en posesión del inmueble. Esta falta de posesión motivó que conjuntamente con sus dos hijos menores, tuvieran que convivir con la madre de la Sra. C., por lo que no tuvieron que pagar alquiler. Pero sostienen, que no es lo que normalmente acontece en estos casos, por lo que solicitan se tenga eso en cuenta al momento de cualificar y cuantificar el monto de condena a los demandados. Y que, en tal caso, por culpa de los demandados, tampoco pudieron obtener una renta del inmueble en cuestión de haber decidido continuar viviendo en el inmueble de la madre de la actora, que se traduciría en el mismo monto económico que se reclama. Dicen que, desde otra óptica, también se ocasiona un importante daño moral a aquella persona que tiene la expectativa de obtener una renta a raíz de una inversión que efectuó, y por exclusiva culpa y responsabilidad de otras personas esto no es posible. Finalmente y en relación al cómputo del término de la prescripción, sostienen que el plazo para su cómputo se inició el 19/7/06 (fecha en que estuvieron en condiciones legales de poseer el bien), venciendo en consecuencia el 19/7/2016 por lo que la demanda ha sido entablada en legal tiempo, solicitando que así se lo declare. II) Es dable comenzar diciendo que el caso de autos presenta la particularidad de que la sentencia de primera instancia fue dictada bajo la vigencia del Código derogado. Frente a esta situación, y sin desconocer posturas en contrario, esta Sala ya ha adherido a la tesis de la Dra. Kemelmajer de Carlucci, en la que sostiene que el estadio procesal en el que el expediente se encuentra (primera o ulterior instancia) no afecta la aplicación de las normas de transición dispuestas al efecto por el nuevo Código Civil y Comercial (?El art. 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en lo que no existe sentencia firme?, L.L. del 22.04.2015, citado por esta Sala en causa n° 59.891, ?Banco Patagonia S.A.?, del 11.08.15., y subsiguientes en idéntico sentido). Sin embargo, entiendo que el caso de autos no debe resolverse de acuerdo a las normas incorporadas al nuevo ordenamiento, ya que el contrato que vinculó a las partes se celebró antes de la entrada en vigencia del nuevo Código, y el supuesto incumplimiento que se achaca a la accionada también se habría verificado bajo la vigencia del Código derogado. De modo que, al margen de lo que se decida sobre lo que realmente ocurrió en la etapa funcional del contrato no se presenta en autos la situación que sí podría generar

dudas en orden al derecho transitorio, como es la que podría plantearse en el caso de contratos celebrados bajo el régimen anterior pero cuyo incumplimiento se verifique bajo la vigencia de la ley nueva (Kemelmajer de Carlucci, ¿La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, Rubinzal Culzoni, 2015, pág. 104, con cita de Moisset de Espanés; Galdós, J. Mario, ¿La responsabilidad civil y el derecho transitorio?, La Ley del 16.11.2015, esta Sala causa n° 60.387 ?Germain....? Del 28/04/2016 con primer voto de mi estimado colega Dr. Esteban Louge Emiliozzi). Del mismo modo, el presente voto comenzará abordando cuestiones atinentes a la prescripción liberatoria, las que deberán ser resueltas en base a los textos legales derogados, pues la cuestión del derecho transitorio sólo se presenta ante los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley y en el presente caso el plazo de prescripción que aquí se discute finalizó con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo Código (conf. art. 2537 del Código Civil y Comercial; esta Sala, causa n° 60.182 ?Rastelli....? Del 15/10/2015, n° 59.492, ?Camplone?, del 17.11.15., primer voto del estimado colega Dr. Ricardo C. Bagú y causa n° 60.387 ?Germain....? ya citada),.- III) Que tal como ha quedado plasmado el Sr. Juez de la instancia de origen hizo lugar a la excepción de prescripción.- A tal fin estimó que el plazo de prescripción aplicable al caso resultaba el legislado en el art. 4023 del Código Civil, esto es 10 años por resultar un reclamo de daños y perjuicios en la órbita contractual.- Que los demandados habían incumplido con su obligación de entregar la posesión de la cosa vendida libre de toda otra ocupación (art. 1409 C.C.).- Que ante tal hecho, los actores tenían la opción de ejercer la facultad resolutoria, o bien exigir la entrega de la cosa desocupada al vendedor o como tercera posición recibir la cosa ocupada y reclamar los daños y perjuicios.- En este último supuesto la acción para reclamar quedó expedita el mismo día en que se firmó la escritura traslativa de dominio, esto es el día 16 de septiembre de 1997, toda vez que desde tal fecha los Sres. G. se comprometieron a entregar la posesión del bien libre de ocupantes, por tal cuestión a la fecha de interposición de la demanda se había cumplido el plazo de prescripción.- Al expresar agravios, los actores manifiestan que al intentar tomar posesión del bien adquirido, se encontraron con un ocupante quien alegaba ser comprador del mismo bien exhibiendo un boleto de compraventa.- Que por tal razón iniciaron acción de reivindicación contra dicho ocupante conforme surge de los autos ?M. J. y ot. c/ I. G. s/ reivindicación? que se encuentra agregado por cuerda al presente.- En tales autos se hizo lugar a la demanda ordenando la entrega de la posesión a los actores y el desalojo del Sr. I.- Es así que consideran que el cómputo del plazo comenzó a partir de la fecha en que quedara firme tal sentencia esto es el día 19 de Julio de 2006 por tal razón la presente acción prescribiría el día 19 de Julio de 2016 (es dable aclarar que la fecha indicada por los apelantes es la correspondiente a la firmeza del auto ?Por devueltos....? dictado por la Instancia de origen en oportunidad de recibirse los autos de la SCBA por rechazo del recurso extraordinario interpuesto contra la sentencia dictada en los autos referidos a la resolución contractual).- En consecuencia solicitan se revoque la sentencia en crisis y se haga lugar a la acción de daños y perjuicios por todo el período que no pudieron ocupar el bien.- IV) A fin de tratar el agravio relativo al comienzo del plazo de prescripción, he de decir que en primer lugar ha quedado firme que el plazo aplicable es el de 10 años previsto en el art. 4023 del Código Civil por tratarse del presente de un reclamo de daños y perjuicios por un incumplimiento en tiempo y forma derivado de un contrato y que lo cuestionado resulta ser desde cuándo comienza a correr el término de la prescripción liberatoria.- Como sabemos el art. 3947 del Código Civil prescribe que: ?Los derechos reales y personales se adquieren y pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo?.- La prescripción liberatoria es una sanción prevista por el derecho mediante la cual se priva al acreedor de la facultad de exigir el cumplimiento de su crédito, tratándose de una institución jurídica que conduce a la aniquilación de un derecho, es de interpretación restrictiva.- Ahora bien, sin perjuicio de interpretarse en forma restrictiva y en beneficio de la vigencia del derecho, es dable decir también que, la defensa en ella planteada encuentra su base en razones de paz, seguridad y orden social.- El principio general en materia de comienzo del plazo de prescripción, es que parte desde que el crédito existe y puede ser exigido. La prescripción es inseparable de la acción y comienza desde que ella existe (conf. Trigo Represas-Lopez Mesa ?Tratado de la responsabilidad civil? t° IV, pág. 583).- Conforme lo normado por el art. 3956 del Código Civil la prescripción de las acciones personales comienzan a correr desde la fecha del título de la obligación, una interpretación literal conllevaría a determinar que la prescripción comienza a correr desde que se ha conformado o concretado el hecho jurídico que constituye la fuente de la obligación, sin embargo correlacionado con el art. 3949 del mismo cuerpo normativo se advierte que la inacción del titular se vincula al ejercicio de la acción que acompaña a todo derecho creditorio, por lo tanto no puede sino interpretarse que solo desde el momento en que se torna factible el ejercicio de la acción puede empezar el curso de la prescripción.- En conclusión la prescripción no comienza su curso sino cuando la acción está expedita (conf. Bueres-Mayo ?Aspectos generales de la prescripción liberatoria? en Revista de Derecho Privado y Comunitario n° 22 Prescripción Liberatoria, pág. 345; Lafaille ?Curso de Obligaciones? T° I, pág. 435).- Nuestro máximo Tribunal ha sentado dichos principios así: -?La prescripción liberatoria es inseparable de la acción, nace de ella y empieza a correr desde el momento en que aquélla surge?, - ?El término de prescripción de las acciones comienza a correr, como resulta del artículo 3965 del Código Civil, desde que la obligación

del deudor sea exigible para el acreedor, es decir, desde el día en que éste puede ejercer la acción correspondiente, pidiendo el pago de la deuda o el cumplimiento de la obligación?, -?El punto de partida de la prescripción debe ubicarse en el momento a partir del cual la responsabilidad existe y ha nacido la consiguiente acción para hacerla valer, o, en otros términos, desde que la acción quedó expedita?. (conf. Obra citada, pág. 30, fallos: 195:26; 193:359; J.A. 1942-III-1003; ?GimenezZapiola Viviendas SA c/ Buenos Aires, Provincia de?, 13-8-98).- En materia de daños específicamente ha dicho la Corte Suprema en fallos reiterados: ?El inicio del curso de la prescripción debe ubicarse en el momento a partir del cual la responsabilidad existe y ha nacido la consiguiente acción para hacerla valer (art. 3958), y como regla general ello acontece cuando sucede el hecho que origina la responsabilidad, pero excepcionalmente, si el daño aparece después, la acción resarcitoria no nace hasta ese segundo momento, pues no hay resarcimiento si el daño es inexistente? (CSN 4-11-97 ?Wiater c/ Estado Nacional?, entre otras muchas causas, cit. por Mosset Iturraspe ?Problemática de la prescripción liberatoria en derecho de daños? Revista de Derecho Privado y Comunitario cit., pág. 33).- En conclusión, podemos decir que la prescripción comienza a correr desde el día en que el daño se exteriorizó y fue o pudo ser conocido por la víctima.- Los daños no se presentan siempre del mismo modo, así Mosset Iturraspe identifica distintas especies de daños a saber: a) El daño actual y el daño futuro, b) El daño que se origina y se concreta sin requerir tiempo y daño que constituye un proceso de duración prolongada e indefinida, c) el daño que nace y luego desaparece, en un período mas o menos breve, y el daño permanente, d) el daño causado por un hecho único y el daño progresivo, nacido de una serie de actos sucesivos cuya conjunción provoca un perjuicio mayor (autor citado "Problemática de la prescripción liberatoria en derecho de daños", Revista de Derecho Privado y Comunitario n° 22, ed. Rubinzal Culzoni).- En el sub lite el daño comenzó en una fecha cierta lo desconocido por el actor de autos era en su caso la culminación del mismo, se trata de un daño prolongado en el tiempo.- Es que como lo señalara el Sr. Juez de la instancia de origen la obligación de entrega de la cosa libre de ocupantes comenzó el día en que se formalizó la escritura traslativa de dominio, habiendo manifestado los mismos actores que desde ese día reclaman los daños y perjuicios, y que se prolongó en el tiempo hasta que el actor pudo ocupar el bien.- Ahora bien, tal como lo señala Mosset Iturraspe en la obra citada, no es dable plantear que frente a los daños que se prolongan en el tiempo, que duran, muestren o no desarrollos novedosos, la prescripción comience a correr recién cuando el perjuicio se consolida o muestra estabilidad o bien concluye (ob.cit. pág. 36/37).- Ampliando el concepto antes vertido es dable citar lo expuesto por Novellino Dowhaluk en la obra ?Manual de la Prescripción adquisitiva y liberatoria?: ?Cuando se trata de daños sucesivos o continuados que evolucionan en un tiempo prolongado durante el cual, eventualmente, se agravan, si sus etapas son previsibles con respecto al daño original, conformando así un proceso único, su prescripción no será independiente sino que comenzará a correr desde la producción del perjuicio inicial, por cuanto, en este supuesto, existe ?una causa única, un único hecho productor y una sucesión prolongada de consecuencias perjudiciales que se van haciendo visibles con el tiempo?. ?Sin embargo, cuando nos encontramos con nuevas etapas del perjuicio y no previsibles se han aceptado prescripciones independientes, contándose, entre quienes sostienen esta postura, nada menos que J. MossetIturraspe, en una nota a varios fallos judiciales que encaran el tema en cuestión?. ?En cambio, excepcionalmente, cabe admitir una prescripción independiente respecto al daño que sobreviene, si dicho daño-aunque sea resultado de la misma causa que generó el perjuicio inicial-, no podía ser previsto ni siquiera empleando la debida diligencia?. ?A su vez -dado que el daño puede sufrir distintas alteraciones durante su evolución- el plazo de la prescripción comienza a contarse a partir del momento en que la víctima pudo preverlo razonablemente de conformidad ?al curso natural y ordinario de las cosas?, según el decir sabio de Vélez Sarfield, que así lo plasmó en el art. 901 de nuestro Código Civil? (conf. Obra y autor citado, pág. 93).- Resulta así que, la obligación de los demandados de autos de entregar el bien inmueble vendido libre de ocupantes a los actores comenzó el mismo día en que se formalizó la escritura traslativa de dominio esto es el día 16/09/1997 (conf. Pizarro-Vallespinos ?Instituciones de Derecho Privado-Obligaciones, T° 3 pág. 695), si bien en dicha escritura se manifestaba que los actores tomaban posesión del bien en ese estado, es lo cierto que ha quedado probado que ello no fue así y precisamente consta en un acta labrada el día 31/10/1997 (fs. 6/7 de los autos ?M. c/ I. s/ reivindicación? ya mencionados) mencionada por los mismos actores, habiendo iniciado luego el proceso de reivindicación contra el ocupante.- Es así que la acción por cumplimiento de contrato y daños y perjuicios de los actores contra los demandados se encontraba expedita desde tal día al no poder tomar posesión del bien por encontrarse ocupado por un tercero, el daño claramente se generó en ese instante perdurando luego en el tiempo y siendo claramente los responsables quienes vendieron el bien, esto es los demandados de autos.- Lopez Herrera en su obra ?Tratado de la prescripción liberatoria? expresa: ?El plazo de prescripción de la acción tendiente a obtener el resarcimiento de los daños provenientes del incumplimiento de un contrato comienza a correr desde que aquélla puede ser ejercida, y ello no ocurre, por regla general, antes sino después de que se produce el daño cuya indemnización se procura obtener?.- Resultando luego que el daño es continuado, la pretensión incoada al inicio no importaba renunciar a los daños que se generan hasta la efectiva toma de posesión, tal como vimos sucede en los daños continuados.- La fecha mencionada por los apelantes como inicio de la prescripción, esto es la firmeza de la sentencia dictada en la resolución

contractual, en su caso solo podría tener efectos respecto del demandado en los autos de reivindicación respecto de quien, la prescripción por el reclamo de los daños y perjuicios comienza a partir de su obligación a restituir (conf. Lopez Herrera ob.cit. pág. 121 mutatis mutandi, he de aclarar por otra parte que en ese caso el dies a quo comenzaría a partir de la firmeza de la sentencia dictada en relación a la reivindicación y no la referida al incumplimiento contractual mas allá de haberse dictado sentencia única) más no respecto de los aquí demandados, toda vez que la acción de daños y perjuicios no se generó a partir de dicha sentencia a su respecto ni identificó a los responsables de los daños reclamados, sino que la obligación de los aquí demandados y su consecuente responsabilidad frente a los adquirentes del bien, vuelvo a reiterar nació desde el mismo momento en el que debían entregar el bien libre de ocupantes y ello sucedió al firmarse el contrato de compraventa toda vez que desde esa fecha el vendedor se obligó a entregar la posesión del bien esto el día 16/09/1997, fecha desde la cual los mismos demandados solicitan los daños.- Resulta así claramente que, a la fecha de inicio de la presente acción, el plazo de prescripción se encontraba ampliamente cumplido conforme surge de fs. 41 en la que consta la fecha de inicio, esto es el día 27 de Junio de 2008 (arts. 1409, 3949, 3956, 4023 y cctes. C.C.).- Conforme lo expuesto propongo al acuerdo desestimar los agravios de los apelantes referidos a la prescripción de la acción lo cual conlleva a no tratar los restantes agravios.- Así lo voto.- El Señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI adhirió 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 de fs. 151, y confirmar en consecuencia la sentencia de fs. 147/150vta., 2) Imponer las costas de esta instancia a los recurrentes vencidos (art. 68 del CPCC), la regulación de honorarios se verá reflejada en la parte resolutive.- El Señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI adhirió 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 de fs. 151, y confirmar en consecuencia la sentencia de fs. 147/150vta., 2) Imponer las costas de esta instancia a los recurrentes vencidos (art. 68 del CPCC), regulándose en atención a la cuantía, valor y mérito de los trabajos realizados en Alzada y lo dispuesto por los arts. 13, 14, 16, 21, 28 y 31 de la ley 8904, los honorarios al Dr. DIEGO G. DOMINGUEZ, en la suma de PESOS DOS MIL OCHOCIENTOS (\$ 2.800.), más la adición de Ley (Arts. 12 y 14 Leyes 8455 y 10268 e I.V.A. en caso de profesionales inscriptos). Regístrese y Notifíquese.

015407E