

Escrituración Inhabilitación Venta Efectuada Por Curador Sin Autorización Subsanación Del Vicio Por Muerte Del Inhabilitado

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Inhabilitación. Venta efectuada por curador sin

autorización. Subsanación del vicio por muerte del inhabilitado

Se revoca el fallo que rechazó la acción de escrituración, pues si bien el acto nació viciado -ya que el bien no fue vendido por quien era su titular ni por quien tuviera mandato-, luego, por el fallecimiento de la titular, la anterior vendedora terminó adquiriendo el bien y así se subsanó el vicio inicial, adquiriendo validez el boleto suscripto.

En la ciudad de La Plata, a los 6 días del mes de Diciembre de dos mil diecisiete, reunidos en acuerdo ordinario la señora Juez vocal de la Sala Segunda de la Excma. Cámara Segunda de Apelación, doctora Silvia Patricia Bermejo, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36 de la Ley 5827), para dictar sentencia en la Causa 121541, caratulada: "Petraglia Nora Elisabet C/ Vazquez Graciela Maria Y Otros S/Escrituración", se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término la doctora BERMEJO.

La Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones: 1a. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 223/230? 2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZ DOCTORA BERMEJO DIJO: I- La sentencia de primera instancia rechazó la demanda de escrituración deducida por la doctora Nora Elisabet Petraglia, letrada en causa propia, contra las señoras Graciela María Vázquez y Jimena Vázquez Villalón, ordenando a la actora restituir los inmuebles reclamados (matrículas 145.838/2 y 145.838/3, ambos de La Plata), en la forma indicada en su considerando ?2.c?, en el término de treinta días, bajo apercibimiento de desalojo. Las costas se atribuyeron en el orden causado. Asimismo, rechazó la reconvencción por nulidad de contrato promovida por la señora Jimena Vázquez Villalón contra la doctora Nora Elisabet Petraglia, con costas. Declaró innecesario el tratamiento de la excepción de prescripción opuesta por la doctora Petraglia, con costas a la codemandada vencida Jimena Vázquez Villalón. Diferió la regulación de honorarios para su oportunidad (fs. 223/230). II- Contra lo así decidido, apela la actora (fs. 231) y la codemanda Jimena Vázquez Villalón (fs. 235), impugnaciones concedidas libremente (fs. 232 y fs. 236, respectivamente) y fundadas en tiempo y forma (fs. 245/251 y fs. 255/259 vta., respectivamente). Corrido el pertinente traslado, el mismo fue contestado por la doctora Petraglia (fs. 263/264) y por la codemandada Vázquez Villalón (fs. 266/270). A continuación se llamó autos para sentencia (fs. 276). III- La accionante se agravia del rechazo de la demanda. Alega que se denegó porque la titular registral de las propiedades tiene vigente una medida cautelar de inhibición general de bienes. Sostiene que no se puede rechazar por ese motivo, dado que, según sus dichos, el iudex a quo no hace la menor consideración sobre la subsistencia o no de las causas que originaron tal inscripción. Critica que para el Juez de grado la anotación de la cautelar es suficiente para desestimar la acción. Añade que no se limita a rechazarla, sino que la resuelve en total detrimento de los derechos de su parte, quien cumplió con sus obligaciones. Reitera que en la sentencia de primera instancia se fulmina el contrato por la vigencia de una cautelar decretada en beneficio de la incapaz, cuando ésta ya falleció y, por lo tanto, dejó sin respaldo aquella protección. También expone en su queja que el Juez nada dice sobre las sumas que abonó a cuenta del precio, suponiendo -asevera- que las da por pérdidas, pues nada refiere en forma expresa. Sostiene que el fallo no resiste ningún análisis lógico ni jurídico; que ha sido dictado en exceso de lo postulado por las partes, por lo que debe revocarse. Aduna que la reconvencción deducida por la codemandada Jimena Vázquez Villalón es clara y concreta, ya que se centra en la hipotética nulidad del contrato de compraventa por la incapacidad de la señora Luchessi, no porque sobre ella pesara una medida cautelar. En consecuencia, el decisorio importaría la resolución del contrato que ninguno de los litigantes pidió. Explica que esa parte pretende escriturar, la demandada la nulidad del contrato, pero ninguna accionó por resolución, que es lo que la sentencia dispone, como así también omite determinar qué sucede con el precio que ella pagó, ni nada dice de los daños y perjuicios que le hubo ocasionado. Argumenta que las medidas cautelares no son obstáculo para la promesa de venta de bienes inmuebles; si fueran impeditivas, como lo es la inhibición general para disponer, únicamente sería necesario que a la hora de instrumentarse la escritura traslativa de dominio, la misma esté levantada. Si puede sortearse tal valladar, argumentó, cuánto más si se trata de una cautelar. Aclara que la inhibición general de disponer de los bienes de la propietaria, se emitió en el marco del expediente ?Luchessi, Oneida Electra s/ Inhabilitación?, quien falleció el 16 de julio de 2007. Concluye en que la inhibición referida en el fallo ahora recurrido no subsiste, porque el interés tutelado ya no existe. Al variar las circunstancias que la determinaron, no hay motivo para mantener esa medida. Luego de transcribir jurisprudencia, resume sus agravios y solicita se revoque el fallo apelado, haciendo lugar a la escrituración, con costas a la contraria. La señora Jimena Vázquez Villalón apela el rechazo de la reconvencción por la nulidad del boleto de compraventa. Luego de realizar una reseña de la causa, manifiesta que se

reconvino por nulidad del contrato de promesa de compraventa, glosado en autos, de fecha 8 de junio de 2007, pues la titular de los bienes objeto de esa operación, la señora Oneida Electra Luchessi de Vázquez, a esa fecha, era absolutamente incapaz y su curadora, que lo firmó en su nombre y representación, no tenía autorización del Juez de la curatela para hacerlo. Se queja porque el Juez de primera instancia en su sentencia indica que la señora Graciela Vázquez -curadora- actuó como representante convencional de la señora Luchessi al celebrar el contrato de marras. Asevera que la asistencia no debe confundirse con la representación, pues en el caso se trata de una inhabilitada y no de una incapaz. Expone que el fallo adolece de dos errores conceptuales importantes. Por un lado, explica que en el encabezado del contrato que origina este litigio, se advierte que las partes contratantes son únicamente la Sra. Graciela Vázquez, como vendedora y la Sra. Nora Elisabet Petraglia, como compradora. Insiste en que, en el boleto, la curadora vende en representación de su pupila, no obstante que ella no figura en el encabezado del contrato como vendedora, por lo cual no ha plasmado su voluntad mediante su firma, lo que, a entender de la apelante, hace insanablemente nulo al acto. Afirma que Graciela María Vázquez no tenía mandato de Oneida Electra Luchessi. En consecuencia, alega ese contrato es nulo, pues la titular era insana, no se pidió la autorización judicial correspondiente y no se expresó su voluntad en el contrato. Reitera que la inhabilitada no vendió, que únicamente lo hizo su curadora. Objeta al fallo, dado que su parte, al reconvenir, solicitó se declare la nulidad a la época de la firma del boleto (8 de junio de 2007) y que vuelvan las cosas al estado anterior al acto anulado, debiendo las partes restituirse lo recibido o percibido como consecuencia de lo pactado. Solicita se revoque la sentencia atacada, se ordene devolver los bienes a las demandadas, con más los alquileres actualizados desde la fecha de la compraventa, los que pide se establezcan en la etapa de ejecución de sentencia, más los intereses a la tasa que este Tribunal determine, lo que deberá compensarse con los gastos que haya realizado la actora. IV- Si bien el juez a quo no se expidió expresamente sobre la normativa aplicable, es conveniente aclarar que al igual que lo realizado en la instancia anterior -acorde las citas obrantes en el fallo- y que no fue debatido por las partes, la presente acción se analizará desde la perspectiva del Código Civil antes vigente, por ser la ley aplicable al momento de originarse las relaciones jurídicas debatidas en el presente proceso (arts. 3, CC; 7, CCCN). V- Para lograr claridad, aprecio conveniente relatar los hechos que sostienen los reclamos. La Dra Petraglia firmó con la señora Graciela María Vazquez, el día 8 de junio de 2007, un boleto de compraventa -con firmas certificadas por Notario- por dos Unidades Funcionales, Matrículas 145.838/2 y 145.838/3 de La Plata. El precio abonado fue de \$77.000, el cual estaba constituido por una suma en concepto de pago de capital, intereses y costas reclamadas en los autos ?Cendoya, Marcelo y Federico, Angélica Emilia c/ Luchessi de Vázquez, Oneida Electra y Driussi, Nora s/ ejecución hipotecaria? y por otra que se abonaría con el límite máximo señalado en el expediente ?Begué, Gastón Federico c/ Luchessi de Vázquez, Oneida s/ ejecución hipotecaria? (fs. 9/10). Es por ello que la Dra Petraglia se presentó en esas ejecuciones y se subrogó en los créditos reclamados en cada una de las actuaciones, previo pago (fs. 84/85, con cargo de fecha 21 de octubre de 2009 del primer exp. y fs. 250/251, de fecha 27 de octubre del 2009 en el segundo). A raíz de la firma del boleto, la compradora articuló demanda por escrituración de ambas unidades contra las señoras Graciela María Vazquez y Jimena Vazquez Villalón. Estas dos legitimadas pasivas son sucesoras de la Sra Luchessi, la primera como hija y la segunda como nieta, en virtud del fallecimiento de su padre, el señor Raúl Ricardo Vazquez, hijo de la causante. Jimena Vazquez Villalón reconvino por nulidad de contrato, a lo que la contraria, además de contestar (fs. 119/121 vta.), opuso excepción de prescripción (fs. 114 y vta.). La erigió en que el señor Raúl Ricardo Vázquez -el otro hijo de la causante- tomó conocimiento del boleto el día 3 de diciembre de 2007, al firmar el instrumento por el cual reconoció y ratificó la compraventa, por lo que transcurrió el plazo establecido en los arts. 4030 y 4031 del Código Civil para pedir su nulidad. Esta excepción no fue tratada en la sentencia de primera instancia por la forma en la cual se resolvió el caso. VI- Por una cuestión de buen orden, comenzaré con el análisis de la prescripción opuesta a la pretensión de nulidad. Ello pues, de ser ésta procedente no corresponderá se aborde el rechazo de la reconvencción, que también se trae como agravio en el recurso. En primer lugar, los artículos 4030 y 4031 del Código Civil que la excepcionante pretende de aplicación, se refieren a supuestos ajenos a los de la presente causa. El primero prevé la acción de nulidad de los actos jurídicos, por violencia, intimidación, dolo, error o falsa causa o la realización de un acto simulado, sea la simulación absoluta o relativa. Del relato de los hechos controvertidos, surge que en este caso se plantea la nulidad pues a la fecha de la firma del boleto, la titular dominial era incapaz y su curadora -quien firmó- no tenía autorización del Juez de la curatela para hacerlo (fs. 106/111). Es decir, mientras que el art. 4030 citado se atiene a los casos de vicios de la voluntad de quien interviene, o hay falsa causa o simulación, es distinto al supuesto de estos obrados en el cual se plasma la extralimitación del representante (Salas, Acdeel y Trigo Represas, Félix, ?Código Civil anotado?, Tomo 3, Editorial Depalma, 1979, pág. 357, comentario al art. citado). Por otro lado, el art. 4031 del citado ordenamiento se refiere a la nulidad de las obligaciones contraídas por mujeres casadas sin la autorización competente, la de los menores de edad y quienes están bajo curatela sin representación. Como se aprecia, difiere también del supuesto de estas actuaciones, en tanto no fue la propia persona incapaz quien celebró el contrato cuya nulidad se busca -que es el alcance de la disposición citada- sino una persona capaz pero sin poder de representación. En verdad, en atención al acto jurídico en el cual se

erige el reclamo cuya nulidad se requiere, las normas aplicables no son las pretendidas por la excepcionante, sino el art. 4023 del CC, en cuyo segundo párrafo especifica que su plazo -de diez años, salvo disposición especial- rige para interponer la acción de nulidad, trátense de actos nulos o anulables, si no estuviere previsto otro menor. Por ende, el argumento introducido por la actora referido a que el día 3 de diciembre de 2007 el señor Ricardo Raúl Vazquez, heredero de la Sra Luchessi (y por cuya sucesión se presenta su hija la señora Jimena Vazquez Villalón), tomó conocimiento de la suscripción del boleto por su hermana (a fs. 87/88 del exp. ?Luchessi, Oneida Electra s/Sucesión ab intestato?), sin plantear la nulidad en plazo legal, no es atendible. Ello pues, a la fecha de articularse la misma (14 de septiembre de 2015, ver cargo de fs. 111), el plazo de diez años desde que el señor Vazquez tomó conocimiento del acto -3 de diciembre de 2007- no había transcurrido (art. 4023, CC). Ello me lleva a postular el rechazo de la excepción de prescripción planteada por la Dra. Petraglia, con costas a su cargo (art. 68, CPCC).

VII- Despejada la vigencia del ejercicio de la acción de nulidad habrá que observar si le asiste razón a la apelante en cuanto a su procedencia. Explica que la firma de la señora Luchessi -dueña de los bienes transmitidos- no consta en ese instrumento, que tampoco se indicó allí que la Sra Vazquez actuara como representante y que la titular estaba declarada insana (ver exp. sobre curatela acollarado). En primer lugar, cabe referir que el Juez es soberano en la valoración de la prueba aportada, puede extraer de las mismas las que contribuyen a producir su convencimiento acerca de la realidad de los hechos (art. 384 últ. parte del C.P.C.; esta Sala, causas 97.495, del 11-11-03; 116757, sent. del 10/4/2014, RSD 41/14, entre muchas otras). Cabe detenerse en que el contrato se concretó entre la Dra Petraglia, como compradora, y, por el otro, como transmitente, por la señora Graciela María Vazquez, en su carácter de Curadora Definitiva de la señora Oneida Electra Luchessi de Vazquez. En la cláusula ?V? del boleto se señaló que se levantaría la inhibición que recae sobre la señora Luchessi para instrumentar esta operación, la cual se materializa ?ad referendum? de la aprobación del Tribunal (v. fs. 9/10). Del expediente ?Luchessi, Oneida Electra s/Inhabilitación?, acompañado como prueba y acollarado al presente, surge con claridad que la Sra Luchessi ha sido declarada inhabilitada y no insana, como se dice en el recurso (art. 163 inc. , CPCC; ver fs. 102/103 del expediente citado). La ley distingue según si la persona se encuentra declarada incapaz o inhabilitada. Guillermo Borda, justamente, trata el supuesto de una persona inhabilitada, con inhibición de bienes anotada y que firma un boleto de compraventa de buena fe. Aclara que si bien la escritura no se podrá otorgar, en tanto se requiere la intervención del Curador, ese boleto es en principio válido (ver autor citado, ?Tratado de Derecho Civil?, Parte General, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2003, pág. 494). Claro que ese antecedente difiere de este expediente, pues en aquel caso el contrato lo celebró el inhabilitado y en estos obrados, el curador. Aunque, en general, la limitación a la capacidad para obrar en la inhabilitación se circunscribe a los actos patrimoniales y, entre ellos, a los de mayor trascendencia -los de disposición- también el Juez puede indicar en la sentencia de inhabilitación cuáles son los actos que no puede realizar (conf. Tobías, José W., comentario al art. 152 bis, en Bueres, Alberto J., Highton, Elena I., "Código Civil y notas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial", Ed. Hammurabi, Bs. As., 1997, Tomo 1, pág. 745). En opinión de Borda, el curador de un inhabilitado asiste al mismo y en los actos de disposición no requiere de autorización del Juez (ver autor cit., pág. 492). De todas maneras, en el presente caso, las mismas partes contratantes acordaron requerir la autorización para esa operación al órgano de familia. Sin embargo, la sentencia juzgó que la Curadora podía vender como si tuviera un mandato y con la integración de la voluntad de la asistida, brinda su asentimiento y por ello se considera válido. Esta afirmación del Juez -que la recurrente Vazquez Villalón critica- no se sostiene en los hechos probados en la causa. No hubo ninguna convalidación posterior por la Sra Luchessi del boleto que firmó su hija como curadora, por lo que no es correcto el rechazo de la nulidad por este fundamento. La doctrina refiere que la ?asistencia? necesaria para integrar el acto celebrado por el inhabilitado se expresa a través del ?asentimiento? del curador, el cual puede ser anterior o posterior -aunque parte de los autores lo critica por interpretar que el acto debe contar con autorización previa- o, incluso, simultánea (Tobía, ob. cit., pág. 763, 767). Pero es aquí donde surge palmario que no obra la manifestación de voluntad de la Sra Luchessi en ningún momento, ni que tampoco el Juez autorizó ese acto de disposición. Y es en este aspecto que la sentencia peca de un vicio de razonamiento, pues si la Sra Vazquez no era representante sino asistente -lo que dijo el a quo y es correcto- no puede inferir en la validez del contrato por no necesitar la Sra Luchessi de Vazquez de ninguna autorización. Tal pensar soslaya la falta de lo esencial: la firma de la Sra Luchessi. En esto le asiste razón al apelante reconviniendo (fs. 255/ 259 vta.). A la inversa, en los supuestos de la intervención del inhabilitado en actos de disposición (y en aquéllos de administración que el Juez hubiere determinado) celebrados sin la conformidad de su curador, son nulos de nulidad relativa (ver Borda, o. cit., pág. 493). Sin embargo, en este caso, el vicio no se encuentra en que la inhabilitada transmitió un bien cuando no podía por tener una restricción para ello (art. 152 bis, inc. 2, CC), sino que fue la Curadora quien lo hizo sin la firma de la titular del bien. Por eso, cuando se debate sobre el boleto suscripto, su irregularidad se centra en la ausencia de uno de los recaudos de su validez, como es la suscripción que estampa la voluntad del titular para su transmisión (doct. arts. 1140, 1190, CC), aunque, como se dijo, si hubiera deseado vender, hubiera tenido que contar con la asistencia de su curadora. Es decir, ese boleto desde la perspectiva de la parte compradora, nació incompleto. La única firma que obra por la parte vendedora es la de la

Sra Vazquez en su carácter de curadora. Ésta no podía transmitir la propiedad u otorgar la posesión de un bien que no se encontraba en su patrimonio. Nadie puede dar algo que no tiene. Como refiere el artículo 1329 del Código Civil, las cosas ajenas no pueden venderse. En consonancia con lo dispuesto en el artículo 3270 del mismo ordenamiento, nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso del que gozaba; y, recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquél de quien lo adquiere. No obstante, el mismo Código sustancial prevé supuestos en los cuales la venta de cosas ajenas pueden sanearse. Por un lado, el art. 1330 del Código Civil determina que la venta de cosa ajena queda cubierta por la ratificación que hiciera el propietario, al igual que cuando el vendedor ulteriormente hubiese devenido sucesor universal o singular del dueño de la cosa vendida. La Declaratoria de Herederos de la Sra Oneida Luchessi refiere como universales herederos a sus hijos Raúl Ricardo y Graciela María Vazquez. La segunda alternativa del art. 1330 del CC es la que se plasma en estos obrados, pues fallecida la señora Luchessi sus herederos universales, son sus dos hijos Graciela María y Raúl Ricardo Vazquez Luchessi (fs. 153/154 del exp. ?Luchessi, Oneida Electra s/ Sucesión ab intestato?, acollarado), quienes reciben su acervo sucesorio. La primera fue su curadora y quien participó en el boleto de compraventa. Su hijo Raúl Ricardo Vazquez, a fs. 88/89 del expediente sucesorio de la Sra Luchessi, expuso que ?...tiene conocimiento y ratifica en todas sus partes, la operación de venta a favor de Nora Elisabet Petraglia, realizada el 08-06-2007...?, lo que consta con firmas certificadas por Notario. En suma, en virtud del art. 1330 CC, aun cuando la Sra Graciela Vazquez, en ocasión de celebrar el contrato, no fuera la titular -e intervenía como Curadora de su madre y la firma de ésta no figuraba en el instrumento, por lo que no puede decirse que prestó conformidad para la operación-, al recibir luego en su patrimonio a esas Unidades Funcionales que vendió como curadora convalidó esa venta. Además, el otro coheredero universal, ratificó esa operación (fs. 88/89 del expediente sucesorio de la Sra Luchessi, con firmas certificadas). Es decir que al sumarse al patrimonio de los sucesores esos bienes, y conjugarse con la voluntad de transmitirlos a la Sra Petraglia, se purgó el acto inicialmente viciado. Esa nulidad relativa originaria quedó convalidada por la incidencia jurídica de los hechos posteriores. En síntesis, si bien el acto nació viciado -pues no fue vendido por quien era su titular ni por quien tuviera mandato- luego, por una circunstancia de la naturaleza, como es el fallecimiento de la titular, la anterior vendedora terminó adquiriendo el bien y así se subsanó el vicio inicial (art. 1330, CC). No se trata, como se alega en el recurso de la codemandada recurrente de una novación, pues ésta tiene un alcance absolutamente distinto. ?La novación, como instituto de derecho común regulado en el Código Civil, es la sustitución de una obligación que se extingue por otra destinada a reemplazarla, que difiere de la primera por algún elemento nuevo. Es indispensable que el cambio recaiga sobre componentes esenciales y no sobre estipulaciones accesorias de la obligación (art. 812 y concs. del Código Civil vigente al momento en que sucedieron los hechos y aplicable al caso conf. art. 7 del C.P.C.C., ley 26.994; SCBA, A 69619, RSD-285-15, sent. del 28-X-2015). Por ende, postulo a mi colega no hacer lugar a la apelación en este aspecto sobre la reconvenición por nulidad del boleto articulada por la señorita Jimena Vazquez Villalón y mantener la sentencia atacada por los fundamentos brindados en este voto, con costas a la reconviniente vencida (arts. 3, 1329, 1330, CC; 7, CCCN; 330, 354 inc. 1, 384, CPCC). VIII- Por el sentido de lo resuelto, cabe tratar los agravios vinculados al rechazo de la acción de escrituración, lo que la actora ataca. En la sentencia de primera instancia se interpretó que las partes habían condicionado la operación de venta de las dos unidades al levantamiento de la inhibición de bienes que recaía sobre la Sra. Luchessi, por ende, al no haberse logrado, se juzgó que esa condición suspensiva frustró la consolidación de la operación y no podía hacerse lugar a la escrituración (fs. 223/ 230, esp. fs. 228 vta.). Le asiste razón a la apelante en la crítica a esta parte del fallo. Se lee de la cláusula V del boleto que ?...Existe además una inhibición decretada contra la titular de dominio en el proceso en donde se declaró su insana (Tribunal de Familia N°1 de este Departamento), cuyo levantamiento se solicitará al sólo efecto de la instrumentación de esta operación, que se materializa ?ad referendum? de la aprobación por dicho Tribunal...? (fs. 9/10, esp. fs. 9 vta.). Surge claro de lo transcrito que el levantamiento de la medida cautelar de inhibición, dispuesta en el proceso de inhabilitación por el órgano de familia, lo fue a los fines de concretar la escritura traslativa, como un paso formal indispensable en el iter del perfeccionamiento del contrato. De ninguna manera puede pensarse que una medida cautelar, instaurada en protección del inhabilitado, puede funcionar como condición suspensiva de un contrato, cuando las partes tampoco así lo acordaron. Incluso, como se refiere en la apelación de la actora, tal medida precautoria per se no extingue u origina ningún derecho sustancial, sino que busca proteger el patrimonio de la inhabilitada. Justamente las cautelares son accesorias del derecho que resguardan. La regularidad de una operación de venta merece un análisis independiente del posible levantamiento de una cautelar. Si el contrato no fuere -por cualquier motivo- realizado acorde lo dispone la ley, la medida no se levantaría para que el mismo se consuma, pero esta conexión no habilita a razonar que el no levantamiento de la cautelar puede frustrar el contrato, sino que justamente el Juez interviniente podrá ordenar su levantamiento una vez que se cerciorara de la regularidad de la operación. IX- Por consiguiente, en tanto el boleto de compraventa por el cual se pretende escriturar es válido, habrá que analizar la procedencia de la escrituración solicitada. Por el sentido de lo propuesto, debe procederse, en virtud de la apelación implícita, también llamada adhesiva, a atender las cuestiones que las partes llevaron ante la

instancia con igual extensión, a los fines de no frustrar el derecho de defensa en juicio de ninguna de ellas (art. 18, Const. Nac.). Como ha dicho la Suprema Corte provincial ¿Si la resolución que favorece a una parte es apelada por otra, toda la cuestión materia del litigio pasa al superior en la misma extensión y con la misma plenitud con que fue sometida al inferior? (SCBA, Ac 63004, sent. del 8-9-1998; SCBA, Ac 70779, sent. del 3-5-2000; SCBA, C 87877, sent. del 13-8-2008). X- En la demanda de escrituración la actora indicó que restaba pagar un saldo de precio, el cual las partes habían acordado que se abonaría al momento de confeccionar la escritura traslativa. La legitimada activa informa en su libelo de inicio que debe abonar a los vendedores la suma de \$ 12.939,37 (fs. 87/92, esp. fs. 89 vta.). En ocasión de contestar la demanda la Sra. Graciela María Vazquez se allanó y requirió el pago de lo adeudado en la misma suma de \$12.939,37 libre de todo gasto (v. fs. 129 y vta.) y la Sra. Jimena Vazquez Villalón no lo negó expresamente (fs. 106/111; arts. 330, 354 inc. 1, CPCC), por lo que siendo conteste con la prueba producida, cabe tenerlo por cierto y disponer que en el acto se abone la suma mencionada, en partes iguales a cada uno de los vendedores, lo que condice con la cláusula III del boleto de compraventa. Aun cuando la señora Graciela María Vazquez recibe este monto por sí, el 50% que le corresponde al señor Raúl Ricardo Vazquez deberá depositarse en su sucesión. Asimismo, en cuanto a los gastos del acto, conforme se relata en la cláusula VII del boleto, son a cargo de la adquirente, al igual que ese instrumento se determina el escribano que intevendrá (v. fs. 9/10). La Sra. Luchessi es titular de los inmuebles identificados con la Mat. 145838/2 (v. fs. 3/6vta., exp. 5670-2002, acollarado) y con la Mat. 145838/3 (v. fs. 63/63, exp. 4618-2, acollarado), habiéndolos adquirido en estado civil viuda. En lo referente al pago de los impuestos, tasas y servicios de ambos bienes inmuebles, en la cláusula VI se regula que son a cargo del transmitente hasta la fecha de la instrumentación, mas entiendo justo que sean a cargo de la adquirente, como pide la señora Vazquez al allanarse -en tanto peticiona que la suma que se abone sea libre de todo gasto-. Sustento esta decisión por considerarla una composición justa. Acorde se lee de la demanda, la adquirente recibió la posesión de ambos bienes desde la firma del boleto (cláusula IV) por el ¿importante desembolso realizado? a los fines de evitar que esos bienes se subastaran (fs. 9/10, cláusula IV) y acorde relata en la demanda los ha tenido siempre alquilados y habilitados municipalmente para distintas actividades comerciales (fs. 87/92). El referido boleto se suscribió -con firmas certificadas- el 8 de junio de 2007-, es decir, hace más de diez años. En todo este tiempo, la adquirente por boleto ha obtenido los frutos de ese bien, por lo que encuentro justo que los impuestos, tasas y contribuciones de ambos bienes sean a su cargo, pues el ejercicio de ningún derecho puede tornarse abusivo (art. 1071, CC). En tanto no se acordó en el boleto de fs. 9/10 la fijación de intereses al igual que tampoco fueron pedidos en esta litis (fs. 87/92, 106/111, 119/121vta., 129 y vta; arts. 330, 354 inc. 1, CPCC), no corresponde me expida sobre ello (arts. 163 inc. 6, 272, CPCC). XI- Por los fundamentos brindados, propongo a mi distinguido colega revocar en todas sus partes la sentencia apelada y: 1) Hacer lugar a la demanda de escrituración articulada por la Dra Nora Elisabet Petraglia contra la Sra Graciela Vazquez y Jimena Vazquez Villalón sobre dos unidades funcionales identificadas con las matrículas 145.838/2 y 145.838/3 del Partido de La Plata (055), sitas en calle 50 n° 461 y 463 entre calles 4 y 5, de esta ciudad de La Plata; designadas en el plano de PH. 55-550-74 como Unidad Funcional numero DOS integrada por el Polígono 00-02, con una superficie cubierta y total de 25,49 mts.2, y como Unidad Funcional número TRES, integrada por el Polígono 00-03, con una superficie cubierta y total de 22,99 mts.2; Nomenclatura Catastral: Circ. I, Sec. E, Mz. 355, Pc. 8, Sub. Parc. 2 y 3; Partidas: 055-356120 y 055-356121. Postulo se extienda la escritura en el plazo de treinta días desde que esta sentencia quede consentida o ejecutoriada, acorde las cláusulas pactadas en el instrumento de fs. 9/10 y lo enunciado en el punto X del voto bajo apercibimiento de lo establecido en el art. 510 párrafo primero del CPCC. Con respecto a esa acción se postula se impongan las costas a la demandada Vazquez Villalón, en su carácter de vencida (art. 68, CPCC); 2) Rechazar la excepción de prescripción articulada por la Dra Petraglia contra la reconvencción por nulidad, con costas de ambas instancias a la actora en su carácter de vencida; 3) Rechazar la reconvencción por nulidad articulada por la Sra Jimena Vazquez Villalón contra la Dra Petraglia, con costas a la vencida (art. 68, CPCC); 4) Las costas de ambas instancias por el proceso de escrituración en cuanto a la Sra Graciela Vazquez, postulo se impongan a la actora en virtud de haberse allanado esta accionada en forma oportuna, total, incondicionada y efectiva (fs. 129 y vta; arts. 76, 307, CPCC) y 5) Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. Voto por la NEGATIVA. El Señor Presidente doctor HANKOVITS, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZ DOCTORA BERMEJO DIJO: En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde revocar la sentencia apelada de fs. 223/230 y: 1) Hacer lugar a la demanda de escrituración articulada por la Dra Nora Elisabet Petraglia contra la Sra Graciela Vazquez y Jimena Vazquez Villalón sobre dos unidades funcionales identificadas con las matrículas 145.838/2 y 145.838/3 del Partido de La Plata (055), sitas en calle 50 n° 461 y 463 entre calles 4 y 5, de esta ciudad de La Plata; designadas en el plano de PH. 55-550-74 como Unidad Funcional numero DOS integrada por el Polígono 00-02, con una superficie cubierta y total de 25,49 mts.2, y como Unidad Funcional número TRES, integrada por el Polígono 00-03, con una superficie cubierta y total de 22,99 mts.2; Nomenclatura Catastral: Circ. I, Sec. E, Mz. 355, Pc. 8, Sub. Parc. 2 y 3; Partidas: 055-356120 y 055-356121. Corresponde extender la escritura en

el plazo de treinta días desde que esta sentencia quede consentida o ejecutoriada, acorde las cláusulas pactadas en el instrumento de fs. 9/10 y lo enunciado en el punto X del voto bajo apercibimiento de lo establecido en el art. 510 párrafo primero del CPCC. Con respecto a esa acción corresponde se impongan las costas a la demandada Vazquez Villalón, en su carácter de vencida (art. 68, CPCC); 2) Rechazar la excepción de prescripción articulada por la Dra Petraglia contra la reconvencción por nulidad, con costas de ambas instancias a la actora en su carácter de vencida; 3) Rechazar la reconvencción por nulidad articulada por la Sra Jimena Vazquez Villalón contra la Dra Petraglia, con costas a la vencida (art. 68, CPCC); 4) Las costas de ambas instancias por el proceso de escrituración en cuanto a la Sra Graciela Vazquez, corresponde se impongan a la actora en virtud de haberse allanado esta accionada en forma oportuna, total, incondicionada y efectiva (fs. 129 y vta; arts. 76, 307, CPCC) y 5) Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. ASI LO VOTO. El Señor Presidente doctor HANKOVITS por los mismos fundamentos, votó en igual sentido. CON LO QUE TERMINO EL ACUERDO, dictándose la siguiente: SENTENCIA POR ELLO, y demás fundamentos del acuerdo que antecede se revoca la sentencia apelada de fs. 223/230 y: 1) Se hace lugar a la demanda de escrituración articulada por la Dra Nora Elisabet Petraglia contra la Sra Graciela Vazquez y Jimena Vazquez Villalón sobre dos unidades funcionales identificadas con las matrículas 145.838/2 y 145.838/3 del Partido de La Plata (055), sitas en calle 50 n° 461 y 463 entre calles 4 y 5, de esta ciudad de La Plata; designadas en el plano de PH. 55-550-74 como Unidad Funcional numero DOS integrada por el Polígono 00-02, con una superficie cubierta y total de 25,49 mts.2, y como Unidad Funcional número TRES, integrada por el Polígono 00-03, con una superficie cubierta y total de 22,99 mts.2; Nomenclatura Catastral: Circ. I, Sec. E, Mz. 355, Pc. 8, Sub. Parc. 2 y 3; Partidas: 055-356120 y 055-356121. Extendiéndose la escritura en el plazo de treinta días desde que esta sentencia quede consentida o ejecutoriada, acorde las cláusulas pactadas en el instrumento de fs. 9/10 y lo enunciado en el punto X del voto bajo apercibimiento de lo establecido en el art. 510 párrafo primero del CPCC. Con respecto a esa acción se imponen las costas a la demandada Vazquez Villalón, en su carácter de vencida (art. 68, CPCC); 2) Se rechaza la excepción de prescripción articulada por la Dra Petraglia contra la reconvencción por nulidad, con costas de ambas instancias a la actora en su carácter de vencida; 3) Se rechaza la reconvencción por nulidad articulada por la Sra Jimena Vazquez Villalón contra la Dra Petraglia, con costas a la vencida (art. 68, CPCC); 4) Las costas de ambas instancias por el proceso de escrituración en cuanto a la Sra Graciela Vazquez, se imponen a la actora en virtud de haberse allanado esta accionada en forma oportuna, total, incondicionada y efectiva (fs. 129 y vta; arts. 76, 307, CPCC) y 5) Se difiere la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA SE.

023183E